

Estado Actual de la Vivienda en México 2014

SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
FONHAPO	Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
FOVISSSTE	Fondo de la Vivienda del ISSSTE
RUV	Registro Único de Vivienda
CTS EMBARQ México	Centro de Transporte Sustentable México
BBVA Bancomer	BBVA Research
HIC-AL	Habitat International Coalition - América Latina
CIDOC	Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C.
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Estado Actual de la Vivienda en México 2014

Primera edición noviembre 2014

DR © CIDOC y SHF



Fundación CIDOC

Sierra Mazapil No. 135
Col. Lomas de Chapultepec, CP 11000
Delegación Miguel Hidalgo
México, D.F.
www.cidoc.com.mx



Sociedad Hipotecaria Federal

Av. Ejército Nacional No. 180, piso 10
Col. Anzures, CP 11590
Delegación Miguel Hidalgo
México, D.F.
www.shf.gob.mx

Se autoriza la utilización de la información contenida en esta publicación, citando la fuente.

Impreso y hecho en México
Printed and made in Mexico

Estado Actual de la Vivienda en México 2014

Preparado por la Fundación CIDOC y SHF con el apoyo y participación de la SEDATU, SHCP, CONAVI, FONHAPO, INFONAVIT, FOVISSSTE, RUV, BBVA Bancomer y HIC-AI.

Presentación

El Estado Actual de la Vivienda en México 2014 constituye la decimoprimer edición consecutiva y se ha convertido en una radiografía de lo que acontece en nuestro país en el campo de la vivienda, mostrando los cambios en materia de políticas, tecnologías, diseño, normas y renovadas oportunidades para el acceso a una vivienda digna, formal e incluyente.

Es importante destacar el contexto histórico que está viviendo nuestro país, generando, diseñando e instaurando nuevas oportunidades para las diversas actividades de la vivienda y la economía.

Durante el año que abarca el segundo semestre del 2013 y el primer semestre del 2014, el gobierno del Presidente Enrique Peña Nieto ha aprobado las reformas estructurales que le urgían a nuestro país; entre las más trascendentes, la Reforma energética, que ha abierto el sector a la extracción, producción y distribución de petróleo, gas y energía eléctrica permitiendo el acceso a la inversión privada y a nuevos participantes. La Reforma hacendaria y la del sistema financiero se convierten en un instrumento para el estímulo del desarrollo Nacional y para el apoyo a las empresas productivas en el mercado formal; y las reformas que competen a telecomunicaciones; la Reforma educativa y la fiscal, que fomentan la competencia, calidad de los servicios, responsabilidad y la rendición de cuentas.

En materia de vivienda, un aspecto relevante ha sido la publicación de PNDU 2013 - 2018 que le ha permitido asumir al gobierno federal con la concurrencia de gobiernos estatales y municipales el ordenamiento territorial del país y el desarrollo de ciudades justas, sustentables y productivas a través de estrategias prioritarias para atender el rezago de la vivienda en el país, incentivar la oferta y demanda de vivienda adecuada a las necesidades personales y familiares de los hogares mexicanos del siglo XXI.

Con las nuevas políticas que se están implementando, se atienden de manera integral los retos de la ciudad a partir del control de la expansión de las ciudades, su consolidación y la creación de opciones de movilidad urbana sustentable, la optimización de usos del suelo urbano, esquemas innovadores para la provisión de vivienda digna y la mejora de las condiciones de seguridad en los centros urbanos.

Un logro significativo de INFONAVIT y FOVISSSTE, es la implementación de nuevos esquemas de financiamiento a la vivienda; destaca el crédito en pesos y a tasa fija, que simplifica su operación y la hace comprensible al acreditado al desvincularla del monto en salarios mínimos; simultáneamente se han ampliado los montos y plazos de los créditos tradicionales convirtiéndose en productos competitivos con la banca comercial.

Otro aspecto notable es que el Gobierno Federal restableció normas para el otorgamiento de subsidios, que ahora se otorgan de acuerdo a los perímetros de contención urbana establecidos por la CONAVI inscritos en el Registro Único de Vivienda (RUV), estos perímetros se determinaron en función del nivel de consolidación urbana medido a través del acceso a fuentes de empleo, servicios de infraestructura, equipamiento, y movilidad.

Entre los mercados a los que se está dando impulso, destaca la vivienda en renta, que presenta tasas de crecimiento en ascenso y gran dinamismo, resurgiendo como una opción asequible para abatir el déficit habitacional, la vivienda deshabitada y fortalecer la industria de la construcción. En el tercer trimestre del presente año, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) anunció la formalización de su primer crédito para la construcción de vivienda en renta en la zona metropolitana de Monterrey; este crédito tendrá la ventaja de ser en pesos y a tasa fija en un plazo de hasta 20 años para su liquidación, es un atractivo para el inversionista ya que tendrá la opción de pagar el crédito con el flujo de las rentas.

El Estado actual de la vivienda en México 2014 crea la plataforma idónea para efectuar un análisis significativo en materia de vivienda y su entorno, ciudad y suelo, y del potencial y trascendencia que este sector tiene para nuestro país, registrando los cambios y tendencias que se gestan continuamente.

La presente publicación estuvo coordinada por la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C., CIDOC, y Sociedad Hipotecaria Federal SHF, con la participación de un equipo interinstitucional e interdisciplinario integrado por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano SEDATU, representada por la Comisión Nacional de Vivienda CONAVI, Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores INFONAVIT, Fondo de la Vivienda del ISSSTE FOVISSSTE, Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares FONHAPO, Habitat International Coalition América Latina HIC-AL, el Área de Estudios Económicos de BBVA – Bancomer y el Registro Único de Vivienda RUV. Nuestro agradecimiento a todo el equipo por sus valiosas y atinadas contribuciones.

Arq. Sara Topelson de Grinberg
Coordinadora General
Fundación CIDOC

Agradecimientos 2014

Esta publicación fue posible gracias a la participación de las siguientes organizaciones y personas que contribuyeron con su conocimiento, experiencia, tiempo y entusiasmo. Su compromiso permitió la realización de este estudio.

Nuestro agradecimiento por su apoyo a:

Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V.

Enrique Vainer Girs
Isaac Vainer Girs
David Vainer Zonenszain

Consortio Ara, S.A de C.V.

Germán Ahumada Russek
Germán Ahumada Alduncin

Grupo ICA, S.A. de C.V.

Bernardo Quintana
Diego Quintana Kawage
Juan Antonio Sánchez Navarro

Cemex de México, S.A. de C.V.

Saidé Chávez Rodríguez

Holcim México, S.A. de C.V.

Eduardo Kretschmer
Gustavo Gastelum Gómez

Promotora de Vivienda Integral, S.A. de C.V.

Sergio Leal Aguirre

Conjunto Parnelli, S.A. de C.V.

Alex Metta Cohen

Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación, A.C. (CIHAC).

Pablo Álvarez Treviño

Urbanizadora del Bajío, S.A. de C.V.

Jorge Americus

Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V.

María Aurora García de León

Desarrollos Residenciales LANDER, S.A de C.V.

Gustavo Villareal Cantú

Promotora PROCSA, S.A de C.V

Lydia Álvarez

VIVO Grupo Inmobiliario

Erick Olvera Silveira

Banco Inmobiliario Mexicano S.A.

Justino Hirschhorn
Víctor M. Requejo Hernández

SEDATU

Jorge Carlos Ramírez Marín
Rodrigo Alejandro Nieto Enríquez

CONAVI

María Paloma Silva de Anzorena
Eduardo Torres Villanueva
Esaú Hernández Velasco
Víctor Manuel Santillán Meneses

Sociedad Hipotecaria Federal

Jesús Alberto Cano Vélez
Edgar Nolasco Estudillo
Antonio Puig Escudero
Marissa González Guzmán
Mónica Cruz López
Jasmine Ceceña Ávila

INFONAVIT

Alejandro Ismael Murat Hinojosa
Vicente Mendoza Téllez Girón
Carlos Zedillo Velasco
Fausto Gerardo Gurrea Martínez
Gerardo Bazán Morante
Armando Tetsuya Hashimoto Hongo
Víctor Imre Ebergényi Kelly

FOVISSSTE

José Reyes Baeza Terrazas
Juan Manuel Chávez Chávez
Carolina Altamirano Ruedaquiñano
Silvia Fernanda Arriola Amaro

FONHAPO

Ángel Ramón Islava Tamayo
Lirio Elizabeth Rivera Calderón
Mariana Anaya Arenzana

RUV

Aida Roel Ruiz
Jorge Luis Alvarado Gómez
Mauricio M.A. Espinoza Martínez
Cynthia Alejandra González Hernández

BBVA Bancomer

Luis Robles Miaja
Carlos Serrano Herrera
Samuel Vázquez Herrera
Fernando Balbuena Campuzano

Habitat International Coalition- HIC-AL

Enrique Ortiz Flores

CTS EMBARQ - México

Luis Zamorano Ruíz

Fundación CIDOC

Sara Topelson de Grinberg
Detzani Torres Camacho
Isaura Beryin Ramos Oyanguren

SOCIO HONORARIO CIDOC

Luis de Pablo Serna

Resumen ejecutivo

Ante el reto que enfrenta la vivienda en la República Mexicana, la decimoprimer edición del Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM), ofrece un claro y amplio panorama de lo que se observa en materia de políticas, nuevos programas, tendencias del sector vivienda y casos de estudio tanto en México, como en grandes ciudades del mundo, que están ampliando horizontes para beneficio de sus habitantes y el crecimiento sano y sustentable de sus ciudades.

Esta nueva edición se estructura en 5 capítulos: Política de vivienda y desarrollo urbano; Situación actual del mercado de vivienda; Desarrollo urbano y ordenamiento territorial; Financiamiento a la vivienda; y Suelo.

Es trascendente que en este momento confluyen de manera importante 3 programas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, regional, agrario y vivienda: Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (PSDATU), Programa Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) y Programa Nacional de Vivienda 2013-2018 (PNV).

El PNV plantea 6 objetivos en respuesta a las necesidades actuales del sector vivienda: 1) Controlar la expansión de las manchas urbanas; 2) Mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda; 3) Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad; 4) Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda; 5) Fortalecer la coordinación interinstitucional; y 6) Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector.

Es importante mencionar que como consecuencia de la insuficiencia de oferta de suelo asequible, se ha propiciado que asentamientos irregulares se establezcan predominantemente en zonas de riesgo; a nivel nacional, el 11 % de las viviendas en localidades urbanas se ubican cerca o sobre el cauce de un río; 2.3 % sobre rellenos sanitarios, cuevas o minas y 9 % sobre barrancas. Por ello, es necesario que los objetivos estén respaldados por una adecuada política de suelo.

A esta insuficiencia de suelo, se añade la carencia de espacio en las viviendas existentes reflejada en el hacinamiento de sus habitantes. En el periodo de 2000 a 2010, el porcentaje de viviendas en hacinamiento pasó de 8.0 a 7.6 millones; el promedio de ocupantes por dormitorio se redujo de 2.6 a 2.0 y la población en condiciones de hacinamiento, disminuyó de 43.2 millones en el 2000, a 39.1 millones en 2010; no obstante, aun cuando el hacinamiento se observa a la baja, el proceso es lento en comparación con la presión de la sociedad que demanda vivienda adecuada y bien localizada a pasos agigantados.

El número de hogares se ha incrementado 6.4 % en 2 años, al pasar de 29.5 millones en 2010 a 31.4 millones en 2012. En respuesta a la creciente demanda de soluciones de vivienda y como muestra del compromiso de la SEDATU y los institutos de vivienda, se han creado nuevos productos que incentivan la adquisición de vivienda, mencionamos el caso del INFONAVIT que ha presentado 2 nuevas soluciones financieras: 1) Ofrecer créditos denominados en pesos y a tasa fija y 2) Ampliar por 12 meses el monto máximo del préstamo. El titular de la SEDATU, Secretario Jorge Carlos Ramírez Marín, comentó que con dichas medidas se devuelve la oportunidad a los trabajadores de adquirir una vivienda con la certeza y transparencia de conocer el valor en pesos.

La situación del mercado de la vivienda, observa una recuperación en la construcción de vivienda nueva; los registros e inicios de obra y el otorgamiento de créditos puente muestran mayor dinamismo siendo un indicador de la confianza en el rumbo del sector y la presencia de condiciones económicas favorables para la inversión.

El mercado secundario de vivienda se ha ampliado, favoreciendo a la vivienda usada, que representa una opción viable para quienes buscan una vivienda con mejores condiciones de ubicación.

En lo que concierne a los indicadores económicos, el PIB ha tenido un bajo ritmo de crecimiento; sus componentes en 2013, mostraron las siguientes tendencias: la producción agrícola creció 4.9 %, la actividad industrial se expandió 1.6 % debido al aumento de 4.3 % en la producción manufacturera y de 1.4 % en la generación, transmisión y distribución de energía eléctrica; contrarrestando la caída de la construcción de -2.8 % y la falta de crecimiento en el sector minero; los servicios inmobiliarios crecieron 2.2 % y los servicios financieros 1.8 % a tasa anual.

Los indicadores cíclicos de la economía se encuentran en fase de crecimiento moderado debido al bajo desempeño del sector industrial, específicamente el sector de la construcción que presenta una tendencia negativa desde septiembre de 2012.

Este escenario del mercado y su impacto en la economía se refleja en el Índice de Confianza del Consumidor que en el presente año registró una disminución mensual de -2.5 %; esta caída se debe a la percepción económica del país, evidenciando menor optimismo de la población.

La tasa de interés hipotecaria nominal continua en descenso desde septiembre de 2013 colocándose en julio de 2014 en 10.75 %, esto representa 1.33 % menos que en julio de 2013, sin embargo, al realizar el ajuste por la inflación, la tasa hipotecaria real fue de 9.51 % en el periodo señalado.

Considerando este panorama económico, cabe mencionar que los sectores de la población de bajos ingresos que difícilmente tienen acceso a una vivienda digna no están desatendidos; el Gobierno Federal a través de la CONAVI y del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda, brinda la oportunidad de adquirir un lote, vivienda nueva o usada, edificar, autoconstruir o mejorar una vivienda, a personas con ingresos de hasta 5 veces salario mínimo (VSM).

Durante el periodo de 2010 a 2013, el Programa citado otorgó 747,880 subsidios, atendiendo a familias en más de 1,250 municipios a lo largo de la República Mexicana; destaca el INFONAVIT, como uno de los institutos que se distinguen con mayor participación absorbiendo el 53 % de los apoyos.

En 2013, el 83 % del total de subsidios registrados, se destinó a la adquisición de vivienda y el 17 % restante a mejoramientos e infraestructura; la mayoría de estos, se encuentra ligado a un crédito del INFONAVIT o FOVISSSTE. En el mismo periodo el 51.3 % de los subsidios se concentró en nueve estados: Chiapas, Chihuahua, Guanajuato, Jalisco, México, Nuevo León, Sonora, Tamaulipas y Veracruz, siendo estas las entidades federativas en donde se concentra el empleo formal; en lo que se refiere a rangos de ingreso, durante 2011 y 2013 el 88 % de los subsidios se destinaron a familias con ingresos de hasta 4 VSM, donde el 77 % del total correspondió a nivel de ingreso de hasta 2.6 VSM.

Para que este programa tenga mayor impacto en los sectores de la población que más los requieren, es indispensable simplificar los requerimientos de acceso a subsidios para mejoramiento habitacional, establecer como obligatoria la asistencia técnica en el proceso de mejoramiento o ampliación e incrementar el monto, a fin de que el crédito requerido sea menor y esté de acuerdo al nivel de ingreso del solicitante.

En el 2013, la demanda de vivienda registra el 52.6 % para adquisición, el 37.6 % para mejoramiento y tan sólo el 9.8 % para autoproducción. A pesar de que la mayoría de los créditos y subsidios son para el primer rubro, se calcula que en el 2014 se tenga una variación negativa de 3.6 % reflejando una disminución de 40,884 créditos para vivienda; sin embargo, se estima que el 6.6 % de los hogares en rezago habitacional demandarán un crédito, para lo cual serán necesarios 650,325 créditos.

Por su parte el INFONAVIT continúa siendo la institución que otorga el mayor número de créditos, en el presente año al corte de esta edición ha otorgado 650 mil, distribuyéndolos principalmente en 2 rubros, adquisición con 380 mil y mejoramiento con 270 mil; motivando ajustes en la industria.

A nivel estatal, Baja California, Puebla, Distrito Federal, Chiapas y Oaxaca presentan una demanda por arriba de las 50 mil unidades y en 2 estados, la demanda supera las 100,000 unidades; éstas son México y Veracruz.

Una opción oportuna que se ha detonado para atender la demanda, es la vivienda en renta como instrumento viable derivado de las características socioeconómicas de la población mexicana; no obstante, aún su potencial no ha sido explorado en su totalidad, debido a los esfuerzos centrados en la promoción de la adquisición de vivienda propia.

Cabe mencionar que mientras la vivienda en renta presenta una tendencia a la alza, la vivienda propia ha ido disminuyendo su participación; de acuerdo a la CONAVI de 1992 a 2012 la vivienda en renta pasó de 11.7 % a 15.1 % del parque habitacional, en tanto que la vivienda propia pasó de 72.4 % a 63.5 % en el mismo periodo.

Hoy en día, el alquiler representa en promedio el 14.4 % del ingreso de los hogares en que rentan una vivienda. Los costos de esta opción fluctúan en función de la entidad y el tipo de vivienda. En localidades con menos de 2,500 habitantes el monto promedio por renta de vivienda es de \$1,043 y en localidades de más de 100 mil habitantes este valor asciende a más de \$2,120. Los costos también difieren por tipo de vivienda, de tal manera que en ciudades de más de 100 mil habitantes un departamento en edificio se renta en un promedio de \$3,154, una casa independiente en \$1,913 y una vivienda en vecindad en \$2,077.

En cuanto a la diferencia por entidad federativa, el Distrito Federal destaca como la entidad en donde el precio es más elevado, en promedio se acerca a los \$4,000, mientras que en Guerrero el promedio está por debajo de \$1,000.

Los censos indican que los hogares que rentan una vivienda son más jóvenes en comparación con los hogares con vivienda propia; así mismo el jefe de hogar de una vivienda en renta tiene 3 años más de educación formal en comparación con los de vivienda propia, por lo que se estima que los hogares que rentan están en etapa de consolidación familiar o profesional.

Un sector que también requiere de soluciones y de manera inmediata es la vivienda abandonada, ya que se ha convertido en un obstáculo para el progreso de las ciudades y participantes del sector, al cierre de 2013 el INFONAVIT registró un total de 119 mil 960 casas vacías en el país.

El abandono de vivienda tiene su origen en diversas causas, entre las que destacan por un lado la inadecuada ubicación, provocando exceso de gastos para las familias quienes desembolsan hasta el 42 % de su salario en transporte e invierten entre 5 y 7 horas de traslado al trabajo por día. Como consecuencia de esta inadecuada localización se generan el abandono y por ende la inseguridad; las viviendas al no estar habitadas atraen a la delincuencia, violencia y segregación, resultando en un proceso cíclico que impide la integración social y la apropiación del espacio.

Por otro lado en los centros de las ciudades las causas de abandono están directamente relacionadas con el costo del suelo, la plusvalía y la política de financiamientos a la vivienda.

Un instrumento que puede ser de gran ayuda para documentar las cifras reales de vivienda abandonada, así como diversos datos e indicadores del sector es el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV); reconocemos el gran valor que aporta su creación ya que resulta una herramienta útil para todos los participantes del sector vivienda que además permitirá evaluar su desempeño a nivel nacional, estatal o municipal.

El SNIIV, concentra en un mismo sitio la información e indicadores relacionados con el sector, de una manera práctica y de fácil acceso; un gran aporte es que las bases de datos e indicadores se actualizan periódicamente, por lo que el público cuenta con un sistema de consulta confiable.

Un aspecto más por enfatizar es el financiamiento a la vivienda, para el que se estima en 2014 un total de 1 millón 135 mil acciones de vivienda con una inversión valuada en 331 mil 803 millones de pesos. Del total de financiamientos, el INFONAVIT aportará el 51 %, el FOVISSSTE el 9 %; la Banca el 12 %, la SHF el 20 %; y el FONHAPO el 6% restante.

Los consumidores de vivienda de todos los segmentos hoy cuentan con mayor accesibilidad al mercado, debido a la recuperación del ingreso, mejores condiciones crediticias de la oferta hipotecaria y la banca comercial, así como el cofinanciamiento, instrumento que permite a los afiliados de instituciones públicas de vivienda obtener mayores montos de crédito.

A pesar de esta mejora de los 31.5 millones de hogares que existen en México solo 6.4 millones pueden adquirir un crédito hipotecario, derivado de requisitos en los ahorros e ingresos disponibles, edad y relación laboral; sin embargo, la mayor limitante radica en el ingreso mínimo requerido de acuerdo a la afiliación a la seguridad social; para los hogares afiliados se puede acceder a un crédito hipotecario a partir de 1.7 SM, mientras que para los no afiliados a partir de 3.3 SM; cabe destacar que de los hogares con acceso a un crédito hipotecario 4.3 millones están afiliados a INFONAVIT o FOVISSSTE.

En la perspectiva nacional, Baja California Sur es el estado que cuenta con un mayor porcentaje de hogares con acceso a un crédito hipotecario, con un 43.3 %; a diferencia de Oaxaca con 10.2 %. El Distrito Federal y el Estado de México, reflejan un porcentaje menor a la media, con el 14.6 % y 15.2 % respectivamente.

La publicación del EAVM 2014 coincide con el proceso preparatorio de la conferencia Hábitat III a realizarse en 2016; por la que se ha solicitado a México, elabore un informe sobre la implementación de la Agenda Hábitat acordada en Hábitat II y sobre los temas de mayor relevancia a atender.

Un tema a destacar es la importancia de interceder por la reinstalación del hábitat rural, y que las posibilidades de alcanzar un desarrollo sustentable y un entorno digno para todos los sectores de la población, no se limiten con el borde de nuestras ciudades.

La reciente formulación de los planes regionales de desarrollo que realizó la SEDATU lo enfatiza al rescatar, después de casi 30 años, el papel estratégico de la planeación integral del territorio dentro de una perspectiva de largo plazo.

Para la presente edición del EAVM 2014 es trascendente la adición de un quinto capítulo con el tema de suelo, hoy el reto más significativo de nuestras ciudades.

En las últimas tres décadas la expansión de las urbes mexicanas ha aumentado 10 veces en promedio; esta expansión se debe principalmente a la ocupación irregular de la tierra que representa el 65 % de las viviendas; la ausencia de opciones asequibles para la población de bajos ingresos y la alta rentabilidad para quienes trabajan en el mercado informal de tierra, que ha propiciado el crecimiento desmedido de las manchas urbanas, que responde a la necesidad de las familias de bajos ingresos.

Reconocemos los significativos esfuerzos del Registro Único de Vivienda para realizar instrumentos esenciales que documentan la ubicación de las viviendas y el crecimiento de las ciudades. Agradecemos su colaboración con la realización de mapas que ilustran las tendencias actuales de la ubicación de vivienda, y las condiciones de su entorno en algunas zonas metropolitanas que nos evoca la necesidad de replantear como hacer ciudades más ricas y sustentables.

Renaud cita que “Las ciudades se construyen de la manera en que se financian” (Renaud, 1977). Tomando en cuenta esta premisa, consideramos trascendente evaluar las políticas urbanas, fortalecer las instituciones de vivienda y conocer la demanda efectiva a fin de crear soluciones adecuadas para atender los retos de vivienda y ordenamiento territorial que afectan a nuestro país.

Las ciudades que han transformado el espacio público privilegiando al peatón y limitando a la circulación motorizada, generan cambios sustantivos en el comportamiento de las personas que se mueven en dicho espacio, propiciando el encuentro y la proximidad.

PRESENTACIÓN	6
AGRADECIMIENTOS 2014	8
RESUMEN EJECUTIVO	10
Capítulo 1 POLÍTICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	20
1.1 Política de Desarrollo Urbano y Vivienda	21
1.1.1 Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018	20
1.1.2 Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018	21
1.1.3 Programa Nacional de Vivienda 2014-2018	22
1.2 Consejo Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano (CNVyDU)	23
1.3 Programas Institucionales de vivienda 2014, INFONAVIT, FOVISSSTE y FONHAPO	25
1.4 Trabajo interinstitucional realizado por entidades de la Administración Pública (ONAVIS)	33
Capítulo 2 SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO DE VIVIENDA	35
2.1 Situación de la vivienda	35
2.2 Indicadores económicos	36
2.2.1 Entorno macroeconómico	36
2.2.2 Alternativas para dar solución a problemas de vivienda	40
2.3 Demanda de vivienda 2014	44
2.3.1 La vivienda en renta en México	46

2.3.2	Caso de estudio de buenas prácticas: Vivienda en renta para población de menores ingresos en Nueva York	52
2.4	Oferta	53
2.4.1	Vivienda usada	53
2.4.2	Vivienda nueva	54
2.4.3	Financiamiento a remodelación y a pensionados	57
2.5	Instrumentos de medición	58
2.5.1	Encuesta de satisfacción residencial	58
2.5.2	Índice SHF de precios de la vivienda	63
2.5.3	Nuevas métricas de éxito del INFONAVIT	67
2.5.4	Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV)	68
2.5.5	Observador Mundial de la Vivienda	71
2.6	Producción social de vivienda	72
2.6.1	Seguimiento de las obligaciones internacionales en materia de derechos humanos	75
2.6.2	Caso de estudio de Buenas prácticas: las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en Centroamérica.	77
2.6.3	Caso de estudio de buenas prácticas: Vivienda para indigentes. Olimpia Washington, USA	78
2.7	Hacinamiento de las viviendas en México	79
2.8	Vivienda deshabitada en el país.	81
2.9	Causas de abandono de la vivienda	85
2.10	Vivienda abandonada; proyectos que actualmente coordina INFONAVIT (Programa VIVE)	88
2.11	Cultura condominal	90

Capítulo 3	DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	91
3.1	Reconversión urbana	91
3.2	Programa de rehabilitación de barrios: mis vecinos - mi comunidad	94
3.3	El sector Asegurador ante la vulnerabilidad de desastres en México	97
3.4	Reconstrucción de viviendas en zonas de riesgo: Caso Guerrero, La Pintada	98
3.5	Acciones de atención a los afectados de Ingrid y Manuel, septiembre 2013 en los Estados de Guerrero y Sinaloa.	100
3.6	Normas 26, 30 y 31 del Distrito Federal, México	101
3.7	Ciudades Compactas, Edificios Flexibles y el nuevo reto de la vivienda.	102
Capítulo 4	FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA	106
4.1	Resultados de Financiamiento a la vivienda 2013	106
4.2	Programa anual de financiamientos 2014	106
4.3	Mejoramiento y ampliación de vivienda	107
4.4	Programa de subsidios 2014	108
4.5	Política de subsidio	109
4.6	Programa nacional de financiamiento del desarrollo 2013 - 2018	111
4.7	Fondo Nacional de garantías a la vivienda popular FONAGAVIP	112
4.8	Portabilidad hipotecaria	113
4.9	La accesibilidad después del auge inmobiliario	116
4.10	Acceso al crédito hipotecario	123
4.11	Financiamiento al sector de la vivienda	127

Capítulo 5	SUELO	129
5.1	Política de suelo	130
5.2	Análisis de viviendas, su ubicación y los contornos CONAVI	134
5.3	Contrastes entre el desarrollo urbano y la movilidad sustentable	135
ANEXOS		140
Anexo 1.	Funciones de impulso por estratos de Entidades Federativas.	140
ACRONIMOS Y ABREVIATURAS		143
ÍNDICE DE GRÁFICAS, CUADROS, MAPAS E IMÁGENES		147
BIBLIOGRAFÍA		152
CIBEROGRAFÍA		153
IMÁGENES EAVM 2014		154

Capítulo 1

Política de vivienda y desarrollo urbano

1.1 Política de Desarrollo Urbano y Vivienda

La SEDATU¹ ha establecido los objetivos, estrategias y líneas de acción, derivados del análisis de la problemática que enfrenta el sector en su conjunto, de acuerdo con los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo 2013 - 2018. Ésta es la primera vez que se armonizan y complementan los enfoques en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, regional, agrario y vivienda, a través de tres Programas: Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013 - 2018, PSDATU; Nacional de Desarrollo Urbano 2014 - 2018, PNDU; y Nacional de Vivienda 2014 - 2018, PNV.

El propósito del PSDATU² es fomentar ciudades más compactas, con mayor densidad de población y actividad económica, orientando el desarrollo mediante la política pública, el financiamiento y los apoyos a la vivienda. Se pretende revertir el abandono de vivienda e incidir positivamente en la plusvalía habitacional, por medio de intervenciones de rehabilitación del entorno y mejora de la calidad de vida en desarrollos y unidades habitacionales que así lo necesiten, además de promover el desarrollo de las capacidades productivas y creativas de jóvenes, mujeres y pequeños productores.

El PNDU³ busca proveer un entorno adecuado para una vida digna, para lo cual resulta indispensable transitar hacia un modelo de desarrollo

urbano sustentable e inteligente que procure un ordenamiento territorial responsable, así como un mejoramiento de los espacios públicos, en el marco de una coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno.

El PNV⁴ tiene entre sus objetivos impulsar un nuevo modelo de desarrollo urbano ordenado y sustentable, enfocado a promover, mejorar y regularizar la vivienda urbana, así como a construir y mejorar la vivienda rural.

De esta manera, bajo un enfoque integral, se establecen propósitos claros para impulsar un nuevo modelo de ciudades, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y construir un futuro más sólido y sustentable para las futuras generaciones.

1.1.1 Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013 - 2018

El PSDATU señala la importancia de identificar los municipios que están catalogados con Alto y Muy Alto índice global de riesgos; (sismos, erupciones volcánicas, huracanes, inundaciones y deslizamientos). Diversas experiencias de desastres de gran magnitud ocurridos en los últimos 20 años han marcado la vida de muchas ciudades y regiones del país con serias implicaciones sobre la



¹ Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

² Publicado en el D.O.F. el 16 de diciembre de 2013.

³ Publicado en el D.O.F. el 30 de abril de 2014.

⁴ Publicado en el D.O.F. el 30 de abril de 2014.

población, la infraestructura y los sectores económicos⁵.

El programa reconoce que el énfasis en la producción masiva de vivienda nueva, la dificultad para acceder a suelo habitacional y la casi inexistente oferta formal de lotes intraurbanos para vivienda destinados a los grupos de más bajo ingreso, provocaron que muchas familias se ubicaran en terrenos inadecuados, localizados en zonas de riesgo, alejadas de los equipamientos urbanos causando serias afectaciones al medio ambiente. En atención a ésta situación, el PSDATU estableció cinco objetivos: promover el ordenamiento y planeación territorial como articuladores del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo; incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes; fomentar el acceso a la vivienda digna acorde a estándares de calidad internacional; y estimular el desarrollo de los núcleos agrarios mediante acciones en materia de cohesión territorial, productividad, suelo, vivienda rural y gobernabilidad.

Con esto se atiende la problemática del sector en un proceso integral que considera el suelo, el crecimiento urbano, la consolidación de las ciudades y el acceso a la vivienda bien ubicada, sin dejar de lado el desarrollo de los núcleos agrarios.

1.1.2 Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018

El PNDU destaca que el proceso de urbanización del país se ha acelerado considerablemente; en 1900, México contaba con 32 ciudades de más de 15 mil habitantes, en donde residían 1.4

millones de personas (10.4 % de la población total), para la década de los ochenta, el número de ciudades de más de 15 habitantes aumento a 243, concentrando 36.7 millones de personas, más del 50 % de la población del país, para el año 2000, 343 ciudades superaban los 15 mil habitantes, y para el año 2010 el número de éstas aumentó a 384, albergando 71.6 % de la población total del país⁶.

El PNDU coincide con el PSDATU, en que el proceso de urbanización ha tenido serias consecuencias sobre la configuración de los asentamientos humanos urbanos y rurales en el país, señalando como una de las causas principales, la oferta insuficiente de suelo apto y accesible, que permitió que millones de mexicanos se asentaran de manera irregular. Actualmente las tendencias indican que el proceso de urbanización continuará a menor velocidad que en las décadas anteriores, previendo que entre 2010 y 2030, la población urbana en México pasará de 71.6% a 83.2%⁷.

Esta insuficiencia de oferta de suelo, ha propiciado que los asentamientos irregulares estén ubicados predominantemente en zonas de alto riesgo. A nivel nacional, 11 % de las viviendas en localidades urbanas se ubican cerca o sobre el cauce de un río; 2.3 % se localiza sobre rellenos sanitarios, cuevas o minas y 9 % sobre barrancas⁸.

Es claro también, que en las ciudades mexicanas el crecimiento del



⁵ Mansilla y Rubio, Diagnóstico nacional de los asentamientos ante el riesgo de desastres. SEDESOL. México, 2009.

⁶ SEDESOL, CONAPO, SEGOB, Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012, (México: SEDESOL, CONAPO, SEGOB, 2012).

⁷ Consejo Nacional de Población, "Proyecciones de la Población de México 2005-2050", CONAPO.

http://www.portal.conapo.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=36&Itemid=294

(consultado el 17 de diciembre de 2013). Población urbana: población en localidades de 15 mil y más habitantes. Población rural: población en localidades de menos de 15 mil habitantes.

Fuente: ONU Hábitat – SEDESOL (2011). Estado de las ciudades de México.

⁸ Datos a diciembre de 2013, extraídos de Comisión Nacional de Vivienda "Diagnóstico Nacional sobre la percepción de la vivienda, entorno urbano y movilidad". Documento interno elaborado para la CONAVI.

territorio urbano no ha respondido a la tendencia del crecimiento poblacional, es decir, mientras la población urbana se duplicó durante los últimos treinta años, la superficie urbana se multiplicó por seis⁹.

Ante este escenario, el PNDU 2014 - 2018 establece cinco objetivos: 1) Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes; 2) Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental; 3) Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo; 4) Impulsar una política de movilidad sustentable que garantice la calidad, disponibilidad, conectividad y accesibilidad de los viajes urbanos; y 5) Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales, evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales.

1.1.3 Programa Nacional de Vivienda 2014 - 2018

Más que por su carencia en términos absolutos, el problema de la vivienda en México se debe a su calidad. Según el diagnóstico del Programa Nacional de Vivienda 2014 - 2018, el déficit habitacional está integrado por tres aspectos: las viviendas que están construidas con materiales inadecuados; aquellas que sus espacios propician el hacinamiento; y las que no cuentan con los servicios básicos indispensables¹⁰.

Para el 2012 el déficit habitacional se estimó en 15.3 millones

de viviendas¹¹; cabe mencionar, que en el 2010 el total de viviendas registradas en México fue de 28.7 millones de viviendas, de las cuales 22.4 millones eran urbanas y 6.3 millones rurales, lo que representa 78.1 y 21.9 %, respectivamente. Durante el mismo periodo, el territorio de las zonas metropolitanas se expandió considerablemente, la superficie ocupada por el conjunto de zonas metropolitanas del país pasó de 142,377 a 171,816.8 km²; es decir, 20.6% más.

En cuanto a la composición de los hogares¹², los nucleares siguen siendo la mayoría con 64.4 %, los hogares ampliados suman el 23.6 % de la población y los unipersonales el 10.6 %. El número de hogares pasó de 29.5 millones en 2010 a 31.4 millones en 2012, es decir, hubo un crecimiento de 1.9 millones entre estos años (6.4 %). En lo que se refiere a las características de las viviendas, entre el 2000 y el 2010, un porcentaje alto de viviendas urbanas contaba con materiales de buena calidad (ver gráfica 1); no obstante, el material con el que está hecho el techo requiere especial atención, ya que en 2012, todavía 19.7 % de las viviendas carecían de techo de concreto, tabique, ladrillo o similares. En el ámbito rural es menester mejorar la calidad de la vivienda, en 2010, el 34.6 % carecía de muros de concreto, tabique, ladrillo o similares; 14.5 % no tenían piso de cemento, madera, mosaico u otro recubrimiento; mientras que en el 59.7 % el material del techo no era de concreto, tabique, ladrillo o similares.

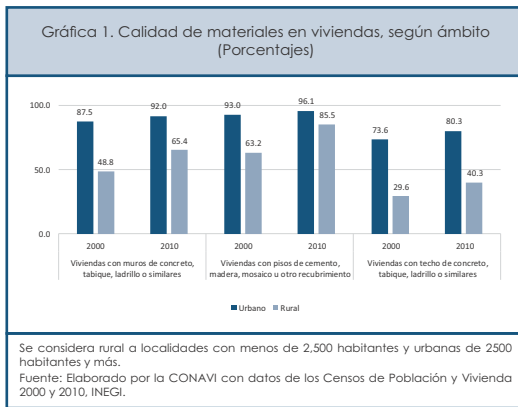


⁹ Secretaría de Desarrollo Social, La Expansión de las Ciudades 1980 - 2010 (México: Sedesol, 2012).

¹⁰ La Metodología para calcular el Déficit Habitacional fue aprobada en 2012 por el Comité Técnico Especializado de Vivienda de INEGI, presidido por CONAVI y conformado además por la Secretaría de Desarrollo Social, la Secretaría de la Reforma Agraria, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para Trabajadores, el Fondo de la Vivienda del ISSSTE y la Sociedad Hipotecaria Federal.
http://www.conavi.gob.mx/images/documentos/estadisticas_vivienda/deficit/metodologia_deficit_habitacional.pdf

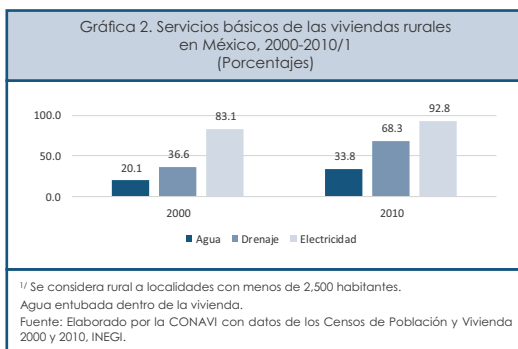
¹¹ Calculado usando los datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas de 2012, a partir de la metodología de Déficit Habitacional.

¹² Para mayor información consultar el Estado Actual de la Vivienda, 2013.



Las carencias de espacio son captadas en la variable hacinamiento. En el periodo de 2000 a 2010, el porcentaje de viviendas en hacinamiento en el país pasó de 8.0 a 7.6 millones, es decir, de 36.6 a 26.4 %, en tanto que el promedio de ocupantes por dormitorio se redujo de 2.6 a 2.0. En lo que concierne a la población en condiciones de hacinamiento, disminuyó de 43.2 millones en el 2000, a 39.1 millones en 2010. En el PNV, las carencias por conexiones se miden en la provisión de agua, drenaje y electricidad.

En el ámbito rural, en donde las carencias son mayores, se identificó en 2000, que sólo 20.1 % de las viviendas contaba con servicio de agua y 36.6 % con drenaje, en tanto que, 83.1 % contaba con electricidad (ver gráfica 2). Esto continúa representando un grave problema de salud y calidad de vida que se debe atender; ya que si bien para 2010, la electricidad llegaba a 92.8 % de las viviendas rurales; 68.3 % contaban con drenaje y únicamente 33.8 % contaban provisión de agua.



El Programa Nacional de Vivienda 2014 - 2018 definió seis objetivos: 1) Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda; 2) Mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda; 3) Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad para que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población; 4) Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda; 5) Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda; y, 6) Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector de la vivienda.

1.2 Consejo Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano (CNVyDU)

Desde el Decreto de creación de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) el 26 de julio de 2001, se estableció como política contar con un Consejo Nacional de Vivienda representativo de los principales actores productivos y financieros del sector. La Ley de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, instituyó el Consejo Nacional de Vivienda. El 7 de octubre de 2013, el Secretario de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano reinstaló el Consejo Nacional de Vivienda, teniendo como marco la conmemoración del Día Mundial del Hábitat, ratificando la voluntad del Gobierno de la República de generar espacios de discusión, consulta ciudadana y participación.

Con la reinstalación del Consejo se conjuntan los objetivos de la industria: calidad de vida, mejoramiento urbano, desarrollo urbano y planeación que el país necesita; así como el de armonizar

las necesidades y condiciones de la propiedad rural con el desarrollo urbano y la vivienda, evitando verlos como dos mundos separados o confrontados, por lo cual es preciso hacer compatibles los apoyos con mejores prácticas. Se le asignaron las atribuciones señaladas en el artículo 29 de la Ley de Vivienda y se emitieron los lineamientos que regulan su operación, funcionamiento y la creación de comités y grupos de trabajo para la atención de temas específicos, las figuras con las que opera son: Comisión Ejecutiva y Comités Operativos. La Comisión Ejecutiva es el órgano colegiado de carácter

permanente, encargada de la operación y seguimiento de los programas y acuerdos asumidos por el Consejo, así como del efectivo cumplimiento de las funciones delegadas a los Comités Operativos. Está integrada por representantes de la Administración Pública Federal, ONAVIS, OREVIS, municipios, organismos empresariales, sociedad civil y universidades e instituciones de educación superior, relacionadas con el desarrollo urbano y la vivienda.

Los Comités Operativos tienen los siguientes objetivos e integrantes:

Cuadro 1. Objetivos e integrantes de Comités operativos		
Comité Operativo	Objetivo	Participantes
Medición y Evaluación de la Nueva Política de Desarrollo Urbano y de Vivienda.	Diseñar un conjunto de indicadores para medir los avances y resultados de la nueva política de desarrollo urbano y de vivienda. Promover la rendición de cuentas y transparentar las acciones de los diferentes actores involucrados en su implementación. Generar herramientas que ayuden a comparar la calidad de vida y el desarrollo de las ciudades.	CONAVI, RUV, INEGI, IMCO, Centro Mario Molina, ONU-Hábitat, CTS EMBARQ México, CONURBA, y Taller Abierto de Arquitectura y Urbanismo.
Financiamiento para el Desarrollo Urbano y la Vivienda.	Identificar y elaborar nuevos proyectos y mecanismos de financiamiento para poder integrar a las personas que se han visto marginadas, explotando nuevas modalidades de financiamiento, como es el caso de la vivienda en renta.	SHF, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, CONOREVI, SHCP, Banobras, ABM, Convives, Softec, Colmex, Fundación IDEA, AHM, CMIC, HIC.AL, y SEDATU. Banco Mundial, BID, Banco de México, UNAM, Coparmex, Amsofipo, ASOFOM e IMCO.
Desregulación y Modernización y Normatividad Urbana.	Promover la adopción de un marco normativo acorde a los retos del desarrollo urbano y la vivienda, que incentive y maximice el impacto de la inversión pública y privada en la consolidación de las ciudades. Identificar prioridades en la modificación de reglamentos. Homologar los trámites para la construcción de la vivienda y otras estrategias para la reducción de costos indirectos.	INAFED, CONAVI, Cofemer, SEDATU, SEMARNAT, Federación Nacional de Municipios de México A.C. (FENAMM), Asociación Nacional de Alcaldes A.C. (ANAC), Asociación de Autoridades Locales de México A.C. (AALMAC), Colegio Mexicano de Ingenieros Civiles, A.C. (CMICAC), Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, AMPI, Asociación Mexicana de Institutos Municipales de Planeación (AMIMP), Asociación Nacional del Notariado Mexicano (ANNM), IMCO, CIDE y las universidades Autónoma de Colima y de Querétaro.

Cuadro 1. Objetivos e integrantes de Comités operativos		
Comité Operativo	Objetivo	Participantes
Seguimiento al Convenio Marco de Coordinación de Acciones en Materia de Desarrollo Urbano y Vivienda.	Establecer un mecanismo de evaluación de avance y diseñar estrategias de manera conjunta para mejorar la implementación de los Convenios Marcos de Coordinación.	CONAGO, Conferencia Nacional de Municipios de México (CONAMM), PUEC-UNAM, Asociación Mexicana de Institutos Municipales de Planeación A.C., CMIC, Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social (CONEVAL), Grupo de Parlamentarios para el Hábitat y Taller de Diseño y Gestión+Ciudades.
Desarrollo de Instrumentos para la Planeación del Territorio.	Plantear la sistematización e integración de los actuales y nuevos instrumentos del ordenamiento, del desarrollo urbano y la vivienda.	Participan: Gobierno de Aguascalientes, SEDATU, Consultoría Joaquín Álvarez Ordoñez, UNAM, Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), SEMARNAT, Enervalia, Gobiernos Locales por la Sustentabilidad, Secretariado para México, Centroamérica y el Caribe (ICLEI), Agencia Francesa y FONHAPO.
Comunicación y Difusión.	Crear conciencia sobre las problemáticas urbanas y las acciones ciudadanas para contribuir a su solución.	Participan: Adriana de Almeida Lobo (CTS), Yann Thoreau La Salle (Embajada de Francia en México), Gabriela Alarcón Esteva (IMCO), Maite Ramos (COPARMEX), María Dolores Franco Delgado (ONU Hábitat), Roberto Gaitán Spamer (CONOREVI), Fernando Abusaid Quinard (CANADEVI), CMM y SEDATU.
Fuente: CONAVI.		

Adicionalmente existe la propuesta, que deberá ser sustentada, de abrir un Comité específico de Suelo.

El 12 de febrero de 2014 se celebró la XXII Sesión Ordinaria del CNV presidida por el secretario de la SEDATU, Jorge Carlos Ramírez Marín en la que se presentaron los lineamientos para la operación del Consejo Nacional de Vivienda y los Comités operativos y el programa anual de trabajo 2014.

Se celebrarán dos sesiones ordinarias al año y el consejo podrá sesionar de forma extraordinaria cuando lo considere necesario para el cumplimiento de sus objetivos.

1.3 Programas Institucionales de vivienda 2014 - INFONAVIT, FOVISSSTE y FONHAPO

INFONAVIT

Durante 2013, se diseñaron y emprendieron diferentes acciones para poner en marcha los siguientes productos:

— Arrendavit

- Tiene por objetivo atender las necesidades de movilidad y vivienda temporal de los derechohabientes que por su edad y actividad económica requieren de una solución de renta.

- En 2014, se impulsará el programa para alcanzar 2,000 soluciones.
- Actualmente se cuenta con 2,800 viviendas en padrón.
- Se planea expandir la cobertura del programa piloto ampliando la oferta de vivienda mediante acuerdo con empresas inmobiliarias.

— Atención a empleados estatales y municipales

- Aprovechando la plataforma operativa del Instituto, se desarrolló un programa para atender las necesidades de vivienda de los empleados estatales y municipales que actualmente no tienen acceso a créditos hipotecarios. En 2013, se firmaron convenios con 6 estados de la república para operar este programa.
- A través de convenios con los estados el INFONAVIT, buscará atender a los trabajadores de gobiernos estatales y municipales que no cuentan con prestación de crédito para vivienda.
- Los créditos son otorgados por las instituciones financieras participantes en el programa mediante la infraestructura del INFONAVIT.
- El mercado potencial se estima en 300 mil trabajadores.

— Crédito en pesos

A partir de mayo de 2013, el portafolio de productos del Instituto se complementó con la entrada en vigor del crédito en pesos para derechohabientes con ingresos superiores a 5.5 VSM; a partir del primero de agosto de 2014 este esquema

también será para derechohabientes con ingresos menores a 5.5 VSM y consiste en un crédito en pesos de hasta 30 años a tasa fija, con tasas competitivas con productos de la banca comercial. Además incluye un apoyo temporal en el pago para los trabajadores de menores ingresos, permitiendo mantener la misma capacidad de crédito y que el saldo disminuya desde el primer pago. Esto representa un avance significativo ya que desde hace 27 años el instituto no otorgaba créditos en pesos.

— Mejoravit

Con el objetivo de que el saldo de la subcuenta de vivienda (SSV) de los trabajadores no quede como garantía del pago del crédito y de esta manera se continúe generando ahorro en ella, se hicieron modificaciones al programa Mejoravit. Se contará con un esquema de "Garantía de Primeras Pérdidas (GPP)" otorgado por la Sociedad Hipotecaria Federal, que pretende reducir las pérdidas esperadas por incumplimiento de los acreditados. El monto de crédito a otorgar estará en función de la capacidad de pago del derechohabiente, lo que elevará casi un 30% el monto promedio de los créditos.

A su vez, las aportaciones patronales ya no se emplearán para el pago del crédito, por lo que el acreditado sigue incrementando su SSV.

— Flexibilizar criterios Segundo Crédito

Con el objetivo de incrementar la demanda potencial de este producto, se modificaron los requisitos para su obtención; en particular, se redujeron el número de años de cotización necesarios para ejercer el crédito de 5 a 2 años y el tiempo transcurrido desde

que se liquidó el primer crédito INFONAVIT de 1 año a 6 meses.

- Ampliación del monto máximo de crédito

Se ampliará el monto máximo del crédito que ofrece el INFONAVIT de 483 a 850 mil pesos, un incremento del 76 %, con el fin de generar mayores opciones a los trabajadores, así como un portafolio de crédito más amplio y reforzar el carácter solidario del Instituto.

Hipoteca Verde

El programa Hipoteca Verde es el mecanismo de financiamiento en México que garantiza la eficiencia energética y el uso racional de agua en una vivienda, además influye en la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en el sector de vivienda.

Con el fin de que un mayor número de derechohabientes a INFONAVIT tuvieran acceso al financiamiento para la adquisición de eco-tecnologías, en 2013 se estableció un nuevo segmento salarial para trabajadores con ingresos de 1.00 a 1.60 veces salario mínimo (VSM) con un monto extra equivalente a los 2.00 VSM mensuales. Esta medida posibilita a segmentos con ingresos más bajos a adquirir financiamiento adicional que antes no existía.

Así mismo, con el objetivo de elevar el nivel de eficiencia energética y de ahorro de agua en las viviendas financiadas por INFONAVIT, se dividió el segmento de 1.60 a 6.99 VSM, en razón de reconocer una mayor capacidad de compra del trabajador para incorporar tecnologías eficientes, exigiendo un ahorro mínimo mensual superior.

Cuadro 2. Ahorros mínimos para participar en Hipoteca Verde, 2012.

Ingreso: Veces salario mínimo (VSM)	Ahorro mínimo mensual exigido	Monto de Hipoteca verde en VSM (\$)	
1.00 - 1.59	\$ 100.00	Hasta 2	\$ 4,091.23
1.60 - 3.99	\$ 215.00	Hasta 10	\$ 20,456.16
4.00 - 6.99	\$ 250.00	Hasta 10	\$ 20,456.16
7.00 - 10.99	\$ 290.00	Hasta 15	\$ 30,684.24
De 11 en adelante	\$ 400.00	Hasta 20	\$ 40,912.32

Fuente: Cálculos del monto de H.V. en V.S.M. según salario mínimo al 2014.

— Ecotecnologías

Las ecotecnologías participantes en el programa Hipoteca Verde cumplen con criterios de calidad, seguridad, eficiencia y vida útil.

Estos cuatro criterios se basan en la exigencia de los certificados de cumplimiento de las Normas Mexicanas, dictaminadas por los organismos rectores y en donde se especifica el grado de eficiencia por encima de los estándares mínimos nacionales con que cuenta cada tecnología en particular. Los certificados son emitidos por los Organismos Normalizadores y Certificadores autorizados por la institución gubernamental competente.

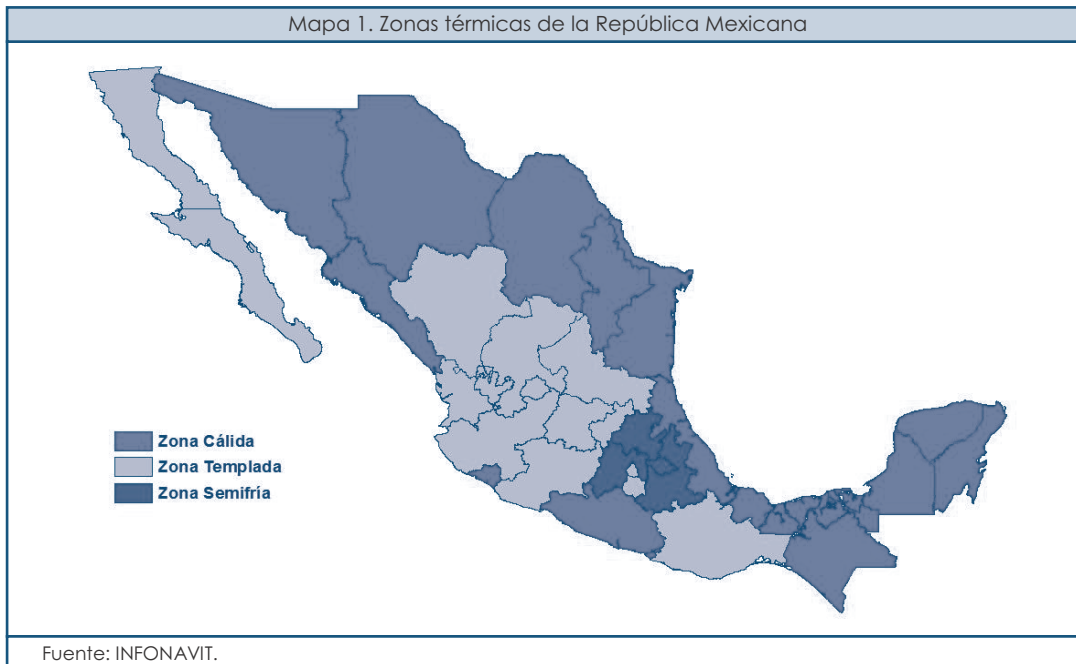
Cuadro 3. Ecotecnologías que participan en Hipoteca Verde

Ahorro de energía	Ahorro de agua
Focos ahorradores	Inodoro de grado ecológico
Focos Led	Regadera grado ecológico
Aire acondicionado	Llaves ahorradoras de agua en cocina
Aislante térmico en techo/muro	Llaves ahorradoras de agua en baño
Recubrimiento reflectivo en techo/muro	Dispositivos ahorradores de agua en llaves de cocina
Ventanas con doble acristalamiento	Dispositivos ahorradores de agua en llaves de lavabo
Optimizador de tensión	
Calentador solar	
Calentador de paso	
Calentador de rápida recuperación	

Fuente: INFONAVIT.

Los ahorros por tecnología se calculan en función de las zonas bioclimáticas representativas en el país, basadas en información del Instituto Nacional de Ecología (mapa 1).

Mapa 1. Zonas térmicas de la República Mexicana



Fuente: INFONAVIT.

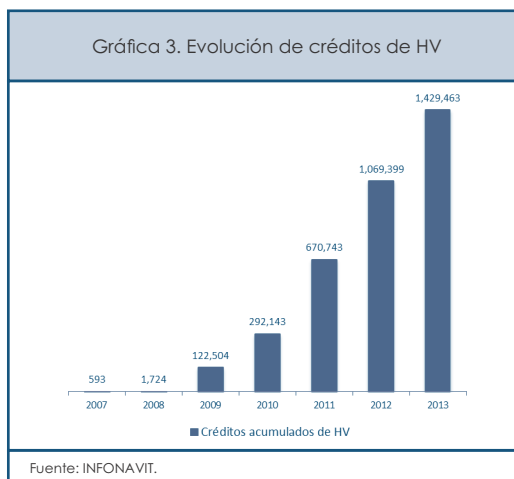
Al cierre del 2013, el número histórico de créditos con Hipoteca Verde fue de 1,429,463; cifra que representa el 91 % del total de créditos hipotecarios en dicho periodo¹³.

El impacto de Hipoteca Verde en las familias y el medio ambiente ha sido sobresaliente, en 2013 se estimó un ahorro promedio por vivienda de 217 pesos mensuales. En términos de eficiencia energética, el ahorro de energía eléctrica y gas fue de 71.227 millones de kWh/mes, equivalente a la energía eléctrica comercializada en todo México durante los meses de enero y febrero del 2013¹⁴.

El ahorro de agua se estimó en 24.38 millones de m³, lo que representa un ahorro equivalente a llenar 9,750 albercas olímpicas y la mitigación de 257,474 Toneladas de CO₂, equivalente aproximado a plantar 766,749.90 árboles. El programa Hipoteca Verde ha sido reconocido como un caso de éxito tanto nacional como internacionalmente.

La iniciativa ha recibido diversos reconocimientos por ser un producto innovador, en el que se fomenta el uso

Gráfica 3. Evolución de créditos de HV



Fuente: INFONAVIT.

responsable de los recursos naturales, la sustentabilidad ambiental, así como la mejora de la calidad de vida de los acreditados del INFONAVIT.

Cuadro 4. Premios otorgados al Programa Hipoteca Verde

Año	Reconocimiento	Otorgado por
2009	Star for Energy Efficiency	Aliance to Save Energy
2010	Beyond Banking 2010	Banco Interamericano de Desarrollo (BID)
2011	Mejor Práctica en la Aplicación de Calentadores Solares de Agua	Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)
2012	Premio Mundial del Hábitat 2012	ONU Habitat
2012	ONNCEE 2012- Premio a la Normalización y la Certificación	ONNCEE

Fuente: INFONAVIT.



¹³ Informe Anual de Actividades 2013, INFONAVIT.
¹⁴ Sistema de Información Energética, Usuarios de energía eléctrica por entidad federativa 2013.

Hipoteca con Servicios

En términos de calidad de vida vinculada a la vivienda, la conservación de los desarrollos y los servicios públicos son de los atributos más valorados por los acreditados. El INFONAVIT identificó que las unidades habitacionales presentan necesidades de mejora de los servicios públicos (recolección de basura, alumbrado público, seguridad), falta de conservación de áreas comunes (áreas verdes, banquetas, limpieza) y ausencia de organización vecinal.

Lo que motivó que en 2009 se desarrollara el programa Hipoteca con servicios como un producto de crédito en el cual el acreditado autoriza de manera voluntaria al INFONAVIT, la retención del pago de servicios (predial y/o cuota de conservación) junto con el pago de la hipoteca, los cuales son entregados al municipio y/o administrador para ser utilizados en la dotación de los servicios públicos y/o la conservación de las áreas comunes.

— Vertientes de alcance:

- Impuesto Predial. Aplica en aquellos municipios con altos volúmenes de originación de créditos hipotecarios, que estén interesados en participar y en donde el acreditado está de acuerdo con el descuento vía nómina del impuesto predial.
- Cuotas de Conservación. Aplica en las unidades habitacionales que son inscritas al programa por parte del desarrollador, en donde el acreditado está de acuerdo con el descuento de la cuota de conservación.

— Requisitos:

1. Impuesto Predial:

- Firma de convenio de colaboración entre INFONAVIT – Municipio (Municipio con altos volúmenes de originación de crédito INFONAVIT principalmente).
- Firma de contrato entre municipio y tercero consolidador.
- Firma de convenio del PAE (apoyar en las acciones de recuperación de vivienda).
- Destinar recursos para:
 - Mejorar los servicios públicos
 - Infraestructura Municipal

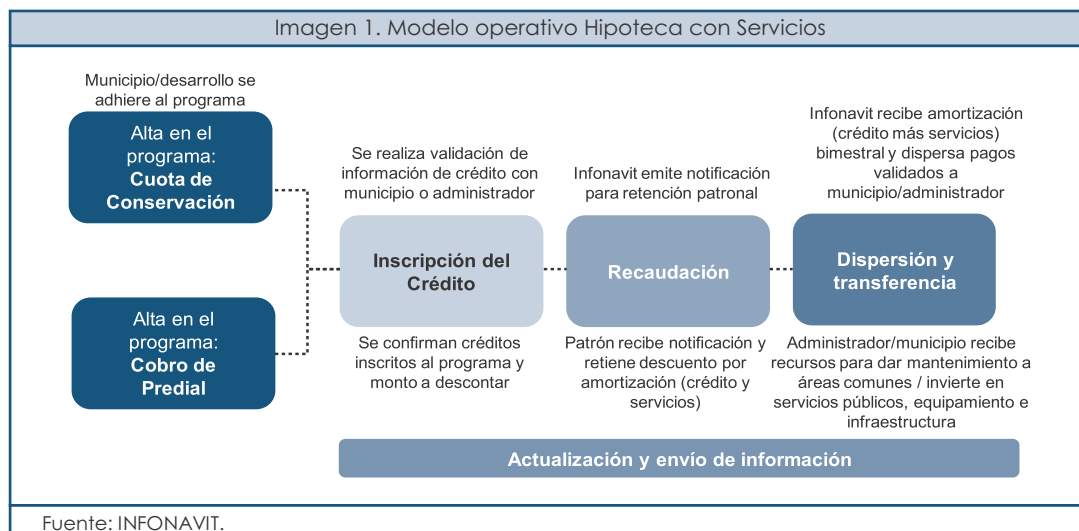
2. Cuota de Conservación:

- Que el desarrollo en donde se desee adquirir la vivienda se encuentre inscrito dentro del programa.
- Que el desarrollador instruya a la empresa administradora responsable de recibir las cuotas de conservación.
- Que el administrador tenga experiencia probada (certificación Estándar de competencia CONOCER "Administrador de Inmuebles").
- Que el administrador cuente con el personal necesario para brindar el servicio (Promotor Vecinal obligatorio).
- Que se trate de la compra de vivienda nueva.

Operación del Programa

En la imagen 1 se muestra el modelo de operación de la Hipoteca con Servicios:

Imagen 1. Modelo operativo Hipoteca con Servicios



— Beneficios

Dentro de la vertiente del cobro del impuesto predial se tienen considerados los siguientes beneficios:

1. Mayores ingresos para los municipios
 - Mayor eficiencia recaudatoria (~90 % de INFONAVIT vs 40 % promedio municipios).
 - Mejores condiciones de crédito al usar predial como garantía.
 - Mejores servicios públicos.
2. Ampliación en la base de contribuyentes.
 - Mayor cantidad de recursos disponibles para dotar a la comunidad de servicios públicos, seguridad e infraestructura.
 - Incremento en el flujo de efectivo.
3. Nuevas opciones de pago para el contribuyente

En lo que respecta al cobro de la cuota de conservación, los beneficios son:

- Disminuye la carga financiera del desarrollador, ya que los acreditados que empiezan a habitar y pagar su

crédito hipotecario se encargan del pago de la cuota de mantenimiento.

- Recaudación automática y pago bimestral para los administradores, sin cobro de comisiones.
- Mayor eficiencia recaudatoria de forma automática (~60 % de INFONAVIT vs 40 % promedio de recaudación puerta a puerta).
- Impulso a la creación de la organización vecinal, a través del promotor vecinal, desde que se inicia un desarrollo.
- Mejora en la conservación de las áreas comunes.
- Generación de una cultura de pago desde que se origina el crédito.

— Resultados

Desde el inicio de operaciones del programa a la fecha se presentan los siguientes resultados:

1. Impuesto Predial
 - Al cierre de junio del 2014, se originaron 79 mil 530 créditos con predial en dieciséis municipios del

país: Mexicali, Campeche, Cajeme, General Zuazua, Hermosillo, Tijuana, Nogales, Cadereyta, Ciénega, Ensenada, Fresnillo, Ixtlahuacán de los Membrillos, Juárez, Pesquería, San Luis Potosí y Umán.

- El importe acumulado recaudado de este programa es de \$34.93 millones de pesos (mdp), con esto el INFONAVIT contribuye con el fortalecimiento en la recaudación fiscal para que el municipio provea los servicios públicos básicos.
- Al cierre de junio del 2014, se han incorporado 40 nuevos municipios al programa de Hipoteca con Servicios, con lo que al final del año se estima recaudar \$12.74 mdp.

2. Cuota de Conservación

- Al cierre de junio del 2014, se originaron 97 mil 474 créditos con cobro de la cuota de conservación en veintisiete delegaciones regionales.
- A través de éste programa se han logrado recaudar \$146.92 mdp en cuota de conservación para el mantenimiento de conjuntos habitacionales.

FOVISSSTE

Con la finalidad de ampliar el abanico de opciones crediticias, el FOVISSSTE desarrolló “Respaldados M” que ofrece a los trabajadores un nuevo instrumento para realizar mejoras a su vivienda y revertir su deterioro.

Este esquema tiene dos grandes ventajas, la primera es que se le da un uso como garantía al saldo de la subcuenta de vivienda del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), de los trabajadores que no tienen activo un

crédito hipotecario y, la segunda es que le permite a los derechohabientes incrementar la plusvalía de sus viviendas.

Adicionalmente, al ser un financiamiento fondeado por la banca comercial, los cotizantes del FOVISSSTE mantienen vigente su derecho para obtener un crédito hipotecario si es que aún no lo han ejercido.

Las condiciones generales de “Respaldados M” son las siguientes: el monto del crédito se calcula con base en el saldo de la subcuenta de vivienda de los cotizantes, quienes pueden solicitar hasta un 85 % de dicho saldo con un tope máximo de \$ 80,000; el plazo es de 12 hasta 30 meses a tasa fija; el saldo de la subcuenta de vivienda queda como garantía de pago. Los recursos se depositan en una tarjeta de débito, con la que los acreditados realizan compras en establecimientos autorizados cuyo giro sea la comercialización de materiales para la construcción y mejoramiento habitacional, así mismo, les permite disponer de efectivo hasta por el 25 % del monto total del crédito, para pago de mano de obra.

A través del desarrollo de productos como Respaldados M, se genera una derrama económica que beneficia al sector vivienda tanto en la comercialización de materiales de construcción como al incrementar el valor de las viviendas.

Otro cambio de FOVISSSTE en el presente año, es un nuevo producto de cofinanciamiento, ya sea con la banca de desarrollo o con la banca comercial a fin de incrementar el monto de préstamo a sus afiliados que podría superar el millón de pesos. El propósito es llegar a otorgar 100,000 créditos nuevos anuales, actualmente FOVISSSTE maneja 820 mil créditos vigentes y autoriza alrededor de 70 mil hipotecas, con un promedio de 540 mil pesos cada una.

Un segundo cambio relevante para que los derechohabientes del Fondo de Vivienda no sobrecarguen sus responsabilidades financieras, es que a partir de mayo, FOVISSSTE consultará el buró de crédito antes de otorgar un crédito a sus afiliados para verificar que el salario de trabajador no esté comprometido en más del 70 %. Con esto se otorgarán préstamos según la capacidad de pago de cada solicitante evitando sobreendeudamientos.

Otra disposición que entrará en vigor en 2014 es la aplicación de un seguro de calidad de vivienda que consiste en una póliza para la adquisición de vivienda nueva que es contratada por los desarrolladores; en caso de alguna falla el desarrollador tendrá que pagar una prima que oscila entre los 30 hasta los 50 pesos mensuales por vivienda.

La póliza tiene cobertura contra daños estructurales hasta por diez años, daños menores hasta por 5 años y hasta 2 años para daños en instalaciones.

FONHAPO

El Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, fue creado para dar acceso a la vivienda a través del Crédito para Vivienda, y dió créditos de 1981 a 2006. Actualmente coordinado por la Secretaría de

Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, tiene por fin último, a través del otorgamiento de subsidios, atender la demanda nacional de las familias en situación de pobreza patrimonial.

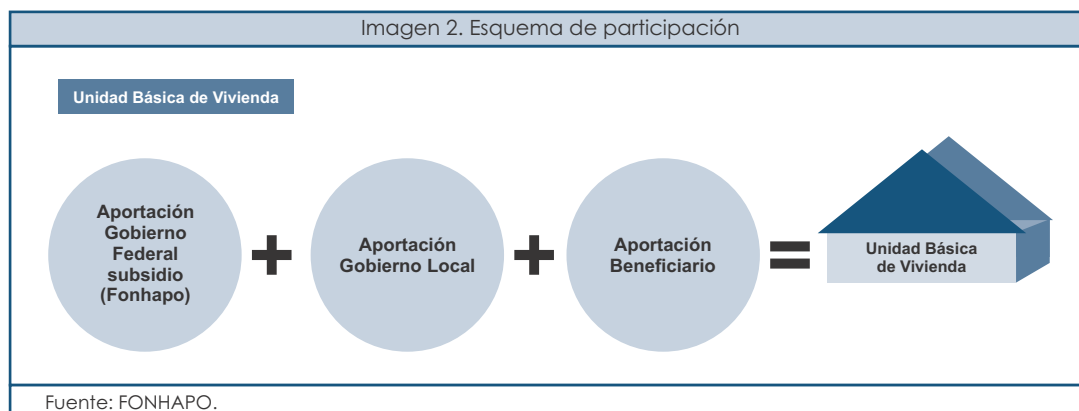
El subsidio otorgado por este fideicomiso está dirigido a ayudar a los beneficiarios a que adquieran, construyan, amplíen o mejoren sus viviendas. Opera principalmente a través de dos Programas: Vivienda Digna (desde el año 2003) y Vivienda Rural (desde 2006), que se ejecutan en colaboración con los gobiernos municipales, fundaciones y organismos de la sociedad civil. Se conforma del subsidio otorgado por el FONHAPO, la aportación local y la aportación del beneficiario.

— Vivienda Digna

El programa de Vivienda Digna (antes conocido como Programa de Ahorro, Subsidio y Crédito para la Vivienda Progresiva *Tu Casa*) está dirigido a los hogares con ingresos entre la línea de bienestar y la línea de bienestar mínimo, con carencia por calidad y espacios de la vivienda, que requieran mejorar sus condiciones habitacionales.

- Opera a nivel nacional en localidades rurales de hasta 5 mil habitantes clasificadas como de "Alta" o "Muy Alta" Marginación.

Imagen 2. Esquema de participación



Fuente: FONHAPO.

- En el 2014 se está buscando dar preferencia al otorgamiento de subsidios para vivienda nueva, ya que dichas acciones ofrecen un mayor impacto en la calidad de vida de la población.

— Vivienda Rural

En el caso del programa Vivienda Rural, el Gobierno Federal, a través del FONHAPO, otorga subsidios a los hogares mexicanos en zonas rurales, en situación de pobreza con ingresos por debajo de la línea de bienestar, con carencia de calidad y espacios de la vivienda, para que adquieran, construyan, amplíen o mejoren sus viviendas, tiene como objetivos:

- Desarrollar vivienda en localidades rurales, como eje rector del fortalecimiento de la cohesión social de la comunidad, mediante la focalización y cobertura.
- Establecer criterios para fortalecer las aportaciones federales, fomentando que las Instancias ejecutoras destinen sus recursos en estos municipios, para invertirlos en acciones realizadas a través de esquemas de *autoproducción asistida*, así como fortalecer la autorización de *acciones de vivienda ecológicas*.

1.4 Trabajo interinstitucional realizado por entidades de la Administración Pública (ONAVIS)

El PNDU 2014 - 2018 enfatiza y direcciona los esfuerzos de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, hacia la necesidad de realizar un trabajo interinstitucional que conlleve a resultados de sus acciones en relación con el PNDU y con los programas a su cargo.

Dentro de uno de los apartados de la Política Nacional de Vivienda se puntualiza específicamente este trabajo:

“(…), un México Incluyente tendrá como objetivo proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna. Para ello, se plantea dar impulso a soluciones de vivienda dignas, así como al mejoramiento de espacios públicos. En específico, la Política Nacional de Vivienda consiste en un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector; a mejorar y regularizar la vivienda urbana, así como a construir y mejorar la vivienda rural. Esta Política implica: I) lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional; II) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente; III) reducir de manera responsable el rezago en vivienda; y IV) procurar una vivienda digna para los mexicanos¹⁵.”

Asimismo, el PNV 2014-2018, señala seis objetivos para atender las prioridades en materia de vivienda, siendo el quinto el siguiente:



¹⁵ DOF: 20/05/2013, PLAN Nacional de Desarrollo 2013-2018.

“...5. Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda;...”¹⁶”

En este sentido, se celebraron convenios de colaboración e intercambio de información entre entidades públicas, destacando el convenio SHF - FOVISSSTE. Después de realizar una encuesta en el 2010 con el fin de conocer el nivel de cultura financiera de la población enfocado al sector de la vivienda, se concluyó que se requiere mayor información y asesoría para tomar mejores decisiones respecto a la solución de vivienda y el financiamiento que más le conviene al interesado. Por estas razones fue creado el programa de educación financiera especializada en soluciones de vivienda y su financiamiento, “Asesor tu consejero patrimonial” con el objetivo de ofrecer a las familias mexicanas, sobre todo a las de menores ingresos, información y herramientas que les permitan tomar mejores decisiones antes, durante y después de seleccionar una solución de vivienda y el tipo de financiamiento.

También se firmó el convenio de elaboración de la Cuenta Satélite de Vivienda en México entre INEGI, CONAVI, SHF, INFONAVIT y FOVISSSTE, para que, con el apoyo de los Organismos de Vivienda INEGI elabore dicha cuenta, que tiene como objetivos:

- Estructurar y ordenar la información económica de las actividades de vivienda que generalmente, por su carácter transversal, se encuentra contenida en diversos sectores económicos.

- Ofrecer una visión panorámica del sector vivienda, que permita una aproximación integral a su dinámica económica y el establecimiento de comparaciones entre subsectores de vivienda o entre el sector vivienda y otros sectores económicos.
- Configurar un instrumento para la formulación y el fortalecimiento de políticas públicas dirigidas al desarrollo de las industrias de la vivienda, basado en la comprensión de las relaciones entre actividades directas e indirectas a través de las cadenas de producción.
- Aportar información para identificar las fortalezas, potencialidades y debilidades del sector, en beneficio de una mejor asignación de recursos públicos y privados.

Como complemento, se llevaron a cabo mesas de trabajo entre SEDATU, CONAVI, SHF, RUV y ONAVIS en las que se desarrollaron diversos temas identificando ventanas de oportunidad para el desarrollo de nuevos proyectos, por ejemplo, se prevé el desarrollo de un nuevo producto cofinanciado FOVISSSTE - SHF cuya denominación podría ser en pesos.

Estamos en un momento de transición y transformación ideológica en el que el reto principal incluye la promoción de nuevas políticas y estrategias donde el habitante es el elemento central del proyecto.



¹⁶ DOF 30/04/2014. Decreto por el que se aprueba el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018.

Capítulo 2

Situación actual del mercado de vivienda

2.1 Situación de la vivienda

El sector de la vivienda en México está llegando a una etapa en donde la construcción habitacional se realiza con mayor responsabilidad y con una visión de largo plazo, que busca mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras. El principal desafío que ha enfrentado, fue adaptarse a la transformación de fondo realizado al modelo de desarrollo habitacional, para que las nuevas viviendas se ubiquen más cerca de los centros de trabajo y cuenten con mejores servicios.

Con la interrelación que se está logrando en materia de ordenamiento territorial, regional, agrario y vivienda con el PSDATU, PNDU y PNV, se prevé un entorno adecuado y el tránsito hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable; al mismo tiempo, se complementan con una nueva política de suelo, a cargo de un nuevo Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), el cual impulsará la constitución de reservas territoriales, oferta masiva de suelo, regularización integral del suelo y la coordinación interinstitucional para la adecuada gestión de suelo.

En el pasado, México careció de una política de suelo orientada a crear una oferta formal y suficiente de lotes intraurbanos, capaz de prevenir los fenómenos de irregularidad, crecimiento desordenado de las ciudades y la extensión de la mancha urbana.

El rápido crecimiento de la oferta de vivienda nueva generó presiones adicionales sobre la infraestructura, los servicios y el equipamiento urbano básico. Actualmente se trabaja en la generación de las condiciones suficientes para que la población tenga diversas opciones de soluciones de vivienda y se decida por la que más le convenga, creando nuevos esquemas para ampliarlas, como el mercado de arrendamiento, la autoconstrucción, la compra de vivienda usada, el segundo crédito y una mayor cobertura para los segmentos no considerados en los esquemas tradicionales.

La aprobación de 42 % más en el presupuesto para subsidios en el ejercicio 2014 de la CONAVI, da mayor certidumbre al sector, así como impulsar nuevos esquemas de financiamiento, el fortalecimiento del sector y el apoyo a la población de menores ingresos para que accedan a alguna solución habitacional. También los subsidios se orientan al fomento del crecimiento urbano ordenado y se amplía el universo de beneficiarios para quienes ganan hasta 5 VSM.

Por otro lado, se observa una recuperación en la construcción de vivienda nueva. Los registros e inicios de obra, sin duda, son un indicador de la confianza sobre el rumbo del sector y de la existencia de condiciones económicas favorables para la inversión en esta actividad.

El mercado de vivienda usada se ha ampliado y actualmente representa

una opción viable para los que buscan una vivienda con mejor ubicación; cabe destacar, que de cada tres viviendas que se financia su adquisición, una es usada.

También, el mercado de capitales muestra una recuperación pues se han realizado con éxito emisiones de deuda recientemente por las empresas desarrolladoras de vivienda, lo que se percibe como una señal de un renovado interés por parte de los inversionistas en el sector, así como condiciones saludables en la gestión administrativa y financiera de las empresas.

Como resultado de la primera bursatilización de 2014, el Fondo de la Vivienda del ISSSTE logró captar recursos adicionales para el financiamiento de vivienda para sus derechohabientes y solventar las obligaciones de crédito de los primeros seis meses del año.

De la misma manera, el financiamiento a programas de mejoramiento y ampliación permite conservar el actual parque habitacional y evitar que el déficit aumente. Estas acciones se apoyan a través de los programas de subsidio como el Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias (PDZP) de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol), del FONHAPO (Vivienda Rural y Tu Casa) y de la Comisión Nacional de Vivienda, sumándose el INFONAVIT a través del programa "Mejora tu casa".

La recuperación en el sector de la vivienda está en marcha, el restablecimiento de la confianza de los inversionistas, la participación de nuevos actores y el crecimiento de diversas opciones para la población que requiere una solución habitacional accesible. Los ajustes en el modelo de negocio y en los requerimientos para la edificación habitacional, seguirán realizándose durante los próximos

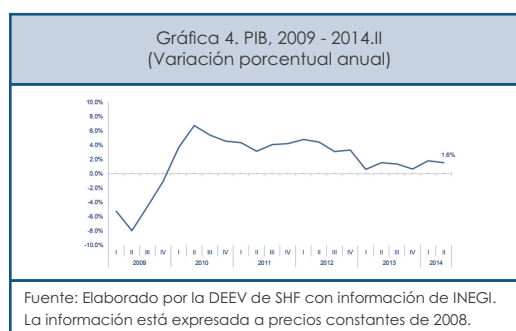
meses, sin embargo, el rumbo ya está marcado y hacia allá se dirige inevitablemente el sector.

2.2 Indicadores económicos

2.2.1 Entorno macroeconómico

Producto Interno Bruto

En el segundo trimestre del 2014 el PIB registró una tasa de crecimiento real de 1.6 % respecto al periodo abril-junio del año anterior, como se observa en la gráfica 4. La tasa desestacionalizada fue de 1.04 % respecto al primer trimestre del año en curso (gráfica 4). Aunque algunos componentes de la demanda agregada mostraron un relativo estancamiento al inicio del año, hacia finales del primer trimestre diversos indicadores asociados con ellos comenzaron a presentar un desempeño más favorable. En particular, algunos de los factores negativos que afectaron a la actividad productiva en los últimos meses de 2013 e inicios de 2014 parecerían haber sido transitorios y han empezado a revertirse, la información más oportuna apunta a una incipiente reactivación de la economía.



En cuanto a las actividades económicas del PIB, la producción primaria del país creció 2.6 % en el primer trimestre y a tasa anual, las actividades secundarias en 1.0 % y las terciarias en 1.9 %. La industria de la construcción registró una caída en su PIB de (-) 0.6 % en el trimestre abril - junio de 2014

respecto al mismo trimestre del año anterior.

Por su parte, la oferta de servicios tuvo un avance de 1.8 %, esto como resultado de las tasas de variación respecto al mismo trimestre del año anterior de los elementos que la integran: el comercio con 1.8 %, los servicios inmobiliarios con 2.3 %, el transporte con 1.4 %, los servicios financieros con 0.9 %, las actividades legislativas con 2.4 %, los servicios educativos con 0.5 %, los servicios de información en medios masivos con 4.7 %, los servicios de apoyo a los negocios con 2.0 %, los servicios profesionales con (-) 2.0 %, los servicios de alojamiento temporal con 4.0 %, otros servicios excepto actividades gubernamentales con 2.2 %, los servicios de salud con 1.1 %, los servicios corporativos con 2.6 % y los servicios de esparcimiento con (-) 1.7 %.

No obstante los resultados del PIB en el primer semestre de 2014, la SHCP mantuvo sus expectativas de crecimiento en 2.7 % para el 2014. Por su parte, la OCDE modificó sus estimaciones sobre la economía mexicana de 3.8 % a 3.4 %, en el mismo sentido, el FMI prevé un crecimiento de sólo 2.4 % para el año en curso. El 14 de agosto el Banco de México volvió a reducir sus proyecciones de crecimiento para 2014 ubicándolas entre 2.8 % y 2.0 % respecto al año anterior.

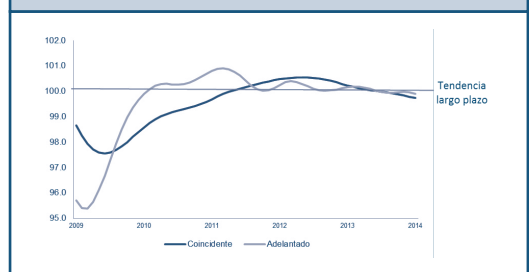
Indicadores coincidente y adelantado de la economía

El indicador coincidente, que refleja el estado general de la economía del país, se ubicó en 99.8 puntos durante mayo del 2014, una diferencia mensual de (-) 0.04 puntos. Este resultado lo coloca durante 11 meses consecutivos por debajo de su tendencia de largo plazo (100 puntos). De acuerdo al Sistema de

Indicadores Cíclicos del INEGI esta cifra manifiesta una fase de recuperación, aunque endeble. En su interior, todos los componentes registraron diferencias mensuales positivas para el quinto mes del 2014, que significa movimientos a la alza. Sólo la actividad industrial y el número de asegurados permanentes en el IMSS se ubicaron en fase de expansión. Mientras que la actividad económica, el comercio minorista y las importaciones totales se situaron en fase de recuperación (gráfica 5).

Por su parte, el indicador adelantado, que anticipa la trayectoria del coincidente por seis meses en promedio, se posicionó marginalmente por segundo mes consecutivo por arriba de su tendencia de largo plazo, con un valor de 100.2 puntos y un incremento mensual de 0.13 puntos en junio del año en curso. En recapitulación, los indicadores coincidente y adelantado muestran que la economía mexicana se encuentra en una fase de ritmos moderados de recuperación (gráfica 5).

Gráfica 5. Indicadores cíclicos de la economía, 2009 - 2014 (Puntos)

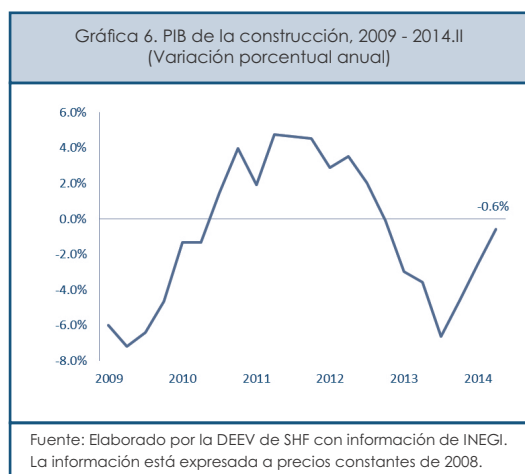


Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF con información de INEGI.

Construcción y edificación residencial

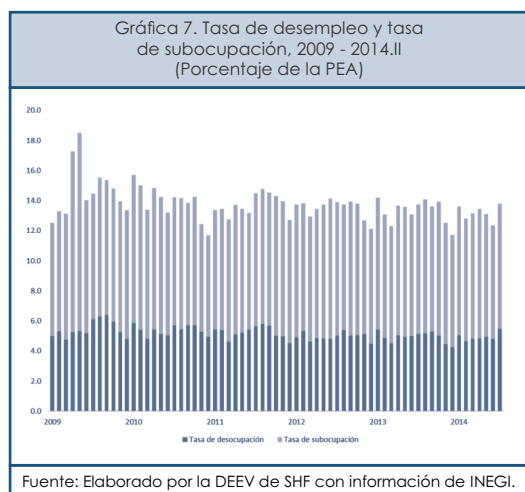
El sector de la construcción representa el 7.0 % de la economía global en México y el 61.2 % de la formación bruta de capital fijo o inversión fija. La industria de la construcción es uno de los sectores más importantes de la economía, ya que está relacionada con la creación de infraestructura en distintos ámbitos y tiene un impacto sobre alrededor de 45 ramas económicas.

El PIB de la construcción registra 7 trimestres consecutivos con tasas de crecimiento negativas. En la gráfica 6 se aprecia que las caídas son cada vez de menor magnitud. A su interior, la construcción de obras de ingeniería civil se contrajo (-) 4.5 % respecto al mismo trimestre del año pasado, los trabajos especializados para la construcción se incrementaron 1.5 % a tasa anual en el trimestre en cuestión, mientras que la edificación (residencial y no residencial) registró un magro crecimiento de 0.5 % real.



Empleo en la Economía

En junio de 2014, la población económicamente activa (PEA) ascendió a 52,084,225 personas, esto es una reducción de 1.1 puntos porcentuales (pp.) respecto al mismo



mes de 2013. Así la Tasa de Desempleo Abierto (TDA) que hace referencia a las personas de la PEA que se encuentran sin trabajo, pero que están buscando activamente uno, en junio de 2014 se ubicó en 4.8 %, esto es (-) 0.3 pp. menos que la tasa registrada en junio de 2013 (gráfica 7). Para julio del año en curso, la TDA presentó un incremento ubicándose en 5.5% de la PEA.

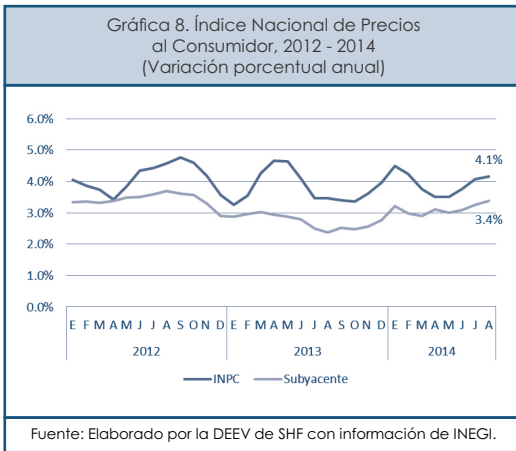
La Tasa de Subocupación definida como la población que necesita y dispone de más tiempo de trabajo de lo que su situación laboral actual requiere, se colocó en 7.6 % de la PEA, esto equivale a (-) 0.5 pp. menos que durante el mismo mes de 2013 (gráfica 7).

En concordancia con las tasas de empleo y subempleo comentadas anteriormente, en enero - junio de 2014 el número de asegurados en el IMSS mostró un incremento de 3.0 % respecto al mismo periodo del año anterior, debido al aumento tanto de asegurados permanentes como de eventuales, los cuales crecieron 2.9 % y 4.2 %, en ese orden.

Tasa de inflación

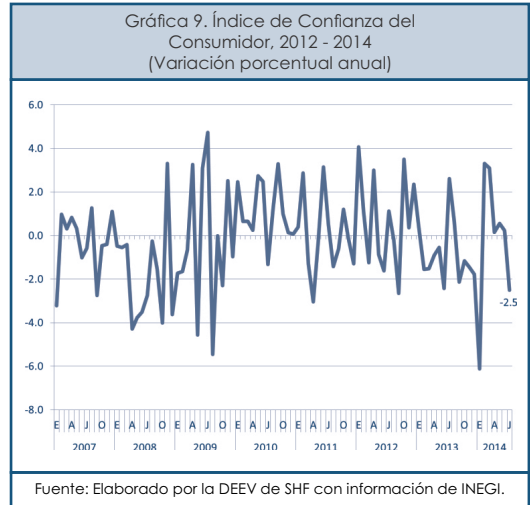
La conducción de la política monetaria en México se ha enfocado en propiciar una convergencia eficiente de la inflación a la meta permanente de 3 %, es decir, al menor costo posible para la sociedad en términos de actividad económica. A finales de 2013 y principios de 2014, debido a la ocurrencia de algunos choques de oferta y la entrada en vigor de nuevas medidas fiscales en 2014, la inflación en México presentó un incremento, posteriormente, ésta retomó su tendencia descendente a medida que los efectos de algunos de estos choques comenzaron a disiparse. Para el mes de agosto del 2014 la tasa de inflación anualizada, medida con el INPC, se situó en 4.1 %. No obstante este

resultado, el Banco Central en su "Informe Trimestral de Inflación Abril-Junio 2014" estima que la inflación se reducirá a niveles cercanos a 3% a partir de 2015 (gráfica 8), con una inflación subyacente por debajo de este nivel, gracias a una conducción oportuna de las finanzas públicas, la reducción esperada en el desliz de los precios de las gasolinas y a la eliminación de las tarifas de larga distancia a partir de enero del 2015.



- A las escasas posibilidades en el momento actual para efectuar compras de bienes durables (i.e. automóviles, electrodomésticos y vivienda).

La caída en el ICC se debe a un menor optimismo de los individuos ante la situación económica del país.



Confianza del consumidor (ICC)

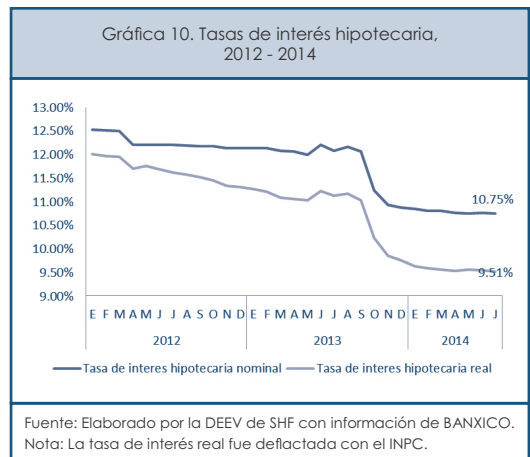
El Índice de Confianza del Consumidor (ICC¹) elaborado por el INEGI registró una disminución mensual de (-) 2.5% con cifras ajustadas por estacionalidad (gráfica 9).

A su interior, se registraron reducciones mensuales en los cinco componentes que lo integran, los cuales se refieren a:

- La situación presente de los miembros del hogar.
- La situación económica esperada de los miembros del hogar.
- La situación económica actual respecto a los meses anteriores.
- A la situación económica futura del país.

Tasa de interés hipotecaria

La tasa de interés hipotecaria nominal descendió desde septiembre de 2013, colocándose en julio de 2014 en 10.75%; esto es 1.33 pp. menos que en julio de 2013. Al realizar el ajuste por la inflación, la tasa hipotecaria real fue de 9.51% en el periodo señalado.



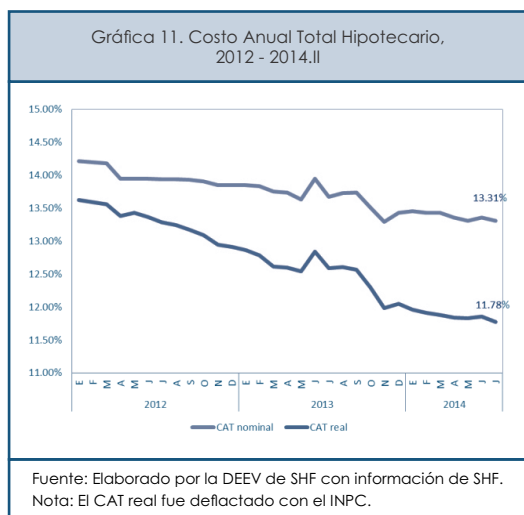
¹ Enero de 2003=100

Banxico decidió mantener en 3.5 % la tasa de interés objetivo pues considera que el desempeño de la economía no afectará a la inflación en lo que resta del año.

El IMOR de FOVISSSTE se colocó en 10.3% en el segundo trimestre del año en curso, esto representa un aumento de 0.8 pp. También, el IMOR del INFONAVIT creció al pasar de 6.9 % a 7.4 %, lo que corresponde a un crecimiento del indicador de 0.5 pp. en el mismo periodo.

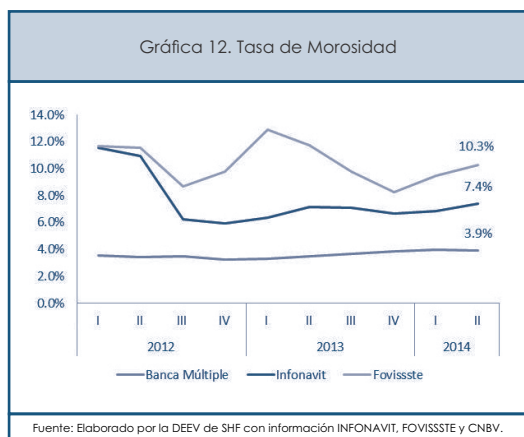
Costo Anual Total (CAT)

En la gráfica 11 se presenta el CAT² (que permite a los consumidores comparar los costos financieros de un crédito hipotecario) nominal y real de los créditos operados por SHF. El CAT presenta una tendencia decreciente.



Índice de morosidad de créditos hipotecarios

El índice de morosidad (IMOR) del sector bancario fue de 3.9 % en el segundo trimestre de 2014, el más bajo del sector.



Conclusiones

- El PIB ha tenido un bajo ritmo de crecimiento. Los indicadores cíclicos de la economía se encuentran en fase de crecimiento moderado debido al bajo desempeño del sector industrial, específicamente el sector construcción y al entorno internacional que enfrenta México.
- El mercado laboral presenta una tendencia mixta, la tasa de desempleo aumenta, pero también el número de asegurados del IMSS. Los salarios pagados registraron un crecimiento marginal.
- El sector de la construcción acumula siete trimestres con caídas en el PIB, aunque cada vez de menor magnitud.
- Las tasas de interés hipotecarias y el CAT continúan a la baja, por lo que se espera que favorezca al sector de la construcción y la adquisición de créditos hipotecarios.

2.2.2 Alternativas para dar solución a problemas de vivienda

A partir de 2007, el Gobierno Federal, por conducto de la Comisión Nacional de Vivienda, puso en funcionamiento el Programa de Esquemas de

² Para mayor información consultar el Estado Actual de la Vivienda en México, 2009, páginas 149-151.

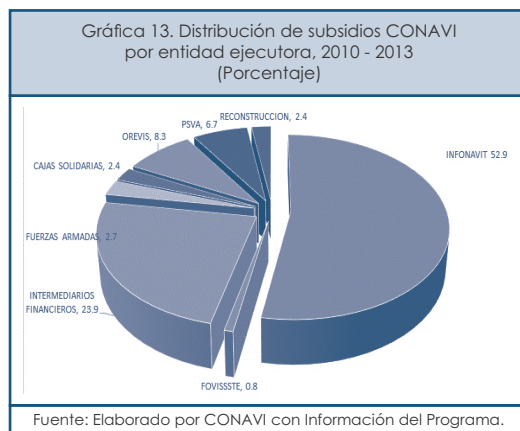
Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda.

Este programa brinda la oportunidad de adquirir un lote, vivienda nueva o usada, edificar, autoconstruir o mejorar una vivienda a personas con ingresos de hasta 5 VSM, y se orienta en incrementar la capacidad de compra de las personas, dando la oportunidad a muchas familias de bajos ingresos de que adquieran una solución de vivienda de acuerdo con lo que establecen las Reglas de Operación del Programa.

El análisis de la operación del programa durante el periodo 2010 - 2013, muestra los siguientes resultados.

— *Subsidios otorgados*

Durante el periodo de 2010 - 2013, el programa otorgó 747,880 subsidios en sus diversas modalidades, en donde se atendió a familias en más de 1,250 municipios de todas las entidades federativas del país.



— *Modalidad*

Del total de subsidios registrados en 2013, el 83 % se destinó a la adquisición de vivienda y el 17 % restante a mejoramientos e infraestructura; la adquisición de vivienda nueva registró el 73 % de los apoyos, seguida por la autoproducción.

En relación a los mejoramientos e infraestructura, el 92 % del total de los subsidios se destinó a mejoramiento y ampliación de vivienda; con ello se

Cuadro 5. Distribución de subsidios CONAVI por organismo ejecutor, 2010 - 2013

Organismo	2010	2011	2012	2013
INFONAVIT	93,548	92,341	108,040	101,548
FOVISSSTE	1,704	1,318	1,433	1,294
Intermediarios Financieros	65,113	36,545	44,532	32,468
Fuerzas Armadas	2,871	6,367	6,785	3,803
Cajas Solidarias	0	0	11,225	6,881
OREVIS	24,770	11,425	17,472	8,492
PSVA	13,855	13,203	16,913	6,163
Reconstrucción	8,843	4,505	2,974	1,449
TOTAL	210,704	165,704	209,374	162,098

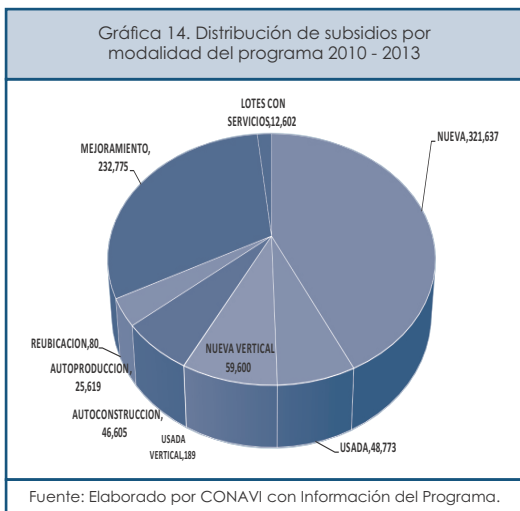
Fuente: Elaborado por CONAVI con Información del Programa.

El organismo que tuvo mayor participación dentro del programa durante el periodo fue el INFONAVIT, que absorbió el 53 % de los subsidios, el 23.9 % se ejerció a través de entidades financieras y el resto se distribuyó en otras instituciones.

contribuyó a mantener el parque habitacional, reducir el hacinamiento y mejorar la calidad de vida de las familias.

Cuadro 6. Distribución de subsidios CONAVI por programa y modalidad, 2010 - 2013 (Número de viviendas)				
Modalidad	2010	2011	2012	2013
TOTAL	210,704	165,704	209,374	162,098
Adquisición de Vivienda	119,723	113,487	134,607	134,686
Nueva	89,718	90,635	102,301	98,583
Usada	13,352	11,786	14,789	9,035
Autoproducción	16,653	11,066	17,517	2,818
Mejoramientos e Infraestructura	90,981	52,217	74,767	27,412
Mejoramiento	86,260	49,161	72,049	25,305
Lotes con servicios	4,721	3,056	2,718	2,107

Fuente: Elaborado por CONAVI con Información del Programa.



la CONAVI se concentra en los grupos de hasta 39 años, con el 66.6 %, seguida por la de 40 a 49 años con el 21.0 % del total. Esta distribución refleja lo que sucede en el mercado de la vivienda, dado que en estos rangos es donde se encuentran las familias que están construyendo o consolidando su patrimonio.

— Distribución por Entidad Federativa

En los cuatro años considerados, el Programa de subsidios se ha distribuido en entidades federativas donde se concentra el empleo formal, debido a que en su mayoría está ligado a un crédito del INFONAVIT y FOVISSSTE. El norte recibió el 36.2 % de los subsidios; el centro el 33.0 %; y el sur el 30.8 %. El 51.3 % se concentra en nueve estados de la república: Chiapas, Chihuahua, Guanajuato, Jalisco, México, Nuevo León, Sonora, Tamaulipas y Veracruz.

— Distribución por Género

El programa ha beneficiado en mayor proporción a solicitantes del sexo masculino, con alrededor del 52 % de los subsidios, y el 46 % fue para mujeres.

— Atención por Rangos de edad

Por grupo de edad, entre 2010 y 2013 la atención del programa de subsidios de

Cuadro 7. Asignación de los subsidios CONAVI, 2010 - 2013					
Genero	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Total	210,704	165,704	209,374	162,098	747,880
Hombre	111,278	83,919	104,371	91,189	390,757
Mujer	90,583	77,280	102,029	70,909	340,801
No Disponible	8,843	4,505	2,974	0	16,322

Fuente: Elaborado por CONAVI con Información del Programa.

Cuadro 8. Distribución de subsidios por grupo de edad, 2010 - 2013				
Grupo Edad	2011	2012	2013	TOTAL
Total	165,704	209,374	162,098	537,176
Hasta 29	47,791	65,089	57,582	170,462
De 30 a 39	58,743	72,268	56,554	187,565
De 40 a 49	36,235	45,020	31,748	113,003
De 50 a 59	12,744	17,967	10,736	41,447
60 y más	5,686	9,009	5,478	20,173
No disponible	4,505	21		4,526

Fuente: Elaborado por CONAVI con Información del Programa.

Al considerar la distribución a nivel municipal, se observa que en el norte los subsidios se concentran en menos municipios y en el sur interviene un mayor número de éstos.

— Atención por Rangos de ingreso

Durante los años comprendidos entre 2011 y 2013 el 88 % de los subsidios se destinaron a familias con ingresos hasta de 4 VSM; el 77 % del total correspondió a nivel de ingreso de hasta 2.6 VSM.

impacte en la atención a los requerimientos prioritarios para las familias de bajos ingresos y garantizar el cumplimiento del precepto constitucional.

El programa ha permitido apoyar a las familias que no pueden acceder a los programas tradicionales de financiamiento y ha sido un factor importante para impulsar la recuperación del sector; sin embargo, resulta necesario que se realicen cambios en la operación e instrumentación de nuevos esquemas

Cuadro 9. Distribución de subsidios por rango salarial, 2010 - 2013				
Rango Salarial	2011	2012	2013	TOTAL
TOTAL	165,704	209,374	162,098	537,176
Hasta 2.6	100,390	179,271	134,900	414,561
2.61-4.00	16,262	22,092	20,137	58,491
4.01-6.00	2,016	4,953	5,589	12,558
No Disponible	47,036	3,058	1,472	51,566

Fuente: Elaborado por CONAVI con Información del Programa.

El resto de los subsidios se asignaron a personas afectadas por fenómenos naturales y que a través del programa se apoyó para que recuperaran su patrimonio.

que permitan ampliar la cobertura de atención hacia la población vulnerable como mujeres jefas de hogar y jóvenes, con nuevas soluciones como vivienda de alquiler.

Si bien existen avances importantes en el Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda de la CONAVI, es justo reconocer que el programa tiene áreas de oportunidad para desarrollarse y consolidar su operación, a fin de que

Adicionalmente, se requiere simplificar y reducir los requerimientos de los subsidios para mejoramiento habitacional, establecer como obligatoria la asistencia técnica en estos procesos y ampliar el número, a fin de que el crédito requerido sea menor y lo

pueda pagar el solicitante, dado que la gente no puede tener créditos grandes por su nivel de ingreso.

Para el caso de los subsidios para mejoramiento de vivienda en zona rural, se requiere homologarlos a los que se otorgan en zonas urbanas, a fin de permitir enfrentar los altos costos de transportación y carga que impactan de manera importante en este tipo de construcción.

- *Formación de nuevos hogares:* 329,556 nuevos hogares demandarán un crédito para vivienda que representa (-) 1.6 % menos que 2013.
- *Movilidad habitacional:* 89,500 familias demandarán una vivienda con mejores atributos comparada con su vivienda actual. Cotejando con el año pasado, la tasa de crecimiento anual es de (-) 3.3%.

Cuadro 10. Demanda de vivienda por componente, 2014
(Número de hogares y porcentaje)

Componente	2014	2013	Variación porcentual
Formación de hogares	329,556	334,767	(-) 1.6
Rezago habitacional	650,325	677,826	(-) 4.1
Movilidad habitacional	89,500	92,538	(-) 3.3
Curas de originación	32,000	37,134	(-) 13.8
Demanda total	1'101,381	1'142,265	(-) 3.6

Fuente: Elaborado por la DEEV con información de SHF.

2.3 Demanda de vivienda 2014

Durante 2014 se estima que 1,101,381 hogares demanden algún crédito para vivienda (hipotecario, autoproducción y mejoramiento), por lo que la demanda tendrá un impacto de poco más de 4.1 millones de personas. Se calcula que la demanda tenga una variación negativa de (-) 3.6 %, que representa una disminución de 40,884 créditos para vivienda con respecto a 2013. La demanda total la constituyen cuatro componentes (ver cuadro 10):

- *Rezago habitacional:* 6.6 % de los hogares en rezago habitacional demandarán un crédito en este año, es decir, 650,325 créditos. Así, este componente presenta el mayor peso relativo en la demanda 59.0 % y muestra una disminución de (-) 4.1 % respecto a 2013, debido al aumento del rezago habitacional y al cambio en la estructura de ingresos del mismo.

- *Curas de originación*³: Se estima un decremento de (-) 13.8 % en la demanda de curas de originación, es decir, 32,000 créditos a la vivienda.

Demanda de vivienda por tipo de solución

Se estimó el número de créditos necesarios de adquisición, mejoramiento y autoproducción (ver cuadro 11) considerando la capacidad de pago del hogar, el nivel de ingreso y las características socio demográficas como afiliación y tipo de hogar.

- *Adquisición:* 52.6 % de la demanda es para créditos de adquisición (579,036) la que implica una inversión del orden de 215 mil millones de pesos (créditos más subsidios).
- *Mejoramientos*⁴: esta solución ascenderá a 413,988, 37.6 % del total, requiriendo 20,699 millones de pesos.



³ Hogares que cumplen con las reglas de operación para la adquisición de un crédito.

⁴ Incluye ampliaciones, remodelaciones y mejoras en general.

Cuadro 11. Número de créditos y composición porcentual, 2014 (Número de créditos)			
	2014	2013	Variación porcentual anual
Adquisición	579,036	644,307	(-)10.1
Mejoramientos	413,988	336,568	23.0
Autoproducción	108,357	161,390	(-)32.9
Total de créditos	1,101,381	1,142,265	(-) 3.6

Fuente: Elaborado por la DEEV con información de SHF.

- *Autoproducción*: representa 9.8 % de la demanda y totaliza 108,357 soluciones de vivienda con una inversión de más de 10,400 millones de pesos.

Demanda de vivienda por entidad federativa

En el cuadro 13 se presenta la demanda para el 2014 a nivel estatal. (pág. 46)

Por Organismo de vivienda se espera la siguiente colocación:

Cuadro 12. Número de créditos por tipo de solución, 2014					
	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Total	Composición %
INFONAVIT	380,000	270,000	0	650,000	59.0
FOVISSTE	45,000	15,000	0	60,000	5.4
FONHAPO	0	45,000	40,000	85,000	7.7
Banca	133,536	83,988	48,357	265,881	24.1
Otras Entidades ⁷	20,500	0	20,000	40,500	3.7
Total	579,036	413,988	108,357	1,101,381	100.0

Fuente: Elaborado por la DEEV con información de SHF.

- Se espera que de INFONAVIT demanden 650,000 créditos de los cuales 380,000 corresponderán a adquisición de vivienda (nueva y usada) y el resto, 270,000 a mejoramientos para vivienda a través del programa *Mejora tu casa*.
- En el caso de FOVISSTE, 45,000 créditos serán para adquisición mientras que el resto, 15,000 para el programa de mejora *Respalda2M*⁵.
- En cuanto a la Banca⁶, se demandarán 133,536 créditos para adquisición, 83,988 para mejoramiento y 48,357 para autoproducción de vivienda.
- A los Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Hábitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, se estima se demanden 40,500 créditos

Conclusiones

- Para el año en curso se estima una demanda menor a la del año pasado reflejando las condiciones económicas actuales de los hogares.
- Hay una recomposición en la demanda de vivienda: la diversidad de opciones para ejercer el crédito de vivienda implica una mayor solicitud de créditos de mejoramiento a través de *Respalda2M* de FOVISSTE y *Mejora tu Casa* de INFONAVIT en detrimento de adquisición.



⁵ En ambas ONAVIS, las nuevas opciones de crédito para mejora de vivienda tienen mucha demanda a pesar de que la tasa de interés es 3 veces superior a la de un crédito para adquisición.

⁶ Incluye todos los intermediarios financieros especializados o no en vivienda.

⁷ Se consideran a los Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Hábitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición y autoproducción.

Cuadro 13. Demanda de vivienda por Entidad Federativa, 2014

Entidad Federativa	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Demanda por entidad
Aguascalientes	4,395	1,114	1,142	6,651
Baja California	37,780	7,995	4,656	50,431
Baja California Sur	4,148	1,113	1,413	6,674
Campeche	6,895	1,948	2,076	10,919
Chiapas	36,048	11,748	9,746	57,542
Chihuahua	40,138	7,137	2,071	49,346
Coahuila	7,880	21,875	2,187	31,942
Colima	4,105	2,996	365	7,466
Distrito Federal	48,966	7,888	333	57,187
Durango	6,481	7,856	5,391	19,728
Guanajuato	19,244	22,403	4,954	46,601
Guerrero	11,431	23,882	2,618	37,931
Hidalgo	10,721	7,244	1,724	19,689
Jalisco	31,361	14,502	3,431	49,294
México	74,408	22,330	9,309	106,047
Michoacán	20,132	17,780	9,717	47,629
Morelos	9,875	4,710	904	15,489
Nayarit	4,134	5,493	1,362	10,989
Nuevo León	24,884	4,978	1,473	31,335
Oaxaca	14,133	40,925	7,446	62,504
Puebla	19,854	26,324	4,418	50,596
Querétaro	8,287	3,583	2,128	13,998
Quintana Roo	8,275	2,988	990	12,253
San Luis Potosí	7,268	12,473	3,500	23,241
Sinaloa	9,629	4,908	1,053	15,590
Sonora	17,629	9,252	2,864	29,745
Tabasco	15,010	22,120	4,655	41,785
Tamaulipas	18,402	11,535	1,372	31,309
Tlaxcala	5,516	2,534	322	8,372
Veracruz	42,651	70,211	11,259	124,121
Yucatán	4,733	2,598	553	7,884
Zacatecas	4,623	9,545	2,925	17,093
Nacional	579,036	413,988	108,357	1,101,381

Fuente: Elaborado por la DEEV con información de SHF.

2.3.1 La vivienda en renta en México

El potencial del mercado de vivienda en renta no ha sido explotado en su totalidad a través de la política de vivienda en México, a pesar que este tipo de tenencia presenta tasas de crecimiento superiores al mercado de

vivienda propia y desde el final de la década de los noventa su participación en el parque habitacional se ha incrementado de manera sostenida. Es menester conocer el estado actual de la vivienda en renta, el perfil de la población que lo habita y, después, fortalecerlo y promoverlo a través de

políticas encaminadas a este fin para solucionar problemas como el déficit habitacional, la vivienda deshabitada y vigorizar la industria de la construcción.

— *La vivienda en renta: un mercado dinámico y en crecimiento*

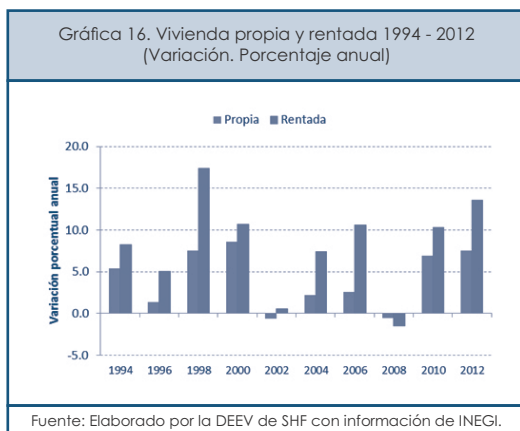
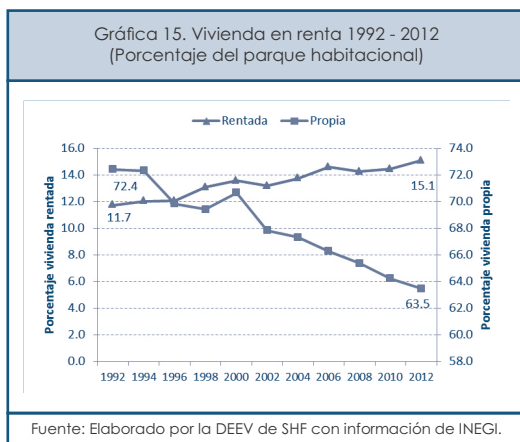
En 2012 del total del parque habitacional, 15.1 %³ eran viviendas rentadas (4.7 millones), la vivienda propia comprendía 21.2 millones que representan el 68.2 %, la vivienda prestada 4.6 millones y la vivienda en otra situación⁹ 1.7 %.

El porcentaje de vivienda en renta se ha incrementado en los últimos veinte años, mientras que en 1992 se rentaba 11.7 % de la vivienda (2.1 millones), diez años después 13.2 % (3.2 millones) hasta llegar a los 4.7 millones en 2012 con una tendencia al alza. Este mercado presenta tasas de

crecimiento promedio de 4.0 % anual de 1992 a 2012, comparado con el crecimiento del parque habitacional de 2.7 % y de 2.2 % de las viviendas propias que se continúan pagando (gráficas 15 y 16).

— *Características de la vivienda en renta*

- Las viviendas arrendadas son en su mayoría casas independientes (68%), seguidas por departamentos en edificio (17 %) y el 15 % restante son viviendas en vecindades y cuartos en azoteas.
- La antigüedad media de la vivienda rentada es de 23 años, siendo las casas independientes las de menor antigüedad con 21 años, seguidos de los departamentos con 25 años, las viviendas en vecindad con 28 y los cuartos en azoteas de 40 años.
- No existen diferencias importantes al compararla con la vivienda propia que presenta una antigüedad promedio de 21 años. Pero al comparar la antigüedad de la vivienda propia que aún se está pagando, la vivienda arrendada tiene, en promedio, 8 años más de haber sido construida.
- La vivienda rentada tiene 3 cuartos de los cuales 2 son utilizados exclusivamente como dormitorios. Las viviendas propias se caracterizan por ser de mayor tamaño, con 4 cuartos y 2 de ellos son dormitorios. Los departamentos en edificio, tienen el mismo número de cuartos sin importar el tipo de tenencia (propia o rentada).



⁸ Elaborado con el Módulo de Condiciones Socioeconómicas de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, INEGI 2012 y otros años.
⁹ Viviendas intestadas, en litigio, entre otras condiciones de tenencia.

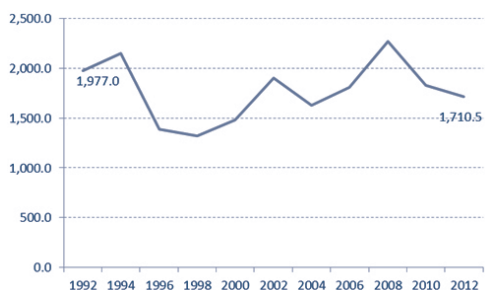
- Las viviendas arrendadas y las propias presentan la misma calidad en materiales de techos y pisos además del acceso a servicios básicos¹⁰ en la vivienda.

— Pagos de alquiler de una vivienda.

El monto que se paga en alquiler de una vivienda está relacionado con factores estructurales de mercado (oferta y demanda de vivienda en venta y renta, actividad económica de la región, desarrollo económico de la ciudad, entre otros) y por las características propias de la vivienda (equipamiento, acceso a servicios básicos, estado de conservación, cercanía a centros educativos y de trabajo).

En 1994 el alquiler promedio ascendía a \$1,977¹¹ pesos mensuales y en 2012 a \$1,710.5 pesos. Alcanzó su máximo en 2008, con \$2,269 pesos.

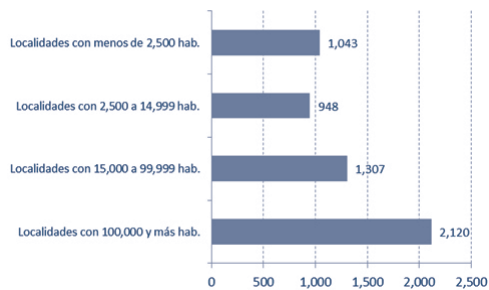
Gráfica 17. Alquiler promedio 1992 - 2012 (Pesos 2010=100)



Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF con información de INEGI.

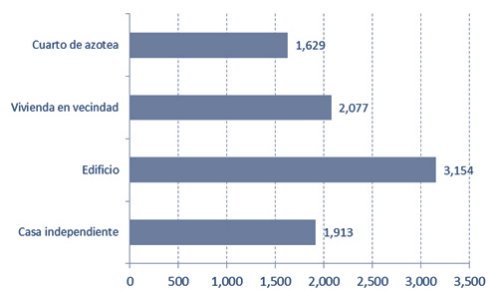
En localidades con menos de 2,500 habitantes el monto de renta es, en promedio, de \$1,043 pesos mensuales; mientras que en localidades de más de 100 mil habitantes, la renta asciende \$2,120 pesos. En estas últimas, rentar un departamento en edificio cuesta, en promedio, \$3,154 pesos al mes, una casa independiente \$1,913 pesos, una vivienda en vecindad \$2,077 pesos y un cuarto de azotea \$1,629 pesos mensuales (gráficas 18 y 19).

Gráfica 18. Alquiler por tamaño de localidad (Pesos mensuales constantes)



Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF con información de INEGI.

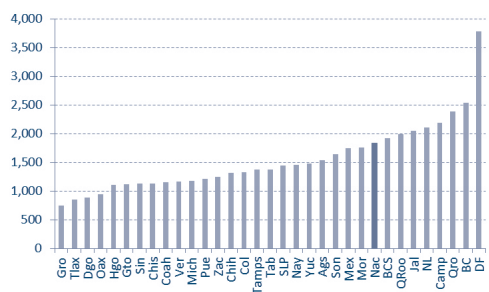
Gráfica 19. Alquiler por tipo de vivienda (Pesos mensuales constantes)



Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF con información de INEGI.

El alquiler de una vivienda también difiere entre las entidades federativas: 8 entidades están por arriba de la media nacional, mientras que 24 entidades están por debajo de la media nacional. El DF encabeza la lista de rentas más altas y Guerrero las más bajas (gráfica 20).

Gráfica 20. Alquiler promedio por Entidad Federativa (Pesos mensuales constantes)

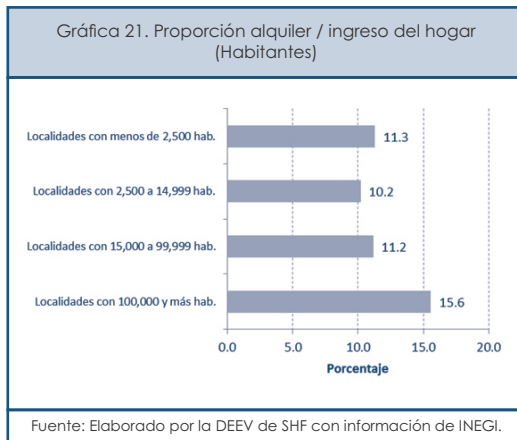


Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF con información de INEGI.

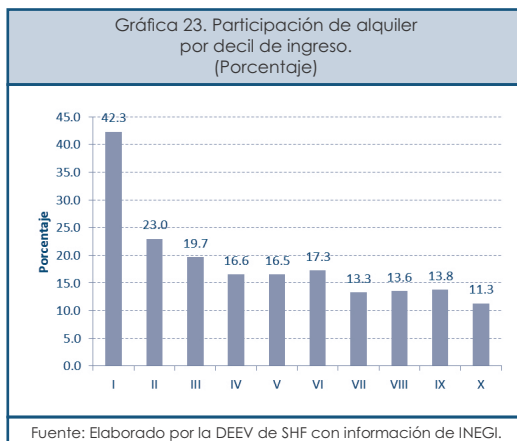
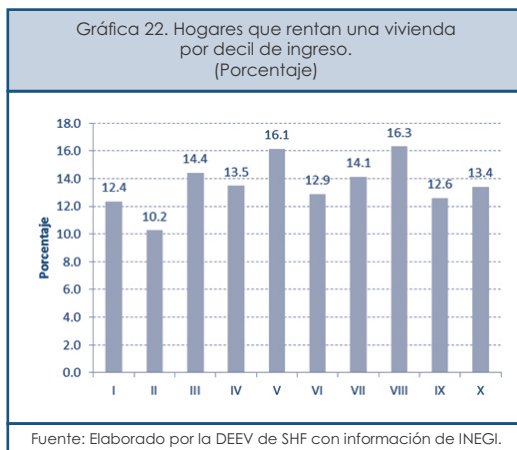


¹⁰ Disponibilidad y dotación de agua, destino del drenaje de la vivienda, conexión de agua en el sanitario, combustible utilizado para preparar o calentar alimentos y eliminación de basura.
¹¹ Pesos constantes de 2010.

— Ingreso del hogar y pago de alquiler.



Los hogares que rentan utilizan 14.4 % de su ingreso para el pago del alquiler, mientras que para una hipoteca se calcula el 30 por ciento. Por tamaño de localidad (gráfica 21), en las de más de 100 mil habitantes los hogares destinan el 15.6 % de su ingreso monetario mientras que en las localidades de menos de 2,500 habitantes esta proporción es del 11.3 por ciento.



Los hogares que rentan una vivienda tienen un ingreso monetario promedio de \$9,448 pesos mensuales esto es \$842 pesos más que los hogares en viviendas propias con ingreso promedio de \$8,606 pesos. En las viviendas en renta, el 42 % de los hogares tienen un solo receptor de ingreso, aunque en promedio tanto los hogares con vivienda propia como los que rentan tienen 2 receptores, generalmente el jefe (a) de la familia y el conyugue.

No se observan diferencias entre el número de hogares que rentan la vivienda por decil de ingreso (gráfica 22), en particular el porcentaje del primer decil y del último es muy parecido. No así con el porcentaje del ingreso (gráfica 23) que los hogares utilizan para el pago del alquiler: mientras que en el primer decil utilizan más del 42 % de su ingreso familiar, en el último decil es sólo el 11.3 por ciento. De hecho, a mayor ingreso del hogar menor la proporción del ingreso gastado en alquiler.

— Perfil socio-demográfico de la población que renta una vivienda

Las familias que habitan en una vivienda alquilada son de 3 residentes en comparación con las que habitan viviendas propias de 4. En las viviendas en renta, el 15 % de los hogares son unipersonales, el 18 % tiene 2 integrantes, el 23 % tiene 3 integrantes y el restante 34 % tiene 4 o más integrantes.

Los jefes de hogar en viviendas rentadas son en su mayoría varones con 73 % y el restante 27 % son mujeres.

La edad media del jefe de hogar en una vivienda en renta es de 39 años, en una vivienda propia pagando la hipoteca es de 42 años y en una propia es de 52 años.

Por rango de edad de los jefes del hogar, el 38 % de los jefes de hogar de menos de 20 años rentan su vivienda, mientras que el rango entre 20 y 25 años el 39 % renta. Esta proporción va disminuyendo hasta llegar al 6 % en los hogares con jefatura de más de 70 años.

El jefe de hogar de una vivienda en renta tiene 3 años de educación formal más que los jefes de una vivienda propia. En una de cada cuatro viviendas en renta el jefe terminó la secundaria y el 39 % completó la preparatoria y niveles superiores. Solo el 2.6 % de los jefes de hogar no tienen instrucción alguna. En cambio, en las viviendas propias solo el 21 % completó la preparatoria o algún nivel superior.

Conclusiones

La vivienda en renta ha registrado un crecimiento gradual pero consistente a lo largo de las últimas dos décadas y tendrá un mayor dinamismo en los próximos años. Ofrece una adecuada solución a las necesidades de vivienda de distintos segmentos de la población, incluyendo a quienes se incorporan al mercado laboral, quienes carecen de ingresos suficientes para adquirir una vivienda, y quienes ocupan una vivienda de manera temporal. Al analizar el perfil de la población que renta se confirma que ésta es relativamente joven y con mayor nivel de escolaridad que el resto. No hay diferencias significativas en cuanto a la vivienda en renta y la propia en términos de equipamiento, aunque sí en algunos atributos, como la edad del residente y el tamaño del hogar.

Identificar las características de la población que renta es importante para un mejor entendimiento de este mercado y diseñar esquemas de apoyo acorde a su tamaño, crecimiento y necesidades particulares.

La participación de SHF para incentivar este mercado ha sido muy activa. En efecto, con una línea de tres mil millones de pesos, que busca estimular la participación de bancos comerciales en el financiamiento de vivienda en renta, Sociedad Hipotecaria Federal, cerró en septiembre del año en curso el primer financiamiento para la construcción de un proyecto de vivienda para renta a 20 años por 461 millones de pesos y, tasa fija de 8.20 % en pesos. En total serán 247 unidades de vivienda con áreas rentadas de 50 metros cuadrados a 180 metros cuadrados y se ubicarán en San Nicolás, Nuevo León.

La vivienda en renta, una solución habitacional, cuya oferta puede financiarse por el mismo mercado

El mercado de vivienda sigue evolucionando, en años anteriores se observó cómo se ampliaron las soluciones habitacionales a fin de incluir créditos para remodelación en adición al crédito para adquisición. Ahora, nuevamente se busca dar una mayor diversidad de soluciones al incluir el producto de vivienda en renta; por ejemplo, el INFONAVIT estimó en su Plan Financiero 2014-2018 que existe un mercado potencial de 4.9 millones de hogares que habitan una vivienda rentada. De ese total, 1.9 millones están integradas por afiliados al Instituto, mientras que 3 millones de familias constituyen el mercado potencial de no afiliados.

El organismo estima que el 50 % de los hogares afiliados a este, que rentan una vivienda, se encuentra distribuido en el Distrito Federal, Estado de México, Jalisco y Nuevo León. El total de familias que podrían solicitar una vivienda para renta usando la subcuenta de vivienda en garantía sería de 1.3 millones.

Dentro de la gama de productos destinados al mercado de renta de inmuebles¹², se encuentran los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (*Fibras*), que han sido uno de los factores que por su diversidad, han impulsado el crecimiento del mercado inmobiliario en México. Por ello, los *Fibras* podrían constituir una opción para incurrir en el mercado, ya que facilitarían el acceso a viviendas que cuenten con mayores servicios comerciales en lugares céntricos y con acceso a vías de comunicaciones, disminuirían los costos de transacción y facilitarían la permanencia de los usuarios.

Los *Fibras* se definen como un vehículo destinado al financiamiento, para la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que tienen como fin su arrendamiento o adquisición del derecho a recibir los ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes. Esto garantiza los pagos periódicos por las rentas (pues se distribuyen dividendos cuatro veces al año) y también ofrecen ganancias de capital por la plusvalía de los inmuebles.

Por otra parte, el financiamiento se obtiene con títulos emitidos entre el público a través de certificados en el Mercado de Valores. De acuerdo con el organismo, entre los requisitos más importantes para que un *Fibra* cotice son: que 70 % de sus activos estén invertidos en bienes raíces; que el fiduciario se distribuya entre los tenedores, al menos 95 % del resultado fiscal anterior; que estén constituidos por al menos 10 personas y, que ninguna posea más del 20 % de los certificados emitidos.

En virtud de lo anterior, es esencial que los títulos fiduciarios mantengan una proporción adecuada entre sus activos y pasivos, establecer un límite para la asunción de créditos, préstamos o financiamientos a cargo del patrimonio del fideicomiso; así como

prever un índice de cobertura de servicio de la deuda.

En un principio, los *Fibras* incurrían mayormente en actividades relacionadas con el comercio (hoteles, oficinas y naves industriales); sin embargo, la gama de productos que ofrecen ha ido en aumento y en la actualidad los usos mixtos, que involucran tanto al comercio como a la vivienda son cada vez más importantes. Actualmente, cotizan 8 firmas en el mercado accionario bajo las figuras: *Fibra Uno* y *Fibra Macquaire* con portafolios mixtos (oficinas, centros comerciales, industriales y hoteles); *Fibra Hotel* y *Fibra Inn* dedicadas al giro de hoteles de negocios; *Fibra Shop*, dedicada a centros comerciales; *Terrafina* con propiedades industriales y *Fibra Sendero* y *Fibra Danhos* con un portafolio mixto. Ésta última, incurrirá en un desarrollo comercial *lifestyle*, que además de incluir locales, oficinas y hoteles, también considera la construcción de vivienda vertical con destino para renta.

Si bien el modelo actual de operación de estos Fideicomisos no permitiría al INFONAVIT operar un *Fibra* en el mismo contexto que las que cotizan en el mercado de valores, el Instituto podría emplear las reservas territoriales que tiene para asociarse con empresas que ya se encuentran en el ramo y de esta forma, percibir ganancias por arrendamientos para fines en que actualmente están constituidos. Cabe resaltar que en la actualidad, no existen *Fibras* cuyo único fin sea el arrendamiento de viviendas, por lo que esto podría alcanzarse a través de proyectos/inversiones de carácter mixto, en el que pueden incurrir diversos agentes privados.



¹² Incluye, locales comerciales, naves industriales y vivienda.

Existen otros Fideicomisos que aunque no operan bajo la regulación de los Fibras, han iniciado proyectos *lifestyle* en las principales zonas metropolitanas del país, esencialmente para segmentos residenciales. En la Ciudad de México existen algunos ejemplos, tales como: *Mitikah*, Santa Fe y Lago Alberto, que son desarrollos equipados con servicios y amenidades operados por Fideicomisos.

Entre los aspectos más importantes que tendrían que considerarse para la constitución de mecanismos destinados para vivienda en renta a través de organismos públicos, se pueden mencionar los siguientes:

1. La capacidad de endeudamiento y los instrumentos de cobertura deberán ser acordes a un mercado más específico, la vivienda en renta. Actualmente, los Fibras se caracterizan por tener una gama mucho más amplia de productos para inversión por lo que diversifican más su riesgo. En el caso de la renta de vivienda se tendría mayor exposición al ciclo económico.
2. Establecer mecanismos de cobertura de riesgos para prevenir contingencias en el mercado laboral, ya que la demanda en renta estaría sujeta no solo al ciclo de vida de los trabajadores, sino también al ciclo económico del empleo, salario real y precios de los inmuebles.
3. Dado que la regulación actual contempla el capital privado, es importante definir reglas para prevenir conflictos de intereses en el caso de adquisición de propiedades/terrenos entre agentes públicos y privados.
4. Aforar terrenos o colocación de viviendas abandonadas para destinarlas al arrendamiento.

5. Supervisar el cobro de la renta empleando como garantía la subcuenta de vivienda

6. Cumplir con normas ambientales y uso eficiente de los recursos (agua y energía).

Si bien es cierto que el mercado de vivienda ha seguido creciendo a través de soluciones alternativas a la compra de una vivienda, también es importante dimensionar adecuadamente aquellos posibles canales como el mercado de renta. Es importante desarrollarlo en los lugares apropiados y generar los productos de consumo en función de la población que lo requiera, ya sea en centros urbanos, zonas industriales e incluso turísticas, con las amenidades y servicios necesarios, sin sobredimensionar la inversión que pudiera requerirse.

2.3.2 Caso de estudio de buenas prácticas: Vivienda en renta para población de menores ingresos en Nueva York

En la zona del nuevo parque en el *High line* de Nueva York se están construyendo edificios de vivienda que se benefician de una excelente ubicación cercana a medios de transporte, servicios, comercios y del parque lineal en altura que atrae a todo tipo de personas, para recrearse, caminar o hacer deporte.

En uno de los nuevos edificios residenciales de lujo de la calle 30, *Abington House*, en el que la renta de un departamento de dos recámaras y un baño inicia en \$5,850 dólares mensuales, se implementó el programa de zonificación inclusiva (*inclusionary zoning*) de la ciudad de NY que destina el 20 % del total de departamentos a vivienda asequible para la población de menores ingresos.

Este programa permite que 19 apartamentos de un total de 95 de dos dormitorios se renten de \$687 a \$873 dólares mensuales, alrededor de un 80 % de descuento en comparación con el alquiler en el mercado libre. Estos apartamentos fueron otorgados mediante sorteo a 19 familias con ingresos que oscilan entre los \$25,612 y \$42,950 dólares anuales.

El programa tiene dos atractivos: los desarrolladores asumen los costos de la construcción eliminando la carga fiscal, ya que los subsidios directos son escasos para vivienda asequible, y estimula la integración económica al propiciar la mezcla de familias con ingresos altos y bajos conviviendo en los mismos edificios.

El programa de zonificación inclusiva es voluntario, los desarrolladores acuerdan ceder el 20 % de los departamentos y a cambio, se les permite un incremento de 33 % del área autorizada en la licencia de construcción, sin embargo, el incremento en el área de construcción no ha sido suficiente para justificar y amortiguar la inversión.

Es conveniente dar seguimiento a estas iniciativas que seguramente se irán ajustando a una estructura viable balanceando el incremento en la construcción con el área de departamentos protegidos y ser más atractivos para los desarrolladores.

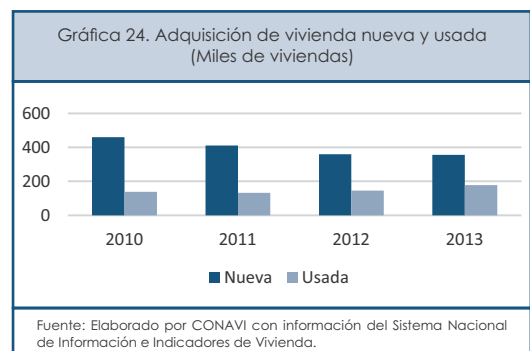
2.4 Oferta

2.4.1 Vivienda usada

De acuerdo con los registros estadísticos de CONAVI, la adquisición de vivienda nueva ha disminuido, mientras que la vivienda usada ha ido en aumento, pasando de 138 mil unidades en 2010 a 177 mil en 2013. La adquisición de

vivienda usada es una de las líneas de financiamiento presente en casi todos los organismos que financian vivienda, como una forma de ampliar las opciones para las familias que demandan una solución habitacional acorde con sus necesidades y posibilidades económicas.

Los asalariados derechohabientes de alguno de los fondos de vivienda para trabajadores (INFONAVIT, FOVISSSTE e Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas) tienen la posibilidad de recibir crédito junto con un cofinanciamiento privado, u obtener un subsidio que complementa su capacidad de crédito para adquirir una vivienda usada.



La vivienda usada presenta ventajas en comparación con la vivienda nueva, por lo general se encuentran construidas en zonas más próximas a los centros de las ciudades, cuentan con mayor infraestructura urbana y de servicios y están en colonias ya consolidadas.

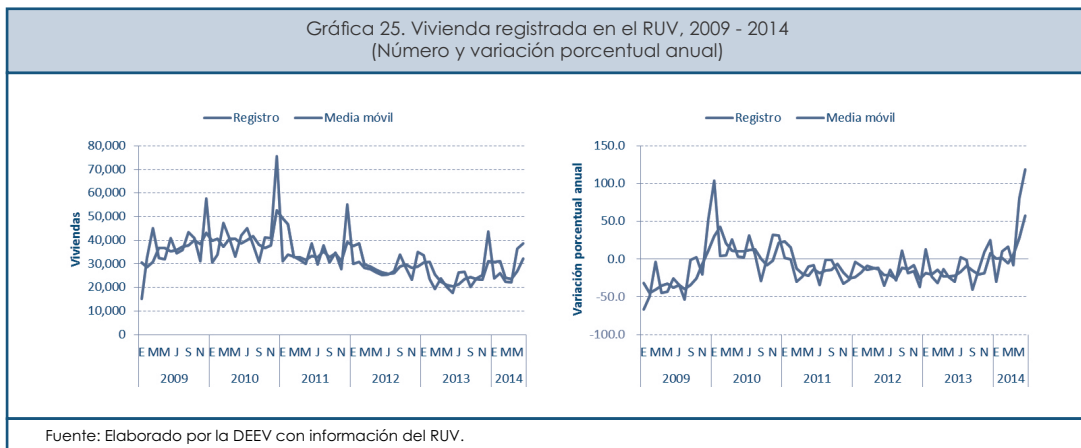
A su vez la vivienda usada puede requerir inversión para remodelarla y actualizar instalaciones eléctricas e hidráulicas si se trata de una vivienda antigua.

2.4.2 Vivienda nueva

Al inicio de la administración, el sector de la vivienda enfrentó importantes desafíos, el principal reto fue adaptarse a la transformación de fondo realizado al modelo de desarrollo habitacional, para que las viviendas estén más cerca de los centros de trabajo y cuenten con mejores servicios.

Después de un arranque un tanto complejo, en el cual la industria debió realizar ajustes y cambios sustanciales en su modelo de negocio para transitar hacia un futuro de crecimiento sostenido, actualmente se encuentra en un proceso de franca recuperación.

Registro de vivienda 2009 a 2014



El registro de vivienda en el RUV en julio de 2014 fue de 32,398 viviendas, esto es 23.0 % más a lo registrado en el mismo mes de 2013. En cuanto a las cifras acumuladas en lo que va del año (enero a julio) se tiene un crecimiento de 22.4 % al compararse con el mismo periodo de 2013.

El aumento de registro en producción de viviendas nuevas indica que la crisis de las desarrolladoras de 2013 está quedando atrás, pues es el primer trimestre con crecimientos desde 2010.

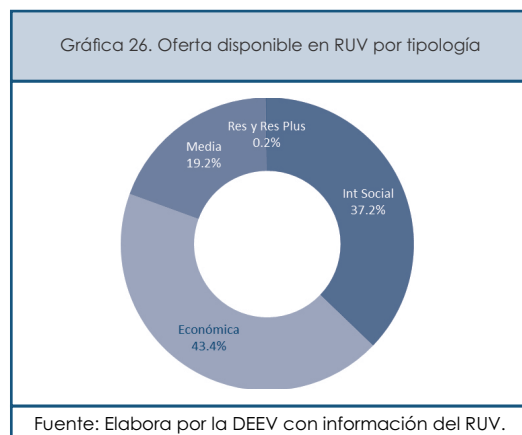
Composición del stock de vivienda

Cuadro 14. Oferta disponible por avance de obra, julio 2014

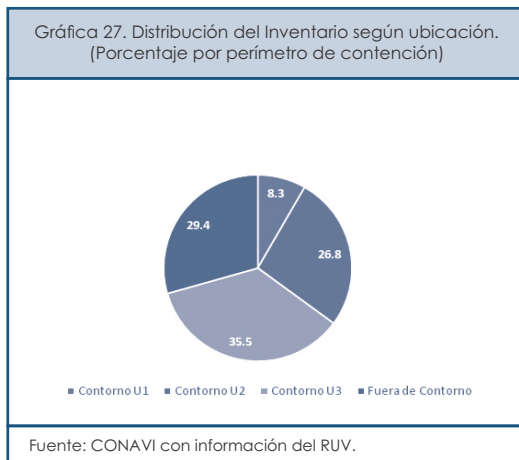
	Vivienda	Porcentaje
Total	477,656	100.0
Terminada	225,049	47.1
Avance 80-99	45,321	9.5
Avance 60-79	39,719	8.3
Avance 40-59	28,148	5.9
Avance 20-39	20,286	4.2
Avance 1-19	35,974	7.5
Avance 0	83,159	17.4

Fuente: Elabora por la DEEV con información del RUV.

En julio de 2014, la oferta disponible en el RUV ascendió a 477,656 viviendas y el 47.1 % de la vivienda está terminada, el 9.5 % tiene avance entre 80 y 99 % y 8.3 % avance entre 60 y 79 %. El 17.4 % de la oferta registrada tiene –al mes de julio– avance de obra cero, es decir, 83,159 viviendas.



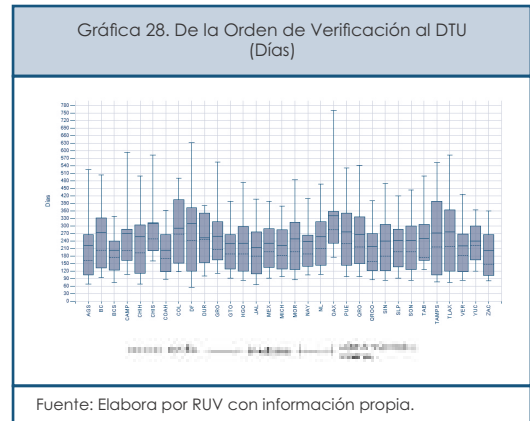
Por tipología de vivienda se tiene la siguiente distribución: La vivienda de Interés Social suma 37.2 % del total y la Económica representa 43.4 %, la vivienda Media tiene 19.2 % y la Residencial y Residencial Plus sólo 0.2 %. Así, el 80.6 % de la vivienda registrada corresponde a tipología social y económica. Por lo que se refiere a la ubicación geográfica de la oferta de vivienda, el 70.6 % se concentra dentro de los perímetros de Contención Urbana, motivo por el que pueden acceder a un subsidio para la adquisición de vivienda, por un monto de hasta 37 SMGVM; el resto queda fuera de este beneficio.



De la orden de verificación al dictamen técnico único

La gráfica 28 muestra el número de días que transcurren entre que se da la orden de verificación¹³ (OV) y la obtención de la habitabilidad (DTU)¹⁴ de la vivienda, cada gráfico contiene la media, la mediana y los valores máximos y mínimos expresados en días, a su vez, cada entidad presenta un ritmo diferente para la obtención del DTU y las diferencias entre los estados son marcadas. Para el ámbito Nacional la media es de 239 días, la mediana de 297 días y los valores máximos y mínimos son de 475 y 96 días, respectivamente, por lo que se puede observar que el lapso transcurrido entre el OV y el DTU es muy amplio y ralentiza la oferta disponible.

Lo anteriormente dicho pone de relieve que no sólo es importante el volumen de registros de viviendas (para incrementar la oferta) sino la rapidez con que se obtiene el DTU y así iniciar la venta de la misma; cabe mencionar que todas las cifras de este apartado se obtuvieron analizando dos años de historia de registros y conjuntos de diferentes tamaños por el número de viviendas construidas.



Inventario de Vivienda Terminada

El inventario de vivienda terminada (lista para habitarse) suma 225,049 viviendas, los estados de Nuevo León (25,651), México (20,663) Jalisco (9,687) y Guanajuato (13,008) agrupan el 35.1 % del inventario, seguidas por Hidalgo (11,250), Querétaro (10,813), Veracruz (10,007) y Quintana Roo (9,868) con el 18.6 %; mientras que los 24 estados restantes concentran el 46.3 % del inventario (ver gráfica 29).



¹³ La solicitan el INFONAVIT y el FOVISSSTE como parte de sus procesos de originación.
¹⁴ Dictamen Técnico Único. La vivienda no sólo está terminada, además cuenta con los servicios de luz, agua y drenaje.

Cuadro 15. Comparativo de oferta vs demanda por vivienda nueva, 2014

Entidad federativa	Demanda por vivienda nueva (A)	Créditos vivienda nueva Julio 2014 (B)	Demanda por atender (C) = (A)-(B)	Inventario (vivienda terminada) (D)	Porcentaje de cobertura (E) = (D)/(C)	
Querétaro	5,801	5,147	654	10,813	1,653.4	La oferta supera a la demanda
Jalisco	21,953	18,443	3,510	19,687	560.9	
Hidalgo	7,505	4,407	3,098	11,250	363.1	
San Luis Potosí	5,088	3,034	2,054	6,225	303.1	
Colima	2,873	1,823	1,050	3,078	293.1	
Sinaloa	6,740	3,586	3,154	8,174	259.2	
Guanajuato	13,471	7,903	5,568	13,008	233.6	
Nayarit	2,894	1,363	1,531	3,096	202.2	
Baja California Sur	2,904	1,251	1,653	2,648	160.2	
Morelos	6,912	1,434	5,478	6,274	114.5	
Sonora	12,340	6,002	6,338	6,595	104.1	
Aguascalientes	3,076	4,303	-1,227	5,143	100.0	
Coahuila	5,516	6,467	-951	6,295	100.0	
Nuevo León	17,419	27,154	-9,735	25,651	100.0	
Quintana Roo	5,792	6,936	-1,144	9,868	100.0	
Yucatán	3,313	3,400	-87	6,179	100.0	
Durango	4,537	2,032	2,505	2,483	99.1	Prácticamente en equilibrio
Tamaulipas	12,881	5,923	6,958	5,577	80.2	
Puebla	13,898	4,661	9,237	6,515	70.5	
Michoacán	14,092	4,098	9,994	5,684	56.9	
Zacatecas	3,236	1,100	2,136	1,201	56.2	
México	52,086	10,802	41,284	20,663	50.1	La demanda supera a la oferta
Guerrero	8,002	1,223	6,779	3,287	48.5	
Veracruz	29,856	7,482	22,374	10,007	44.7	
Campeche	4,826	1,008	3,818	1,407	36.9	
Baja California	26,446	6,645	19,801	7,078	35.7	
Chihuahua	28,097	8,388	19,709	6,431	32.6	
Distrito Federal	34,276	15,992	18,284	5,202	28.5	
Tlaxcala	3,861	763	3,098	828	26.7	
Tabasco	10,507	2,117	8,390	1,916	22.8	
Oaxaca	9,893	992	8,901	1,168	13.1	
Chiapas	25,234	3,262	21,972	1,618	7.4	
Nacional	405,325	179,141	226,184	225,049	99.5	

Fuente: Elaborado por la DEEV con información del RUV y de la CONAVI.

columna del cuadro 15) por entidad federativa.

Oferta vs. demanda de vivienda por entidad federativa

Comparando la demanda por vivienda nueva con la oferta más los inventarios de vivienda terminada, se identifican los porcentajes de cobertura (ver última

Con base en estos resultados se llega a las siguientes conclusiones:

- Para 2014 la cobertura a nivel nacional es del 99.5 %, es decir, a julio ya están construidas casi el 100 % de

las viviendas que se demandarán durante 2014 (ver columna E del cuadro 15).

- 16 entidades ya cuentan con la vivienda necesaria para atender la demanda, siendo éstas Querétaro, Jalisco, Hidalgo, San Luis Potosí, Colima, Sinaloa, Guanajuato, Nuevo León, Aguascalientes, Yucatán, Quintana Roo, Coahuila, Nayarit y Baja California Sur, con porcentajes de cobertura del 100 % o superior (ver columna E del cuadro 15).
- Morelos, Durango, Sonora, Tamaulipas y Puebla tienen construida más de la mitad de las viviendas que se demandarán, y
- 13 entidades federativas no tienen ni la mitad de vivienda que se va a demandar, estas son: Michoacán, Guerrero, Zacatecas, México, Veracruz, Campeche, Baja California, Chihuahua, Distrito Federal, Tlaxcala, Tabasco, Oaxaca y Chiapas.

Financiamiento a la edificación residencial

El financiamiento a la edificación residencial muestra una severa contracción; para julio de 2014 la cartera total de edificación residencial sumó 72.0 miles de millones de pesos corrientes, esto

es (-) 14.5 % con respecto a julio 2013 (ver gráfica 30). Sin financiamiento bancario, los desarrolladores buscarán otras fuentes de fondeo incluyendo capital propio lo que puede ocasionar problemas de falta de capital de trabajo para concluir las obras.

2.4.3 Financiamiento a remodelación y pensionados

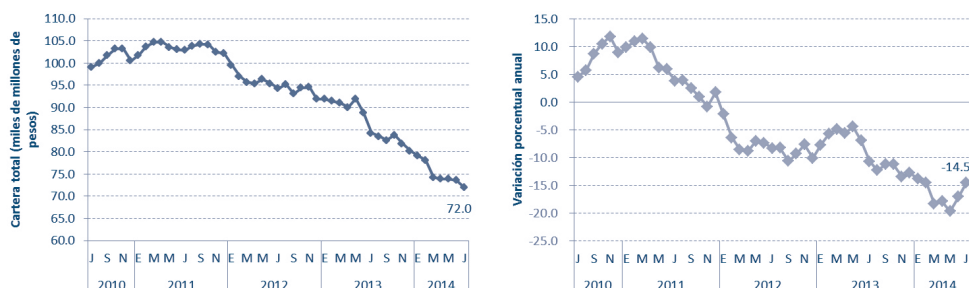
— *Respalda2M* para remodelación, reparación o ampliación de vivienda.

En septiembre de 2013 el FOVISSSTE puso en marcha la operación del esquema *Respalda2M* cuyas características se definen en el apartado 1.3. Al cierre del ejercicio 2013, se otorgaron 2,642 créditos bajo este esquema, generando una derrama económica para el sector vivienda de 109.4 millones de pesos, para el 2014 se espera otorgar hasta 45,000 créditos bajo esta modalidad.

— *Créditos FOVISSSTE- Pensionados*

En apoyo a los adultos mayores, el FOVISSSTE otorga créditos hipotecarios a todos aquellos derechohabientes pensionados de 47 hasta 74 años 11 meses, que en su etapa de servicio en la Administración Pública Federal no tuvieron un crédito hipotecario del FOVISSSTE, lo anterior, a través de la modalidad de crédito *Pensionado2*.

Gráfica 30. Cartera total de financiamiento a la edificación residencial (Miles de millones de pesos y variación porcentual anual)



Fuente: Elaborado por la DEEV con datos de la CNBV.

Durante 2013 se otorgaron un total de 2,092 créditos en esta modalidad, por un monto total de 776.9 millones de pesos, para el 2014 se estableció una oferta para esta modalidad de hasta 2,496 créditos.

Este producto es para adquisición de vivienda nueva o usada, de asignación inmediata, con un monto máximo de crédito 447,831 pesos, tasa de 4 a 6 %, la amortización del crédito será del 20 % de la pensión y el plazo máximo para la amortización del crédito es de 20 años.

2.5 Instrumentos de medición

2.5.1 Encuesta de satisfacción residencial

La Encuesta de Satisfacción Residencial¹⁵, que realiza SHF anualmente desde 2006, tiene como objetivos conocer el nivel de satisfacción de la población que habita en conjuntos habitacionales¹⁶, en cuanto a la vivienda y la calidad de vida de su entorno y proporcionar información que coadyuve al diseño de políticas públicas y estrategias privadas en el sector en concordancia con la nueva Política Urbana y de Vivienda que enfatiza el acceso a una solución habitacional digna y sustentable.

La escala del Índice de Satisfacción Residencial (ISR) tiene una base cuantitativa utilizando una distribución normal de los resultados ponderados, las calificaciones van del ISR 5 (la más baja) al ISR 10 (la mejor

Calificaciones	Nivel de Satisfacción
ISR 5(-/+)	Nada satisfactorio
ISR 6(-/+)	Poco satisfactorio
ISR 7(-/+)	Satisfactorio bajo
ISR 8(-/+)	Satisfactorio medio
ISR 9(-/+)	Satisfactorio alto
ISR 10	Muy satisfactorio

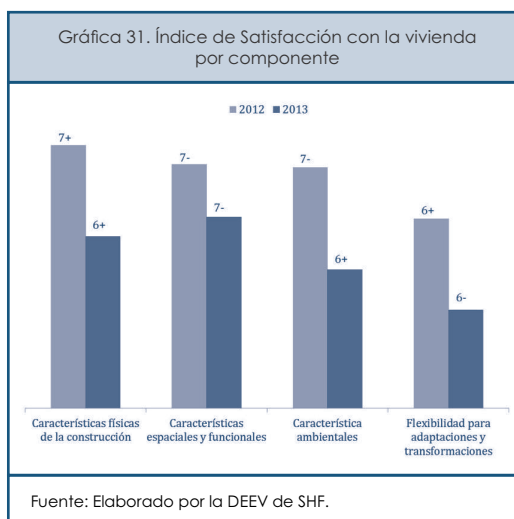
Fuente: SHF.

calificada), además, cuenta con unos modificadores "+" y "-", que muestran una posición más favorable / desfavorable dentro de la calificación.

Índice de Satisfacción con la Vivienda (ISV)

El Índice de Satisfacción con la Vivienda (ISV) es el promedio ponderado de las calificaciones de las características física de la construcción, espaciales y funcionales, adaptaciones y transformaciones y características ambientales. En 2013 se ubicó en 6+, es decir, poco satisfactorio.

Todos los componentes del ISV presentaron una menor calificación con respecto al año 2012, sobresaliendo la calificación del componente *Características físicas de la Construcción* y la de las *Características ambientales*, ambas disminuyeron dos niveles.



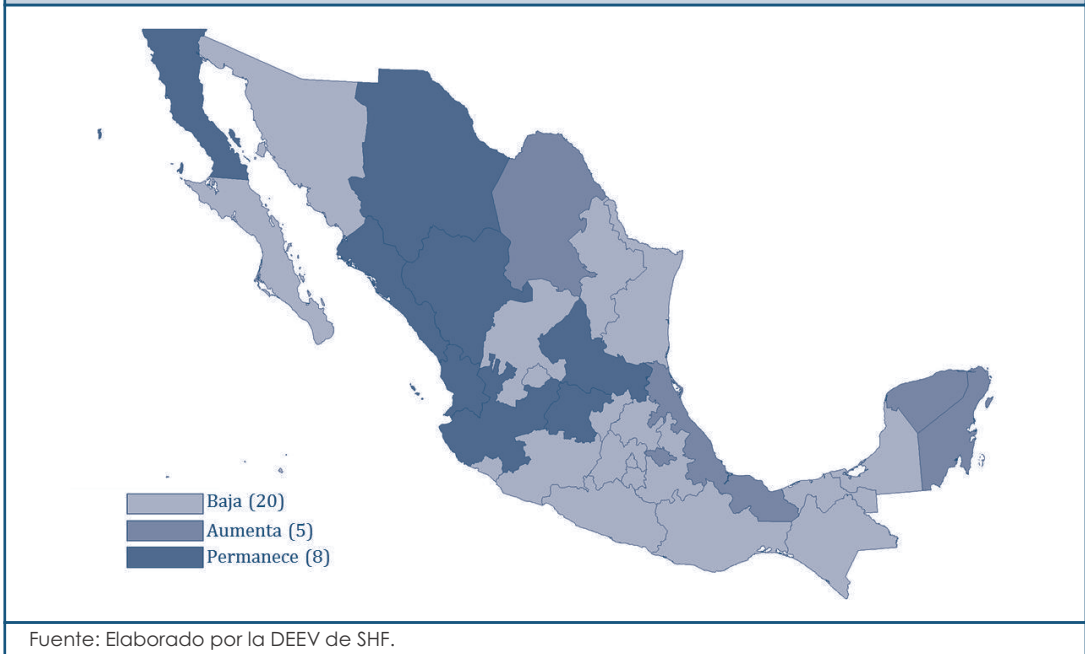
Desde una perspectiva por entidad federativa, el ISV disminuyó en 20 entidades y aumentó en 5, el resto mantuvo el mismo nivel que en 2012.



¹⁵ Es una encuesta probabilística, polietápica y estratificada por tipología de vivienda. Se efectuaron 5,232 entrevistas a nivel nacional en las 32 entidades federativas en 182 municipios, (512 conjuntos habitacionales) realizadas durante diciembre de 2013. La responde el acreditado y/o el cónyuge.

¹⁶ Donde al menos una vivienda tiene SCV-SHF.

Mapa 2. Índice de satisfacción con la vivienda por Entidad Federativa



Cuadro 17. Los 10 conjuntos habitacionales mejor evaluados

Entidad	Municipio	Desarrollador	Conjunto	Índice	Tipología
Chihuahua	Chihuahua	FERCHISA, S.A. de C.V.	Cerrada Rioja	9+	Media
Chihuahua	Chihuahua	FERCHISA, S.A. de C.V.	Fraccionamiento Cerrada Vista Real	9+	Media
Sinaloa	Mazatlán	Promotora de vivienda del Pacifico, S.A.	Residencial Palmas del Sol	9-	Media
Quintana Roo	Solidaridad	Mundo HABITATT, S.A. de C.V.	Mundo HABITATT	9-	Económica
Coahuila	Saltillo	Inmobiliaria RUBA, S.A.	Portal del Sur	9-	Económica
Veracruz	Xalapa	CONSTREC, S.A. de C.V.	Residencial las Fuentes	8+	Económica
Campeche	Carmen	GOIMSA Bienes Inmuebles S.A. de C.V.	Misión del Carmen	8+	Media
Chihuahua	Juárez	Promotora Sinaloense de Vivienda, S.A. de C.V.	Fraccionamiento Country SENEUCU	8+	Media
Nuevo León	Apodaca	Viviendas Integrales RMG	Hacienda Santa Fe	8+	Media
Coahuila	Acuña	Obras y Casas de Torreón, S.A. de C.V.	Héroes Mexicanos	8+	Media

Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF.

Los conjuntos habitacionales mejor evaluados en su mayoría son edificados por constructores locales o regionales: en el cuadro 17 se presentan los conjuntos que de acuerdo a los residentes de la vivienda tuvieron un índice elevado de satisfacción residencial.

En contraste, en el cuadro 18 se exhiben los de menor calificación; nótese que tanto para los mejor calificados como para los peor calificados son los propios residentes quienes califican la situación de su vivienda.

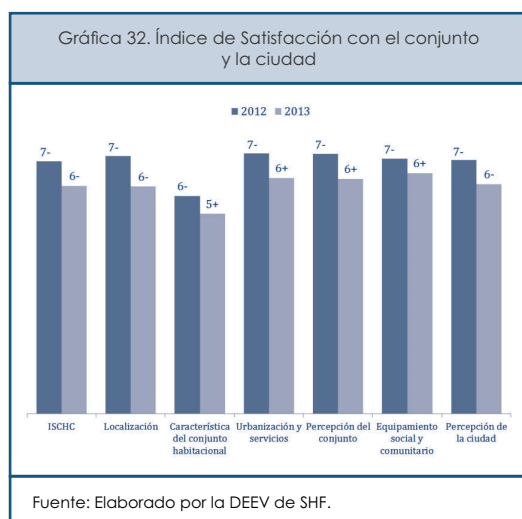
Cuadro 18. Los 10 conjuntos habitacionales peor evaluados

Entidad	Municipio	Desarrollador	Conjunto	Índice	Tipología
Durango	Gómez Palacio	Consorcio ARA	Cerrada Aranjuez	5-	Económica
Michoacán	Purepero	Cre C Inmobiliaria, S.A. de C.V.	Belén	5-	Económica
Michoacán	La Piedad	Inmobiliaria y Constructora Solórzano, S.A. de C.V.	Las Cañadas	5-	Social
Guerrero	Acapulco de Juárez	Corporación GEO	Villas Tulipanes I	5-	Social
Quintana Roo	Othon P. Blanco	Vivo Desarrollo, S.A. de C.V.	El Encanto 3	5-	Social
Durango	Gómez Palacio	Corporación GEO	Cerrada Los Reyes	5-	Social
Querétaro	Querétaro	Impulsora Residencial Gro., S.C. de R.L. de C.V.	Milenio III	5-	Media
Oaxaca	San Juan Bautista Tuxtepec	Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A.	Riveras del Atoyac	5-	Social
Michoacán	La Piedad	Gestoría y Asignación de Vivienda, S.A.	Residencial Cumbres	5+	Económica
Tabasco	Huimanguillo	Grupo Inmobiliario y Comercial Guía, S.A. de C.V.	La Esperanza	5+	Social

Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF.

Índice de Satisfacción con el Conjunto Habitacional y la Ciudad (ISCHC)

Para 2013 el Índice de Satisfacción con el Conjunto Habitacional y la Ciudad (ISCHC) pasó de 7- a 6-, es decir, la calificación disminuyó dos niveles, ubicándose en *Poco Satisfactorio*; en este caso, los atributos más penalizados fueron la localización del conjunto, la urbanización y los servicios disponibles.



Indicadores relevantes sobre la Satisfacción Residencial

— Ampliaciones y remodelaciones

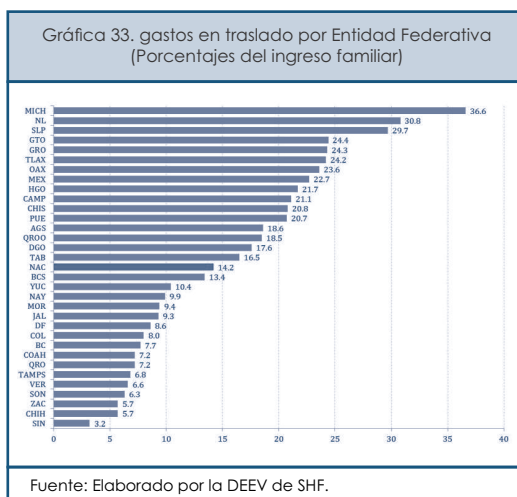
- Casi 6 de cada 10 hogares desean realizar una ampliación o remodelación en su vivienda, principalmente para tener más espacio, mejoras estéticas en la vivienda, mayor comodidad, más dormitorios y para realizar mantenimientos generales a la vivienda, esto puede implicar una mayor demanda por micro-financiamientos.
- De los hogares que no realizan ampliaciones o remodelaciones, 16.3 % declaró no hacerlas por falta de dinero y el 1.4 % por no contar con espacio suficiente.

— Organización vecinal

- La proporción de conjuntos que están organizados y que pagan cuotas aumentó, pasando de 33 % en 2012 a 44 % en 2013, lo cual apunta a una mejor calidad del colateral. La finalidad de estas es en su mayoría el mantenimiento y la seguridad.
- Las cuotas son, en su mayoría, de periodicidad mensual y representan 2.5 % del ingreso familiar. Sumando las reparaciones anuales para las áreas comunes, y las cuotas de mantenimiento, los hogares pagan casi 3 salarios mínimos al año.

— Gastos en traslado

- La lejanía entre los conjuntos habitacionales y los centros de trabajo educativos, de abasto, esparcimiento y de salud, representa una carga financiera para las familias, 16 entidades federativas presentan un gasto en transporte superior al promedio nacional de \$1,891 pesos o 14.2 % del ingreso familiar mensual.
- El resto de las entidades (16) registran un gasto menor a la media nacional



- Los 5 municipios en que las familias gastaron más en transporte fueron: Lerma (México), Iguala (Guerrero), Apatzingán (Michoacán), Atlacomulco (México) y Morelia en Michoacán.
- Por el contrario en Benito Juárez en el Distrito Federal, Yautepec en Morelos, San Juan del Río en Querétaro, Juárez en Chihuahua y Pachuca en Hidalgo, es en donde menos se gastó en transporte, es decir, los conjuntos están mejor ubicados.

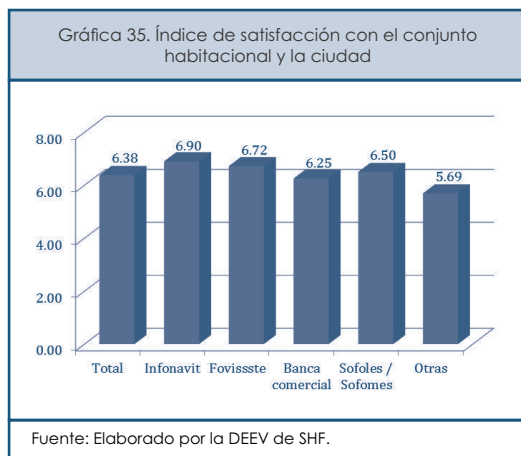
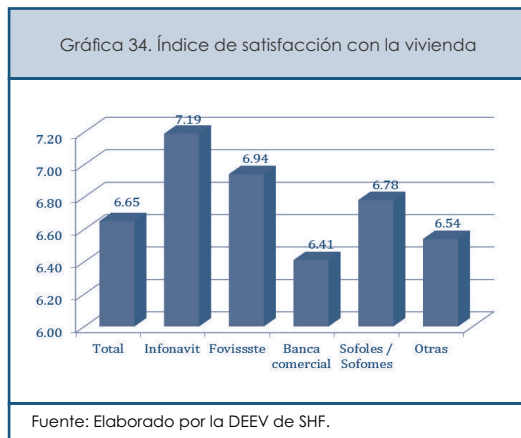
— Desastres naturales

- 3 de cada 10 de los hogares encuestados tuvieron daños en sus viviendas por los huracanes Ingrid y Manuel. Cabe destacar que en al menos un conjunto de cada entidad hubo algún daño por la misma razón, situación que apunta hacia la edificación en zonas de riesgo.
- Casi el 18 % de los conjuntos habitacionales tuvieron daños en viviendas, mientras que 19.5 % presentó desperfectos en las áreas comunes, 12.7 % en el drenaje del conjunto habitacional, y en 11 % de los conjuntos hubo inundaciones, es decir, el 66.4 % de los conjuntos visitados presentaron algún daño por el clima.
- En las viviendas el daño más común fue en techos, seguido de filtraciones de agua por las paredes, se inundó la vivienda, o se desbordó el drenaje al interior de las mismas.

Calificaciones por intermediario financiero

Por Intermediario Financiero se observan calificaciones diferenciadas:

- a. INFONAVIT presenta la calificación más alta en el ISV, seguido de FOVISSSTE, SOFOLES y SOFOMES, otras instituciones¹⁷ y por último la Banca Comercial.



- b. Para el ISCHC, las diferencias son menores, INFONAVIT con la calificación más alta, seguido de FOVISSSTE, las SOFOLES y SOFOMES, la Banca Comercial y otras instituciones.

Equipamiento ecológico en las viviendas

- El 87 % de las viviendas cuenta con algún tipo de ecotecnología, las más comunes son lámparas fluorescentes, inodoros y regaderas ahorradoras.

- El equipamiento ecológico sigue siendo muy básico, ningún conjunto habitacional utiliza paneles solares. Así, la infraestructura ecológica no permite tener *passive houses* certificadas, es decir, cero emisiones y ahorro de energía.

Hipoteca

- 62.8 % de los hogares en conjuntos habitacionales demandaron una hipoteca para la adquisición de su vivienda y el porcentaje de la hipoteca que les falta por pagar, en promedio, es de 54.1 %.
- 3.9 % de los hogares se ha retrasado en sus pagos los últimos 6 meses: en promedio se atrasaron en 5 pagos, las razones más frecuente de la demora fueron la falta de empleo (46 %), insuficiencia de dinero (28 %), y por enfermedad (12 %)¹⁸.
- 65.6 % de los hogares ya se han puesto al corriente en sus pagos, en su mayoría, pidiendo prestado a algún familiar o en el trabajo (63.9 %), vendiendo algún bien (12.4 %) o empeñándolo (11.7 %).
- Los intermediarios financieros tardaron 2.8 meses en contactar al acreditado y enviaron notificaciones escritas al domicilio o lo llamaron por teléfono.
- El 4.7 % de los acreditados han considerado probable dejar de pagar alguna mensualidad en los siguientes 6 meses.

Conclusiones

- Durante 2013 se observó un deterioro en la apreciación de la calidad de la vivienda, del conjunto y la ciudad, comparado con el año anterior.



¹⁷ Incluye Issfam, Organismos Regionales de Vivienda, Banjercito y Pemex.

¹⁸ No suman 100% debido a hay otras respuestas no mencionadas poco frecuentes.

- Las calificaciones del Índice de satisfacción residencial 2013, corroboran el diagnóstico de la nueva política de vivienda en México: es necesario un cambio en la gestión de la vivienda, del conjunto y la ciudad para lograr mejores niveles de satisfacción por parte de los acreditados.

2.5.2 Índice SHF de precios de la vivienda

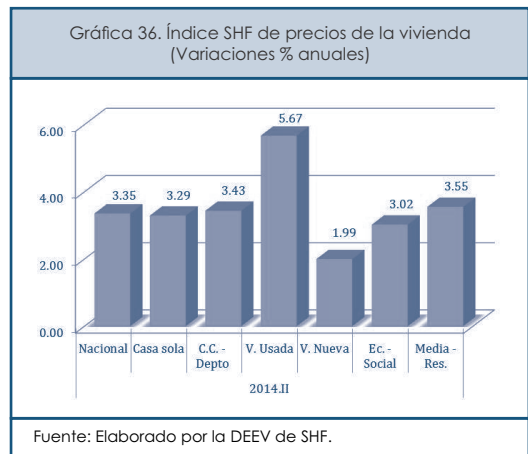
Se presentan las características relevantes del mercado de vivienda en México, así como en algunos países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) considerando como variable de referencia los precios de las viviendas. Además se presenta por tipología de vivienda (económica – social y media – residencial), y se analiza el efecto que tiene una variación en los precios de vivienda del Distrito Federal, a nivel espacial y temporal, con respecto a diferentes regiones del país y su evolución en el tiempo.

Los precios de las viviendas en México

Durante el segundo trimestre de 2014 el *Índice SHF de Precios de la Vivienda*¹⁹ que comprende casas solas, en condominio y departamentos con crédito hipotecario garantizado, mostró una variación de 3.35 % en el ámbito nacional con respecto al mismo trimestre del año anterior. Respecto al mercado de vivienda usada, el *Índice* registró una apreciación a tasa anual del 5.67 %, por su parte, el *Índice SHF de Vivienda Nueva* aumentó 1.99 % (gráfica 36).

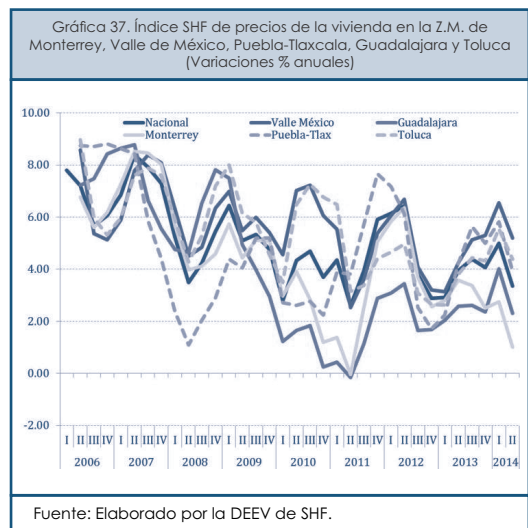
El *Índice* para casas solas creció 3.29 % mientras que el respectivo a casas en condominio y departamentos

(considerados de forma conjunta) presentó una un cambio porcentual de 3.43 % durante el período antes mencionado.



El *Índice SHF* para la económica - social registró una variación porcentual a tasa anual del 3.02 %, mientras que la vivienda media - residencial (presentada en modo agregado), subió en 3.55 %.

Por su parte, los precios de las viviendas con crédito garantizado en la zona metropolitana del Valle de México mostraron una apreciación trimestral anual de 5.19 %, la de Guadalajara de 2.31%, la de Monterrey 1.01 %, Puebla-Tlaxcala de 3.94 % y la de Toluca 4.39 % respecto al mismo periodo del año anterior (gráfica 37).



¹⁹ Índice agregativo de calidad constante.

Al conjuntar los resultados registrados por el *Índice SHF* durante los dos primeros trimestres del año en curso, los precios de las viviendas en el primer semestre con crédito hipotecario acumularon un aumento promedio de 4.17% en el ámbito nacional.

En lo referente a la distribución de los precios, el precio medio nacional en el segundo trimestre del año fue de \$608 mil pesos corrientes correspondientes a viviendas de tipo medio. Por su parte, el precio mediano se ubicó en los \$403 mil pesos lo cual significa que la mitad de las operaciones se realizaron por debajo de dicho precio y la otra mitad por arriba.

Cuadro 19. Distribución de los precios en el ámbito Nacional, 2014.II (Pesos corrientes)				
Estado	Precio Medio (\$)	25%	50%	75%
Nacional	608,474	320,486	402,826	684,450

Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF.

— *Resultados por entidad federativa.*

En el semestre en cuestión, el *Índice SHF* mostró resultados diversificados según la entidad federativa. En el Distrito Federal el *Índice SHF* se apreció 7.50 % con respecto al mismo semestre del año anterior, Durango 6.32 %, Tlaxcala 6.24 %, Querétaro 5.95 %, Aguascalientes 5.83 %, Guerrero 5.71 %, México 5.44 %, Tabasco 5.36 %, Oaxaca 4.96 %, Puebla 4.88 %, Morelos 4.79 %, Tamaulipas 4.59 %, Chihuahua 4.26 %, Sonora 4.19 % y Zacatecas 4.19 %. Estas 15 entidades registraron tasas semestrales superiores al promedio nacional, es decir, 4.17 %.

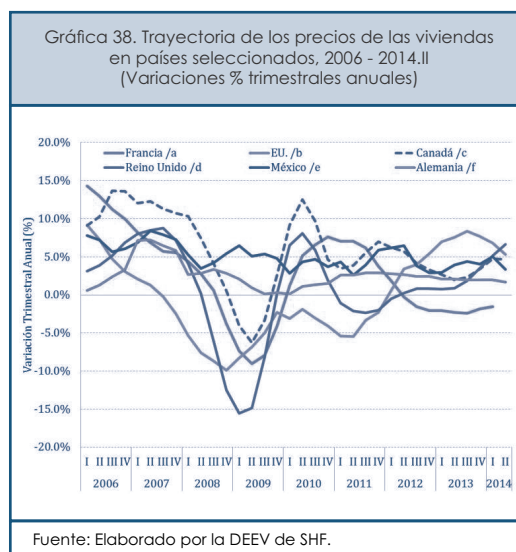
Por su parte, en Chiapas el *Índice SHF* creció 4.07 %, en Coahuila 3.86 %, Yucatán 3.80 %, Jalisco 3.59 %, Veracruz 3.47 %, Baja California 3.45 %, Campeche 3.35 %, Michoacán 3.24 %, Colima 3.05 %, Guanajuato 2.74 %, Hidalgo 2.69 %, San Luis Potosí 2.33 %, Nuevo León 2.10 %, Sinaloa 1.88 %, Baja California Sur 1.78 %, Quintana Roo 1.63 %, Nayarit 0.10 %, entidades que

mostraron crecimientos nominales menores a los de la media nacional.

— *Los precios de las viviendas en el ámbito internacional.*

El mercado inmobiliario de Estados Unidos está mejorando, el índice publicado por la *Federal Housing Finance Agency* (HPI-FHFA) presenta variaciones positivas desde 2012.

Los índices de Alemania, Canadá y Reino Unido, registran apreciaciones en el segundo trimestre del 2014 como se observa en la gráfica 38²⁰. Por el contrario, en el mercado de vivienda francés, los índices de precios muestran depreciaciones desde el segundo trimestre de 2012.

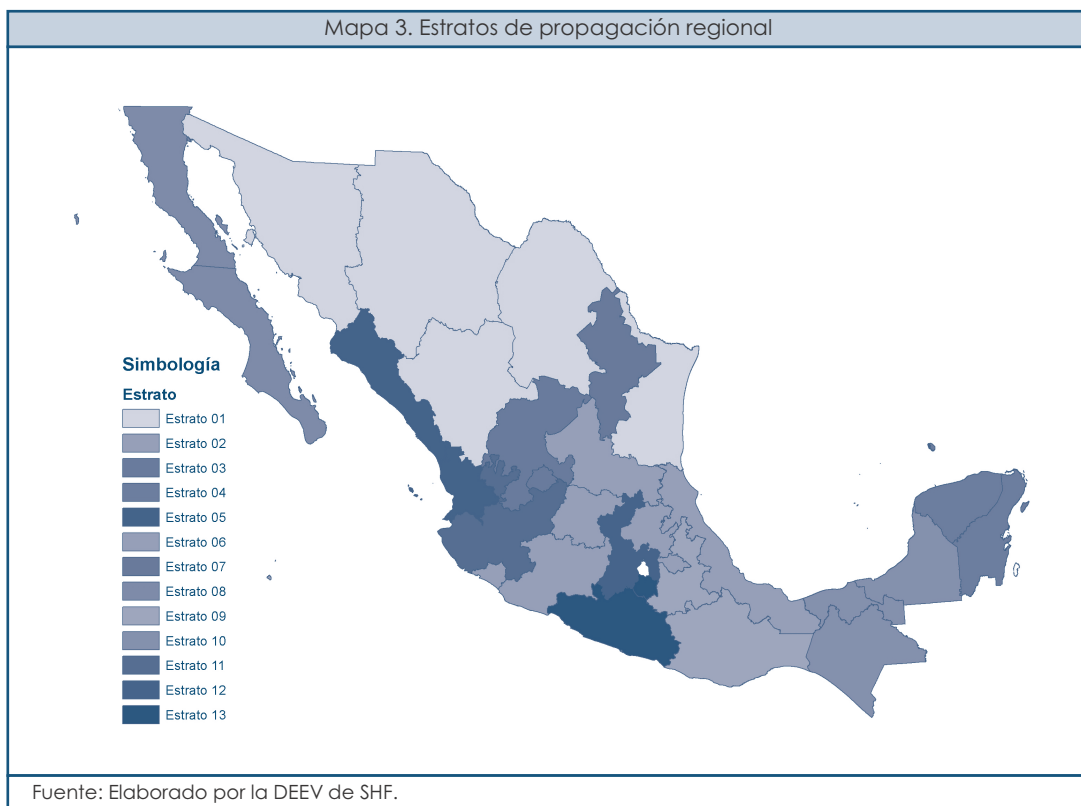


Con el propósito de profundizar en el análisis del mercado mexicano, se analiza el efecto que tiene una variación en los precios de vivienda del Distrito Federal, a nivel espacial y temporal, con respecto a diferentes regiones del país y su evolución en el tiempo.



²⁰ Fuentes: a/ National Institute of Statistics and Economic Studies, b/ Federal Housing Finance Agency, c/ Land Registry, d/ National Bank of Canada and Statistics Canada, e/ Sociedad Hipotecaria Federal, f/ Federal Statistical Office.

Propagación regional de los precios de la vivienda en México.



Cuadro 20. Conformación de estratos

Estrato	Entidad federativa	Estrato	Entidad federativa
1	Coahuila Chihuahua Durango Sonora Tamaulipas	8	Baja California Baja California Sur
2	Hidalgo Tlaxcala Veracruz	9	Oaxaca Puebla
3	Aguascalientes Zacatecas	10	Campeche Chiapas Tabasco
4	Quintana Roo Yucatán	11	Jalisco
5	Nayarit Sinaloa	12	México Querétaro
6	Colima Guanajuato Michoacán San Luis Potosí	13	Guerrero Morelos
7	Nuevo León	14	Distrito Federal

Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF.

Las variaciones de los precios en una región dominante, en este caso el Distrito Federal, se propagan de forma contemporánea y espacial, a otras regiones del territorio nacional.

Para realizar este análisis, se agruparon el resto de las entidades federativas en 13 estratos, como se observa en el cuadro 20 y considera los siguientes criterios:

1. Se utilizan los precios medios de las viviendas de cada entidad federativa en el período 2008 - 2013.
2. La estabilidad de los resultados requiere de un promedio anual mínimo de 11 mil observaciones.
3. El proceso realiza un análisis bivalente fundamentándose en la vecindad geográfica y considerando el precio de las viviendas en el periodo 2008 - 2013.

— Resultados.

Para el modelo del efecto de precios del Distrito Federal sobre el resto de entidades federativas se usaron modelos VAR²¹ de las series del Índice SHF, evaluando las funciones Impulso - Respuesta para cada pareja de agrupación de entidades, con las que podemos observar en qué medida el impulso ejercido por el Distrito Federal repercute de manera contemporánea y por un determinado número de meses sobre la variación de precios de otra agrupación (o región).

Adicionalmente con los resultados del Test de Causalidad de Granger²², se confirma o no que los movimientos en los precios de los estratos son causados en mayor o menor medida, por los movimientos en precios del Distrito Federal.

Así, los estratos 1, 2, 5, 7, 8, 9, 10 y 11 muestran un efecto causal con un retraso promedio de 3 meses; por su parte, las agrupaciones 3 (Aguascalientes y Zacatecas), 4 (Quintana Roo y Yucatán), 6 (Colima, Guanajuato, Michoacán y San Luis Potosí), 12 (México, Querétaro) y 13 (Guerrero y Morelos) no se ven afectadas por un efecto causal del Distrito Federal (ver Anexo 1).

Conclusiones

- El Índice SHF proporciona actualmente información del mercado de la vivienda con crédito hipotecario garantizado en el país así como en mercados inmobiliarios residenciales locales para un total de 81 índices individuales de periodicidad trimestral con sus respectivas variaciones anualizadas: 1 nacional, 32 estatales, 37 municipales o delegacionales, vivienda nueva y usada, por tipo (casas solas, en condominio-departamentos), por tipología (económica-social y media-residencial) y los respectivos a las zonas metropolitanas del Valle de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla-Tlaxcala y Toluca.
- El incremento que presentó el Índice SHF durante este trimestre, fue resultado de diversos factores tales como el aumento de transacciones de viviendas usadas para todos los tipos de valor medio y residencial. De hecho, la vivienda usada registró su mayor participación desde que se tienen registros.
- Los precios de las viviendas en México se apreciaron durante el segundo trimestre del año en curso.



²¹ Vectores Autoregresivos.

²² Prueba estadística que detecta la dirección de causalidad (relación causa y efecto) cuando hay una relación temporal del tipo adelantado-rezagado entre dos variables.

- El mercado de la vivienda en el Distrito Federal tiene efectos diferenciados en la formación de precios de las viviendas en otras regiones del país.

Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y expertos del ramo.

Al cierre de 2013, se alcanzó una meta de 107.56, 4.2 % por arriba del cierre de 2012.

2.5.3 Nuevas métricas de éxito del INFONAVIT

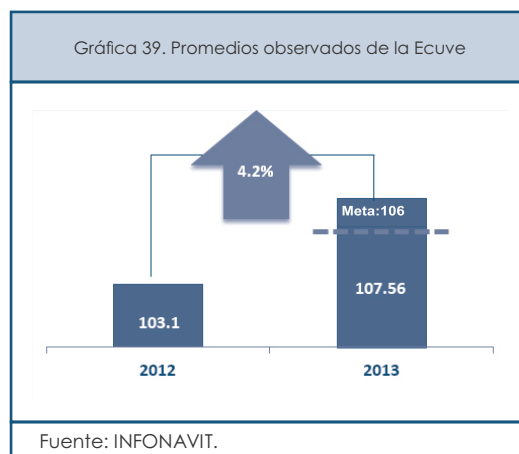
Un eje fundamental de la nueva estrategia integral del INFONAVIT es fomentar soluciones habitacionales que mejoren la calidad de vida y promuevan el desarrollo sustentable, permitiendo al Instituto cumplir con su misión y contribuir a que sus acreditados alcancen niveles más altos de bienestar.

La estrategia requiere nuevas métricas de éxito que trasciendan el número de créditos otorgados y se enfoquen en cuantificar el cambio efectivo en la calidad de vida.

Actualmente, el INFONAVIT cuenta con dos métricas: la Evaluación Cualitativa de la Vivienda y su Entorno (ECUVE) y el Índice de Valor Patrimonial (IVP) que permiten cuantificar el impacto en la calidad de vida a nivel objetivo, basándose en características verificables de la vivienda y su entorno. Asimismo, el Instituto cuenta con dos indicadores: el Índice de Calidad de Vida Vinculado a la Vivienda (ICVV) y el Índice de Satisfacción del Acreditado (ISA) que permiten medir la calidad de vida basándose en las percepciones de las personas.

La ECUVE permite evaluar objetivamente las características individuales de cada vivienda y su entorno por medio de la información contenida en el avalúo. Para desarrollar este indicador, el INFONAVIT llevó a cabo una encuesta nacional de derechohabientes y acreditados y trabajó conjuntamente con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la

Gráfica 39. Promedios observados de la Ecuve



Una vía importante para mejorar la calidad de vida de los trabajadores, es la creación efectiva de patrimonio. A efecto de monitorear la evolución del valor patrimonial de las viviendas adquiridas por sus acreditados, INFONAVIT desarrolló un modelo de precios empíricos que permite estimar el valor de mercado actualizado de cada vivienda, el IVP es un instrumento que expresa de forma sencilla e intuitiva el cambio en el valor de la vivienda a través del tiempo. Los resultados del indicador han mostrado que las viviendas financiadas por el Instituto han mostrado rendimientos nominales positivos.

El ICVV se diseñó para cuantificar el impacto en la calidad de vida de los derechohabientes cuando pasan a ser acreditados (adquieren un crédito de INFONAVIT). A través de una novedosa metodología, INFONAVIT cuantificó el valor que las personas asignan a diferentes variables asociadas a la adquisición de una vivienda; el sentido de propiedad hacia la formación de un patrimonio y aspectos relacionados con la ubicación, son los elementos que más valoraron los acreditados, seguidos de tamaño y la calidad de la vivienda. Estas

valoraciones permiten determinar la situación de cada persona antes y después de adquirir vivienda, considerando sus necesidades particulares, y cuantificar una posible mejora. Además de ayudar a medir el éxito de la estrategia del INFONAVIT, el ICVV ayuda a los trabajadores a una mejor toma de decisiones al momento de escoger su vivienda.

El ISA se construye con base en la medición de aspectos objetivos motores de la satisfacción residencial que están bajo el control de los desarrolladores e incluye aspectos subjetivos que permiten explicar el cambio en la calidad de vida del acreditado. A diferencia de ejercicios pasados, este indicador ha sido complementado con atributos del entorno y contexto de los acreditados que permiten contar con constructo de satisfacción más integral. El indicador provee información útil a los futuros acreditados para comparar distintas alternativas de vivienda nueva.

2.5.4 Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV)

El 18 de junio de 2014, la CONAVI presentó el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV); el Sistema, cumple con lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Vivienda y tiene por objeto integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la política nacional de vivienda, así como para el fortalecimiento de la oferta articulada en el país.

El Sistema, constituye una herramienta útil para los que requieren tomar decisiones o se encuentran involucrados en el proceso de planeación de alguna de las actividades relacionadas con la construcción de vivienda, y al mismo

tiempo, permite evaluar el desempeño de la industria a nivel nacional, estatal o municipal. Las bases de datos e indicadores que ofrece, se actualizan periódicamente, por lo que el público usuario cuenta con un sistema de consulta confiable y accesible.

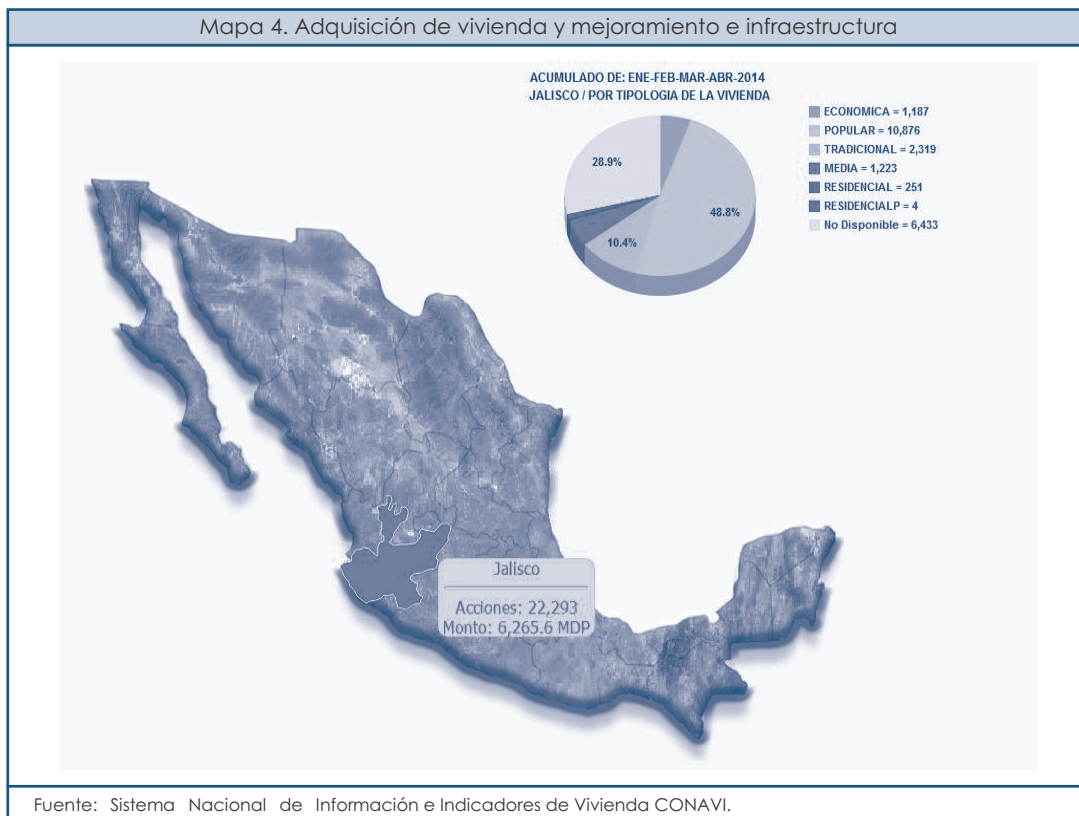
Este Sistema es de acceso público a través del internet, ubicado en la página oficial de la Comisión Nacional de Vivienda, con el que cualquier interesado en conocer la evolución de los principales indicadores del sector de la vivienda puede consultar.

Está dirigido a productores, constructores, entidades financieras, ONAVIS, OREVIS, inversionistas, instituciones académicas y de investigación, notarios, actores que participan en alguna etapa del proceso habitacional, así como público en general nacional y extranjero.

El valor del SNIIV, es la concentración en un mismo lugar de la información e indicadores relacionados con el sector de la vivienda a disposición del público usuario de manera periódica, a través de herramientas amigables y con la posibilidad de extracción de datos (en formato Excel) a través de diez módulos. La información que se puede consultar en cada una de ellos es la siguiente:

- Boletines Estadísticos por entidad federativa. Datos del otorgamiento de créditos y subsidios por organismo, por modalidad y entidad federativa. Oferta de vivienda por avance de obra y ubicación (perímetros de contención urbana), y principales municipios con oferta de vivienda por contorno.
- Financiamientos de Vivienda. Desglose de acciones por los diferentes organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, la banca comercial y de desarrollo,

Mapa 4. Adquisición de vivienda y mejoramiento e infraestructura



así como de otras entidades que otorgan créditos hipotecarios como prestación a sus trabajadores, a nivel nacional, estatal y municipal por: tipología de vivienda, rango de ingresos, grupos de edad y género. También contiene metas anuales, avances mensuales, datos de equivalencias a vivienda 1973 - 2013 y financiamientos 2004 - 2013, (incluyendo dobles conteos-cofinanciamientos y subsidios ligados a un crédito), reportes ejecutivos de créditos y subsidios y un motor de búsqueda avanzada.

- Avances semanales y mensuales de Subsidios CONAVI. Cifras semanales del avance en el otorgamiento de subsidios, y desglose de subsidios a nivel nacional, estatal y municipal por modalidad de solución. El Sistema genera agregados por organismo ejecutor, tipo de vivienda, nivel de ingresos, género y rango de edad.
- Perímetros de Contención Urbana (PCU). Presenta las capas

correspondientes de los PCU, y la ubicación de los Desarrollos Certificados, permite localizar cualquier punto sobre el territorio y visualizar su ubicación respecto de los PCU. Muestra la superficie de reservas territoriales a nivel estatal y municipal segmentada según ubicaciones y/o calificaciones susceptibles de obtener subsidio de CONAVI, así como la oferta de vivienda registrada en RUV por entidad federativa y municipio por PCU.

- Estadísticos de Oferta de Vivienda RUV. Contiene el inventario de la oferta registrada y administrada por el RUV, dependiendo del nivel de avance de obra (en proceso de construcción o terminada) desagregados por entidad y municipio, así como por segmento (económica, popular, tradicional, media y residencial). Incluye también indicadores de precio y tamaño de la vivienda.

Imagen 3. Índice de satisfacción con la vivienda y del acreditado



- Registro de Vivienda en Sistema de Información Geográfica (SIG). Muestra la ubicación espacial de las ofertas de vivienda registradas y sus principales características (precio y tamaño), también incluye capas geoestadísticas con información de uso de suelo y disponibilidad de servicios.
- Calidad y Precios de la Vivienda. Contiene vínculos con las herramientas de consulta y estudios generados por otros organismos como Índice de Satisfacción del Acreditado (INFONAVIT), Índice de satisfacción residencial e Índice de precios de la vivienda en México (SHF).
- Boletín Mensual y Trimestral del Sector Vivienda. En este se encuentran los documentos de análisis sobre el desempeño del sector vivienda, con datos agregados a nivel nacional de la oferta y la demanda, así como del entorno macroeconómico, que elabora la CONAVI.
- Otras Estadísticas del Sector. A partir de las bases de datos del INEGI (CENSOS, CONTEOS, ENIGH), se presentan datos estadísticos en Excel con información básica de vivienda, como: Indicador global de la actividad económica; Encuesta nacional de empresas constructoras;

Resultados sobre infraestructura y características del entorno urbano; Inventario nacional de vivienda, población, hogares y vivienda. Además, se incluyen las ligas para su consulta. Asimismo, se pueden consultar los tabulados básicos de INEGI sobre hacinamiento, viviendas particulares habitadas, ingreso, pobreza, servicios y características de las viviendas (muros, pisos, techos).

- Orientación al Consumidor. Contiene documentos básicos de orientación al consumidor sobre vivienda: La Guía de Soluciones Habitacionales permite ubicar las distintas opciones habitacionales disponibles, así como la información que el sector vivienda ha puesto a disposición pública; educación financiera; simulador de créditos; y Guía de Orientación para atender vivienda en los municipios.

Adicionalmente, se está trabajando para incluir un módulo sobre la oferta de vivienda por desarrollador, precio, ubicación y características. El Sistema, se puede consultar a través de la página de Internet de CONAVI²³.



²³ <http://www.CONAVI.gob.mx/>

2.5.5 Observador Mundial de la Vivienda

Global Housing Watch.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) presentó el pasado mes de junio el sitio web Observador Mundial de la Vivienda (*Global Housing Watch*), enfocado al análisis y seguimiento continuo de los mercados de vivienda en el ámbito global.

La página contiene el Índice Global de Precios del FMI y otros indicadores de vivienda; dicha iniciativa responde a la necesidad de información por parte del FMI correspondiente al sector de la vivienda, promover la colaboración entre los países en este campo y permitir la accesibilidad de información al público en general.

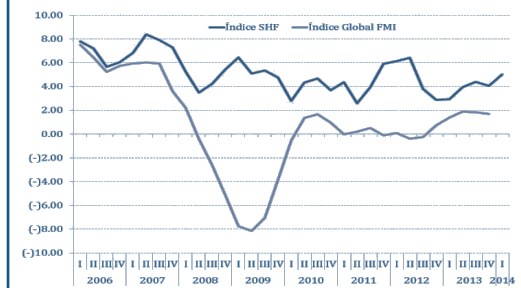
La vivienda es un sector esencial en la economía de cada nación. Por tal motivo, conocer las causas de los ciclos de precios de las viviendas, y la manera de mitigar estos ciclos, resulta de gran importancia para la generación de políticas que puedan contener las burbujas de precios de viviendas e incentivar la estabilidad económica.

El Observador Mundial de la Vivienda es un compendio de los precios medios de vivienda en distintos países, que permite obtener una perspectiva global, así como las comparaciones y seguimiento histórico entre naciones. Esta iniciativa buscará contar con otros indicadores y su análisis pertinente.

— Indicadores

El Índice Global de Precios mostró durante el cuarto trimestre de 2013 un crecimiento nominal de 1.7 % con respecto al mismo trimestre del 2012; esto marca el quinto trimestre consecutivo de crecimiento desde

Gráfica 40. Índice Global de Precios e Índice SHF de Precios de la Vivienda (Variación porcentajes trimestrales anuales)

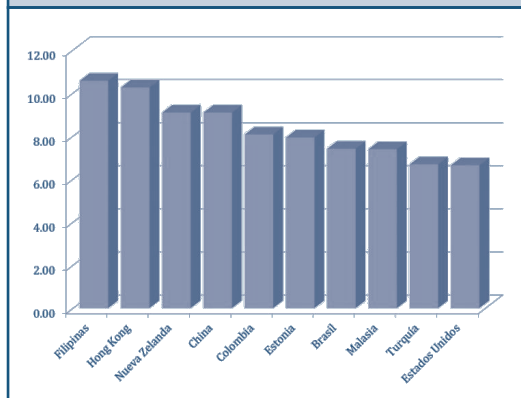


Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF.

finales de 2012. En México el crecimiento fue de 5.0 % en relación al mismo trimestre de 2013.

Asimismo, al cierre de 2013, los precios de las viviendas mostraron una variación positiva en 33 de las 52 economías avanzadas y mercados emergentes que conforman el Índice Global de Precios publicado por el FMI.

Gráfica 41. Países con mayor crecimiento al cierre de 2013 (Variación porcentajes anuales)

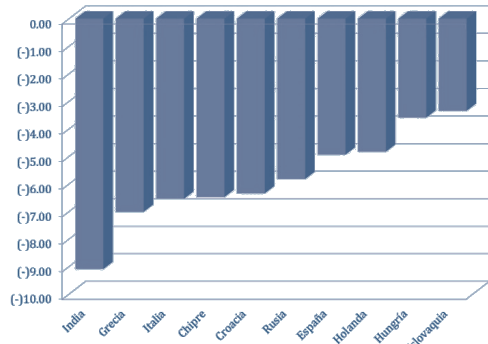


Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF.

Por su parte, en el mismo período, la India mostró una desaceleración de (-) 9.10 %, seguida de Grecia e Italia con decrecimientos de (-) 7.02 % y (-) 6.55 %, respectivamente (ver gráfica 42).

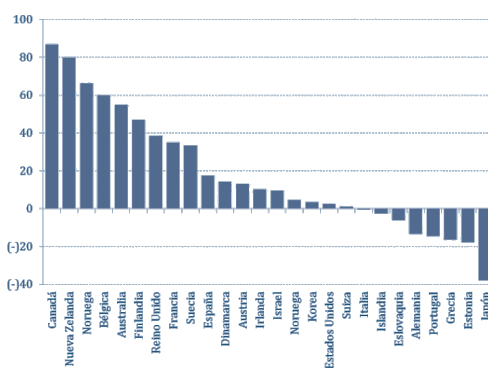
Del mismo modo, el FMI a través del Observador Mundial de la Vivienda, dará seguimiento a los indicadores Precio de la vivienda (ingreso del hogar y del precio de la vivienda), Renta (PER), para determinar las preferencias entre comprar o rentar así como para establecer si los

Gráfica 42. Países con mayor decremento al cierre de 2013 (Variación porcentajes anuales)



Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF.

Gráfica 43. Razón precio de la vivienda - Renta (Desviación porcentaje del promedio histórico)



Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF.

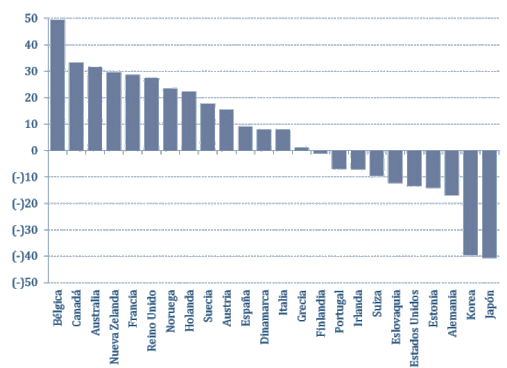
precios de las viviendas están o no están en línea con los fundamentos económicos. Estos indicadores los genera SHF para el caso de México.

Es importante recordar que en la medida en que los precios de las viviendas aumenten a un ritmo mayor que el de los ingresos de los hogares, la asequibilidad a una vivienda será menor.

Conclusiones

- La aceleración de los precios de las viviendas es una de las mayores amenazas para la economía global.

Gráfica 44. Razón precio de la vivienda - Ingreso del hogar (Desviación porcentaje del promedio histórico)



Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF.

- El sector de la vivienda es esencial para la economía pero también una fuente de vulnerabilidades.
- Los indicadores publicados por el FMI muestran que los mercados habitacionales responden a las diversas condiciones económicas, sociales y de infraestructura de cada nación.
- El seguimiento de las razones precio de la vivienda (ingreso del hogar y la del precio de la vivienda), renta (PER), es importante para el conocimiento de la asequibilidad y la preferencia entre los mercados de compra o de renta.
- Para México el FMI con base en el Índice SHF de Precios de la Vivienda indica que la asequibilidad es moderada y el comportamiento de los precios de las viviendas está acorde a las condiciones macroeconómicas del país.

2.6 Producción social de vivienda

Como consecuencia de los cambios administrativos y la aplicación de nuevas políticas, la producción social de vivienda (PSV) acortó su impacto territorial y social durante 2013.

Se redujo el presupuesto destinado a esta forma de producción y se realizaron cambios en los criterios de operación de la CONAVI que significaron que la PSV, considerada a partir de la Ley de Vivienda de 2006, como parte sustantiva de la política nacional de vivienda, pasara a ser gestionada bajo el concepto de proyectos especiales.

El cuadro siguiente recoge el número de acciones realizadas en 23 estados de la república por modalidad y monto de inversión, ejercida en 2013 en Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA), tanto por organismos especializados como por cajas solidarias.

Cuadro 21. Acciones y monto de inversión ejercida en PSV, 2013			
Programa	Modalidad	Acciones	Inversión
PSVA	Mejoramiento	4,782	74,203,823
	Autoproducción	4,311	195,089,427
	Lotes con servicio	149	2,933,369
Total general		9,242	272,226,619

Fuente: Coordinadora General de Subsidios CONAVI.

Lo anterior equivale al 32.3 % del número de acciones realizadas y al 37.17% de la inversión ejercida en 2012.

Se cambiaron los criterios de asignación de los subsidios, limitando su canalización vía las *entidades ejecutoras acreditadas*²⁴, y aplicadas a través de los ejecutores de obra, que mantienen las atribuciones de los desarrolladores sociales, como la asistencia técnica y social, y el compromiso de promover la participación comunitaria en los procesos de autoproducción.

Las nuevas figuras de *entidades ejecutoras* y *los ejecutores de obra* rempazan a las de *ejecutor social* y *desarrollador social*, cuya acreditación por la CONAVI los especializaba en la atención de las diversas modalidades y variantes de la PSV. En la nueva

modalidad para garantizar la aplicación de los recursos, la CONAVI, en una fase inicial realizará la supervisión del cumplimiento en campo de los proyectos, tarea que se contratará posteriormente a empresas especializadas.

Un paso importante que contribuye significativamente al fortalecimiento de la PSVA, es la creación de la Dirección de Producción Participativa integrada a la Subdirección General de Fomento de Esquemas de Financiamiento y Soluciones de vivienda de la CONAVI. En esta nueva Dirección una de las primeras claves de éxito es distinguir con claridad las acciones que implican

participación de los habitantes de las comunidades beneficiadas. Esto en virtud de que en la instancia mencionada se manejarían conjuntamente con la PSVA otras opciones, como la autoconstrucción dirigida que exige la participación de los usuarios en la construcción de su vivienda, sin que esto signifique que quede en sus manos el control del proceso, aspecto que junto con su operación sin fines de lucro, caracteriza a la producción social de vivienda. Esta nueva área debe evitar que el conjunto de estos cambios conlleve el riesgo de confundir nuevamente las dos formas de producción habitacional que prevalecen en el país, la de mercado y



²⁴ Se reconocen aquellas aprobadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, las fundeadas por algunas entidades pertenecientes a la banca de desarrollo (SHF, FIRA, otras) y las reconocidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como donatarias. En todos los casos deben realizar un proceso de adhesión a CONAVI.

la social, de no hacerlo, el desarrollo de instrumentos adecuados a la lógica productiva de la PSV y su consiguiente consolidación como sistema convergente y complementario dentro del Sistema Nacional de Vivienda, quedarán postergados, o al menos severamente disminuidos en sus alcances.

La PSV cuenta con un enorme potencial para atender a un alto porcentaje de la población, principalmente a la ubicada por debajo del nivel de pobreza y en rezago habitacional. Se limitaría también con ello el papel relevante que la PSVA puede cumplir en la implementación de los principales objetivos de la nueva política habitacional, tal como quedó consignado en el capítulo 2 del informe sobre el Estado Actual de la Vivienda en México 2013²⁵.

estratégico de sus propios procesos y modelos de actuación, permita escalar su capacidad productiva, replicar su experiencia o limitarse a mejorar sus sistemas operativos y su eficacia social y productiva.

Otro instrumento que se desarrollará, es la instalación de una plataforma en línea enfocada a promover la autoproducción en sus aspectos técnico, social y financiero. En una primera fase contará, con una base de datos y el registro de buenas prácticas latinoamericanas tanto urbanas y rurales como aquellas provenientes de experiencias vinculadas al diseño y operación de instrumentos que sean o hayan sido exitosos en impulsar esta forma de producción en la región.

Cuadro 22. Producción Social de Vivienda, avance del programa de subsidios

Programa	Modalidad	Acciones	Inversión
PSVA	Mejoramiento	2,052	33,720,976
	Autoproducción	1,051	57,892,973
TOTAL		3,103	91,613,949

Fuente: Coordinación General de Subsidios CONAVI.

Los avances del programa de subsidios 2014 al 22 de julio, se muestran en el cuadro 22.

Como puede constatar, al comparar estas cifras con el cuadro 21 se mantendrían, inclusive a la baja, y pese al incremento presupuestal, las tendencias registradas en 2013, lo que exige una evaluación más profunda de las causas y un amplio proceso de fomento de esta forma de producción.

Sensible a estos resultados y limitaciones, la CONAVI, con el apoyo de una empresa especializada, se propone impulsar un proceso de aceleración del crecimiento y del impacto de las entidades ejecutoras de obra que a partir de un análisis

Para consolidar esta forma de producción habrá que impulsar, tal como lo ordena el artículo 85 de la Ley de Vivienda, acciones que contribuyan a la integración del sistema de instrumentos de apoyo necesarios para ampliar sus impactos, desarrollar un amplio programa de capacitación a los diversos actores que intervienen en su gestión y promover, mediante un programa de incubación, subsidios y fortalecimiento institucional, la creación de nuevas entidades ejecutoras capaces de otorgar asesoría integral y de impulsar a escala creciente proyectos de PSVA a todo lo largo del territorio nacional.



²⁵ Ver: Producción Social de Vivienda. Su potencial contribución a la nueva política urbana y habitacional. EAVM. 2013. Cidoc, pp. 88-92.

2.6.1 Seguimiento de las obligaciones internacionales en materia de derechos humanos

La publicación del Estado Actual de la Vivienda en México, 2014, coincide en tiempo con la puesta en marcha del proceso preparatorio de la tercera conferencia de las Naciones Unidas sobre vivienda y desarrollo urbano sustentable (Hábitat III) a realizarse en 2016. En septiembre del presente año, tuvo lugar en la sede de las Naciones Unidas en Nueva York, en vinculación con su Asamblea Anual, la primera reunión preparatoria de Hábitat III, para lo cual se ha solicitado a México, que elabore un informe sobre la implementación de la Agenda Hábitat consensuada en Hábitat II y sobre los temas de mayor relevancia a atender y debatir en el proceso preparatorio de la tercera conferencia.

Es importante recordar que la primera conferencia de Naciones Unidas sobre el hábitat²⁶ incluyó, dentro del concepto de asentamientos humanos, tanto el hábitat rural como el urbano y que fue a raíz de Hábitat II que se inició el olvido del primero al titularla, ya avanzado el proceso preparatorio, como la Cumbre de las Ciudades²⁷.

Un primer comentario a destacar es la importancia de abogar por la reinstalación del hábitat rural, reconociendo que existe un continuum campo - ciudad y que las posibilidades de alcanzar un desarrollo sustentable y un hábitat digno para todos, no terminan en el borde de nuestras ciudades. La reciente formulación de los planes regionales de desarrollo por la SEDATU así lo enfatiza al rescatar, después de casi 30 años, el papel estratégico de la planeación integral del territorio dentro de una perspectiva de largo plazo.

En el preámbulo de la Agenda Hábitat acordada por los países en 1996, en su párrafo 4, se afirma que “el

desarrollo sostenible de los asentamientos humanos combina el desarrollo económico, el desarrollo social y la protección del medio ambiente, respetando plenamente todos los derechos humanos y las libertades fundamentales”.

En los años transcurridos desde Hábitat II, se ha visto crecer en el mundo procesos acelerados de urbanización especulativa que han llevado a la expansión irracional de las ciudades y a la segregación social con graves impactos sobre la economía urbana y el medio ambiente, la convivencia social y las posibilidades de hacer efectivo el derecho de todos a un lugar y una vivienda seguros donde residir en paz y con dignidad. En el medio rural las comunidades indígenas y campesinas se enfrentan, por un lado, al despojo de sus bienes comunes (tierra, agua, recursos naturales) y a la destrucción de sus poblados y fuentes de ingreso por la implantación de monocultivos y de macroproyectos extractivos y de infraestructura y, por otro, a los impactos de la violencia criminal, todo lo cual incide en la emigración obligada y masiva, mayor pobreza y la pérdida de su cultura y sus prácticas comunitarias.

El despojo, los desalojos y desplazamientos forzados, por el enorme sufrimiento que imponen a los afectados, son considerados en diversos instrumentos de las Naciones Unidas como violaciones graves de los derechos humanos²⁸.



²⁶ Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos, realizada en Vancouver, Canadá en 1976.

²⁷ Inicialmente fue convocada como Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos, planteándose como temas centrales “vivienda para todos y asentamientos humanos sostenibles”. Hábitat II se realizó en Estambul, Turquía, en 1996.

²⁸ Destacan entre otros la “Observación General No. 7” del Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales sobre desalojos forzosos y el documento “Principios básicos y directrices sobre los desalojos y desplazamientos basados en el desarrollo” adoptado por el Consejo de Derechos Humanos de la ONU en 2007. En relación al despojo que enfrentan las comunidades indígenas, el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo reconoce su derecho al territorio, a los recursos existentes en éste y a participar en su utilización, administración y conservación. (Art. 15). La Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas, prevé a su vez, la protección absoluta contra el despojo de tierras, territorio y recursos. (Art. 86).

El crecimiento de la pobreza y de la desigualdad en el mundo, derivado de estos hechos y tendencias, exige poner al centro de los debates, propuestas y resoluciones de Hábitat III, de los derechos humanos y las obligaciones estatales que de ellos se derivan.

En el caso mexicano esto es hoy fundamental al haberse concedido igual jerarquía a la Constitución y a los pactos Internacionales, destacándose en este sentido los pactos sobre derechos humanos²⁹.

En algunas propuestas que circulan ya en el marco del proceso hacia Hábitat III, provenientes de las contrapartes de la sociedad civil convocadas por Naciones Unidas, destacan los siguientes puntos en relación a este tema:

- La importancia de que se evalúe en su integralidad la implementación de la Agenda Hábitat II, lo que entre otros temas relevantes, requiere revisar lo realizado para hacer efectivas las múltiples recomendaciones sobre derechos humanos que se hacen a todo lo largo de la agenda, muy particularmente en su Plan Global de Acción³⁰.
- En el proceso de Hábitat III se deberán poner al centro de la nueva Agenda Hábitat, las normas y obligaciones internacionales en la materia y promover el reconocimiento de nuevos derechos como el derecho a la ciudad, a la tierra, a un transporte de calidad y a la energía, por señalar los más relevantes en los actuales debates sobre el tema.
- Hábitat III debe reconocer que el crecimiento por sí mismo no garantiza la equidad y que deben impulsarse medidas orientadas a superar las desigualdades, la discriminación, la

segregación y la falta de oportunidades en el acceso a un hábitat digno para todos, tanto en el campo como en la ciudad.

- La Nueva Agenda Hábitat deberá contener propuestas concretas de instrumentos de planeación y presupuestación participativas; de apoyo institucional a la producción social del hábitat; de democratización profunda de los diversos espacios de gestión territorial; de contraloría ciudadana y de concertación entre el sector público y los diversos actores que intervienen en la planeación, la producción y la gestión del hábitat.
- Se deberá profundizar, en base a las propuestas recogidas por la Relatora Especial de Naciones Unidas sobre Vivienda Adecuada, sobre la función social de la propiedad como fundamento del derecho a la vivienda y en la promoción del nuevo derecho a la ciudad³¹.
- La sustentabilidad del hábitat, tanto urbano como rural, deberá incentivarse mediante medidas e instrumentos que impulsen la producción y el consumo responsables y eviten las distorsiones de la llamada "economía verde" que, al convertir los bienes comunes naturales en mercancía, fomenta su despojo, la rivalidad de intereses y la especulación, poniendo en riesgo su preservación y el acceso equitativo a su uso, explotación racional y disfrute.
- La Agenda Hábitat deberá promover medidas e instrumentos de protección y compensación en casos de violaciones de los derechos



²⁹ Reforma constitucional en materia de derechos humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011.

³⁰ Agenda Hábitat, 1996, Capítulo IV, Plan Global de Acción. Publicado en el D.O.F. el 16 de diciembre de 2013.

³¹ Rolnik, Raquel, 2014. "Guiding Principles on Security of Tenure for the Urban Poor". Oficina del Alto Comisionado de la ONU para los Derechos Humanos. www.ohchr.org

humanos relacionados con el hábitat, tales como el despojo de tierras y fuentes de agua, de desalojos y desplazamientos forzados de población.

- Los procesos de Hábitat III no deben reducir el concepto de resiliencia a las ciudades sino a su dimensión humana considerada tanto en el ámbito rural como el urbano.

Un tema central que reclaman las contrapartes municipales y sociales interesadas es que se les garantice una intervención igualitaria respecto a los demás participantes en la definición de la Agenda Hábitat, para lo cual deben tener una representación formal y permanente en los comités nacionales y disponer de acceso igualitario a información y apoyos que garanticen que sus propuestas sean recogidas a todo lo largo del proceso.

Otro punto que toma hoy relevancia para México, respecto a las obligaciones que el Estado mexicano tiene como adherente del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), es la preparación del informe que debe presentar cada cinco años.

El último informe de México sobre la situación de estos derechos ante el Comité DESC de la ONU, fue presentado en 2006 por lo que, pasado el período de transición a un nuevo gobierno, es tiempo de preparar tanto el informe oficial como el alternativo que dicho Comité solicita a las organizaciones de la sociedad civil comprometidas en la promoción, defensa y realización de los diferentes derechos incluidos en el PIDESC en el que uno de sus capítulos se refiere al derecho a la vivienda.

2.6.2 Caso de estudio de Buenas prácticas: las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en Centroamérica.

Con la aprobación de la Ley Nacional de Vivienda Uruguaya en 1968, se inicia una sólida experiencia cooperativa en el campo de la producción social organizada y asistida de vivienda.

La modalidad más exitosa y adecuada a los sectores de bajo ingreso es la de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua, basada en tres pilares: la ayuda mutua, la autogestión y la propiedad de uso de goce.

El primero implica la participación de los cooperativistas en la construcción solidaria y técnicamente asistida de sus viviendas. La autogestión plantea la participación democrática y organizada en la planificación, administración, control del proceso productivo de sus viviendas y en la posterior gestión de los conjuntos producidos; y a propiedad de uso y goce es una modalidad de propiedad colectiva en la que la cooperativa es dueña de la tierra, la vivienda y los equipamientos, en tanto que los socios de la cooperativa adquieren el derecho de uso y goce, mismo que puede ser hereditario³².

Estos tres componentes requieren asesoría integral y un proceso profundo de capacitación y organización que redunde en la producción de vivienda de calidad a costos asequibles y en la consolidación de comunidades activas y responsables, capaces de organizar condiciones de convivencia y solidaridad tanto a lo interno de sus conjuntos de vivienda como hacia el exterior, compartiendo su experiencia.



³² Ver para mayor detalle: El uso y goce, opción de tenencia en las cooperativas de vivienda de Uruguay. EAVM. 2013. CIDOC. p.p 102 - 104.

Esta actitud llevó a la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) a replicar su modelo operativo en otros países sudamericanos y en Centroamérica donde, en los últimos diez años, ha logrado consolidar un movimiento cooperativo de vivienda articulado; promover dos leyes de vivienda (Salvador y Guatemala); incidir en modificaciones relevantes en las políticas públicas y; lo más importante, integrar 72 cooperativas de vivienda.

Este proceso que se desarrolla en El Salvador, Nicaragua, Guatemala, Honduras y Costa Rica, ha contado con el apoyo del Centro Cooperativo Sueco, hoy *We Effect*, y de la FUCVAM.

Desde su inicio en 2004, se pensó en un modelo que contribuyera a la integración regional, lo que desembocó en 2010 en la constitución de la Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de la Vivienda Solidaria (COCEAVIS), que agrupa a organizaciones de segundo grado de las cooperativas de los cinco países y a las instituciones que promueven y asesoran este modelo en la región.

COCEAVIS trabaja en apoyo del movimiento cooperativista de vivienda, contribuye al fortalecimiento de sus capacidades y de los equipos asesores que lo acompañan y promueve procesos de concertación e incidencia ante las instituciones públicas para garantizar el acceso de las cooperativas a suelo urbanizado y a financiamiento. Promueven también instrumentos jurídicos y prácticas institucionales que garanticen el derecho humano a la vivienda adecuada en la región.

La calidad de los conjuntos y viviendas que producen, las condiciones de convivencia y solidaridad que logran y las perspectivas que su trabajo de incidencia abre para otros actores, afirman la relevancia de

este tipo de iniciativas sociales, su potencial transformador y la necesidad de que cuenten con instrumentos jurídicos, financieros, de gestión y de fomento que apoyen e impulsen su desarrollo.

2.6.3 Caso de estudio de buenas prácticas: Vivienda para indigentes. Olimpia Washington, USA

En respuesta a la necesidad de vivienda digna para un grupo de indigentes, en diciembre de 2013 se inauguró *Quixote Village*; comunidad ubicada en la ciudad de Olimpia en el estado de Washington USA, que surgió de un grupo de personas sin hogar que conformaban un campamento ambulante.

En febrero de 2007, en un estacionamiento del centro de Olympia se estableció un campamento de indigentes con el objetivo de protestar contra una orden municipal que prohibía personas sentadas o acostadas en las aceras; cuando el campamento iba a ser intervenido por la policía, una iglesia local ofreció su patio como refugio temporal, donde surge "*Panza*", organización sin fines de lucro creada para apoyar al campamento, y que dio inicio a *Quixote Village*.

Esta comunidad para personas sin hogar, ocupa un terreno de 2.17 hectáreas, que consta de 30 pequeñas cabañas con una dimensión interior de 13.378 m² y con jardín frontal, cuenta con áreas comunes conformadas por una huerta, un edificio comunal que dispone de: duchas, lavandería, cocina, comedor común, sala de estar, oficina y un espacio para reuniones, y un patio frontal definido por la forma de herradura en que están colocadas las casas con el propósito de evitar el pandillerismo.

Esta villa está estructurada por medio de autogobierno que parte de dirigentes elegidos por los beneficiarios, estando a cargo un administrador residente de tiempo completo y un abogado de tiempo parcial.

Para formar parte de esta comunidad existe un proceso de admisión que consta de entrevistas y verificación de antecedentes; con el objetivo de vivir en un entorno sano y seguro los aspirantes no deben tener historial reciente de robo, violencia, delitos sexuales u órdenes de arresto pendientes.

El éxito de este proyecto deriva de haber involucrado desde el inicio a miembros de la comunidad indigente para que aportaran ideas y externaran sus expectativas. Para la elaboración del “Plan Maestro” y el modelo de vivienda se contó con la colaboración del Arquitecto Garner Miller.

El costo total del proyecto requería una inversión de \$3.05 millones de USD, que contemplaban gastos en infraestructura, materiales, mano de obra, permisos, cuotas, mejoras en los caminos necesarios, terrenos donados y servicios. Gracias al trabajo conjunto del gobierno estatal y la sociedad civil se logró un costo de \$ 19,000 USD por casa, mientras que el costo promedio de apartamentos para personas de bajos ingresos es de aproximadamente \$200,000 USD por unidad.

Los recursos para este proyecto provinieron de distintos contribuyentes: el Condado de Thurston arrendó la tierra por 1 dólar al año durante 41 años, implicando un ahorro significativo ya que el valor de la tierra es de \$ 333,000 USD aproximadamente; a través del Departamento del Fondo Fiduciario de Vivienda del Departamento de Comercio de Estado, fueron destinados al proyecto 1.5 millones de USD; \$ 699,000 provinieron de fondos federales del

Community Development Block Grant que llegaron a través del condado de Thurston y la ciudad de Olympia; \$170,000 USD fueron fondos del condado de Thurston derivados de gastos de registro de documentos del estado.

Por parte de la comunidad fueron recaudados \$ 21,000 USD en donaciones de particulares y asociaciones civiles; mientras que los costos por servicios de ingeniería y arquitectura fueron donados por los profesionales involucrados en el proyecto.

Quixote Village se ha convertido en un modelo de proyectos de vivienda para personas sin hogar en distintas partes de Norteamérica, mismo que vale la pena evaluar a fin de adaptarlo al entorno y circunstancias propias de nuestras ciudades (imagen 15, pp. 159).

2.7 Hacinamiento de las viviendas en México

Para clasificar a una vivienda en rezago habitacional se revisa la durabilidad de los materiales³³ con los que está construida y si cuenta con las condiciones adecuadas de espacios habitables en la vivienda, es decir, si esta hacinada.

El hacinamiento se define como el problema de sobrecarga del parque habitacional causado por un excesivo número de residentes en viviendas respecto a su dotación de recintos. Esta situación interfiere en la independencia y privacidad y regularmente involucra situaciones de cohabitación familiar o allegamiento, y en su caso, conforma una necesidad de ampliación para viviendas con escasa superficie construida.



³³ En paredes: material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú o palma, barro o bajereque, lámina metálica o de asbesto, madera o adobe. En techos: palma o paja, lámina de cartón, material de desecho, teja, madera o tejamanil, lámina metálica o de asbesto.

Actualmente se discute en el marco del Comité Técnico Especializado de Vivienda (CTEV) qué indicador se utilizará para medir el hacinamiento, reduciéndose a dos opciones: la primera caracterizará a una vivienda como hacinada si más de 2.5 personas comparten dormitorio³⁴; en tanto que en la segunda se considera hacinada si más de 2 personas comparten cuarto³⁵.

Como se verá a continuación la diferencia entre cuarto y dormitorio es fundamental para medir el hacinamiento.

Indicador: 2.5 personas por dormitorio

- Con información de 2012³⁶, se tienen 7.62 millones de hogares con más de 2.5 habitantes por dormitorio, esto es en el 24.6 % de los hogares.
- El promedio de habitantes por dormitorio es de 2.13 y la mediana de 2 personas, es decir, en el 50 % de las viviendas más de 2 personas comparten dormitorio.
- El 51.9 % de las viviendas hacinadas se encuentran en zonas urbanas, el 30.6 % en zonas rurales y el 17.5 % en localidades en transición entre lo urbano y lo rural.
- En cuanto al tipo de vivienda, 90 % de las viviendas hacinadas son casas independientes mientras que el 10 % restante son departamentos, vecindades, cuartos de azotea o locales no construidos para vivienda.
- El 55.4 % de las viviendas son propias, 21.4 % son prestadas, 19.1 % rentadas, 2.7 % propias que se siguen pagando y el 1.4 % restante intestadas, en litigio o en otra situación de tenencia.
- 47.5 % de las viviendas estaría en rezago por materiales, el 52.5 % restante entraría al rezago, llevando

la cifra a más de 13 millones de viviendas en el ámbito nacional.

- Por ingreso de los hogares que habitan las viviendas hacinadas se presenta la siguiente distribución: 1.3 % recibe ingresos monetarios menores a los 2 Salarios Mínimos (SM), el 19.6 % entre 2 y 3 SM, 17.7 % entre 3 y 4 SM, 12.1 % de 4 a 5 SM y 29.3 % más de 5 SM, en total 70.7 % de los hogares califican como candidatos a recibir subsidio federal por el nivel de ingreso del hogar (menos de 5 SM).

Indicador: 2 personas por cuarto

- Con el indicador de 2 personas por cuarto se tienen 2.97 millones de hogares que sobrepasan esta medida, esto es 9.6 %.
- El promedio de personas por cuarto es de 1.20 y la mediana de 1 persona.
- El 49.4 % de las viviendas hacinadas están en zonas urbanas, el 33.8 % en localidades rurales y el 16.8 % en zonas en transición.
- 88.8 % de las viviendas hacinadas bajo este indicador son casas independientes, el restante 11.2 % corresponden a departamentos, vecindades o cuartos en azotea.
- El 52.6 % son viviendas propias, 25.5 % prestadas, 19 % rentadas, 1.7 % propias que se siguen pagando y 1.2 % en otra situación.
- 59.6 % de estas viviendas ya se encuentra en rezago por materiales mientras que 40.4 % están construidas con materiales eficientes.



³⁴ Número de dormitorios: Número de cuartos de la vivienda que son usados habitualmente para dormir, aunque también tengan otros usos.

³⁵ Número de cuartos: Número total de cuartos que tiene la vivienda, independientemente de su uso, no se cuentan ni pasillos ni baños.

³⁶ Fuente: Elaborado por la Dirección de Estudios de Vivienda con información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, INEGI.

- 23.7 % de los hogares que habitan estas viviendas hacinadas tienen ingresos menores a los 2 SM, 20.3 % reciben entre 2 y 3 SM, 19.1 % entre 3 y 4 SM, 11.8 % entre 4 y 5 SM y 25.1 % más de 5 SM.

En conclusión 74.9% de los hogares son candidatos a recibir un subsidio federal para adquisición, ampliación o remodelación de vivienda.

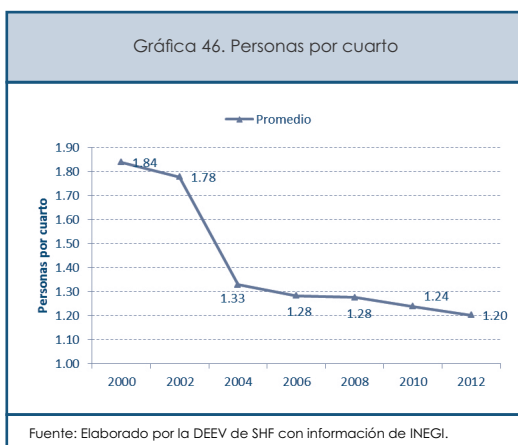
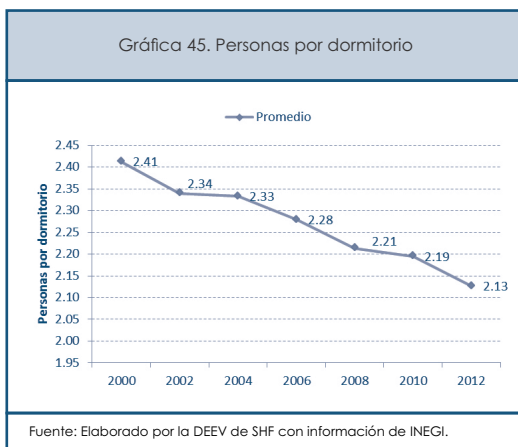
Indicadores históricos

El indicador de personas por dormitorio pasó de 2.41 en 2000 a 2.13 en 2012, manteniendo una tendencia a la baja; de la misma manera, el indicador personas por cuarto cambió de 1.84 a 1.2 en el mismo periodo. Ambas reducciones son reflejo de la etapa de transición demográfica del país: menores tasas de crecimiento

poblacional, reducción de la fecundidad, descenso del tamaño del hogar, tendencia al envejecimiento y acceso al bono demográfico, entre otros factores.

Conclusiones

- La Política de Vivienda actual indica que las familias deberán contar con viviendas dignas con al menos dos dormitorios, apoyando la mejora de cualquiera de los dos indicadores presentados.
- Existe una clara tendencia a la baja en ambos indicadores y con la implementación de políticas públicas encaminadas a aumentar el espacio habitable en las viviendas se reducirán aún más. Es indispensable aumentar la superficie construida de las viviendas.
- El CTEV busca unificar el indicador de hacinamiento para englobar las necesidades de información de todos los organismos del sector, el indicador más favorecido es el de personas por cuarto con límite de 2.5, incluyendo grados de urgencia, por ejemplo, un indicador de 5 se considera inaceptable y de 3 con urgencia de atención.



2.8 Vivienda deshabitada³⁷ en el país.

Una proporción significativa de los inmuebles deshabitados en México no están abandonados debido a la imposibilidad de sus habitantes de pagar una hipoteca, la vivienda deshabitada está vinculada a factores

³⁷ De acuerdo al INEGI, la vivienda deshabitada es aquella "vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica".

tales como la inversión pública en nuevos desarrollos de viviendas, además de otros factores como la violencia y la migración nacional e internacional.

Dada la variedad de elementos que influyen en dicha problemática, abordar el tema requerirá de múltiples intervenciones de los diferentes actores, incluyendo todos los niveles de gobierno (federal, estatal y municipal), así como del INFONAVIT y otros organismos nacionales de vivienda.

Generalidades.

Todo mercado de vivienda tiene un porcentaje de vivienda deshabitada en un punto dado en el tiempo. Esto ocurre principalmente por dos razones estructurales:

- A. *La relacionada con la construcción y mejora:* La vivienda nueva no se ocupada de manera inmediata y los propietarios a menudo no viven en viviendas que están siendo remodeladas y/o mejoradas.
- B. *El proceso de compra, venta y alquiler:* Los vendedores (propietarios anteriores) de un inmueble a menudo se mudan durante el proceso de venta o antes de que nuevos propietarios lo hagan; las propiedades en alquiler permanecen deshabitadas si el inquilino se va y/o mientras el propietario busca uno nuevo. Asimismo, algunas veces la vivienda se compra solamente como una inversión.

Un alto porcentaje de vivienda deshabitada crea externalidades importantes al reducir la productividad económica de las zonas urbanas y generar un exceso de inversión en infraestructura para dar servicio a zonas

de expansión urbana innecesaria. Asimismo, se ha puesto de manifiesto los impactos ambientales negativos asociados con el crecimiento urbano, fenómeno que se ve agravado por inmuebles deshabitados en zonas centrales que de otra manera estarían ocupados por hogares que pagan impuestos. Del mismo modo, hay impactos perniciosos a nivel de comunidad, como la delincuencia, la falta de cohesión social, y la disminución del valor de la propiedad.

En 2010, la tasa media de vivienda deshabitada a nivel internacional era alrededor del 10.0 %. Cabe señalar que los países emergentes a menudo tienen mayores tasas de inmuebles deshabitados que las economías avanzadas por razones tales como: el costo de mantener inventarios; los costos de búsqueda; la demanda de espacios en ciertas ubicaciones; los altos costos de transacción, los problemas con el cumplimiento de los contratos, las imperfecciones del mercado de crédito en países emergentes, entre otros.

México presentó un porcentaje de vivienda deshabitada del 14.2 %³⁸. Esto es 4 puntos porcentuales más que el promedio internacional, y apunta a deficiencias significativas en el mercado de la vivienda.

Existen factores tanto en el lado de la oferta como el de la demanda por los que el financiamiento de vivienda en México puede dar lugar a altas tasas de viviendas deshabitadas.

I. Demanda.

Los empleados afiliados a INFONAVIT tienen un fuerte incentivo para eventualmente solicitar un préstamo y comprar una vivienda, pues aunque existen otras opciones de crédito esta es



³⁸ Censo General de Población y Vivienda 2010.

la forma más importante para que los empleados se beneficien de sus aportaciones obligatorias. Además, los préstamos otorgados por el INFONAVIT se emiten con tasas de interés por debajo del mercado y es muy común que los acreditados adquieran una vivienda como una inversión, sin examinar a fondo las implicaciones financieras.

II. Oferta.

Las políticas públicas de vivienda permitieron construir desarrollos habitacionales carentes de los servicios básicos o la infraestructura necesaria, dificultando su habitabilidad. Así, identificar el origen del problema y su ubicación resulta esencial para entender las causas fundamentales de las viviendas deshabitadas en México.

Ubicación de las viviendas deshabitadas en México.

Aproximadamente 21 de los 36 millones que componían el parque habitacional en México en 2010 se ubicaron en 100 de las principales ciudades³⁹. Aunque en promedio la tasa de inmuebles deshabitados es más alta en las zonas periurbanas de la ciudad, las zonas centrales tienen también una proporción promedio elevada de viviendas deshabitadas, fenómeno que responde, entre otros factores, a los cambios de uso del suelo y a la migración a otras zonas de la ciudad.

Para analizar las comunidades que son propensas a tener viviendas deshabitadas, es necesario examinar el perfil sociodemográfico y económico de su población.

Determinantes de la vivienda deshabitada en México.

En el caso de México, entre las principales causas para explicar las altas tasas de inmuebles deshabitados se encuentran:

- La ralentización de la economía que comenzó en 2008,
- La migración nacional e internacional, principalmente a Estados Unidos,
- La violencia asociada con la "guerra contra las drogas", y
- La política de financiamientos a la vivienda del INFONAVIT.

Sin embargo, otras variables tales como el número de viviendas, la tasa de crecimiento de la población, la densidad de población y características generales del mercado de vivienda influyen igualmente.

Soluciones al problema

En el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2013-2018, la Estrategia 3.4 aborda explícitamente el fenómeno de las viviendas deshabitadas.

Muchas de las políticas propuestas por la SEDATU que buscan promover la redensificación de zonas urbanas, tendrían impactos indirectos sobre la vivienda deshabitada al incentivar los créditos hipotecarios para vivienda en zonas céntricas, promover la compra de vivienda usada, estimular los mejoramientos de las viviendas, así como los esfuerzos por mejorar el entorno urbano en los nuevos desarrollos de vivienda.



³⁹ Con base en el Sistema Urbano Nacional.

INFONAVIT consciente de la problemática, ha tomado varias medidas para hacerle frente. Su enfoque, sin embargo, es limitado al abarcar únicamente las casas que financiaron. Ha propuesto lineamientos para evitar la continuación y el aumento de vivienda abandonada, y otros para hacer frente a la vivienda deshabitada que ya forma parte de su cartera. Entre otros proponen:

- La mejora del acceso a la información para el acreditado acerca de sus opciones de compra para ayudarle a tomar la decisión correcta.
- Un conjunto más diverso de opciones para los miembros que tienen derecho a ejercer su crédito.
- Mejorar los criterios de los desarrolladores para construir vivienda que satisfaga las necesidades de las familias mexicanas.
- Asegurar que los entornos urbanos de las viviendas recién compradas no se deterioren, motivando a las familias a mudarse a otras actualmente deshabitadas. Para ello es necesario que el valor del colateral no se deprecie.

De igual modo resulta indispensable “empatar” la oferta de créditos con la demanda de vivienda.

Alternativas

Dentro de las alternativas para disminuir el número de viviendas deshabitadas destacan las siguientes:

- a. *Políticas públicas que mejoren el entorno urbano, como la mejora de los servicios públicos, de las condiciones físicas de inmuebles*

deteriorados, y/o ubicación en lugares más accesibles. Con estas políticas se mejora el entorno urbano y se estimula la demanda de un área determinada de la ciudad. Asimismo, la inversión en infraestructura y los servicios públicos en áreas céntricas de la ciudad puede ser un catalizador para la inversión privada en vivienda.

- b. *Bancos de tierra para reutilizar las viviendas abandonadas. Los bancos de tierras han demostrado ser una estrategia eficaz para hacer frente a las viviendas deshabitadas y abandonadas. En términos generales, los bancos de tierras son organismos públicos que adquieren y preparan los bienes raíces para su desarrollo o redesarrollo.*
- c. *Reducir la especulación y la subutilización de la propiedad. La inversión en bienes raíces residenciales es muy común en los países en desarrollo debido a los costos relativamente bajos de los impuestos de bienes inmuebles. Además, debido al limitado financiamiento, las empresas a menudo compran la tierra con la intención de construir después de esperar un número de años. Igualmente, estimular y formalizar el sector del alquiler haría que la renta de inmuebles fuera una inversión más atractiva para los propietarios de tierras.*
- d. *Abordar el tema con el sistema de asignación de hipotecas. El sistema de asignación de hipotecas del INFONAVIT tiene dos problemas fundamentales: i) el conjunto de incentivos que*

empujan al trabajador a tomar un préstamo, y ii) la estrecha relación entre los desarrolladores y los fondeadores de la vivienda nueva. La creación de un enfoque basado primordialmente en la demanda para la asignación y uso de las hipotecas del INFONAVIT es una manera de reducir en un futuro las viviendas deshabitadas.

- Es necesaria una revisión de las políticas públicas y un marco de mejores prácticas para hacer frente a la crisis de viviendas deshabitadas en México.

Conclusiones

- Las viviendas deshabitadas en México son un fenómeno multifacético.
- La violencia generada por el narcotráfico, la migración nacional e internacional, y el financiamiento a la vivienda pueden explicar la tasa de desocupación.
- El financiamiento público a la vivienda está altamente relacionado con mayores tasas de viviendas deshabitadas en los centros de las ciudades, pero no en la periferia urbana, donde la mayoría de nueva construcción y viviendas con hipotecas financiadas se encuentran.
- Dada la heterogeneidad de las causas de la vivienda deshabitada en México, el tema requerirá de la intervención de múltiples actores, incluyendo los tres niveles de gobierno y las ONAVIS.
- Reducir la tasa de viviendas deshabitadas generará beneficios para todos los mexicanos en términos de mayor acceso a la vivienda, una mejora de la eficiencia urbana, así como una mayor productividad económica.

2.9 Causas de abandono de la vivienda

Entre 1940 y 1980 el país experimentó una tasa creciente de urbanización convirtiendo a la sociedad mexicana en predominantemente urbana. En la década de los ochenta, más de la mitad de la población ya residía en localidades mayores de 2,500 habitantes, y para el año 2010 alcanzó el 76.8% de la población total, de acuerdo con la información del Censo de Población y Vivienda 2010 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Es evidente que a lo largo de los años, las personas en afán de una mejor calidad de vida han optado por emigrar a las grandes ciudades; sin embargo, al encontrarse con el alto costo del suelo al interior de ellas, la alternativa que aparentemente resulta más viable es vivir en la periferia, en donde el costo del suelo y la vivienda es significativamente menor, tanto para los desarrolladores como para los compradores; la demanda de suelo siempre generará su propia oferta a pesar de que se encuentre en las peores condiciones físicas y espaciales; no obstante, esta alternativa ha desencadenado uno de los problemas más urgentes por resolver: el abandono de vivienda.

El abandono de vivienda tiene su origen en una diversidad de factores; el primero de ellos es la ubicación de los desarrollos, alejados de los centros de empleo, educación, salud y abastecimiento, lo que provoca fuertes gastos para las familias, quienes destinan gran parte de sus ingresos al transporte. En 2011 el gasto promedio en transporte

a nivel nacional fue de 30 %; sin embargo, para el mismo año se reportaron 7 entidades donde las familias destinaban más del 50 % de sus ingresos al transporte, entre ellas se encuentran Guanajuato con 62.4 %, Veracruz con 57.1 %, Puebla con 56.3 %, Tamaulipas con 55.2 %, Tlaxcala con 54.6% y el Estado de México con 52.1 % y Quintana Roo con 51.3%.

De acuerdo a la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2012, el ingreso corriente promedio por hogar se ubicó en 38 mil 125 pesos trimestrales, que representa un incremento de 1.5 %, a precios constantes, respecto a 2010. El gasto corriente total promedio por hogar se situó en 33 mil 746 pesos trimestrales, mientras que en 2010 fue de 33 mil 618 pesos; lo que significa un incremento de 0.4%.

El segundo rubro al que los hogares destinaron un mayor porcentaje de gasto, solo después de alimentos, fue al transporte y comunicación equivalente al 18.5 % de sus percepciones; sin embargo, la estadística muestra que las familias con mayores ingresos gastan más en transporte en comparación con las de menores ingresos.

Se estima que a diario se realizan 49 millones de viajes en la ZMVM con un gasto promedio de \$ 28.00 al día, lo que equivale al 42% del salario mínimo.

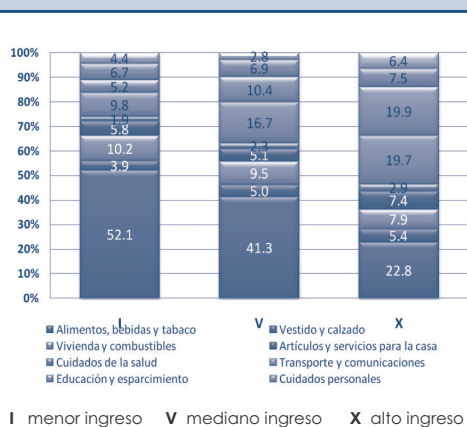
El Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) estimó que en 2010, el 40.5 % de los habitantes localizados en ámbitos urbanos, cifra equivalente a 35 millones de personas, se encontraba en situación de pobreza y de éstas 5.5 millones en pobreza extrema. Las personas en situación de pobreza se encuentran segregadas espacial, social y económicamente en zonas con instalaciones precarias y de escaso valor en el mercado urbano. Es clara la relación entre el aumento de los gastos familiares y el hecho de vivir en la zona limítrofe de la ciudad.

Si a esto se le suma el pago de la hipoteca que gradualmente va en aumento, la situación se vuelve insostenible y la solución más inmediata para las familias es abandonar sus viviendas.

Actualmente 7 estados del país tienen un alto número de viviendas desocupadas, entre ellos se encuentran Jalisco, Nuevo León, Estado de México, Quintana Roo, Guanajuato, Hidalgo y Veracruz.

En 2013, la mayor parte de los proyectos de los desarrolladores se concentraron en las grandes zonas metropolitanas como Jalisco y Nuevo León, donde se estima que al tercer trimestre de 2013 había alrededor de 4,500 casas disponibles, ya que parte de las viviendas terminadas de los nuevos desarrollos no se ha podido absorber, esto no solo ocasiona problemas derivados de la falta de recursos para el mantenimiento, sino también, genera un número importante de viviendas abandonadas.

Gráfica 47. Estructura del Gasto Corriente Monetario por deciles de ingreso seleccionados, 2012



Fuente: Elaborado por FOVISSSTE con información del INEGI.

Este problema se vuelve una cadena; la mala ubicación de las viviendas que resulta en el abandono, lleva de la mano la segunda causa de abandono que es la inseguridad.

Las casas abandonadas atraen delincuentes, quienes las invaden para hacer de ellas sus refugios al estar lejos de vigilancia adecuada; muchas de ellas han sido vandalizadas y despojadas de accesorios como puertas, ventanas y tubería de cobre.

Ante la problemática de la inseguridad y la vaga respuesta de las autoridades, se han tomado medidas inusuales; tal es el caso de la colonia Portal de las Sierras en el municipio de García, Nuevo León, donde fue colocado un mirador elevado para que un guardia vigile las viviendas deshabitadas que son prácticamente la mitad del sector.

También se han detectado grupos organizados que se han adueñado de casas abandonadas en zonas del estado de México como Huehuetoca, para rentarlas en \$400 o \$500 al mes a inmigrantes centroamericanos.

Estos problemas se ven reflejados en las cifras estadísticas, algunas de las más alarmantes se encuentran en ciudades de más de 500,000 habitantes y en municipios con casos de ultra crecimiento como García y Ciénega de Flores en Nuevo León; cabe mencionar lo absurdo que resulta que muchas de estas viviendas se encuentren en municipios periféricos con un crecimiento poblacional desmedido.

Dentro de las causas del abandono también se encuentra la sobreoferta, un claro ejemplo es el municipio del Carmen en Nuevo León, donde se están construyendo 5 mil viviendas pese a que hay alrededor de 1,000 deshabitadas.

La demanda de casas ha disminuido para el presente 2014, la adquisición de vivienda a través del financiamiento del INFONAVIT, SHF, FOVISSSTE y la Banca comercial decayó en 21 de las 32 entidades federativas respecto al 2013.

Entre los estados que tuvieron una mayor caída se encuentran Baja California con 25.8 %, Estado de México con 20.5 %, Guerrero con 17.8 %, Puebla con 14.8 % y Durango con 14 %.

De acuerdo a la empresa Provive tan solo en Mexicali se estima que 56,000 casas están en abandono debido a la sobreoferta; en Tlajomulco, Jalisco se estima que hay alrededor de 50,000 viviendas en la misma situación; Tijuana tiene un padrón de por lo menos 15,000 viviendas en abandono; de igual forma en el municipio de García Nuevo León, se reportan 15,000 casas deshabitadas en diversas colonias, como Portal de las Sierras que a pesar de tener poco más de dos años de construida, casi la mitad de las casas están deshabitadas.

No obstante, el reporte mensual del mes de mayo del 2014, elaborado por la CONAVI, señala que la industria comenzó a dar señales de recuperación; entre los factores que hacen suponer el incremento en la demanda están: el ritmo en el crecimiento de la economía, aumento en el presupuesto para subsidios a la vivienda, nuevos esquemas de financiamiento por parte del gobierno y facilidades para acceder a ellos.

Conclusiones

La vivienda abandonada se ha convertido en un lastre para la economía, tanto de las ciudades, institutos de vivienda y municipios, como para las familias; la falta de información

clara y eficaz en la gestión y regulación de créditos y construcción de vivienda han sido factores determinantes que han propiciado dicho problema.

Para poder atender adecuadamente este problema, es vital dimensionar de forma precisa la cantidad de vivienda abandonada en los distintos estados de la República, así como analizar a fondo sus causas, a fin de diseñar soluciones adecuadas a corto, mediano y largo plazo.

2.10 Vivienda abandonada; proyectos que actualmente coordina INFONAVIT (Programa VIVE)

El problema de abandono de la vivienda cobra una relevante importancia para los Organismos Nacionales de Vivienda, que se ven frenados para llevar a cabo acciones alternas para la recuperación de los créditos, cuando estos tienen garantía real.

En el presente año, una iniciativa que reforma los artículos 75, 1055 Bis, 1168 y 1175 del Código de Comercio, pretende definir el abandono de vivienda al estar deshabitada y cuando el propietario acreditado no pueda ser localizado, o cuando existan condiciones de deterioro que pongan en riesgo su habitabilidad y avalúo, por falta de mantenimiento, protección física o prevención hidrosanitaria. Estos cambios sentarían las bases para fortalecer la cobranza social de los organismos públicos de vivienda y habría una recuperación a través de un juicio ejecutivo mercantil, ordinario, especial o sumario hipotecario.

Dichas modificaciones al código de comercio permitirían al INFONAVIT recuperar por la vía rápida viviendas

abandonadas, pues el esquema vigente de recuperación que maneja el Instituto, con apoyo de los municipios, tarda hasta nueve meses o bien, se hace a través de un proceso judicial que resulta muy extenso.

La vivienda abandonada adquirida con un crédito del Instituto, se ha convertido en un verdadero problema, al cierre del 2013, INFONAVIT registró un total de 119 mil 960 casas vacías en el país, de las cuales 13 mil 650 han sido vandalizadas. Entre 2012 y 2013 se pretendió vender 39 mil de ellas, logrando colocar sólo 7 mil 250 viviendas, equivalentes a menos del 20 %.

La comisión de vivienda de COPARMEX del Valle de México, ha manifestado que de las 20 mil viviendas que tenía registradas el INFONAVIT y que se consideraba estaban integrales, se encontró que el 70 % habían sido invadidas o enfrentan algún problema legal.

En el Estado de México hay un alto índice de vivienda deshabitada, particularmente en Huehuetoca, Zumpango y Cuautitlán.

Programa VIVE Regeneración Urbana y Social del INFONAVIT

La preocupación creciente del INFONAVIT sobre el abandono de vivienda, demanda soluciones directivas que aceleren la respuesta a los problemas que la situación presente requiere; la actual administración sabe que la solución está enclavada en la regeneración de espacios urbanos y la restauración del tejido social en polígonos carentes de los criterios elementales de calidad de vida. La Subdirección General de Administración de Cartera y la Unidad de Solución Social (despacho encargado de la administración y comercialización de la

vivienda recuperada del Instituto), han trabajado los últimos meses, en un plan estratégico basado en criterios de sustentabilidad, desarrollo de comunidades y calidad de vida de los derechohabientes en el corto, mediano y largo plazo.

A raíz de lo anterior, a inicios de 2014, se informó al Consejo de Administración del INFONAVIT, el comienzo del diagnóstico para promover la intervención en aproximadamente 30 polígonos a nivel nacional. Con estos polígonos, se planea tener un impacto inicial en 500,000 habitantes a través del número de viviendas que se pretende cubrir con este programa.

VIVE Regeneración Urbana y Social promueve los siguientes objetivos:

1. Desplazar viviendas recuperadas a través de un canal eficiente de largo plazo, donde se comprometa la inversión conjunta de actores privados y públicos para regenerar los espacios urbanos dentro de fraccionamientos o polígonos con altas concentraciones de vivienda abandonada; dicha comercialización se coordinará a través de esquemas de Macrosubasta.
2. Impulsar el fortalecimiento e integración del tejido social trabajando con la comunidad, evitando violencia, vandalismo e inseguridad que se presenta frecuentemente en los fraccionamientos de vivienda económica en el país.
3. Establecer un esquema de comercialización donde el objetivo primordial sea el mejoramiento de la calidad de

vida y la construcción de comunidades sustentables.

VIVE Regeneración Urbana y Social impulsa la comercialización estratégica de vivienda, enfocada en programas de reforzamiento urbano y consolidación comunitaria, tomando como inventario principal, no sólo la vivienda que ya es propiedad del instituto, sino considerando aquella que está próxima a recuperarse, o en su caso, la que se encuentra abandonada y la cual es prioritario rehabilitar a favor del entorno. Una parte importante también la representan aquellas viviendas que siguen siendo garantías hipotecarias activas del Instituto y que se encuentran en dichos entornos. Proteger el valor patrimonial de estos inmuebles es también una de las funciones del programa antes mencionado.

Uno de los retos más grandes para la implementación de *VIVE Regeneración Urbana y Social*, será la coordinación que el INFONAVIT pueda tener con distintas instancias involucradas en la solución del problema, por ello, se promueve la participación del sector público, privado y de la sociedad civil para complementar y fortalecer la estrategia. Internamente, la propuesta actual está integrada con los esfuerzos de la Subdirección General de Sustentabilidad y Técnica (SGSyT) y la Fundación Hogares (FH).

En cada polígono de regeneración se llevará a cabo un trabajo de 36 meses donde se pretende captar las necesidades básicas de la comunidad, mejorar la calidad de vida de los habitantes, atender los requerimientos de infraestructura y movilidad, comprometer a las autoridades municipales a garantizar los servicios básicos urbanos, generar una consolidación de la comunidad, crear

comunidades autogestivas preocupadas por su entorno y promover el arraigo de las personas a su lugar de residencia.

2.11 Cultura condominal

El Gobierno Federal, en un esfuerzo congruente a su PNDU y la Política nacional de vivienda se preocupa no solo por incentivar la industria de la construcción de vivienda, la dotación y mejoramiento de servicios, infraestructura y equipamiento urbano, sino que se encuentra trabajando por todos aquellos aspectos de la estructura urbana, tangibles e intangibles, que tienen que ver con la vivienda digna y la colectividad, como lo son la cohesión social, la identidad, la educación urbana y la acción colectiva, entre otros aspectos que llegan a fortalecer el núcleo familiar y la vida comunitaria.

Una problemática generalizada al interior de los desarrollos habitacionales, es el mantenimiento de las áreas comunes ya que la cultura condominal no ha sido favorecida en relación al fortalecimiento de la organización social, la participación comunitaria y la acción colectiva, siendo estos fenómenos primordiales para la construcción de identidad, el valor de pertenencia y por índole de conservación.

De no existir sentido de identidad y pertenencia dentro del desarrollo habitacional, difícilmente se dará una conservación adecuada de los inmuebles y en especial de las áreas comunes, ocasionando problemáticas más fuertes de salud, seguridad y en casos extremos, el abandono de vivienda.

Es por ello que tanto la parte tangible como intangible de los desarrollos habitacionales, ya sean estos verticales u horizontales debe apoyarse como parte de una política de vivienda integral.

Dentro del FOVISSSTE, como parte de los planes de la actual administración se realizan las gestiones necesarias para impulsar el proyecto de Conservación de Plusvalías; con este, se pretende en coordinación con INFONAVIT, que mediante un producto de crédito, el FOVISSSTE recaude del acreditado un monto mensual, adicional a la retención mensual del crédito hipotecario correspondiente, para su entrega a una empresa de mantenimiento (la cual administrará tanto los recursos de los acreditados de INFONAVIT y de FOVISSSTE que habitan un mismo desarrollo habitacional) que deberá utilizar dichos recursos para garantizar el orden y la plusvalía del conjunto, a través del cuidado de las áreas comunes del desarrollo, la gestión de servicios y apoyos públicos y el fomento de la autorregulación de los condominios en que viven los acreditados.

El reto del entorno urbano articulado a la vivienda, es el tema central.

Capítulo 3

Desarrollo urbano y ordenamiento territorial

El gran reto territorial de México es el derivado de la escasa atención que se le ha dado al desarrollo urbano y ordenamiento territorial en las últimas décadas. A pesar de que se han elaborado una gran cantidad de instrumentos de planeación en las diversas escalas, desde Planes de Ordenamiento Territorial Estatal hasta Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Centros Históricos; estos planes no son registrados en los periódicos o gacetas oficiales para que adquieran la categoría legal que los hace obligatorios para todas las acciones en el marco urbano y para todos los niveles de gobierno.

El reto en materia urbana es contar con una política de suelo que estimule la construcción de reservas territoriales, reduzca la especulación y permita la consolidación de ciudad en sus vacíos urbanos, por lo que existe una gran oportunidad de crecer hacia el interior del territorio urbanizado, consolidando las manchas urbana y haciendo uso de los predios subutilizados o no consolidados.

Los instrumentos de planeación urbana proponen una estrategia acordada para el crecimiento de las ciudades a largo plazo y son una guía para autoridades y particulares que permiten consolidar y/o modificar la ciudad con orden sustentabilidad y seguridad.

Es fundamental incluir procesos de participación ciudadana, como una herramienta esencial en el curso de transformación de la ciudad.

La inclusión social, la planeación participativa y la gobernanza son elementos que permitirán la apropiación de proyectos por parte de la ciudadanía, esta última es quien se encargará de dar seguimiento y exigir el cumplimiento de la normatividad en beneficios de su ciudad.

3.1 Reconversión urbana

La calidad del entorno tiene una influencia directa en la calidad de vida, ya sea en el lugar de trabajo, el hogar o el ámbito público.

Muchas ciudades con un patrimonio arquitectónico relevante y edificios reconocidos por su arquitectura y grandeza, en su crecimiento acelerado, hoy presentan entornos descuidados, deteriorados, abandonados, dominados por el asfalto, los automóviles y un ambiente urbano pobre, que pierde el potencial y la competitividad anhelada, convirtiéndose en un hábitat poco atractivo, que contiene el vocabulario de ciudad pero carece de los elementos que definen la calidad de vida.

La reconversión de los entornos urbanos debe propiciar la creación de ambientes amigables, utilizando esquemas que integren planeación urbana y cohesión del tejido social, teniendo diversos efectos positivos: aumentar la densidad, estimular reposición del inventario de vivienda con mejor calidad, hacer posible el

control de la expansión de la ciudad optimizando equipamientos culturales y sociales; y detonando el potencial de mejoramiento de la seguridad y vigilancia generando beneficios económicos y aumentando la competitividad de la economía de la ciudad o de la zona.

La reconversión de las ciudades inicia a partir de un proceso de planeación participativa para asegurar un alto nivel de aceptación de los ciudadanos, legitimar y concertar los consensos necesarios. La base es un análisis detallado de las características y funciones principales del proyecto y del espacio a intervenir con perspectiva a largo plazo, conviene crear un plan flexible que permita adaptarse a los cambios y que estimule sistemas de crecimiento sustentable.

El proceso participativo debe de ser abierto y transparente, concertar la atención de los medios y políticos locales para avalar el tratamiento y difusión necesarios, llegando a soluciones adecuadas y teniendo como resultado que la comunidad se involucre en los conceptos de política urbana.

La reconversión urbana genera oportunidades de inversión en zonas estratégicas de la ciudad, siendo la oportunidad para promover el desarrollo de las ciudades.

Es un proceso continuo que requiere la participación de diversos actores en las áreas de arquitectura, administración pública, desarrolladores e inversionistas y los habitantes, para garantizar que todos los participantes y sobre todo la ciudad se beneficien de estos procesos.

Al regenerar áreas en desuso o abandonadas se revitalizan los espacios públicos, generando beneficios económicos. Se estima que el incremento de la actividad comercial es

de hasta un 40 %¹ cerca de espacios públicos de alta calidad, activando la economía local y aumentando la plusvalía y rentabilidad de la zona.

Las áreas industriales subutilizadas o abandonadas son algunos de los espacios más propicios para llevar a cabo proyectos de reconversión urbana integrando usos mixtos, vivienda, comercios, áreas deportivas, de entretenimiento o de oficinas a gran escala.

Los proyectos de usos mixtos deben ser prioritarios. Al ofrecer usos comerciales, centros de empleo, alternativas de vivienda, espacios públicos y culturales se consolida el barrio y se recupera la esencia de la vida comunitaria que en años recientes ha sido devaluada.

Los usos mixtos agregan valor al proyecto, pues optimizan recursos al reutilizar zonas abandonadas en desuso de infraestructuras existentes; también maximizan el potencial del terreno al mezclar diversos usos en el mismo inmueble, incrementando el área construida y en consecuencia el valor del terreno; propiciando una mayor rentabilidad, atendiendo a la normatividad, provisión de servicios e infraestructura en un entorno sustentable.

En un gran número de ciudades existen ejemplos exitosos de reconversión urbana entre ellos, destacamos el caso del Lago *Spandau* ubicado al norte de la ciudad de Berlín.

Al inicio del siglo XX, esa zona se caracterizó por un importante desarrollo industrial con empresas como Siemens, Esso, Shell, etc. Hacia la década de los 80 dichas empresas se habían reubicado abandonando la zona, propiciando la regeneración y reutilización de esos predios.



¹ Fuente: CIDOC.

La reconversión inició con el saneamiento del lago y la recuperación de sus riveras transformándolas en zonas de esparcimiento, recreación y vivienda; algunos terrenos tuvieron que ser sometidos a un proceso de saneamiento para eliminar las capas contaminantes que habían dejado las industrias.

La compañía alemana *Wasserstadt GmbH*, especializada en proyectos urbanos de transformación, organizó un taller con arquitectos internacionales e inversionistas para hacer propuestas de vivienda y usos mixtos del que se obtuvieron nuevos esquemas de desarrollo para Berlín.

En una superficie de 206 hectáreas de terreno firme y 100 hectáreas de agua, *Wasserstadt GmbH* planeó construir 9,300 viviendas, de las cuales para 2005 se habían terminado 3,600; se destinaron 700 viviendas a personas de la tercera edad. Se integraron 730,600 m² de áreas destinadas a servicios y comercios, cuatro kínder, una escuela primaria, un centro de reunión para jóvenes y cuatro kilómetros de paseo peatonal en la rivera del lago.

El desarrollo se dividió en tres barrios con características específicas. El barrio *Havelspitze*, el de mayor densidad, cuenta con bloques de edificios de cinco a siete niveles donde en los primeros cuatro años se construyeron 1,194 viviendas. En el barrio *Pulvermühle* se ubica el parque *Krienicke* resultado de un concurso de diseño de paisaje que ganó el despacho de *Häfner / Jiménez* arquitectos.

En el barrio de *Schultheiss*, se construyeron 790 casas y 214 hogares para personas de la tercera edad; en lo que fue una fábrica de cerveza, se desarrolló la zona de servicios con centros de salud, restaurantes, comercios, hoteles y guarderías.

Estos barrios son áreas donde la gente puede vivir y trabajar, en las que el tamaño de los departamentos responde a las necesidades de los residentes; hay opciones para solteros, madres solteras, estudiantes, personas que trabajan en su propia casa, auto-empleados y familias numerosas. Con estas premisas, *Wasserstadt GmbH* invitó a ocho despachos de arquitectos para desarrollar las tipologías de las viviendas. El resultado fue *Berlin Terrace* con casas de tres a cinco niveles, de cuatro a siete metros de ancho y de 120 a 250 m² construidos y un pequeño jardín, con vistas a Berlín y al lago *Spandau*.

Berlín se ha situado como una de las mejores ciudades de Europa en el desarrollo de programas urbanos, nuevas tipologías de vivienda, comunicaciones y rescate de zonas industriales intraurbanas.

Conclusiones

La renovación urbana continúa evolucionando a medida que se examinan casos de éxito y fracaso, probando nuevos modelos de desarrollo y reconstrucción. En ciudades como *Zurich*, *Rio de Janeiro*, entre otras, se han implementado procesos de reconversión optimizando el entorno y los ecosistemas naturales, reactivando la economía local al mejorar la cohesión barrial y la salud y como resultado incrementan su capacidad de adaptarse al cambiante mundo en que vivimos.

En todas las ciudades o en la mayoría existen áreas donde es factible implementar este tipo de proyectos.

Las ciudades de México, *Monterrey*, *Guadalajara*, *Tijuana*, *Toluca*, entre otras, cuentan con numerosos vacíos urbanos que poseen las características de ubicación y

conectividad apropiadas para desarrollar proyectos de regeneración. Es conveniente evaluar las oportunidades reales de desarrollo para propiciar el aprovechamiento de las áreas intraurbanas desocupadas de la ciudad y potenciar la calidad de vida de miles de habitantes.

3.2 Programa de rehabilitación de barrios: mis vecinos - mi comunidad

Algunos de los problemas que se presentan en determinados conjuntos habitacionales con viviendas financiadas por el INFONAVIT (Instituto) son el deterioro físico, abandono de viviendas y conductas sociales que hacen evidente el debilitamiento de la cohesión social. Entre las posibles causas destacan la falta de planeación y de normatividad para la construcción de entornos urbanos articulados, competitivos y sostenibles y la falta de instrumentos que faciliten la integración y participación comunitaria. Si bien es cierto que la mayoría de las causas son ajenas a quienes habitan en los conjuntos habitacionales, se considera de vital importancia que para que sean atendidos, se propicie la intervención conjunta y organizada de vecinos que estimule la integración social y contribuya a generar una interrelación con las autoridades y desarrolladores. En el año 2012 Sociedad Hipotecaria Federal realizó la encuesta sobre conflictos vecinales que evidencia la falta de participación comunitaria al interior de los conjuntos².

Es por ello que el INFONAVIT continua fomentando la integración social y la generación de acciones organizadas. En este sentido, el proyecto "Mis Vecinos y Mi Comunidad" (Rehabilitación de Barrios) iniciado en 2011, propicia el acercamiento entre los vecinos para que se conozcan y juntos

puedan identificar sus necesidades, las posibles alternativas de solución y realicen las acciones necesarias para incidir de manera indirecta en la conservación del valor patrimonial de las viviendas que son la garantía hipotecaria del INFONAVIT, así como mejorar la calidad de vida de quienes habitan en dichas viviendas.

Las intervenciones realizadas se enfocan en dos vertientes:

- Intervención de tipo social: Se desarrolla el sentido de comunidad para generar elementos conceptuales que permita a los habitantes identificar sus necesidades y problemas, así como estimular la realización de acciones para resolverlas por sí mismos. Esta labor se lleva a cabo a través de un Promotor Vecinal Certificado que contribuye a generar condiciones para la participación activa de la comunidad.
- Intervención de tipo física: A través de talleres participativos con los vecinos y un Arquitecto de barrio, se define el tipo de mejora de los espacios públicos y áreas comunes a rehabilitar. Para llevar a cabo los proyectos físicos y mejorar el entorno de la comunidad, se impulsa la construcción de alianzas con instituciones públicas y privadas para obtener recursos económicos.

Resultados

Desde su inicio y hasta el 2013 se han intervenido 128 conjuntos habitacionales.



² Véase El Estado Actual de la Vivienda 2012 y para solicitar la base de datos contactar a la Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda, SHF.

Año	No. de Conjuntos intervenidos
2011	32
2012	64
2013	32

Fuente: INFONAVIT.

En la intervención social, la labor del promotor vecinal es importante y necesaria, para que las personas de la comunidad se involucren en el Programa y asimilen los beneficios de ser una comunidad organizada:

- Identificación colectiva de problemas.
- Interrelación vecinal.
- Desarrollo de capacidades y autoestima de la comunidad.
- Convivencia.
- Incremento de la cohesión social.
- Conciencia de la necesidad de normas de convivencia.
- Participación en trabajos comunitarios.
- Apropiación del conocimiento.
- Revalorización del patrimonio.
- Entorno favorable para el desarrollo de trámites de los trabajadores.
- Incremento del valor patrimonial.

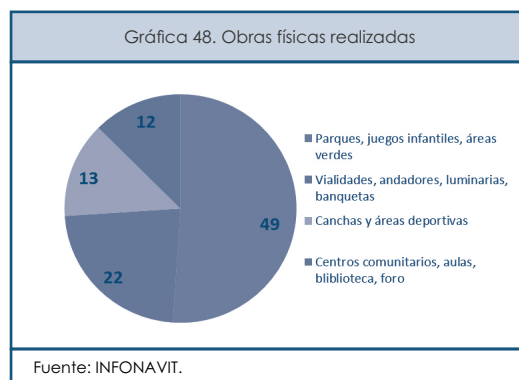
Durante el proceso, en ejercicios anteriores se realizaron las siguientes actividades:

Acciones	2011	2012	2013	Totales
Talleres participativos	287	241	173	701
Comisiones de trabajo	84	237	208	529
Planes de trabajo	32	64	208	304
Organizaciones vecinales	32	64	32	128

Fuente: INFONAVIT.

— Obras físicas realizadas

Las obras físicas se realizaron de acuerdo con los requerimientos de las comunidades a través de un diseño participativo con la colaboración de Arquitectos de barrio.



Los recursos para estas obras y el desarrollo de las acciones sociales se obtuvieron del INFONAVIT y de diversos organismos como SEDESOL, Municipios, desarrolladores, Fundación Hogares, despachos de cobranza, entre otros.

Las obras correspondientes al 2013, se encuentran en ejecución y la misma comunidad generó en algunos conjuntos acciones de gestión que impactaron su entorno físico, por ejemplo: colocación de juegos infantiles, reparación de luminarias, mejoramiento de las áreas verdes, reparación de banquetas y guarniciones, colocación de bancas, entre otras.

En el periodo de 2011 a 2013, el proyecto ha beneficiado a más de 280 mil personas que habitan las 69,523 viviendas participantes. A partir de mayo de 2014 se inicia nuevamente la intervención social en 32 conjuntos habitacionales, uno por cada entidad federativa, buscando de manera especial, generar una sinergia con los municipios.

Se empieza con la intervención social y dependiendo del diagnóstico comunitario, se determinará si es

Cuadro 25. Inversión total de proyectos			
Año	Costo total de las obras	Aportación INFONAVIT	Aportación otras Instituciones
2011	\$ 57,573,249.00	\$ 9,133,952.57	\$ 48,439,296.43
2012	\$ 64,935,004.42	\$ 12,243,561.00	\$ 52,691,443.42
2013*	\$ 57,500,000.00	\$ 57,500,000.00	\$ 1,980,000.00
Totales	\$ 122,508,253.42	\$ 21,377,513.57	\$ 101,130,739.85

* Las obras están en proceso de ejecución
Fuente: INFONAVIT.

necesaria una intervención física que requiera un recurso externo o puede ser atendido por los mismos habitantes.

En este caso, el apoyo del Promotor Vecinal Certificado asignado en cada conjunto habitacional tiene la finalidad de:

- Capacitar y asesorar a la comunidad en temas de desarrollo comunitario.
- Fomentar la organización vecinal.
- Generar acciones autogestivas en las comunidades para atender sus necesidades y cuidar su patrimonio.
- Fomentar el mantenimiento y mejoramiento de la vivienda y su entorno.
- Cumplir con el compromiso social del Instituto.
- Conservar la garantía hipotecaria y generar permanencia de los habitantes.

Con ello los beneficios esperados son:

- Fortalecimiento de la cohesión social, desarrollar el sentido de arraigo y pertenencia de las comunidades con su entorno.
- Creación de comunidades autosuficientes y participativas para que ellos mismos identifiquen y atiendan sus necesidades.

- Recuperación de valores universales en las comunidades.
- Generar interés en los vecinos por el cuidado de su vivienda y del entorno.
- Mejoramiento del entorno físico a través de la acción social.
- Acercar a la comunidad con instituciones públicas y privadas para generar alianzas y llevar soluciones a las necesidades comunitarias.

Esta intervención social tendrá una duración de 8 meses, abarcando aproximadamente 15,000 viviendas y beneficiando alrededor de 60,000 habitantes.

Es importante mencionar que el recurso asignado por el Instituto para las obras físicas del 2013 son recursos del Programa Recompensa Comunitaria y Recuperación del Entorno, el cual tiene la finalidad de premiar a las organizaciones vecinales de los conjuntos habitacionales del Programa de Rehabilitación de Barrios que se encuentran al corriente, lo cual beneficia a que la cartera se mantenga sana y además se promueve la organización vecinal, para que la garantía hipotecaria conserve o incremente su valor al paso del tiempo.

3.3 El sector Asegurador ante la vulnerabilidad de desastres en México

México es uno de los países con mayor exposición a catástrofes naturales debido a dos factores: la tendencia de la población y empresas para establecerse en zonas de riesgo. Se estima que sólo 33 % de la vivienda que se construye es regulada, mientras que 67 % se hace de manera irregular³ y en muchos casos en zonas de riesgo como barrancas, laderas y a orillas de ríos.

El segundo factor es la posición geográfica del país, alrededor de 70 % de la población mexicana, aproximadamente 79 millones de habitantes, se encuentran expuestos, pues están asentados en zonas de riesgo ya sea hidrometeorológico o terrestre.

De acuerdo a datos del FONDEN, en México, cada año se registran 90 temblores de más de 4.0 grados en la escala de Richter debido a su ubicación a lo largo "del cinturón de fuego" donde ocurre el 80 % de la actividad sísmica mundial. Casi la totalidad del territorio mexicano está altamente expuesto a riesgo sísmico, en el caso de la Ciudad de México se encuentra asentada en el eje volcánico donde se ubican nueve volcanes activos.

En cuanto a desastres de orden hidrometeorológico, el 60 % del territorio y más de la cuarta parte de su población está expuesta a este tipo de fenómenos, se estima que entre 2013 y 2018 ocurrirán de cuatro a siete huracanes categoría 5; por lo que 14 millones de personas están sujetas a un alto riesgo por huracanes, 353 municipios a inundaciones, 12 % de los 250,000 kilómetros de carreteras pavimentadas a nivel nacional están ubicadas en zonas de peligro Alto y Muy alto⁴.

Sin embargo, únicamente el 4.8 % del parque total de viviendas, están aseguradas.

A nivel internacional en el sistema de seguros, México se encuentra en el lugar 60 a pesar de estar clasificado como uno de los 30 países en el mundo más expuestos a desastres naturales.

La baja incursión del sector asegurador en el país es un indicativo que se debe plantear a las instituciones de vivienda, a las aseguradoras y a la sociedad a fin de promover la provisión financiera ante este tipo de eventos.

El alto nivel de vulnerabilidad de nuestro territorio ante fenómenos naturales requiere un mercado de seguros con alta penetración y bajos costos con el propósito de minimizar los efectos de estos fenómenos en el desarrollo y la estabilidad del país.

La Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros (AMIS), planteo poner a la venta un micro seguro de daños catastróficos dirigido a la población de escasos recursos, para la cual se hizo la propuesta a la SHCP para que este producto cuente con algún subsidio para su adquisición⁵, ya que optimiza la utilización de recursos del FONDEN al dar un apoyo para la prima de un micro seguro en lugar de distribuir recursos cuando se presenta un desastre.

El sector asegurador en este 2014 inició trabajos con las autoridades para que los estados adquieran a seguros de daños que les permitan acceder a recursos del FONDEN.

En el 2013, las compañías de seguros pagaron alrededor de 18,000 millones de pesos tan sólo por los



³ SEDATU, Secretario Jorge Carlos Ramírez Marín.

⁴ Atlas de Riesgo y Vulnerabilidad - Centro Mario Molina.

⁵ Actualmente, los seguros de daños para vivienda ya cuentan con un subsidio para el riesgo por terremoto.

siniestros causados por los huracanes Ingrid y Manuel, en tanto que se estima que los daños entre bienes asegurados y los que no lo estaban superaron los 75,000 millones de pesos.

La participación del sector asegurador ayuda a mitigar los efectos de una catástrofe natural sobre la economía, al facilitar la redistribución de los costos, apoyar y agilizar la reconstrucción a través de las indemnizaciones, y es importante destacar que una adecuada cobertura de reaseguro en el mercado internacional puede aliviar la situación económica nacional.

Medidas del Gobierno Federal para la prevención de desastres.

Con respecto a la respuesta del Gobierno Federal para lograr un ordenamiento territorial que permita que México sea un país más seguro, la SEDATU actualmente trabaja con Protección Civil de la Secretaría de Gobernación para contar con información que permita evitar asentamientos en zonas irregulares y priorizar lugares apropiados para asentamientos humanos.

Derivado de la necesidad de conocer la ubicación de las reservas territoriales prospectadas para el desarrollo de Vivienda, el año pasado se puso en marcha el RENARET (Registro Nacional de Reservas Territoriales), el cual convoca a los desarrolladores de vivienda a registrar las zonas en las que desean construir; este trabajo es realizado por el RUV quien ha creado la "Base de Datos Nacional de Reserva Territorial", en la que se incorporará la información georeferenciada de la reserva territorial de los desarrolladores de vivienda. Esta base de datos permitirá al Gobierno analizar la pertinencia de nuevos perímetros para

el crecimiento urbano a fin de que sean acordes a las nuevas políticas de vivienda.

Un equipo interinstitucional evaluará el inventario de reserva territorial existente para replantear el contorno U3 establecido por la CONAVI, sin embargo, la presente administración planea mantener los criterios de los contornos urbanos ya definidos.

Protección Civil a nivel nacional trabajará de la mano con SEDATU para lograr un ordenamiento territorial que le permita a México ser un país seguro. Las reglas en materia de protección civil son dictadas por la Coordinación Nacional de protección Civil de la SEGOB, por lo que SEDATU se ajusta a ellas y a la información que esta proporciona.

No obstante, un instrumento necesario para mitigar los efectos de los desastres naturales es una estrategia que propicia el acceso a seguros contra desastres para la población más vulnerable de nuestro país, incrementando esta cobertura para vivienda.

3.4 Reconstrucción de viviendas en zonas de riesgo: Caso Guerrero, La Pintada

La comunidad "La Pintada" se encuentra ubicada a 175 km del puerto de Acapulco, Guerrero. Cuenta con una población de 628 habitantes cuya principal actividad productiva es el café.

El 16 de septiembre de 2013, la comunidad sufrió el desastre más grande en su historia al quedar sepultada la mitad de su territorio (92 hectáreas), bajo más de 200 mil toneladas de tierra debido al desgajamiento de un cerro, provocado por el huracán Ingrid y la tormenta tropical Manuel.

SEDATU y FONHAPO encabezaron los trabajos de reconstrucción. El titular de la SEDATU, Jorge Carlos Ramírez Marín, ordenó la realización de estudios geológicos, geofísicos y geotécnicos con el apoyo de expertos de la UNAM, a fin de determinar zonas seguras de reconstrucción.

Durante la reconstrucción se instaló un albergue temporal con 15 dormitorios familiares y 100 camas individuales, un comedor para 150 personas y talleres de autoempleo y capacitación en carpintería, costura, panadería, tortillería y cultura de belleza, con el objetivo de ayudar en la reactivación económica de la comunidad.

FONHAPO tuvo a su cargo gestiones con la comunidad, participó en el proyecto de reubicación llevando a cabo la construcción de 187 viviendas, invirtiendo 46 millones 750 mil pesos de recursos federales para los subsidios de dichas viviendas, que beneficiarán a 700 habitantes de la localidad; e instaló un área de juegos para los niños a fin de ayudarlos de manera positiva a sobrellevar dicho desastre. La intervención oportuna de FONHAPO fue el detonador para que otros sectores, tanto públicos como privados participaran en la reconstrucción.

El Gobierno del estado, la Comisión de Infraestructura Carretera y Aeroportuaria del Estado de Guerrero, la secretaría de salud y la Secretaría de Educación; se sumaron a las acciones para llevar a cabo trabajos de prevención sanitaria, reanudación de clases, rehabilitación de la red de agua entubada y el retiro de escombros de la carretera Atoyac - La Pintada.

El 26 de mayo, el Presidente Enrique Peña Nieto hizo entrega de las viviendas y los avances en la reconstrucción de "La Nueva Pintada" que son los siguientes:

- Entrega de 135 viviendas de uno y dos niveles, de 80 m², de dos y tres recámaras, baño completo y todos los servicios.
- Remodelación de viviendas (En áreas donde no existe riesgo, se mejoraron y repararon viviendas que sufrieron daños).
- Reparación de fachadas.
- Cancha de fútbol rápido.
- Área para cultivar vegetación para la reforestación de áreas críticas.
- Área techada de juegos infantiles.
- Talleres de autoempleo: panadería, carpintería, cultura de belleza, tortillería, corte, confección y una estética como parte de los talleres.
- Dos antenas receptoras de Internet (Instaladas en la comisaría municipal y en el albergue).
- Estación meteorológica (Mide la precipitación pluvial y la monitorea para prevenir contingencias).
- Centro escolar (Donado por Fundación Bancomer).
- Iglesia y vialidades (Incluye el malecón lateral al río, avance de los trabajos 20%).
- Protección del área de derrumbe.

Gracias a los esfuerzos en conjunto de los actores públicos y privados que intervinieron de manera oportuna en la reconstrucción, el panorama de "La Nueva Pintada" es otro; actualmente continúan los trabajos de ingeniería, mantenimiento y reforestación para que la comunidad recobre su actividad regular e incluso tenga un mejor panorama a futuro (imagen 14, pp. 159).

3.5 Acciones de atención a los afectados de Ingrid y Manuel, septiembre 2013 en los Estados de Guerrero y Sinaloa.

Desde que se dieron a conocer las contingencias en los distintos Estados de la Republica en septiembre de 2013, el INFONAVIT implementó una serie de medidas emergentes para atender las necesidades inmediatas de los afectados, como:

- La Subdirección General de Sustentabilidad y Técnica solicitó a las Delegaciones Regionales de los Estados afectados, un reporte sobre el estatus de los desarrollos con créditos INFONAVIT, resultando Guerrero y Sinaloa los estados con mayor afectación.
- Para proceder con la atención de las zonas afectadas, se trabajó en conjunto con las autoridades competentes a nivel federal, estatal y municipal.
- Se atendió de manera inmediata la situación, a través de visitas de campo a las zonas afectadas, se instalaron módulos de atención y se organizaron brigadas INFONAVIT que llevaron a cabo campañas de limpieza, contacto con la población y levantamientos de las viviendas afectadas por el par ajustador - verificador.
- Se enviaron notas informativas sobre la situación y los avances en la atención a los diversos actores involucrados.

Asimismo, dentro del Instituto, se llevaron a cabo acciones estratégicas y programas especiales en favor de los afectados, tales como:

- Integración del programa de rehabilitación de viviendas en combinación con el seguro de daños para la reconstrucción de viviendas en las zonas afectadas: Hacia diciembre de 2013 se habían atendido 1,514 viviendas afectadas en Acapulco, Guerrero y 1,203 en Culiacán, Sinaloa. En total 2,717 viviendas atendidas.
- Elaboración de un protocolo de atención para conjuntos habitacionales del INFONAVIT afectados por inundaciones, como consecuencia de ciclones, huracanes o precipitaciones pluviales excesivas.
- Se realizó un convenio para que las personas con créditos vencidos realizaran una aportación de 100 pesos para tener acceso al seguro de daños.
- Se implementó una prórroga especial para el pago de los créditos vigentes de hasta 6 meses.
- Se invitó a las constructoras que participan en el programa de rehabilitación que se emplearan a las personas que viven en las localidades para asistir en los trabajos de obra para impulsar al empleo local.
- Se suspendió la originación de créditos en las zonas en donde no se garantice la seguridad del derechohabiente.
- Para los Estados de la Republica que tuvieron menor afectación se atendió con el procedimiento normal de entrega de seguro por DAP a los beneficiarios con créditos vigentes.

El INFONAVIT firmó un convenio con la CONAVI y SHF para el programa de rehabilitación de viviendas para

beneficio de los “no acreditados” en las zonas afectadas en Acapulco Guerrero, que se puso en marcha a principios del 2014.

3.6 Normas 26, 30 y 31 del Distrito Federal, México

Una de las estrategias que el Gobierno del Distrito Federal ha implementado para atender el crecimiento urbano de nuestra ciudad y el incremento significativo de la demanda de vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios se deriva de la norma 26 (NOG 26).

La NOG 26 debe lograr un mejor aprovechamiento del suelo en términos que permitan potenciar uno de los recursos más valiosos que tiene esta ciudad, ya que el suelo y la vivienda son los articuladores de todas las actividades y el principal espacio de integración social.

Debe permitir mayores densidades y el mejor aprovechamiento del potencial constructivo en la ejecución de vivienda en una óptima relación con el entorno urbano, en términos de conectividad, ahorro de agua y energía; fomentar la construcción de ámbitos con una mayor diversidad de usos y por ende posibilidades de convivencia social.

Para el logro de estos objetivos y permitir mayores densidades en ciertas áreas que cuentan con factibilidad de agua potable, así como mayores posibilidades de servicios, se determinaron tres zonificaciones directas para tres territorios, el primero de estos, contenido por el Circuito Interior con una zonificación H5/20; el segundo contenido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, con una zonificación H6/20; y el tercero, ubicado entre el Anillo Periférico hasta los límites del Distrito Federal y el suelo de

conservación del mismo, con una zonificación de H4/20.

Bajo este esquema, se autorizaron proyectos de vivienda que permitieron incrementar los niveles de construcción, se promovió una nueva modalidad de inserción de vivienda en su entorno como un primer paso a la sustentabilidad urbana aumentando la disponibilidad de área libre y espacios comunes en los proyectos de vivienda, además, se diversificaron los usos del suelo para con ello mejorar y aumentar la accesibilidad a los servicios y propiciar la integración urbana.

No obstante, algunos desarrolladores de vivienda buscaron edificar un mayor número de viviendas y aumentar los niveles de sus edificaciones, sin ofrecer los inmuebles a precios de vivienda popular, motivo por el cual la norma tuvo que ser suspendida el 19 de agosto de 2013 para ser modificada o sustituida por las normas 30 y 31 elaboradas por la SEDUVI en conjunto con la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda e investigadores de la UAM, estas normas ya han sido presentadas y deberán ser aprobadas por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Las normas 30 y 31 establecen los lineamientos para construir viviendas de interés social y de tipo medio en 673 colonias de la ciudad de México. La propuesta es establecer la definición de la construcción de vivienda en zonas donde haya 4 elementos básicos: transporte público estructurado, equipamiento escolar, instalaciones médicas y suficiencia de agua potable y drenaje.

La medida se aplicará en los programas parciales de Centro Alameda, Centro Histórico, La Merced, San Simón Ticomán, la zona patrimonial de Tacubaya y el conformado por Santa María Insurgentes - Santa María La Rivera y Atlampa.

Para ello se seguirán los planes y ejes de acción que el jefe de Gobierno marcó en la promulgación de la Norma 26, y las constructoras pagarán un impuesto que se destinará al fomento de la vivienda de interés social.

Conclusiones⁶

La promulgación de la norma 26, y las iniciativas de las normas 30 y 31 son un indicativo de que existe disposición e interés de las autoridades para renovar la ciudad y estimular la producción de vivienda en busca de mayor calidad de vida, generar oportunidades para todos los sectores de la población y competitividad económica.

3.7 Ciudades Compactas, Edificios Flexibles y el nuevo reto de la vivienda.

Desde sus inicios hasta la actualidad, la población mundial ha crecido constantemente, sin embargo, no fue sino hasta la Revolución Industrial que el crecimiento de la población urbana reflejó un incremento acelerado. Ya en ese momento la población mundial rondaba los 1,000 millones de habitantes y hacia 1930 se duplicó la cantidad de personas que habitaban este planeta; no obstante, el porcentaje de población rural aún era dominante. Para 1950, el 29 % de la población mundial era urbana, en 1965 pasó a ser casi del 40 %; el 50 % en 1990 y se espera que hacia el 2030 sea del 60%, contando con aproximadamente 8,200 millones de habitantes⁷. En México, hoy en día, el 80 % de la población vive en los diferentes centros urbanos, pese a que estos desplazamientos humanos, debido a múltiples factores, han derivado en un alto porcentaje de personas viviendo en asentamientos irregulares.

Es evidente que el crecimiento de las ciudades está vinculado al aumento numérico y porcentual de la población que en ellas habita, y a la prioridad de satisfacer su necesidad de vivienda, siendo esta última la más representativa de todas las estructuras que la conforman; sin embargo, esta relación no es directamente proporcional; en México, desde 1980 y hasta el 2010, la mayoría de las ciudades han dedicado su energía a engullir territorio provocando que las manchas urbanas crezcan, en promedio casi 10 veces, mientras que la población sólo se ha duplicado⁸. Este esquema de crecimiento responde, en su mayoría, a la proliferación de desarrollos habitacionales en la periferia que repiten un único prototipo de vivienda bajo un modelo de "ciudad dispersa".

Está claro que definir una vivienda tipo, o un prototipo de vivienda, ayuda a resolver parcialmente problemas inmediatos para reducir el rezago habitacional, pero también promueve problemas urbanos de otra índole: un prototipo de vivienda siempre es genérico y su relación con el espacio público, si existe, siempre será la misma sin importar en dónde se encuentre ésta. Con el deseo de llegar a la optimización máxima de recursos financieros y materiales, uno de los caminos empleados ha sido el de la simplificación, llegando al uso indiscriminado y repetitivo de plantas arquitectónicas⁹ que se extienden por el territorio, faltos de creatividad, identidad y sin responder a situaciones climáticas particulares. El resultado es una ciudad excluyente, fragmentada, carente de diversidad, no sustentable en el tiempo y que provoca gastos



⁶ El 1º de septiembre de 2014 la Cámara de Diputados dio por suspendida las Normas 30 y 31 hasta que exista consenso para ser aprobadas.

⁷ Datos del Banco Mundial. <http://www.bancomundial.org/temas/cities/datos.htm>

⁸ SEDESOL. (2012) "La expansión de las ciudades 1980-2010". México D.F.

⁹ Alvarino Guzmán, Miguel. (1988). "Vivienda y Ciudad. Teoría de una propuesta". Lima, Perú.

injustificables por parte de las autoridades municipales para la dotación de infraestructura, servicios y equipamiento; por parte de los habitantes, genera un gasto en transporte público que, eventualmente, propicia en el abandono de las viviendas en la periferia para buscar otras opciones, no siempre de mejores condiciones espaciales, pero sí de mejor ubicación.

Se cree erróneamente que las soluciones habitacionales tienen que venir de proyectos *ex novo* y se ha dejado de lado una gran oportunidad que el mismo crecimiento de la ciudad, industrial o no, ha dejado: los almacenes, los grandes talleres, los viejos puertos, las antiguas estaciones de tren, etcétera. Estas grandes estructuras, ahora al interior de las ciudades, que fueron dejados a su suerte tras el abandono de sus actividades, proporcionan una solución viable al problema del crecimiento de las manchas urbanas, del rezago habitacional, de la falta de tierra intraurbana y de la materialización de nuevos esquemas de vivienda. Existen ejemplos en varias ciudades, pero en esta ocasión se abordarán dos casos de éxito en donde la voluntad política, la participación ciudadana, el crecimiento urbano planificado y la existencia de estas mega estructuras han dado como resultado proyectos que incentivan la reactivación de zonas urbanas olvidadas.

*Gasómetros de Viena, Austria*¹⁰

La ciudad de Viena, en Austria, es una de las ciudades más antiguas del continente Europeo, desde sus primeros asentamientos celtas en el año 500 a.n.e hasta la bulliciosa ciudad que hoy en día se conoce, nunca ha dejado de crecer. Como parte de su crecimiento, de los cambios tecnológicos y de la necesidad

de abastecer de energía a la ciudad, en 1896 fueron construidos 4 tanques de gas de 60 metros de diámetro por 70 metros de altura, convirtiéndose en ese momento en la fábrica de gas más grande de toda Europa.

En un principio, fuera de la mancha urbana, esta fábrica operó durante casi 100 años como fuente primaria de energía para la ciudad hasta que en 1986, debido a regulaciones medio ambientales y a nuevos esquemas para la obtención de energía, sus actividades tuvieron que ser suspendidas y la fábrica fue desmantelada, pero los cuatro tanques, gracias a que fueron declarados patrimonio de la ciudad, fueron conservados.

Durante una década los tanques de gas permanecieron inactivos, hasta que en 1995, gracias a la iniciativa del Arquitecto Manfred Wehdorn y de la voluntad de las autoridades locales, se llevó a cabo un plan de renovación de las cuatro mega estructuras que esperaban pacientemente a ser reutilizadas. Después de 3 años de trabajo en el proceso de rehabilitación, cuatro diferentes oficinas de desarrollo urbano/arquitectónico y una inversión de 175 millones de euros, en el 2001 fue inaugurado el proyecto con un programa de usos múltiples y 691 unidades de vivienda.

Resulta importante mencionar que el éxito de este proyecto radica en la suma de diferentes factores como la multiplicidad de usos, su ubicación dentro de la mancha urbana consolidada, el aprovechamiento de antiguas estructuras con un nuevo uso, la dotación de vivienda para una ciudad creciente y la conexión directa a un sistema de transporte colectivo eficiente.



¹⁰ <http://www.gasometer.at>
<http://www.wiener-gasometer.at>

Como parte del proyecto de renovación y como compromiso del ayuntamiento, se construyó una estación de metro que, por un lado es viable gracias a la densidad y al flujo de personas que ahí habitan, trabajan y consumen y por otro lado ofrece un medio de transporte seguro, eficiente y sustentable que los mantiene comunicados con el resto de la ciudad.

Actualmente el complejo alberga cines, galerías de arte, un auditorio y tiendas en la planta baja, oficinas en las plantas intermedias, departamentos y viviendas para estudiantes en las plantas altas, erigiéndose como un ejemplo en donde las estructuras de tiempos pasados cobran vida, se renuevan y resuelven problemáticas actuales.

*Puerto Madero. Buenos Aires, Argentina*¹¹

A finales del siglo XIX en Buenos Aires, se hizo evidente la necesidad de dotar a la ciudad de la infraestructura adecuada. Esto derivó en 1897, en la inauguración de las instalaciones portuarias promovidas por el comerciante Eduardo Madero. Dichas instalaciones operaron durante un corto periodo de 33 años, ya que para 1930 toda actividad portuaria se había trasladado hacia el Puerto Nuevo.

Durante poco más de 50 años, los edificios emblemáticos de ladrillo permanecieron abandonados hasta que en 1989, cuando la ciudad había crecido lo suficiente y se requería liberar el frente marítimo, se presentó un programa de recuperación de la vieja zona portuaria; los esfuerzos conjuntos, que integraban inversión privada y voluntad de las autoridades locales, han renovado y dado vida a los antiguos galpones industriales en un proyecto de 170 hectáreas en donde convergen viviendas, comercios, hoteles,

restaurantes y oficinas dentro de un espacio público de calidad que sirve como vínculo con el resto de la ciudad.

Es a través de iniciativas como esta, que la ciudad de Buenos Aires ha incorporado un nuevo barrio que antes era un vacío urbano - industrial y que hoy en día alberga casi 10,000 personas, aproximadamente 2,600 familias.

Conclusiones

México, al igual que Austria y Argentina, en mayor o menor escala, se ha visto inmerso en un proceso de crecimiento urbano y demográfico que demanda soluciones inmediatas, meditadas y planificadas. Por un lado existe la posibilidad de aprovechar antiguas estructuras con o sin valor patrimonial, que han quedado al interior de las manchas urbanas, con proyectos incluyentes y multidisciplinarios que funjan como detonadores para la reactivación de la urbe y la restauración del tejido social; por el otro y más importante aún, se presenta la gran oportunidad de establecer nuevos esquemas de vivienda.

Si hoy en día se está buscando recuperar espacio para vivienda en donde antes existía un taller, una fábrica, un frontón, ¿no podría pensarse hoy en proyectar edificaciones que sean adaptables a diferentes usos para mañana? ¿Se puede pensar en construir estructuras que satisfagan la necesidad de vivienda sin que eso signifique seguir expandiendo la mancha urbana? No hay edificación más sustentable que la que no tiene que destruirse para ser erigida otra vez.



¹¹ <http://www.puertomadero.com>
<http://www.corporacionpuertomadero.com>
<http://www.turismo.buenosaires.gob.ar/es/autoguiado/puerto-madero>

Resulta imperativo promover un modelo de ciudad compacta en donde todos los habitantes tengan acceso a los servicios urbanos, a sistemas de transporte colectivo, cerca de fuentes de trabajo y centros educativos en donde se pueda aspirar a una mejor calidad de vida sin importar el nivel socioeconómico. Además se debe promover un modelo de ciudad policéntrica conexas, con multiplicidad de usos, salubre, adaptable y flexible en donde la participación de las autoridades locales, la ciudadanía y la inversión privada se alíen en un frente común: tener un lugar digno en donde vivir.

Un gran reto en materia urbana es contar con una política de suelo, que estimule la constitución de reservas territoriales, reduzca la especulación y permita la consolidación de la ciudad en sus vacíos urbanos. Existe una gran oportunidad de crecer al interior del territorio urbanizado, consolidando las manchas urbanas y haciendo uso de los predios subutilizados o no consolidados.

Capítulo 4

Financiamiento a la vivienda

4.1 Resultados de Financiamiento a la vivienda 2013

De acuerdo con cifras de cierre preliminar, en 2013 el conjunto de los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, así como de otras entidades que dan créditos hipotecarios como prestación a sus trabajadores, otorgaron 1,101,284 financiamientos en sus diferentes modalidades de programas equivalentes a viviendas. Esta cifra no considera los programas de SEDESOL, ni los cofinanciamientos de la Banca y Sociedad Hipotecaria Federal.

Durante el primer semestre de 2014, el 50.1 % de los financiamientos se destinaron a la adquisición de vivienda nueva y usada; el 49.9 % para mejoramientos y ampliaciones habitacionales; y el 0.9 % a otros tipos de financiamientos. La inversión total ejercida en estos programas fue de 263,620 millones de pesos, de estos, el 92.4 % se destinó a la compra de vivienda; el 3.9 % fue para mejoramientos; y el 3.7 % para otro tipo de créditos.

Cabe destacar el peso relativo que mantiene la adquisición de vivienda dentro del financiamiento, es la opción que requiere más recursos, sin embargo,

además de ampliar el número de viviendas, es necesario atender el rezago cualitativo del parque habitacional existente, para mantener el inventario y evitar que el déficit aumente.

En cuanto a la distribución de los financiamientos por entidad federativa en 2013 el 33.1 % se concentró en las siguientes cinco: Nuevo León (9.0 %), México (7.3 %), Distrito Federal (6.3 %), Chihuahua (5.9 %) y Veracruz (4.6 %). Esta distribución contrasta con la observada en los montos de inversión destinados a los financiamientos, donde la lista de los cinco primeros la encabeza el Distrito Federal con el 11.6 %, Nuevo León 9.6%, México 8.7 %, Jalisco 8.5 % y Guanajuato 4.2 %. Lo anterior, refleja el tipo de solución que se está financiando en cada entidad y la diferencia de precios que existe entre las distintas entidades del país.

4.2 Programa anual de financiamientos 2014

Para el 2014, el conjunto de los organismos que financian programas de vivienda, estimaron otorgar un millón 135 mil acciones de vivienda, distribuidas en sus diferentes programas, los cuales son prácticamente iguales a los del año anterior. Para este año, la inversión estimada será de 331 mil 803 millones de pesos, en tanto que del total de financiamientos, el INFONAVIT aportará el 51 %, el FOVISSSTE el 9 %, la Banca el 12 %, SHF el 20 %, FONHAPO el 6 % y el 2 % restante otros organismos.

Modalidad	Acciones	Inversión (millones)
	1,101,284	263,620
Adquisición de vivienda	551,236	243,711
Mejoramiento	539,939	10,358
Otros	10,109	9,551

1/ No incluye los programas de SEDESOL, subsidios CONAVI y cofinanciamientos de la Banca y SHF.
Fuente: CONAVI, con información de los Organismos de Vivienda.

Cuadro 27. Programa Anual de Financiamiento para Viviendas 2014		
Organismos	Total ^{1/}	
	Acciones (Miles)	Monto (millones de pesos)
Total	1,135	331,803
INFONAVIT	580	108,803
FOVISSSTE	101	35,000
Banca	136	150,000
SHF	228	30,000
FONHAPO	63	2,000
Otros organismos	27	6,000

^{1/} Incluye: vivienda nueva, usada, autoconstrucción, autoproducción y con disponibilidad de terreno, ampliación, rehabilitación, pago de pasivos, refinanciamiento hipotecario, pago de enganche, liquidez, adquisición de suelo, urbanización para uso habitacional, lotes con servicios, insumos.
Fuente: Elaborado por la CONAVI; con información de los organismos de vivienda.

El Programa de Subsidios de la CONAVI, tiene un presupuesto asignado de alrededor de 11 mil 600 millones de pesos, cuya distribución se ejercerá de acuerdo con el comportamiento del mercado y los diferentes tipos de subsidio que otorga.

4.3 Mejoramiento y ampliación de vivienda

Según el Programa Nacional de Vivienda 2014 - 2018, el déficit habitacional agrupa las carencias de vivienda en tres tipos: aquellas que tienen que ver con los materiales con que está construida, las que se refieren al espacio para medir hacinamiento; y las carencias por falta de conexiones de servicios básicos indispensables.

Las opciones de financiamiento para mejoramiento varían de acuerdo con la situación de quien lo solicita: los trabajadores afiliados a los Institutos Nacionales de vivienda pueden solicitarlo a INFONAVIT (Mejora tu casa) o FOVISSSTE (Respalda2M). Las familias que requieren de apoyo financiero para realizar mejoras a su vivienda, acuden al crédito, subsidio o a la mezcla de ambos. Con respecto del subsidio para mejoramiento, puede provenir de organismos públicos federales como FONHAPO y CONAVI, también, algunos organismos estatales y municipales de vivienda asignan recursos de subsidio en apoyo al mejoramiento de viviendas, tanto en complemento de los

programas federales antes mencionados, como con programas propios.

La necesidad de mejoramientos se ha mantenido prácticamente constante, de 2000 a 2010, se requerían cerca de 3.5 millones de viviendas, hecho que representaba el 14.5 % del parque habitacional en 2000 y 13.2 % en 2010. Las viviendas con necesidad de ampliación y mejoramiento, se mantuvieron constantes en términos absolutos (4 millones), pero disminuyeron, como proporción del total pasando de 18 % a 14 %, en el mismo periodo.

En los últimos tres años, los financiamientos para mejoramiento y ampliación de vivienda alcanzaron casi los 2.5 millones de acciones. Destacan los programas de subsidio federal con el 65.6 % y los organismos nacionales de vivienda (ONAVIS) han contribuido con el 32.4 %, el 2 % restante se distribuye entre los organismos estatales de vivienda, las entidades financieras y otros organismos¹.

Cabe destacar que los financiamientos dentro de este programa se han aplicado fundamentalmente para la ampliación y rehabilitación, llegando al 61.1 %; sólo para rehabilitación el 32.2 %, dentro del cual se encuentran los programas emergentes destinados a la población damnificada por fenómenos naturales, y el 6.0 % para ampliación de vivienda, que es una modalidad que no se registra de manera independiente, sino que se presenta mayoritariamente combinada con la rehabilitación.

A través de estos programas, se mantiene el parque habitacional y se evita que el rezago aumente; a la par de estas acciones, resulta importante



¹ INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 2000 e INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 2010.

Cuadro 28. Financiamiento para mejoramiento y ampliación de vivienda,
2011 - 2013
(por programa y grupo de organismos)

Grupo de organismos Modalidad	Acciones		
	2011	2012	2013
	805,040	1,019,937	643,732
ONAVIS	81,496	236,548	479,479
Ampliación	53	69	427
Rehabilitación	0	1	2
Ampliación y rehabilitación	81,443	236,478	479,050
Entidades financieras	6,063	6,733	0
Ampliación y rehabilitación	6,063	6,733	0
Subsidios Federales	701,976	765,643	153,039
Ampliación	75,122	56,357	15,368
Rehabilitación		709,286	77,879
Ampliación y rehabilitación	626,854		59,792
Organismos Estatales	10,902	5,314	8,310
Ampliación	332	315	928
Rehabilitación	2,379	1,102	1,584
Ampliación y rehabilitación	8,191	3,897	5,798
Otros Organismos	4,603	5,699	2,904
Ampliación	0	0	0
Rehabilitación	2,783	3,360	1,157
Ampliación y rehabilitación	1,820	2,339	1,747

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, CONAVI.

impulsar una estrategia de mantenimiento y rehabilitación habitacional, así como programas de asistencia técnica, pues un porcentaje importante de las acciones se realizan bajo la dirección de los habitantes de las viviendas.

Las acciones de ampliación y mejoramiento han sido apoyadas fundamentalmente a través de los programas de subsidio como el Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias (PDZP) de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), del FONHAPO (Vivienda rural y tu casa) y de la Comisión Nacional de Vivienda. A partir del 2012, se suma a estas acciones

el INFONAVIT, quien participa de manera importante a través del programa *Mejora tu casa*, el cual es una opción de financiamiento para realizar mejoras en la vivienda, como pintar, impermeabilizar, cambiar los muebles de la cocina o baño y cualquier otra mejora necesaria.

4.4 Programa de subsidios 2014

Durante los siete años y medio de existencia del Programa de Esquemas Financieros y Subsidio Federal para Vivienda se han otorgado 1'332,150 subsidios. De estos, el 50.4 % se destinó

Cuadro 29. Subsidios CONAVI, 2007 - 2014

Año	Adquisición de vivienda	Mejoramientos	Lotes con servicios	Total
CONAVI	885,699	430,124	16,327	1,332,150
2007	94,425	35,845	661	130,931
2008	126,081	102,833	1,382	230,296
2009	110,410	47,448	1,682	159,540
2010	119,723	86,260	4,721	210,704
2011	113,487	49,161	3,056	165,704
2012	134,607	72,049	2,718	209,374
2013	134,686	25,305	2,107	162,098
1 ^{er} semestre 2014	52,280	11,223		63,503

Fuente: CONAVI, con información del programa de subsidios para vivienda.

como complemento para la compra de vivienda nueva, 32.3 % a mejoramientos, 6.9 % para apoyar la vivienda usada, 9.2 % a la autoconstrucción y el 1.2 % restante para el mejoramiento habitacional.

Del total de las acciones apoyadas mediante este programa de subsidios, el 52.6 % se ejecutó a través del INFONAVIT, el 26.6 % mediante los intermediarios financieros, el 7.4 % a través de los organismos estatales de vivienda, 5.3 % a través de la producción social de vivienda asistida, el 3.3 % fue para apoyar a las familias afectadas por desastres, a través de los programas de reconstrucción, y el 4.8 % restante a través de Fuerzas Armadas, FOVISSSTE y cajas solidarias.

Los apoyos del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda durante el periodo 2007 - 2013 se han ejercido principalmente en nueve entidades federativas: Veracruz (6.4 %), Chihuahua (6.4 %), Jalisco (6.3 %), Sonora (5.8 %), Tamaulipas (5.7 %), Chiapas (5.2 %), Guanajuato (5.0 %) y Nuevo León (5.0 %), y México (4.7 %).

4.5 Política de subsidio

El 1º de julio de 2013, fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación las reglas de operación del *Programa de esquemas financieros y subsidio federal para vivienda* para el 2014, de manera extraordinaria, las nuevas reglas de operación fueron dadas a conocer con una anticipación de seis meses, a fin de permitir que la Industria se adecuara al nuevo modelo de asignación de subsidios.

El 11 de febrero de 2013, el Presidente de la República Enrique Peña Nieto, presentó la Política Nacional de Vivienda de su administración, mencionó que ésta busca "usar el financiamiento de vivienda para orientar el desarrollo territorial y urbano del país", de esta manera "los créditos y subsidios del Gobierno de la República serán reorientados al fomento del crecimiento urbano ordenado".

Así, el financiamiento público persigue elevar la calidad de vida dentro de las ciudades, promoviendo la redensificación y la construcción de viviendas verticales, a fin de evitar la expansión de estas manchas urbanas y que las personas dediquen muchas horas en el traslado al trabajo y regreso a sus casas.

A través de las Reglas de Operación del Programa de Subsidios 2014, el Gobierno de la República replanteó el modelo a seguir, con la finalidad de ofrecer certeza al sector y que éstas, fueran acordes con el nuevo modelo urbano y de vivienda. Para 2013 se mantuvieron las reglas de operación vigentes en 2012, y el primero de julio se dieron a conocer, con seis meses de anticipación, las correspondientes al ejercicio 2014.

La aplicación de las nuevas reglas para el 2014 se postergó debido a que al conocer la industria las reglas publicadas pidió tiempo para evaluar sus impactos y proponer modificaciones, de esta manera se generó un proceso de consulta, que permitió mejorar las reglas. El gobierno planteó sus puntos: proximidad, mejor calidad, mayor certeza en el subsidio y la industria hizo sus planteamientos: medidas regionales, compromiso de garantizar el subsidio y no más cambios abruptos y repentinos.

Respecto a las reglas de operación anteriores, las innovaciones, incluyen el cambio de verticalidad a densificación, aumentan los rangos de los subsidios, se otorgan subsidios adicionales a la población con menores ingresos (de 1.5 SM a 3.5 SM) y se establecen los lineamientos para la evaluación de la reserva territorial.

Conforme a los nuevos criterios de elegibilidad, el Gobierno de la República promueve que la construcción de vivienda se dé en lugares con todos los servicios, pero también que haya fuentes cercanas de empleo.

Prevalecen los criterios de la ubicación de reservas que tienen la posibilidad de acceder a los subsidios y se amplían las clasificaciones, las cuales podrán competir por financiamiento mediante un proceso de certificación que otorgará la SEDATU.

El 6 de marzo de 2014, en la ceremonia de entrega del Premio Nacional de Vivienda 2013, el Presidente de la República hizo referencia al compromiso hecho un año antes, de presentar las nuevas Reglas de Operación, mencionó que son claras y se dieron a conocer con suficiente anticipación, a fin de facilitarles a los desarrolladores una adecuada planeación y ajuste en sus operaciones.

Asimismo, anunció las siguientes medidas en materia de subsidios:

- Las reglas vigentes de 2014 seguirán siendo las mismas durante toda la Administración, el propósito es mantenerlas hasta el 2018, y con ello generar certidumbre y los ajustes necesarios que se deban de hacer para seguir desarrollando más y mejor vivienda.
- Mayores recursos para subsidios a la vivienda, los cuales se incrementaron 50 %, al pasar de 8 mil millones de pesos en 2013 a 12 mil millones en 2014.
- Hasta ahora, sólo tenían acceso a este apoyo los trabajadores que ganan menos de 2.5 SM y resultaba importante ampliar la cobertura de este beneficio. Se extiende el universo de beneficiarios para quienes ganan hasta 5 SM, siempre que la vivienda esté ubicada en los contornos U1 y U2 (de la CONAVI), además se elimina el tope del valor de las viviendas en estos casos.
- Se facilitará el acceso a una segunda hipoteca, habrá financiamiento y subsidio para vivienda en renta, se otorgarán préstamos para remodelación y ampliación de espacios habitacionales, sustituyendo la garantía de la subcuenta de vivienda por una garantía a cargo de la Comisión Nacional de Vivienda.

4.6 Programa nacional de financiamiento del desarrollo 2013 - 2018

El Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE) presenta los objetivos, las estrategias y las acciones necesarias para garantizar que se cuente con las herramientas necesarias para cumplir con el objetivo general del Plan Nacional de Desarrollo (PND), dicho programa basa sus acciones en el uso de los recursos fiscales y financieros disponibles.

El programa tiene seis objetivos:

1. Ejercer una política fiscal responsable que fomente el desarrollo económico.

En este, se reconoce la importancia de la estabilidad económica y financiera para fomentar el desarrollo, por lo que se busca conservar políticas fiscales que promuevan finanzas públicas sanas, mantener niveles de deuda controlada e incentivar la productividad y desarrollo de las actividades del país.

2. Contar con un sistema hacendario que genere más recursos, sea simple, progresivo y que fomente la formalidad.

Para favorecer la capacidad del Estado, se necesita un sistema hacendario eficiente, que genere los recursos suficientes para financiar las políticas que fomenten el desarrollo y el crecimiento económico del país. Destaca la necesidad de políticas tributarias eficientes y progresivas que aumenten la formalidad de la economía.

3. Fomentar un gasto eficiente, que promueva el crecimiento, el

desarrollo y la productividad dentro de un marco de rendición de cuentas.

Es importante que el uso de los recursos públicos sea eficiente y transparente; el gasto debe estar destinado para promover la productividad y mejores resultados de la economía.

4. Impulsar el fortalecimiento del federalismo fiscal para que las entidades federativas y municipios puedan lograr y preservar el equilibrio de sus finanzas públicas.

El federalismo es un factor clave para que las entidades federativas y los municipios puedan incrementar la recaudación de ingresos propios, mejorar la eficiencia en la ejecución de su gasto y registrar de manera homologada y transparente su información financiera.

5. Fomentar la inclusión, educación, competencia y transparencia de los sistemas financiero, asegurador y de pensiones para incrementar su penetración y cobertura, a la vez que mantengan su solidez y seguridad.

El sistema financiero ha mantenido un buen funcionamiento en los últimos años y cuenta con un alto potencial que debe desarrollarse, en el mismo sentido, el sector asegurador debe expandirse en la población para mitigar los riesgos financieros por diversos factores. Con respecto a la seguridad social, se busca continuar con los esquemas que fomentan la provisión de salud pública.

6. Ampliar el crédito de la Banca de Desarrollo facilitando el acceso a servicios financieros en sectores

estratégicos, con una mayor participación del sector privado.

La Banca de Desarrollo se fortalecerá para facilitar el acceso al crédito y los servicios financieros a los sectores más vulnerables de la población, se dará mayor énfasis a las áreas prioritarias para el desarrollo nacional, lo cual permitirá contribuir de manera eficiente en la productividad del país.

Se promoverá la flexibilidad e incentivos para que tanto el sector privado, como la Banca de Desarrollo otorguen más créditos y con mejores condiciones a la población.

Para medir el cumplimiento de los objetivos, el PRONAFIDE estableció los siguientes indicadores:

- Requerimientos financieros del sector público como proporción del PIB.
- Índice de la productividad total de los factores.
- Plazo promedio de la deuda interna en valores gubernamentales.
- Ingresos tributarios, como proporción del PIB.
- Proporción del gasto en servicios personales respecto al gasto programable de la Administración Pública Federal.
- Crecimiento del gasto de operación administrativo por dependencia y entidad de la Administración Pública Federal.
- Programas presupuestarios del gasto programable con un nivel de logro satisfactorio, como porcentaje del total de programas presupuestarios del gasto programable.

- Mejora de la calidad crediticia estatal acumulada.
- Financiamiento interno al sector privado, como proporción del PIB.
- Ahorro financiero interno, como proporción del PIB.
- Crédito directo e impulsado de la Banca de Desarrollo.

La estrategia del PRONAFIDE es fortalecer la estructura de la deuda, incentivar el desarrollo del mercado, fortalecer el acceso a las fuentes de financiamiento y disminuir los costos del crédito.

4.7 Fondo Nacional de garantías a la vivienda popular FONAGAVIP

A raíz de la suspensión del otorgamiento de crédito para vivienda en el 2007 por parte del FONHAPO, el sector de la población de menores ingresos no afiliados quedó desatendido. Después de varios intentos de regresar al mercado y buscando siempre que su población objetivo fuera atendida, en el 2011 el FONHAPO crea el *Fondo Nacional de Garantías para la Vivienda Popular* (FONAGAVIP), para incentivar el otorgamiento de microcréditos para vivienda a la población tradicionalmente considerada como no sujeta de crédito, ya fuera por no contar con ingresos fijos o por el bajo nivel de los mismos.

El FONAGAVIP inició operaciones en el 2012, garantizando créditos otorgados por Intermediarios Financieros Privados (IFPs), fondeados por Sociedad Hipotecaria Federal y por Financiera Rural a través de dos nuevos productos de crédito. Durante 2013 se integró también a los Intermediarios Financieros Privados fondeados por FIRA.

El Fondo se constituyó con recursos propios de FONHAPO, con un patrimonio inicial de \$400 millones, los cuales garantizarán un fondeo de al menos \$4,000 millones en crédito otorgado por entidades financieras públicas actuando como Banca de segundo o tercer piso, ya que otorga garantías a primeras pérdidas hasta por el 10% del crédito otorgado.

Los nuevos productos de crédito que pueden ser sujetos de garantía son:

1. *Autoproducción.* Es aquel destinado a apoyar el proceso de construcción y distribución de vivienda en terreno propio, bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, el cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción.
2. *Mejoramiento.* Es aquel destinado a apoyar los procesos de mejoramiento y ampliación de vivienda.

Uno de los objetivos principales de la creación del Fondo, era acercar créditos con tasas de interés más accesibles, por lo que se estableció que para recibir el servicio de garantía, los créditos se deben otorgar con una tasa de interés máxima del 30 %, logro trascendental ya que, a dos años de estar funcionando, la tasa de interés promedio de los créditos que están garantizados es del 26.77%.

Para potenciar los recursos disponibles, cada crédito es acompañado del máximo subsidio posible otorgado por la CONAVI y una aportación (ahorro) del beneficiario.

La población objetivo de este Fondo son jefas o jefes de familia no asalariados, mayores de 18 años o menores de edad emancipados, con

ingresos individuales o familiares de hasta 5 SMGV en el Distrito Federal, dando prioridad a aquellos que habiten en poblaciones clasificadas como de Alto y Muy Alto grado de marginación por el Consejo Nacional de Población.

4.8 Portabilidad hipotecaria

En diciembre de 2002, fue publicada la *Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado* (LTFCCG), previendo por primera vez en la legislación en forma expresa, la figura de la Subrogación de Acreedor² y de Deudor³. La subrogación de acreedor, conocida también como *Portabilidad Hipotecaria*, sólo es aplicable a créditos contratados después de 2003, y a partir de 2010 se obliga al acreedor a cancelar la hipoteca e inscribirla en los registros públicos correspondientes.

La *Portabilidad Hipotecaria* tiene como finalidad, que una persona con un crédito vigente con buen historial crediticio, traslade su crédito a una entidad financiera o Instituto Público como INFONAVIT, FOVISSSTE o Fuerzas Armadas, que le ofrezca mejores condiciones crediticias.

En la LTFCCG está establecida esta operación desde 2003, pero resultaba muy caro y en consecuencia, no era rentable para el cliente. Las modificaciones permitirán reducir la mayor parte de los costos y en consecuencia, varios usuarios aprovecharán mejores tasas de interés en otros bancos y podrán mover su crédito a otra institución crediticia.



² En la subrogación de acreedor mediante un negocio jurídico una persona adquiere la posición de acreedor en una deuda. Al deudor se le comunica que deberá pagar ahora a la persona que se ha subrogado en la posición de acreedor.

³ Como el deudor es el obligado al cumplimiento, es necesaria la autorización del acreedor para una subrogación, pues es posible que el nuevo deudor no tenga bienes suficientes para cumplir la obligación.

En particular, la Portabilidad Hipotecaria fomenta y amplía la competencia en el sector financiero ofreciendo menores tasas de interés y la expansión del crédito hipotecario.

Es importante destacar que en la LTFCCG se especifica que los Institutos Públicos de Vivienda podrán ser acreedores subrogados pero no subrogantes, además, los cargos por seguro del crédito garantizado deberán hacerse con el consentimiento del deudor y podrá ser contratado con alguna entidad diferente a la que otorga el nuevo crédito garantizado.

En la reforma financiera de 2014, se especifica el procedimiento para llevar a cabo la subrogación de acreedor y se sugiere la intervención de la Secretaría de Economía en la reducción de los costos asociados a través de convenios con estados y municipios, ya que los altos costos de constituir una nueva garantía hipotecaria (honorarios notariales y derechos registrales) han impedido el uso generalizado de esta práctica. Esta disposición no ha sido aplicada en forma general y a este proceso se le da el tratamiento de un simple pago anticipado y se debe constituir nueva garantía.

En el Acuerdo por el que se establecen los procedimientos registrales previstos en el artículo 15 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado destaca:

- a. Se hará de manera directa, automatizada y sin costo.
- b. Se inscriben en los Registros de Comercio tanto del acreedor subrogante (nuevo acreedor) como del subrogado (acreedor original), el documento en que conste el importe líquido del total del adeudo, el documento que acredite el pago

total del adeudo y el documento ratificado ante fedatario (corredor o notario) en el que conste la subrogación.

- c. Quien inscribe en el Registro Público de la Propiedad es el acreedor subrogado (20 días después de la subrogación).

Es importante señalar que está pendiente de publicarse el formato para la inscripción en el registro de comercio con lo cual se volvería aplicable la norma.

Se puede esperar un aumento en la actividad hipotecaria de la banca, fundamentado en buena parte por la mejoría en las condiciones de financiamiento del crédito para vivienda, ésta ha sido una tendencia que se ha visto reforzada por la estabilidad financiera y la disminución en las tasas de interés.

La mejora en las condiciones de financiamiento se combina también con una demanda en ascenso y la propia evolución del mercado hipotecario en México. Al respecto, la portabilidad hipotecaria puede contribuir al desarrollo de nuevos mercados, lo que promoverá una menor concentración de carteras y un mayor número de oferentes.

La portabilidad del crédito hipotecario traerá los beneficios de la competencia, generando un beneficio social. Las instituciones de crédito se verán incentivadas a mejorar las condiciones que ofertan a sus clientes desarrollando productos financieros y competitivos, no sólo en las condiciones iniciales del crédito, sino también a lo largo de la vigencia del mismo, esto implica, la oportunidad de obtener un crédito mayor que sea suficiente para una vivienda de mejor calidad, con un plazo mayor y con tasas menores que aquellas observables en el mercado, de no existir la opción de subrogación.

Asimismo, los participantes del mercado hipotecario deberán buscar oportunidades en nichos específicos para poderlos atender y ganar ese mercado incentivando una búsqueda constante de nuevos productos.

Esta política beneficiaría principalmente a los segmentos Medio/Alto de la población que serán los que tendrán más opciones de dónde elegir un menor pago de intereses y plazos, dados los términos de la reforma, pues los sectores atendidos por INFONAVIT y FOVISSSTE no podrán moverse a otra entidad financiera.

Por otro lado, es importante observar que las tasas de interés y el CAT han disminuido desde 2004, pasando de 17.35 % a 13.43 % en CAT y de 14.15 % a 10.81 % en tasas de interés, sin embargo, a pesar de una reducción en la diferencia entre CAT y tasa de interés, ésta todavía es de 262 puntos base.

Conforme a la LTFCCG, la Portabilidad Hipotecaria pretende mejorar los costos de adquirir una vivienda, pero no elimina los gastos de escrituración, apertura de crédito y comisiones por apertura, entre otros, así, el mayor problema de la subrogación es que el acreditado tiene que volver a efectuar gastos que ya hizo con una apertura inicial del crédito, es decir:

- a. Tendrá que iniciar el proceso desde cero y cumplir con todas las condiciones iniciales, incluyendo revisión de buró de crédito.
- b. Pagar comisión de apertura de crédito.
- c. Reiniciar el plazo o ampliarlo, los años ya cubiertos sirvieron para pagar parte del crédito con el banco anterior.
- d. Pagar gastos de escrituración del "traspaso".

Según estimaciones de la CONDUSEF, para lograr un cambio de hipoteca, el deudor tenía que pagar nuevamente estos costos sobre el monto del crédito, que pueden ser del 13.5 % hasta el 30.5 % sobre el valor del inmueble. En tanto que en la actualidad, todos estos costos deberán ser absorbidos por el acreditado en el proceso de traspaso o subrogación del crédito, lo que desalienta al cliente a cambiar de entidad y limita la competencia.

Los deudores de créditos hipotecarios que busquen hacer uso de la portabilidad hipotecaria podrán revisar el saldo de su adeudo antes de realizar el traspaso; el documento citado deberá incluir una descripción pormenorizada de los conceptos que integran el importe total. Cuando el deudor no esté de acuerdo con el importe declarado por el acreedor, podrá presentar una solicitud de aclaración al acreedor subrogante y éste, deberá confirmar el importe o, en su caso, emitir un nuevo documento con el importe correcto en un plazo no mayor a diez días naturales contado a partir de la presentación de la solicitud mencionada.

La solicitud respectiva podrá presentarse mediante escrito ante la sucursal en la que radica el crédito garantizado, o bien, en la unidad especializada de la institución de que se trate, en todos los casos, la institución estará obligada a acusar recibo de dicha solicitud.

Asimismo, se espera que en operaciones tradicionales de adquisición de un bien inmueble mediante un crédito garantizado, haya tres operaciones que se realicen de forma general en el mismo acto:

- Compraventa del inmueble, materia civil y local, la transmisión de la propiedad debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

- Crédito simple, que al ser otorgado por una institución financiera es una operación mercantil y por lo tanto materia federal, actualmente no es obligatoria su inscripción. No obstante, a partir de la implementación del formato previsto en el acuerdo, se deberá inscribir en los folios electrónicos de las entidades financieras involucradas en los registros de comercio.
- Hipoteca, materia civil y local; la garantía debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.
- Asimismo, la Portabilidad Hipotecaria creará en México la figura del Refinanciamiento Hipotecario, es decir, los acreditados aprovecharían la plusvalía de la vivienda adquirida y la reducción en la tasa de interés con la nueva Entidad Financiera para obtener dinero líquido.
- De acuerdo a la CONDUSEF, en tanto no estén las disposiciones que debe emitir la Secretaría de Economía y se facilite en términos de costo y procesos, la subrogación será letra muerta para los acreditados que puedan encontrar mejores opciones de financiamiento.

Conclusiones

- Debido a los cambios realizados por la Reforma Financiera respecto a las modificaciones al marco legal para hacer viable una subrogación de hipotecas (que es el cambio de crédito a otra institución), los bancos mexicanos están realizando acuerdos para facilitar los procesos de cancelación de hipotecas con la finalidad de agilizar la liberación de cartas y de alinear los gastos notariales.
- La Asociación de Bancos de México (ABM) reconoció que cancelar un préstamo es un trámite lento, engorroso e ineficiente, por lo cual, este organismo presentará una guía para facilitar estos procedimientos, además de que considera que se requieren reformas a los códigos civiles de los estados para simplificar y abatir los costos de operación registrales.
- Adicional a esto, se necesitan ajustes a la ley de ingresos de las entidades para limitar el cobro de gastos por concepto de subrogación, por lo que se busca pactar con el colegio de notarios una cuota preferente para operaciones de subrogación.

4.9 La accesibilidad después del auge inmobiliario

El crédito hipotecario de la banca ha contribuido a que más hogares accedan a una vivienda de mayor valor.

La década actual comenzó con cambios estructurales en el mercado de la vivienda, uno de estos cambios es la mayor variedad en la oferta de soluciones habitacionales que ha llevado a que la demanda se diversifique.

El efecto ha sido una disminución de la demanda por vivienda nueva, sin embargo, un cambio que se originó desde la década pasada sigue teniendo un resultado positivo, a saber, los consumidores cuentan con una mayor accesibilidad en cada uno de los segmentos.

Entre otras razones, las condiciones crediticias han favorecido que más personas puedan obtener una vivienda y algunas que ya contaban con esa posibilidad puedan aspirar a una vivienda de mayor valor. En el periodo del año 2010 hasta 2014, pese al incremento del valor de la vivienda, se observa el avance de la accesibilidad en todos los segmentos, principalmente en los medios y residenciales.

Por lo anterior, analizamos las condiciones en el nivel de ingreso, precios, así como el papel del crédito bancario, factores que en conjunto han permitido que la accesibilidad mejorara para los consumidores que solicitan mayores montos de financiamiento desde el año 2010 hasta el inicio de este 2014.

Distintas medidas de accesibilidad a la vivienda⁴

El concepto de accesibilidad está explicado por una serie de elementos, que en conjunto permiten distinguir la capacidad de una familia para adquirir una vivienda; en este sentido, los tres indicadores de accesibilidad que usamos en esta sección son:

- a. *La relación precio de la vivienda a ingreso anual*, que indica el número de años que una familia necesita para adquirir una vivienda de valor medio, si dedicara el 100 % de su ingreso a este fin.
- b. *El esfuerzo de pago*, es un indicador de la capacidad financiera que tiene un hogar para cubrir el pago de una hipoteca con las condiciones financieras contratadas (tasa de interés, plazo y razón de préstamo a valor de la vivienda); y

- c. *La vivienda adquirible*, que señala el valor real que debiera tener una vivienda para ser comprada por una familia con salario medio sin comprometer una tercera parte de sus ingresos.

Si bien, la evidencia empírica no es contundente para concluir que una familia no debería destinar más de un tercio de sus ingresos para el pago de una vivienda (hipoteca/renta), algunos ejercicios estadísticos realizados en EEUU y Canadá han mostrado que una familia (independientemente de si recibe un subsidio a la vivienda o no), que destina más de ese monto para el pago de una renta o hipoteca tiene una mayor probabilidad de entrar en incumplimiento⁵.

La definición más adecuada de accesibilidad no debe evaluarse solamente por el resultado de un indicador, sino también por la importancia del segmento de vivienda y la población destino que pudiera considerarse como más beneficiada, dependiendo de ello, las condiciones de financiamiento pueden modificarse, así como, el desarrollo de productos de crédito, que son los que determinan el acceso al mercado en cuestión, en la mayoría de los casos. Por ejemplo, para el INFONAVIT, donde la vivienda de interés social tiene una participación mayor al 80 %, las políticas siempre se han diseñado para facilitar el acceso a familias de bajos ingresos; mientras que la oferta de crédito hipotecario de la Banca tiene una distribución equitativa, donde se destina un tercio de los recursos para cada uno de los segmentos⁶.



⁴ Para una amplia discusión de las medidas de asequibilidad ver el artículo de SHF en el Estado Actual de la Vivienda, 2010.

⁵ Hulchanski (1995).

⁶ Ver BBVA Research. Situación Inmobiliaria México. Julio de 2012.

Las familias con menores ingresos han logrado mantener la accesibilidad

Con base en la ENIGH, del año 2010 al 2012 ascendió el ingreso corriente de los hogares en 1.5 % en términos reales. La variación fue positiva para los hogares dentro de los tres deciles de menor ingreso y para el más alto, en contraste, con los deciles medios que sufrieron el efecto contrario. Entre esos dos años los ingresos monetarios provenientes de las distintas fuentes de empleo, en general, registraron crecimientos importantes, tal es el caso de los ingresos por trabajo independiente, renta de propiedades y transferencias, que compensaron la caída de las remuneraciones por trabajo subordinado; por ello, es altamente probable que un gran número de trabajadores que alcanzaron la formalidad, aunque posiblemente consiguieron un empleo con baja remuneración, pudieran emplear sus ahorros para adquirir una vivienda en los segmentos medio y altos.

En lo que respecta a los precios SHF de la vivienda por segmentos, su dinámica ha cambiado los últimos años, en 2010, la diferencia en el ritmo de apreciación entre los segmentos de interés social y los medios - residenciales fue de 0.3 décimas. Sin embargo, en 2011 la vivienda de interés social se apreció a mayor ritmo, por una expectativa de mayor demanda por viviendas de bajo valor que iban en línea con la recuperación del ingreso en los deciles más bajos (en particular del I al IV), así como por un fuerte apoyo de las políticas públicas dirigidas a este segmento del mercado.

Por otra parte, la recuperación del salario en el decil más alto se reflejaría en mayor accesibilidad, si fuera superior al aumento de los precios de las viviendas en segmentos medios y residenciales, esto ha mantenido ritmos de apreciación cercanos al 5 % anual. De este modo, tenemos dos efectos, el incremento en los precios que merma la asequibilidad, pero una recuperación del ingreso, que aunque ligera, favorece el acceso a la vivienda. El resultado neto

Cuadro 30. Ingreso corriente total promedio trimestral por decil, pesos de 2012

Decil Hogares	Año		Variación % 2010 - 2012
	2010	2012	
Total	35,574	38,125	1.5
I	6,633	6,997	5.5
II	11,673	11,794	1.0
III	15,611	15,734	0.8
IV	19,650	19,513	-0.7
V	23,973	23,914	-0.2
VI	29,059	28,862	-0.7
VII	35,605	35,570	-0.1
VIII	45,089	44,849	-0.5
IX	61,133	61,014	-0.2
X	127,313	133,003	4.5

Notas:

a) Los hogares están ordenados de acuerdo a su ingreso corriente total.

b) Cifras expandidas conforme a las proyecciones de población del CONAPO actualizadas en abril de 2013.

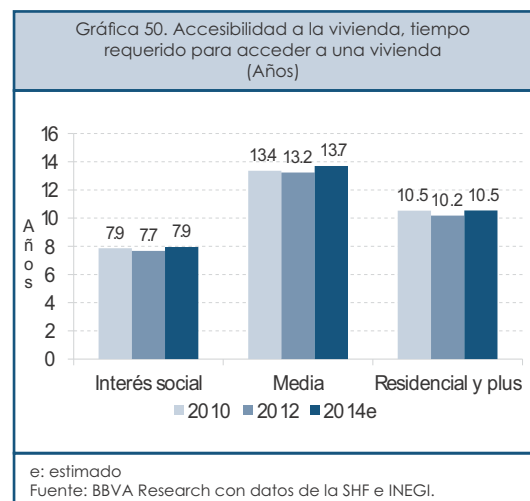
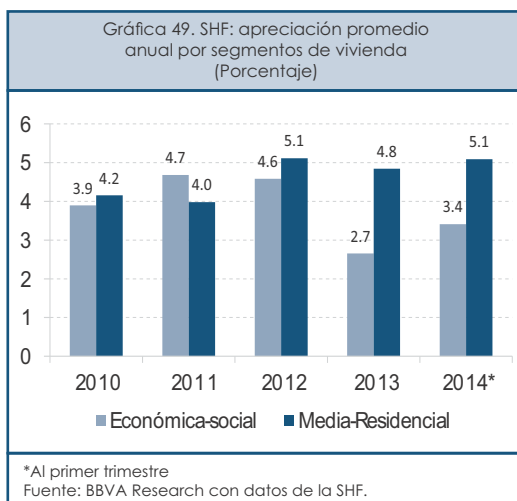
Fuente: BBVA Research con datos de la ENIGH 2012, INEGI.

Cuadro 31. Ingreso corriente total promedio trimestral por fuente, pesos de 2012			
Decil Hogares	Año		Variación % 2010 - 2012
	2010	2012	
Total	35,574	38,125	1.5
Monetario	29,655	29,934	0.9
Remuneraciones al trabajo subordinado	19,665	18,711	-4.9
Ingreso por trabajo independiente	3,351	3,791	13.1
Otros ingresos del trabajo	1,009	1,048	3.9
Renta de la propiedad	1,323	1,551	17.2
Transferencias	4,271	4,788	12.1
Otros ingresos corrientes	35	45	28.6
No monetario	7,919	8,191	3.4

Notas:
a) Para calcular el ingreso promedio se toma en cuenta el total de hogares a nivel nacional.
b) Cifras expandidas conforme a las proyecciones de población del CONAPO actualizadas en abril de 2013.
Fuente: BBVA Research con datos de la ENIGH, INEGI.

se reflejó mostrando que el número de años requeridos para obtener una vivienda media disminuyó de 13.4 a 13.2 de 2010 a 2012; mientras que para el segmento residencial disminuyó de 10.5 a 10.2 en el mismo período.

principal factor, que al combinarse con una menor apreciación de las vivienda de interés social, particularmente en el último año, ha permitido que en promedio, una familia en estos segmentos tarde 7.7 años para adquirir

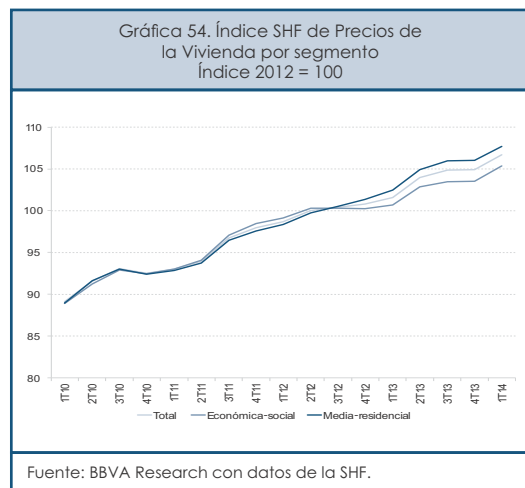
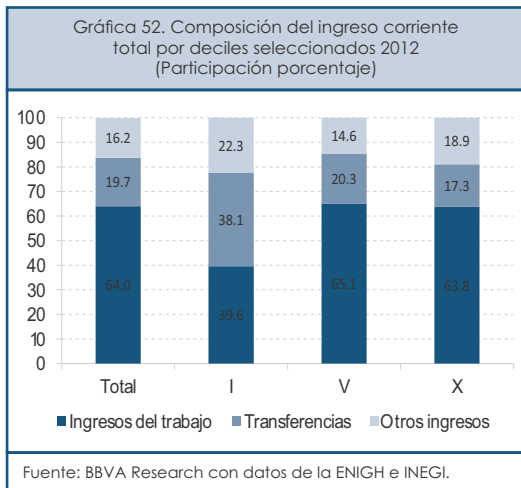
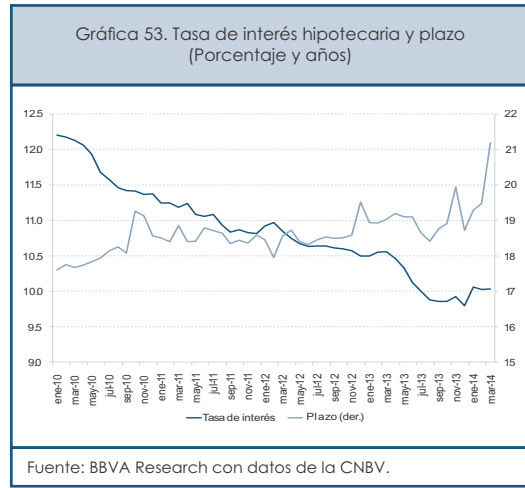
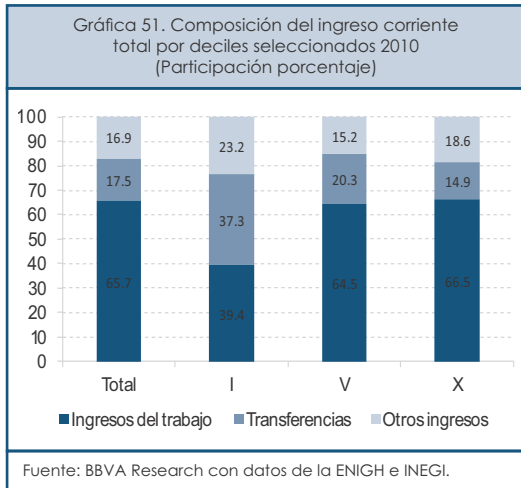


En resumen, se puede decir que se ha incrementado la accesibilidad por dos vías: en el caso de los segmentos de interés social, la recuperación del ingreso y las transferencias, que representan más de una tercera parte del total de sus ingresos han sido el

una vivienda con sus ingresos de 2012. Mientras tanto, para la población de mayores ingresos el beneficio resultó básicamente de una recuperación en el ingreso real, que representa más del 60% de sus ingresos, por ello, el poder adquisitivo para los segmentos medios,

medido por el número de veces el salario necesario para cubrir el valor de una vivienda en esos precios, disminuyó de 10.5 a 10.2 veces.

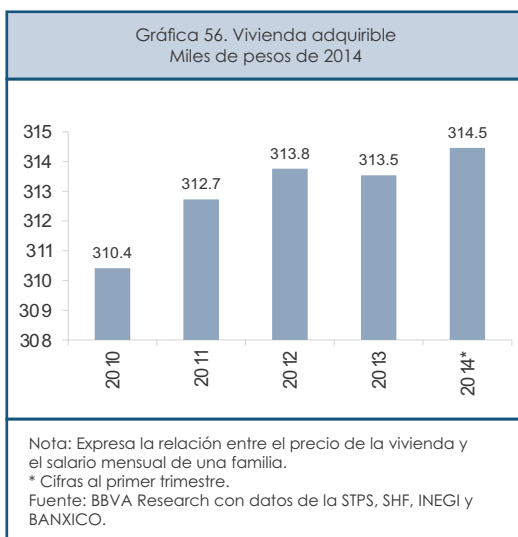
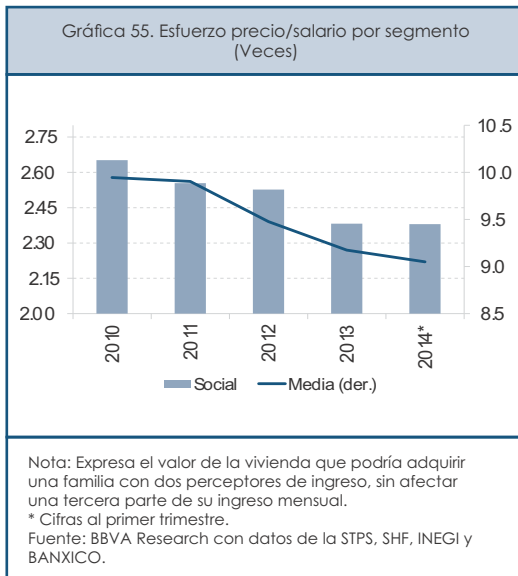
residencial, aunque el precio de la vivienda de interés social también ha estado en ascenso.



Mayor accesibilidad pese al incremento de los precios de la vivienda

Una vez concluido el auge inmobiliario, la vivienda de interés social ha sido el producto que ha visto desacelerar su demanda en mayor medida, entre otras causas, la disputa por más clientes en el mercado inmobiliario ha propiciado cada vez mejores condiciones crediticias de la oferta hipotecaria de la banca comercial, y por otra parte la figura del cofinanciamiento que permite a los afiliados a institutos públicos obtener mayores montos de créditos. Esto se ha reflejado en una apreciación más alta en los segmentos medio y

Como en el caso del ingreso, surge la disyuntiva entre dos efectos contrarios: mejor crédito bancario aumenta la accesibilidad, pero precios más altos la detienen. El resultado neto en el caso del esfuerzo de pago, es favorable para el poder de compra de los consumidores de vivienda, tanto en el segmento de interés social como en la vivienda media; no obstante, en el caso de la vivienda adquirible no se observan cambios significativos y se mantiene ligeramente por arriba de los 300 mil pesos, lo que representa tan sólo 1.3 % más que el valor registrado en 2010.

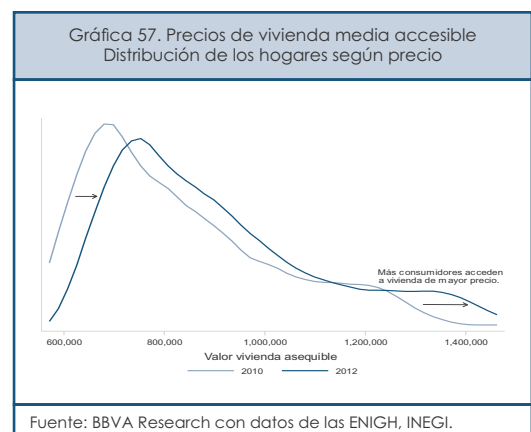


De esta forma, dos de los tres indicadores de accesibilidad muestran una clara mejoría, pero la vivienda adquirible no presenta un avance sustancial. Un discernimiento sobre estas medidas estribaría en que los resultados se enfocan en la tendencia central, ya sea la media o la mediana en otros casos; pero no se podría generalizar el resultado a todos los consumidores.

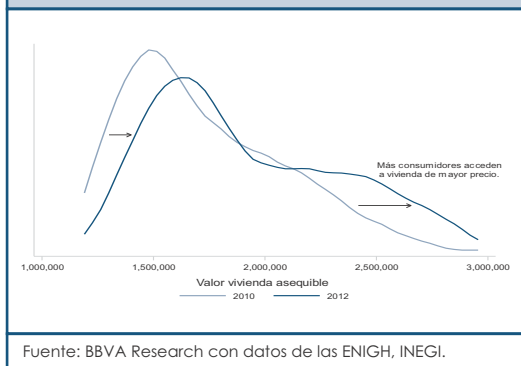
El crédito hipotecario de la banca efectivamente ha incrementado el acceso

Los indicadores de accesibilidad que hemos tratado, señalan que el costo relativo de adquirir una vivienda ha disminuido desde distintas ópticas, y a partir de esto, inferimos que la accesibilidad ha mejorado. Siendo un poco más estrictos, esta mayor asequibilidad podría adjudicarse a la parte más alta de la distribución del ingreso, pero no para todos; otra forma de plantearlo es cuestionando si, a pesar de que dichos costos relativos han bajado, ¿Lo han hecho lo suficiente, para que los hogares puedan adquirir una vivienda con su ingreso específico?

Los ingresos de los hogares y los precios de las viviendas presentan una varianza significativa. Obedece a esta diversidad de precios, que el mercado de vivienda se segmente al menos en vivienda de interés social, media y residencial, por lo que se calcula la distribución de los hogares que podrían obtener una vivienda dentro del rango de precios en cada segmento y se compara cómo cambió esta distribución del año 2010 al 2012. Posteriormente se estima si esta tendencia se mantendría con las condiciones actuales de los créditos hipotecarios.



Gráfica 58. Precios de vivienda residencial accesible
Distribución de los hogares según precio



En los segmentos de vivienda media y residencial, se observa que la distribución se desplaza a la derecha⁷. Esto significa que de acuerdo al ingreso específico de cada hogar que forma parte de la demanda potencial de vivienda, del año 2010 al 2012 su poder de compra aumentó conforme al rango de precios de la vivienda. Se considera incluso, a los hogares que aspiraban a una vivienda de interés social, que ahora pueden adquirir una de nivel medio, sin embargo, más de la mitad de los hogares continúa sin poder comprar una vivienda de 200 mil pesos.

Dado el incremento en los precios, que en general supera los ingresos por trabajo, este mayor poder de compra de vivienda representa un avance en la accesibilidad gracias a las mejores condiciones de los créditos hipotecarios bancarios. En específico, las menores tasas de interés y mayores plazos han llevado a que la capacidad de crédito de acuerdo al ingreso vaya de 90 a poco más 96 veces el monto del probable pago mensual en promedio del 2010 al 2012. Se estima que para 2014 esta proporción supere el numerario 100 (sujeto a la calificación de riesgo crediticio), con lo que la accesibilidad seguirá en aumento, aunque a un paso más lento.

Esta tendencia no se mantendrá en el corto plazo sin una mejoría significativa del ingreso real, ya que el

crédito hipotecario de la banca tiene al momento poco espacio para mejorar más.

Este resultado se refleja en el incremento real de la cartera y en la originación de créditos nuevos en el período 2010 - 2012, para lo que será fundamental que la formalidad se mantenga, y que los empleos que se generen obtengan una remuneración real superior a la observada para aspirar a una vivienda de mayor valor.

Conclusiones

A partir de 2010, la accesibilidad a la vivienda en México se vio beneficiada, pese al incremento de los precios, por mejores condiciones crediticias y un ligero aumento del ingreso; la relación costo - beneficio de adquirir una vivienda económica con atributos menos valorados en el largo plazo incentivó a muchos hogares para optar por una vivienda más cara y aprovechar los productos de crédito de la banca, que con menores tasas y mayores plazos les permitieron acceder a una vivienda, no necesariamente nueva, pero que puede tener mejores atributos.

Así, la accesibilidad se ha visto mejorada por mayor formalización y una creciente participación del crédito hipotecario. La clave será seguir fomentando el empleo formal, pero sobre todo alcanzar mayores tasas de crecimiento del ingreso, pues las condiciones de financiamiento bancario podrían ser inmejorables.



⁷ Lo mismo sucede en el segmento de interés social aunque en menor medida.

4.10 Acceso al crédito hipotecario⁸

La capacidad de un hogar para adquirir una vivienda puede analizarse desde varias perspectivas: si cuenta con fondos suficientes para comprar una vivienda sin crédito hipotecario, su acceso al mismo, la carga hipotecaria y si los precios de las viviendas son asequibles de acuerdo al ingreso del hogar. En este apartado se analiza la capacidad de un hogar para acceder a un crédito hipotecario.

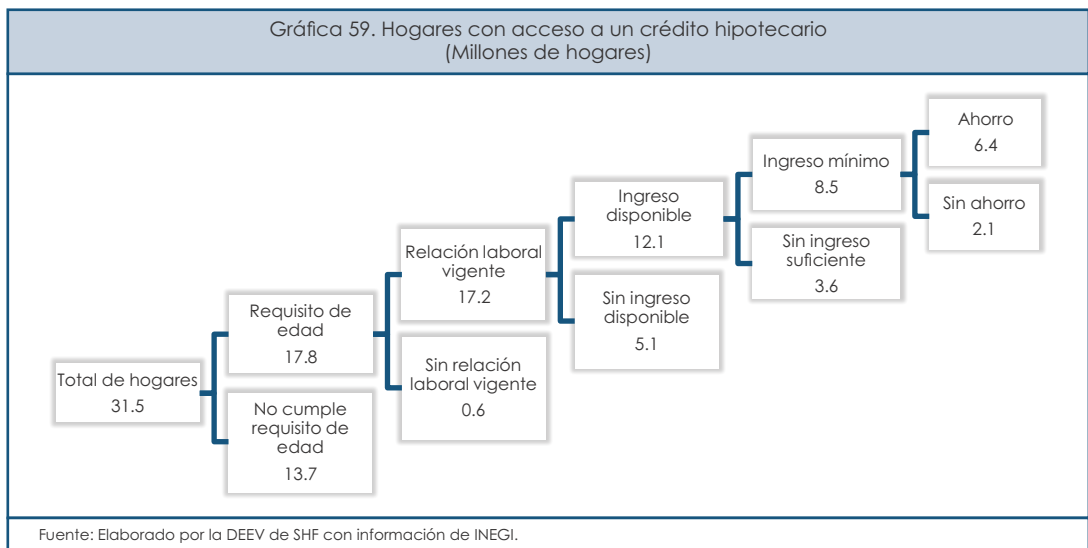
Requisitos para obtener una hipoteca

Los requisitos para obtener una hipoteca difieren entre los intermediarios financieros pero en términos generales son los siguientes:

- Disponer de ahorro para los gastos iniciales y de enganche de la vivienda.
- Obtener una calificación positiva del buró de crédito.

Como se muestra en la gráfica 59, se puede apreciar que de los 31.5 millones de hogares en México, 13.7 millones no cumplen con el requisito de edad, es decir, el jefe de hogar es menor de 18 años o mayor a 50, el resto (17.8 millones) sí lo cumple, de estos, 17.2 cuentan con trabajo mientras que 600 mil hogares no lo tienen.

12.1 millones de hogares con la edad requerida y relación laboral vigente también cumplen el requisito de ingreso disponible⁹ y 5.1 millones no. Con ingreso mínimo¹⁰ de acuerdo a su



- Mantener una relación laboral vigente preferentemente con inscripción a seguridad social (IMSS, ISSSTE, PEMEX, entre otros).
- Contar por lo menos con un año de antigüedad laboral sin interrupción.
- Ingresos familiares superiores a 1.7 SM, si cuentan con seguridad social y a 3.3 SM si no están inscritos.
- Ser mayor de 18 años y menor a 50.

inscripción en seguridad social se tienen 8.5 millones, en tanto que 3.6 millones no cuentan con ingreso suficiente.

⁸ La información mostrada en este documento fue procesada y analizada por la Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda de SHF con base en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2012 (ENIGH) de INEGI.

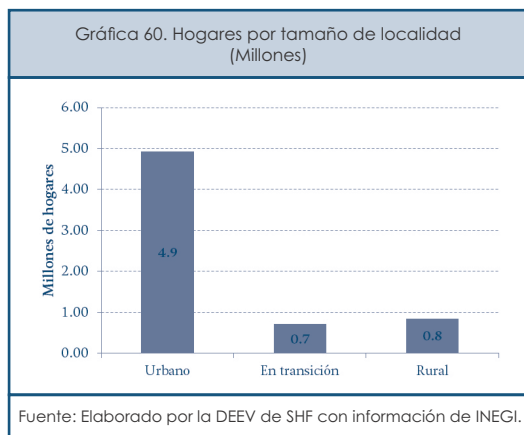
⁹ Ingreso disponible es el remanente del ingreso total después de restar los gastos del hogar en alimentos, vestido y calzado, energía, salud, transporte y educación.

¹⁰ El ingreso mínimo se calcula de acuerdo a la inscripción a Seguridad Social ya que los afiliados a INFONAVIT o FOVISSSTE enfrentan tasas de interés menores a los atendidos por instituciones bancarias. De acuerdo a Banxico la tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios es de 10.99%, mientras que la tasa de INFONAVIT y FOVISSSTE es menor.

Por último, sólo 6.4 millones de hogares tienen ahorro¹¹ y 2.1 millones carecen del ahorro necesario. En resumen, se observa que 6.4 millones de hogares pueden adquirir un crédito hipotecario, lo que representa el 20 % de los hogares en México.

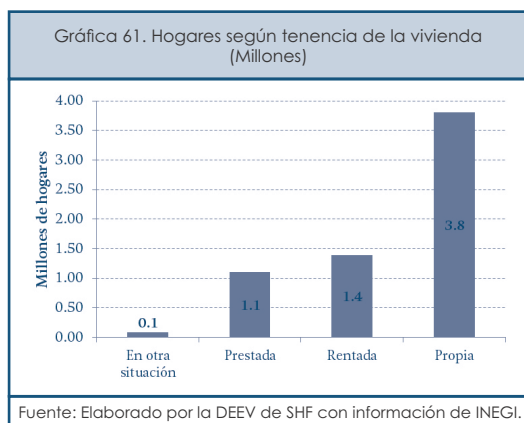
Características de los Hogares con acceso a crédito hipotecario

Los hogares que tienen acceso a un crédito hipotecario poseen distintas características sociodemográficas como se describen a continuación.



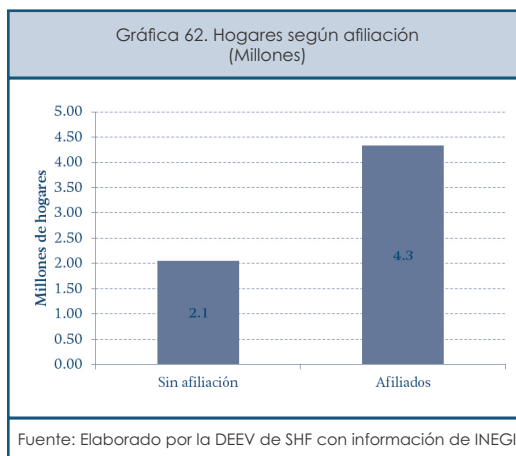
Por tamaño de localidad¹²:

- 4.9 millones de hogares están en zonas urbanas.
- 710 mil hogares se ubican en zonas en transición entre lo urbano y lo rural
- 770 mil en áreas rurales.



Por tenencia de la vivienda actual:

- 3.8 millones de hogares son dueños de la vivienda que habitan.
- 1.4 millones rentan la vivienda.
- A 1.1 millones les prestan la vivienda.
- Por último, cerca de 100 mil hogares habitan viviendas en otra situación¹³.



Al analizar a los hogares que pueden adquirir un crédito hipotecario por su condición de afiliación a algún instituto de seguridad social se tiene que:

- Los hogares afiliados al IMSS o al ISSSTE y por tanto que tienen INFONAVIT o FOVISSSTE suman 4.3 millones.
- 2.1 millones de hogares no están afiliados a ningún Instituto de Seguridad Social y pueden adquirir un crédito hipotecario.

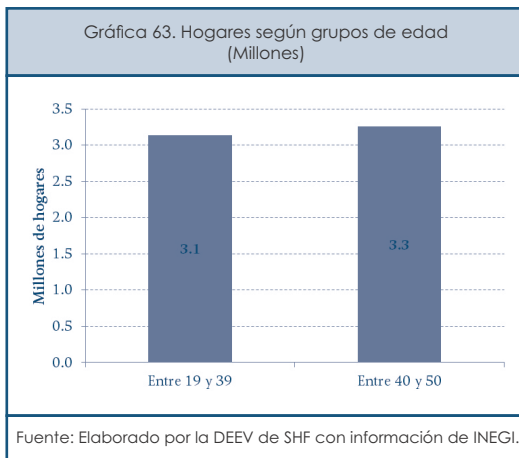
Prácticamente no hay diferencia entre el número de hogares que tienen acceso a un crédito hipotecario para jefes de familia en edad de formación de hogares (19 - 39 años) y hogares cuyo jefe de hogar es mayor a 40 años.



¹¹ Para este análisis se considera ahorro el remanente entre Ingreso monetario y gasto monetario.

¹² Urbanas: más de 15,000 habitantes. En transición: Entre 2,500 y 15,000 habitantes. Rurales: Menos de 2,500 habitantes.

¹³ Intestadas, en litigio o en otro tipo de posesión.



Ingreso de los hogares con acceso a crédito hipotecario

Por deciles de hogares se tienen los indicadores de asequibilidad que muestra el cuadro 32:

con acceso a crédito hipotecario, en tanto que en el decil V, el dato aumenta a 800 mil hogares (25.4 % del decil). El decil VI muestra el 29.9 % de los hogares con acceso a crédito, mientras los deciles VII con 31.9 %, el VIII con 37.2 %, es decir, 1.2 millones de hogares; el decil IX indica un descenso a 1 millón de hogares con el 31.3 % y el decil X nuevamente incrementa su valor con el 34 %, equivalente a 1.1 millones de hogares que pueden acceder a un crédito hipotecario.

En la gráfica 64 se aprecian los hogares según el ingreso que perciben en SM y condición de afiliación a la seguridad social, en donde, el 18.7 % de los hogares con acceso a crédito hipotecario tienen ingresos superiores a los 10 SM, seguido del 18.6 % de los

Cuadro 32. Hogares con acceso a crédito hipotecario por decil e ingreso promedio en SM

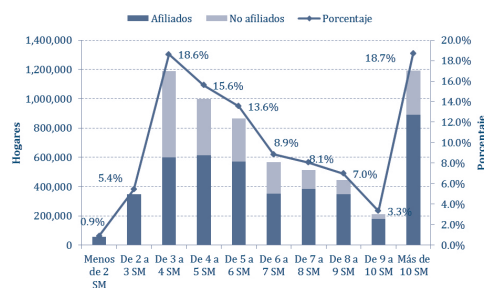
Decil	Hogares millones	Porcentaje	Ingreso promedio en SM
I	0.0	0.0	0.7
II	0.0	0.4	1.3
III	0.2	4.9	1.9
IV	0.2	7.6	2.4
V	0.8	25.4	3.1
VI	0.9	29.9	3.6
VII	1.0	31.9	4.6
VIII	1.2	37.2	6.0
IX	1.0	31.3	8.0
X	1.1	34.0	18.5

Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF con información de INEGI.

Como se observa, en el decil I, no hay hogares con acceso a crédito hipotecario; el decil II señala cerca de 13 mil hogares con acceso a crédito (todos afiliados a la seguridad social). Los deciles III y IV cuentan con más de 150 mil y 240 mil hogares, respectivamente,

hogares con ingresos entre 3 y 4 SM y por lo tanto pueden recibir subsidio para adquirir su vivienda. Posteriormente, se encuentran los hogares con ingresos entre 4 y 5 SM, que suman 15.6 % y también pueden tomar subsidio para vivienda.

Gráfica 64. Hogares con acceso a crédito hipotecario por nivel de ingresos



Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF con información de INEGI.

Con base en su nivel de ingreso, las 10 principales ocupaciones de los jefes de hogar que pueden acceder a un crédito hipotecario son:

- Empleados de ventas, despachadores y dependientes en comercios.
- Conductores de camiones, camionetas y automóviles de carga.

- Conductores de autobuses, camiones, camionetas, taxis y automóviles de pasajeros.
- Comerciantes en establecimientos.
- Albañiles, mamposteros y afines.
- Vigilantes y guardias en establecimientos.
- Trabajadores domésticos.
- Policías y agentes de tránsito.
- Trabajadores de apoyo en la construcción.
- Vendedores por catálogo.

Desde una perspectiva estatal, en el cuadro 33 se presenta el número de hogares con acceso a crédito hipotecario, asimismo, se incluye el porcentaje que representan del total de hogares en cada entidad.

Cuadro 33. Hogares con acceso a crédito hipotecario por Entidad Federativa (Número y porcentaje de hogares)

Entidad federativa	Hogares	%	Entidad federativa	Hogares	%
Aguascalientes	102,488	31.6	Morelos	82,878	15.2
Baja California	333,886	35.0	Nayarit	50,791	16.2
Baja California Sur	88,376	43.3	Nuevo León	435,271	31.4
Campeche	71,393	29.7	Oaxaca	108,363	10.2
Coahuila	230,247	27.9	Puebla	175,831	11.3
Colima	40,075	21.2	Querétaro	164,085	28.7
Chiapas	178,686	14.8	Quintana Roo	118,402	29.3
Chihuahua	174,032	16.1	San Luis Potosí	145,502	19.6
Distrito Federal	377,474	14.6	Sinaloa	273,487	35.1
Durango	83,219	18.4	Sonora	195,996	23.8
Guanajuato	284,575	20.5	Tabasco	166,137	26.5
Guerrero	95,336	10.4	Tamaulipas	329,934	33.1
Hidalgo	141,402	19.4	Tlaxcala	86,048	28.4
Jalisco	488,218	25.9	Veracruz	297,294	14.1
México	663,875	15.2	Yucatán	60,496	12.3
Michoacán	281,215	25.6	Zacatecas	57,804	13.9
			Nacional	6,382,816	20.2

Fuente: Elaborado por la DEEV de SHF con información de INEGI.

Conclusiones

- Los hogares que cumplen con las características mínimas para un crédito hipotecario suman 6.4 millones, tan sólo el 20 % del total de hogares en el país.
- La mayor limitante estriba en el ingreso mínimo que se solicita de acuerdo a la afiliación a seguridad social, es decir, para los hogares afiliados a partir de 1.7 SM se puede acceder a un crédito hipotecario, mientras que para los no afiliados, es a partir de 3.3 SM, que les es posible hacerlo.
- El acceso a crédito hipotecario difiere por entidad federativa, esto es que, mientras que en Baja California Sur, el 43.3 % de los hogares pueden tener una hipoteca, en Oaxaca sólo el 10.2% puede hacerlo.

4.11 Financiamiento al sector de la vivienda

Nuevas emisiones de deuda en la Bolsa Mexicana de Valores

Las emisiones de deuda recientemente realizadas por las empresas VINTE y CADU, por un monto total de 500 millones de pesos, constituyen las primeras en realizarse desde 2012. Esto señala un renovado interés en el sector de la vivienda por parte de los inversionistas.

En la medida que las empresas desarrolladoras avancen en la consolidación de sus proyectos, y reflejen condiciones saludables en la gestión administrativa y financiera, puede esperarse un mayor flujo de financiamiento al sector.

Vinte realizó el pasado junio, una oferta pública de deuda en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) por 200 millones de pesos, de los que, se han emitido 2 millones de Certificados Bursátiles, por un valor nominal de 100 pesos cada uno, para totalizar los 200 millones de pesos. Se trata de una emisión con plazo a 5 años, con que la empresa obtendrá recursos netos de 195 millones de pesos, de los cuales, destinará el 75 % al pago y restitución de pasivos y el 25 % restante a capital de trabajo. Los pasivos vencían entre agosto y septiembre de 2014 y en abril de 2017, sin embargo, la empresa ha señalado que mantienen su objetivo de realizar una oferta pública inicial de acciones en la BMV hacia 2015 y 2016.

Inmobiliaria CADU, colocó en julio de este año en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) 300 millones de pesos de una línea autorizada de 1,000 millones de pesos con un plazo aproximado de tres años, bajo el programa de garantías de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). La empresa destinará parte de la emisión a reducir sus pasivos, así como a adquirir reserva territorial, aunque no abrirá nuevas plazas. El regreso de CADU a participar activamente para atraer financiamiento de inversionistas institucionales, servirá para financiar más casas en el país. La mayor parte de la emisión se destinará a Desarrollos Certificados¹⁴. Por medio de estas acciones bursátiles, también se podrán obtener más soluciones de vivienda diversificadas no sólo para adquisición, sino para renta, y así abatir el rezago habitacional de manera responsable.



¹⁴ Antes conocidos como Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).

Bursatilización del FOVISSSTE y el INFONAVIT

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE logró captar casi 7 mil millones de pesos como resultado de la primera bursatilización de 2014, con este resultado, se solventarán las obligaciones de crédito de los primeros seis meses del 2014, así como la atención a los derechohabientes.

El pasado mes de julio, el INFONAVIT abrió su programa de emisión de deuda del año, con una oferta de Certificados de Vivienda (CEDEVIS) por un monto de 2,845 millones de pesos. "Esta emisión permitirá beneficiar a más de 6,930 familias con crédito para que atiendan su necesidad de vivienda", aseguró el organismo; la emisión es la primera del programa de CEDEVIS total del 2014, que tiene una meta de colocación de 5,000 millones de pesos, y el número 38 en la historia del Programa de Bursatilización que inició en 2004.

Se logró una sobredemanda de 5.7 veces el monto ofertado, así como de una tasa estimada del 2.49 %, la más baja para una emisión de CEDEVIS y del mercado de bonos respaldados por hipotecas en México.

Financiamiento a la edificación residencial

Por su parte, la colocación de crédito a la construcción a través de SHF para el período enero - junio 2014 versus el mismo período del año anterior aumentó 66.7 %; del total del crédito, 33.8 % corresponden en monto al crédito sindicado y el resto al crédito puente (66.2 %), dicho crecimiento está soportado en su mayor parte por la subida del crédito sindicado.

Las reformas estructurales son clave para crear nuevas oportunidades. México se ha movido en la dirección correcta, creando los cimientos para un desarrollo sano y duradero.

Capítulo 5

Suelo

La ordenación del territorio y el crecimiento de las ciudades mexicanas se ven definidas por las políticas de suelo, tanto urbanas como rurales.

Se ha documentado ampliamente la expansión de las urbes en nuestro país, que en las últimas tres décadas han aumentado en promedio diez veces su territorio¹.

Es conveniente aclarar que esta expansión se debe principalmente a la ocupación irregular de la tierra (65%) y en menor medida a los desarrollos o conjuntos de vivienda formal (33%). La ocupación informal de la tierra es un tema crítico en materia de políticas de suelo, los mercados informales de tierra han dado respuesta a las necesidades de las familias urbanas y semiurbanas pobres, ya que son la única alternativa para estos grupos de población.

El acelerado crecimiento de los asentamientos informales se ubica sobre todo en las periferias de las ciudades y en zonas de riesgo, ya sean laderas, barrancas o bordes de ríos, este fenómeno continúa motivado por dos circunstancias: la primera es la ausencia de opciones asequibles o programas para atender a esta población, y la segunda es la alta rentabilidad para quienes promueven la ocupación informal.

Otro factor que no se ha atendido satisfactoriamente es la movilidad en las ciudades, los nuevos desarrollos aún se están edificando en periferias donde el transporte público no

es de calidad, la distancia promedio de los nuevos desarrollos al centro de las megalópolis es de 21.6 km y en la mayoría de las ciudades realizar tareas cotidianas significa recorrer largos trayectos y uso de distintos medios de transporte para un solo viaje. El 48 % de la población utiliza transporte público, sin embargo, 3 de cada \$4 invertidos en transporte se destinan a infraestructura orientada al automóvil².

La desvinculación del desarrollo urbano y el transporte, se traduce en inaccesibilidad a trabajo, servicios, educación, salud y bienestar.

En este capítulo se muestran conjuntos desarrollados con subsidios de la CONAVI, de 2010 a 2014 en 5 ciudades del país indicando el número de viviendas registradas de acuerdo al RENARET, instrumento que concentra información geográfica y datos de reservas territoriales habitacionales con el propósito de controlar la expansión de las ciudades, conocer y calificar el grado de desarrollo y la ubicación de las reservas y contar con una herramienta para evaluar el comportamiento de dichas reservas frente a los requerimientos y disponibilidad de suelo para vivienda.



¹ La expansión de las Ciudades 1980-2010.
² CTS Embarq México.

5.1 Política de suelo

Las ciudades en México han crecido bajo un modelo desordenado y de expansión que al paso de las décadas se ha vuelto muy complejo de mantener; la densidad promedio en el año es de 23 viviendas por hectárea, mientras que el 90.6 % del parque habitacional existente es horizontal.

Atendiendo este reto se puede considerar un futuro más brillante para las ciudades si se practican adecuadamente políticas de desarrollo urbano integral y de ordenamiento de suelo.

Derivado del Plan Nacional de Desarrollo 2013 - 2018 se están implementando y modificando leyes y políticas que contribuyen a alcanzar mejoría en materia de vivienda y desarrollo urbano.

Recientemente se aprobaron reformas a la Ley de vivienda que se alinean con la nueva política nacional del sector, dentro de estas reformas se contemplan los siguientes puntos en materia de suelo:

- Se coordinarán acciones y se realizarán programas de suelo y vivienda bajo criterios de desarrollo regional, ordenamiento territorial, planeación urbana y vivienda sustentable, procurando el aprovechamiento y explotación racional de los recursos naturales y el respeto al medio ambiente.
- Se promoverán medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo a sus necesidades, posibilidades y preferencias.

En términos de suelo, para impulsar la creación de reservas territoriales, la oferta del mismo y de las acciones para la regularización de la tenencia, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) se convirtió en marzo de 2014 en el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS).

Con la transformación y la asignación de nuevas atribuciones, se busca contar con más suelo útil para construir viviendas bien ubicadas e impulsar la oferta de suelo con proyectos de lotes para vivienda en favor de grupos sociales de bajos ingresos.

Actualmente, el INSUS se encarga de regularizar la tenencia de la tierra en donde existen asentamientos humanos irregulares ubicados en predios de origen social (ejidal y/o comunal) y de propiedad federal, así como promover la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

Desde su creación en 1974, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) ha escriturado cerca de 2.7 millones de lotes a favor de sus ocupantes, sin embargo, el ritmo de su acción regularizadora ha disminuido al punto que en 2012 escrituró menos de 16 mil propiedades, cuando en 1998 alcanzó los 119 mil; es decir, se redujo en 87 %. Según CORETT, la irregularidad se estima en 7 millones de lotes y se considera que esta cifra aumenta en 90 mil lotes anuales.

La creación del INSUS, obedece a que la CORETT se ha enfocado principalmente en una estrategia para regular lo irregular, dejando de lado la oferta de suelo bien localizado, es decir, que sólo ha atendido la regularización de la tenencia de la tierra agraria,

dejando de lado otros tipos de irregularidad. Además, esta Comisión enfrentaba problemas estructurales, operativos y financieros.

El Instituto Nacional de Suelo Sustentable buscará fortalecer las estrategias y líneas de acción establecidas en el objetivo 2.5 del Plan Nacional de Desarrollo 2013 - 2018, que se observan en el cuadro 34.

I. Constitución de Reservas Territoriales.

Se identificarán, registrarán y consolidarán reservas, a fin de habilitarlas y administrarlas para posteriormente ofrecerlas en el mercado a través de bancos de tierra, inmobiliarias ejidales o a través de convenios de asociación y administradas a través de fideicomisos. La adquisición de las reservas podrán ser

Cuadro 34. Estrategias y líneas de acción establecidas en el objetivo 2.5, PND 2013 - 2018	
Estrategia	Líneas de Acción
Transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos.	<ul style="list-style-type: none"> o Fomentar ciudades más compactas. o Mejorar las condiciones habitacionales y su entorno, en coordinación con los gobiernos locales. o Propiciar la modernización de catastros y de registros públicos de la propiedad.
Reducir de manera responsable el rezago de vivienda a través del mejoramiento y ampliación de la vivienda existente y el fomento de la adquisición de vivienda nueva.	<ul style="list-style-type: none"> o Desarrollar y promover vivienda digna. o Fomentar la nueva vivienda sustentable desde las dimensiones económica, ecológica y social, procurando en particular la adecuada ubicación de desarrollos habitacionales. o Establecer políticas de reubicación de población en zonas de riesgo, y apoyar esquemas de Suelo Servido.
Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y correspondencia de los tres órdenes de gobierno.	<ul style="list-style-type: none"> o Fortalecer las instancias e instrumentos de coordinación y cooperación entre los tres órdenes de gobierno y los sectores de la sociedad, con el fin de conjugar esfuerzos en materia de ordenamiento territorial y vivienda.
Democratizar la productividad.	<ul style="list-style-type: none"> o Promover el uso eficiente del territorio nacional a través de programas que otorguen certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra, reduzcan la fragmentación de los predios agrícolas y promuevan el ordenamiento territorial en zonas urbanas, así como el desarrollo de ciudades más competitivas.
Fuente: Plan Nacional de Desarrollo 2013 - 2018.	

El INSUS tendrá como objetivo, coordinar la elaboración y ejecución de la política nacional de suelo, que implica: planear, convenir y ejecutar estrategias, programas, proyectos y acciones relativos a la gestión del suelo, con criterios de desarrollo territorial planificado, atendiendo principalmente los siguientes cuatro ejes sustantivos:

a través de la desincorporación, adopción del dominio pleno, expropiación, adquisición directa e intercambio de tierra por papel de deuda.

II. Oferta Masiva de Suelo.

Esta se impulsará a través de tres vertientes: desarrollo de lotes bien ubicados, con servicios y a bajo costo, vivienda bien ubicada y viviendas con

posibilidad de crecimiento, desarrollo de acciones propias y coordinadas con programas, créditos y subsidios para vivienda, y mediante polígonos de actuación, concertados con el sector público y privado. En el mediano plazo se impulsarán esquemas de financiamiento bursátil con base en flujos de efectivo futuros.

III. Regularización Integral del Suelo

Este eje comprende las siguientes acciones: anuncio e implementación del Programa Nacional de Regularización, el cual medirá, combatirá y reducirá la irregularidad; acceso a la formalidad a través de incentivos y subsidios, inclusión de todo tipo de modalidades de la regularización territorial; establecer sanciones graves para quien promueva asentamientos irregulares e incumpla la normatividad; regularización bajo principios transparentes.

Adicionalmente, se realizarán acciones para optimizar la regularización integral del suelo, para ello se facultará al INSUS para obtener dominio pleno sobre la propiedad social; se agilizarán los procesos de expropiación sobre propiedad social; se incrementarán los convenios de mandato (estados, municipios y propiedad privada); y se fortalecerá la desincorporación (propiedad federal y bienes nacionales).

IV. Coordinación interinstitucional

Se impulsarán acciones para elaborar un inventario nacional de suelo; la modernización de los catastros para incentivar el cobro del impuesto predial; la homologación de Registros Públicos de la Propiedad y demás registros relativos a minería, arqueología y costas, entre otros, y se establecerán sinergias con dependencias de los tres órdenes de gobierno en funciones relativas a la gestión de suelo.

Política Nacional Urbana y de Vivienda

Como se mencionó anteriormente, en febrero de 2013 se presentó la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda, este nuevo modelo de desarrollo urbano busca consolidarse como un motor de crecimiento para el país, con el objetivo de elevar la calidad de vida de las familias mexicanas y consolidar ciudades competitivas, productivas y sustentables.

Esta nueva política está fundada en seis ejes: (1) Nuevo modelo de desarrollo urbano y metropolitano; (2) Vivienda digna y sustentable; (3) Movilidad sustentable; (4) Gestión de suelo; (5) Desarrollo regional sustentable y ordenamiento territorial; (6) Prevención de riesgos.

Cabe destacar lo señalado en el Eje 1: Nuevo modelo de desarrollo urbano y metropolitano.

— *Los retos*

- Ordenar eficientemente los nuevos hogares al interior de las ciudades.
- Inhibir el crecimiento excesivo de las manchas urbanas.

— *Los objetivos*

- Controlar la expansión de las manchas urbanas, promoviendo que el nuevo parque habitacional se concentre en su interior.
- Consolidar las ciudades mediante la utilización de la superficie intraurbana disponible.
- Hacer de las áreas conurbadas y las zonas metropolitanas unidades territoriales funcionales.
- Incorporar un amplio enfoque de sustentabilidad en las acciones, proyectos e inversiones que se realicen en zonas urbanas.

- Propiciar condiciones de sustentabilidad social y económica poniendo énfasis en la población urbana de menores ingresos.

— *Las estrategias*

- Implementar un sistema sólido de información geoestadística como instrumento para la planeación urbana eficiente e integral.
- Implementar perímetros de Contención Urbana en la ejecución del nuevo modelo.
- Financiamiento para la vivienda con criterios territoriales:
 - Asignación de créditos y subsidios, que privilegien la vivienda bien ubicada.
 - Financiamiento, que buscará la cercanía de los beneficiarios a las fuentes de empleo, reduciendo costos y tiempos de traslado, y elevando la productividad.
- Establecer convenios de desarrollo urbano con los gobiernos estatales y ayuntamientos, con visión de mediano y largo plazo.
- Controlar por medio de desarrollos certificados la expansión urbana fuera de los polígonos de crecimiento definidos.
- Revisar la elaboración de planes de desarrollo urbano en el ámbito local, con el fin de que estos respondan a una visión de largo plazo.
- Restringir la urbanización en áreas designadas como no urbanizables e impulsar proyectos acordes con la vocación de las mismas.
- Para contribuir a la consolidación de las manchas urbanas el Gobierno

Federal cuenta con los siguientes programas:

- Hábitat
- Rescate de Espacios Públicos
- PROCURHA (Programa de Consolidación Urbana y Habitacional)

Asimismo, cabe destacar lo que se muestra en el Eje 4: Gestión de suelo

— *Los retos*

- Aprovechar de manera óptima el suelo, la infraestructura y el equipamiento existente en las ciudades.
- Recuperar la función social del suelo y permitir al Estado disponer del mismo para funciones urbanas prioritarias.
- Fortalecer la regulación jurídica del suelo para brindar claridad respecto a los derechos y deberes que se adquieren con la propiedad inmobiliaria.
- Minimizar la especulación en el sector y dinamizar las facultades de los gobiernos locales para generar oferta de suelo apto, especialmente para cubrir las necesidades de la población de menores ingresos.

— *Los objetivos*

- Generar oferta de suelo para atender las necesidades habitacionales y de infraestructura, especialmente de la población de menores ingresos.
- Diseñar nuevos instrumentos normativos, jurídicos y tributarios, además de mejorar los existentes, para dar certidumbre al uso de suelo y evitar la especulación y subutilización del mismo.

— Las estrategias

- Incentivar el desarrollo de terrenos intraurbanos baldíos y subutilizados con miras a que se integren a la oferta de suelo.
- Promover convenios con los gobiernos estatales y municipales para formular instrumentos locales.
- Con el Programa de Modernización de Catastros y Registro Público de la Propiedad impulsar la actualización de estos instrumentos.
- Definir normas de regulación, control y sanción de los procesos de ocupación territorial irregular, que establezcan un régimen de responsabilidades y un sistema de sanciones.

Conclusiones

El Gobierno Federal crea el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, en sustitución de CORETT y le asigna nuevas atribuciones, que buscan contar con más suelo útil para construir viviendas bien ubicadas e impulsar la oferta de suelo con proyectos de lotes para vivienda, en favor de grupos sociales de bajos ingresos.

Como organismo público, el nuevo Instituto tendrá mayores facultades y fortaleza institucional, para delinear la política de suelo y hacer sustentable el desarrollo urbano en México, independientemente de continuar con la regularización de asentamientos humanos. Con esta transformación, los objetivos prioritarios serán otros, como el Programa Nacional de reservas territoriales e introducción de servicios en lotes.

El INSUS conjugará la ejecución de la Política Nacional del Suelo e instrumentará un nuevo modelo de esfuerzos conjuntos, para apoyar y coadyuvar en la orientación del desarrollo urbano y la vivienda.

5.2 Análisis de viviendas, su ubicación y los contornos CONAVI

En respuesta al PNV 2013 - 2018 que plantea entre sus objetivos contener la expansión de las manchas urbanas de las ciudades de nuestro país, la CONAVI estableció desde el 2012 los perímetros de contención segmentados por su ubicación en tres conceptos.

- **U1.** Se refiere a la zona intraurbana que dispone de infraestructura, servicios y que concentra las fuentes de empleo. Estos contornos se originan a partir de unidades económicas con más de 250 empleos.
- **U2.** Se refiere a la zona donde al menos 75 % de la vivienda cuenta con servicios de agua y drenaje e infraestructura.
- **U3.** Está conformado por un polígono de los contornos U1 y U2 marcando las zonas contiguas de crecimiento al área urbana consolidada, este constituye un borde virtual de contención de expansión de las ciudades.

Estos perímetros son revisados anualmente; como complemento, los mapas muestran las viviendas con subsidios de la CONAVI registradas del 2010 al 2014, y para ejemplificar, se muestran mapas de cinco ciudades ubicadas al norte, centro y sur del país (imágenes 5, 6, 7, 8 y 9, pp. 154 a 156).

- ZM de Monterrey
- ZM Guadalajara
- ZM de Tijuana
- ZM de Cancún
- ZM de La Laguna, Torreón

5.3 Contrastes entre el desarrollo urbano y la movilidad sustentable³

Si se analizan las políticas de desarrollo urbano y movilidad sustentable (es decir, transporte público de calidad + movilidad no motorizada) durante al menos la última década en México, se encontrarán importantes incongruencias y contradicciones; por una parte, es notable el interés creciente en el mejoramiento y modernización de

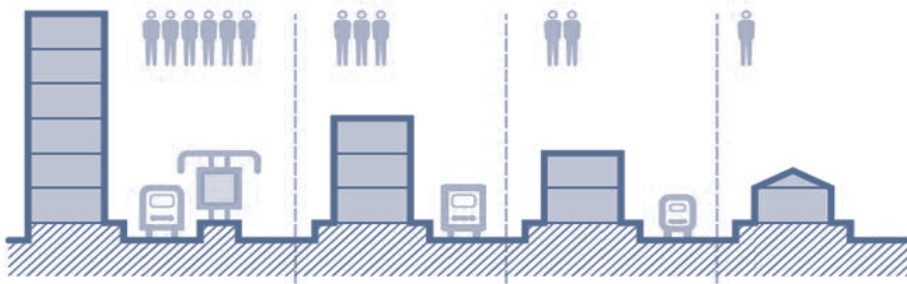
los sistemas de transporte público colectivo y masivo, la otra cara de la moneda es una expansión urbana descontrolada, a partir de desarrollos habitacionales distantes, dispersos y desconectados, ciudades dormitorio con una orientación natural hacia el automóvil particular. En Latinoamérica, México ostenta la segunda tasa mayor de motorización (278 autos por cada 1,000 habitantes⁴) y el segundo lugar en consumo per cápita de gasolina (280 kg de equivalente de petróleo⁵).

Expansión periférica y movilidad

El crecimiento periférico distante, disperso y poco denso, es discrepante del transporte público de calidad; como se ilustra en la imagen 4, para poder aspirar a sistemas de transporte financieramente viables, que

Imagen 4. Densidad y calidad de transporte público

DENSIDAD BRUTA	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	CALIDAD
MUY BAJA (6-25 viv/ha)	Transporte con capacidad promedio de 12, con frecuencia escasa. Transporte colectivo, microbuses.	BAJA ↓ ALTA
BAJA (15-45 viv/ha)	Transporte con capacidad de hasta 35 pasajeros, con frecuencia baja. Vans, minibuses.	
MEDIA (40-55 viv/ha)	Transporte con capacidad promedio de hasta 85 pasajeros, con frecuencia regular. Autobuses no articulados.	
ALTA (60-85 viv/ha)	Transporte con capacidad promedio de 100 - 220 pasajeros, con frecuencia mediana o alta, dependiendo de capacidad. Autobuses articulados, biarticulados.	
MUY ALTA (>90 viv/ha)	Transporte con una capacidad de más de 1,000 pasajeros, con frecuencia alta. Tren suburbano, tren ligero, subterráneo.	



Fuente: Guía DOTS para Comunidades Urbanas, CTS EMBARQ México 2013.

³ Luis Zamorano, CTS EMBARQ México.

⁴ Fuente: Banco Mundial, 2011. <http://wdi.worldbank.org/table/3.13>

⁵ Fuente: Banco Mundial, 2011. <http://wdi.worldbank.org/table/3.13>

garanticen a sus pasajeros comodidad, seguridad, rapidez y frecuencia, es necesario alcanzar densidades urbanas mínimas.

A las densidades habitacionales de los conjuntos urbanos periféricos, corresponden servicios de transporte en vehículos de baja y mediana capacidad, que operan regularmente bajo un esquema hombre - camión, en condiciones de inseguridad, incomodidad, irregularidad en sus frecuencias y costos elevados. Como lo muestra la imagen 10 (pp. 156), estos sistemas precarios de transporte público circulan por vías periurbanas o regionales, pero no entran a los conjuntos de vivienda, por lo que los usuarios deben caminar grandes distancias desde la entrada del conjunto habitacional, hasta sus viviendas (imágenes 11, 12 y 13, pp. 156 a 158).

Paradójicamente, nuestras ciudades apuestan por mejorar el transporte público en sus zonas centrales, mientras que en la periferia permiten una expansión y una desconexión urbana que hacen inviable la implementación de sistemas de transporte público de calidad.

Reciente auge del transporte público masivo

En los últimos años, la modernización e integración de sistemas de transporte público en las ciudades mexicanas ha cobrado fuerza, especialmente con la creación del Programa de apoyo federal al transporte masivo, que aporta el 50 % de los recursos necesarios para construir la infraestructura y equipamiento, fundamentalmente de sistemas tipo *Bus rapid transit* (BRT) en ciudades de más de 500 mil habitantes.

Así, se han implementado sistemas BRT en León, Distrito Federal, Estado de México, Puebla, Chihuahua, Ciudad Juárez, Guadalajara y Monterrey. México ya es el segundo país en Latinoamérica en cuanto a la extensión de corredores BRT, con 223 kilómetros, y el tercero en pasajeros, con 1.6 millones de usuarios diariamente⁶; otros sistemas BRT se encuentran en proceso de diseño, construcción e implantación en Pachuca, Acapulco, Mexicali, Tijuana, Durango, La Laguna, y varios corredores en el oriente del Valle de México.

También se han realizado y anunciado multimillonarias inversiones en sistemas férreos como la línea 12 del Metro en el Distrito Federal, la ampliación del tren ligero en Guadalajara, los trenes México - Toluca México - Querétaro, y el ferrocarril Transpeninsular.

Todos estos sistemas de transporte público masivo generan un gran incremento en términos de accesibilidad en los barrios a los que benefician, por lo que puede anticiparse y resulta deseable un incremento en su intensidad de uso, traducido en mayor edificabilidad, mayores densidades habitacionales, y mayor mezcla de usos del suelo. Al mismo tiempo, este incremento en la intensidad de uso de un barrio refuerza la cantidad de potenciales usuarios del sistema de transporte masivo, lo que beneficia su viabilidad financiera y operativa.

Si bien, el círculo virtuoso entre movilidad sustentable y desarrollo urbano resulta evidente, han sido casi nulos los esfuerzos para regularlo y fomentarlo a través de instrumentos normativos y de planeación a nivel local, solamente por citar los sistemas más conocidos: en el Distrito Federal la



⁶ Fuente: EMBARQ, brtdata.org. Marzo 2014.

construcción de la línea 12 del Metro o de las líneas del Metrobús, no ha sido acompañada de la actualización de los Programas Delegaciones de Desarrollo Urbano para alinear la nueva accesibilidad que han recibido las zonas a las que dan servicio, con sus usos de suelo, densidades y alturas permitidas; es decir, se aumenta significativamente la accesibilidad, pero se mantienen las mismas normas de intensidad de uso y construcción, desaprovechando el potencial que genera una inversión pública de este talante.

Desarticulación entre políticas de movilidad sustentable y desarrollo urbano

Probablemente la razón de mayor peso que puede explicar el divorcio entre políticas urbanas es que, por lo general, corresponden a órdenes de gobierno y sectores diferentes. El artículo 115 Constitucional establece en su fracción V que:

“Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para... a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal” y “h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial”.

Resulta claro que la facultad para establecer o modificar los usos del suelo recae fundamentalmente en el ámbito municipal, mientras que en transporte público, la facultad constitucional queda acotada a

intervenir en la formulación de programas; las facultades antes mencionadas están frecuentemente a cargo de Direcciones o Secretarías de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios.

Asimismo, de acuerdo a la normatividad en la enorme mayoría de las entidades federativas, el diseño de rutas y otorgamiento de concesiones de transporte público, así como su regulación y control, son facultad de los Gobiernos de los Estados. Aun cuando algunas entidades como Jalisco y el Distrito Federal cuentan ya con Secretarías de Movilidad, frecuentemente, el transporte público está controlado por las Secretarías o dependencias de Gobierno, Seguridad Pública, y Comunicaciones y Transportes. Resulta entonces entendible, más no justificable, que dos temas urbanos gestionados por diferentes sectores, en diferentes órdenes de gobierno, se encuentren completamente desarticulados.

Potencial de desarrollo que se pierde

Sin menospreciar los efectos urbanos positivos que las políticas de movilidad sustentable y desarrollo urbano pueden generar de manera aislada, es importante apuntar que su articulación es exponencial, es decir, la multiplicación de sus efectos es más grande que la suma de sus efectos aislados.

A continuación se detalla parte del potencial y aprovechamiento que las ciudades dejan de obtener al mantener aisladas ambas políticas:

1. Los corredores de transporte público masivo son las zonas idóneas para fomentar la construcción de vivienda, especialmente de interés social. Mediante programas de desarrollo urbano puede

desincentivarse o prohibirse la expansión periférica dispersa, al mismo tiempo que se favorece el desarrollo intraurbano de los barrios con mayor accesibilidad; la cercanía al transporte público justifica la exención de cajones de estacionamiento al interior de los conjuntos de vivienda, lo que permite reducir su costo y promueve la inclusión social.

2. La accesibilidad generada por el transporte público, sumada a una mayor densidad habitacional, permite generar una masa crítica de consumidores y usuarios de todo tipo de comercios y servicios. Ésta potencial demanda es tierra fértil para la instalación y progreso de pequeños y medianos establecimientos de nivel barrial; la mezcla de usos del suelo produce diversidad de efectos positivos: permite vivir, trabajar y acceder a otros satisfactores básicos en el mismo barrio; reduce la distancia de los traslados; fomenta que la mayoría de viajes locales se realice por medios no motorizados; se reduce con ello el consumo energético y la generación de contaminantes y gas efecto invernadero; incentiva el desarrollo económico local y el autoempleo; y mejora la vigilancia natural y la seguridad pública.
3. Localización (respecto de los satisfactores básicos), accesibilidad y usos del suelo permitidos (incluyendo edificabilidad, densidad y alturas) son seguramente los factores que en mayor grado determinan el valor del suelo urbano. La articulación de las políticas de desarrollo urbano y movilidad sustentable generan un incremento significativo en los valores inmobiliarios en toda la zona de impacto de los sistemas de transporte público; dicho incremento o

plusvalía generada sobre el suelo es únicamente atribuible a la acción del Estado: sea por la inversión pública realizada en el sistema de transporte público o por los usos del suelo establecidos en el programa de desarrollo urbano correspondiente. Es entonces legítimo y legalmente factible, que los gobiernos locales recuperen parte de la plusvalía generada por sus actos e inversiones, lo cual puede hacerse mediante figuras tributarias existentes: contribuciones por mejoras e impuestos sobre la propiedad inmobiliaria (como el impuesto predial y el impuesto sobre plusvalías).

Al ser recuperadas por los gobiernos locales, las plusvalías podrían ser utilizadas para financiar la construcción del sistema de transporte público; para obras de mejoramiento del barrio, especialmente del espacio público; o para subsidiar vivienda de interés social.

Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable

El modelo urbano basado en la articulación de los usos del suelo y la movilidad sustentable, con mayor aceptación a nivel internacional, se denomina Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable (*Transit Oriented Development*). El modelo se basa en la conjunción de diferentes criterios o elementos en un mismo barrio o zona: transporte público de calidad, movilidad no motorizada, adecuados espacios públicos, mezcla de usos del suelo (preferentemente por medio de plantas bajas activas), medidas de gestión (control) del automóvil, y mecanismos de participación ciudadana.

La coexistencia de estos elementos permite reducir la distancia de los desplazamientos y optar por modos de movilidad sustentable, generando entornos urbanos dinámicos, vibrantes y seguros.

El Gobierno Federal, a través del PND 2014 - 2018 ha establecido objetivos y líneas de acción encaminados hacia la incorporación de los elementos del Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable; sin embargo, aún queda mucho por hacer para transitar de los planes a la realidad: a) es urgente reformar la normatividad urbana federal y local, así como los programas municipales de desarrollo urbano, orientándolos hacia la movilidad sustentable; b) es necesario generar una coordinación eficaz de todas las dependencias públicas, de los tres órdenes de gobierno, que tienen incidencia sobre el territorio, especialmente de aquéllas que financian infraestructura, transporte y vivienda; c) es indispensable establecer instrumentos legales y financieros que hagan viable el desarrollo intraurbano, incluyente de los sectores de menores ingresos; y d) es necesario alinear los programas y proyectos urbanos, con los presupuestos de los tres órdenes de gobierno.

En las imágenes 5 a 13 (pp. 154 a 158) se muestra claramente, lo que genera la desarticulación de los programas en materia de vivienda y transporte; razones de peso, por la que debe implementarse con mayor fuerza lo antes mencionado.

El suelo debe ser el centro de la política de vivienda y desarrollo urbano. Es necesario estimular la ciudad compacta con dimensiones medias, usos mixtos compatibles y un eficiente transporte público y movilidad no motorizada.

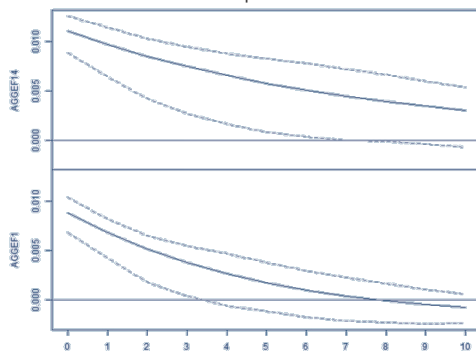
Anexos

Anexo 1. Funciones de impulso por estratos de Entidades Federativas

(Tema 2.4.2 Índice SHF de precios de la vivienda)

Gráfica 65. Anexo numeral 2.4.2 Índices SHF de precios de la vivienda

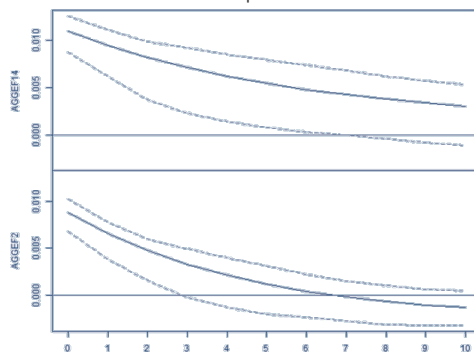
Función de Impulso del Estrato 1



Causalidad Granger
F-Test = 2.98 p-value=0.09

Hay causalidad

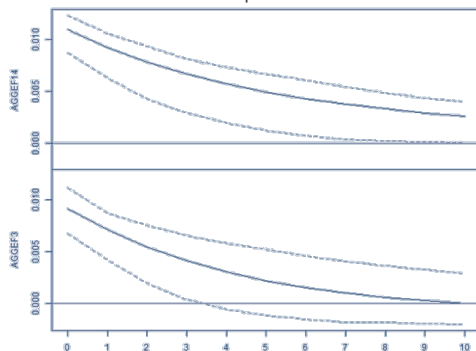
Función de Impulso del Estrato 2



Causalidad Granger
F-Test = 4.95 p-value=0.03

Hay causalidad

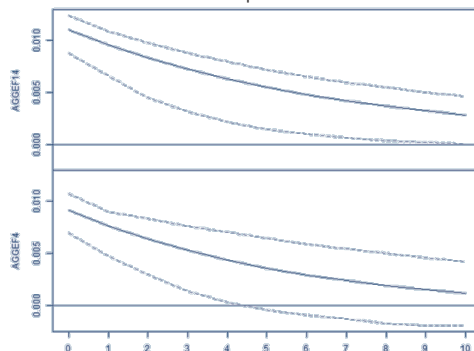
Función de Impulso del Estrato 3



Causalidad Granger
F-Test = 1.55 p-value=0.22

No hay causalidad

Función de Impulso del Estrato 4

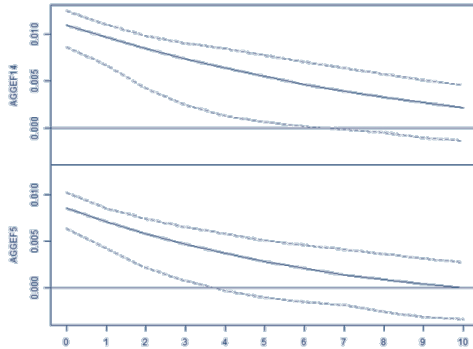


Causalidad Granger
F-Test = 0.88 p-value=0.35

No hay causalidad

Gráfica 65. Anexo numeral 2.4.2 Índices SHF de precios de la vivienda

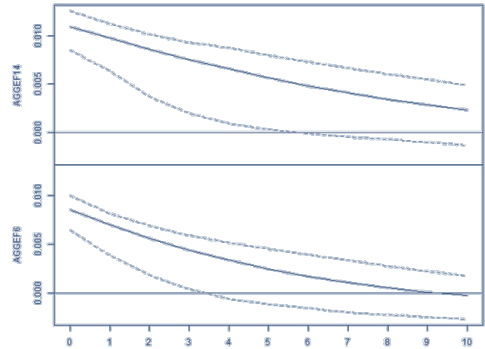
Función de Impulso del Estrato 5



Causalidad Granger
F-Test = 3.49 p-value=0.06

Hay causalidad

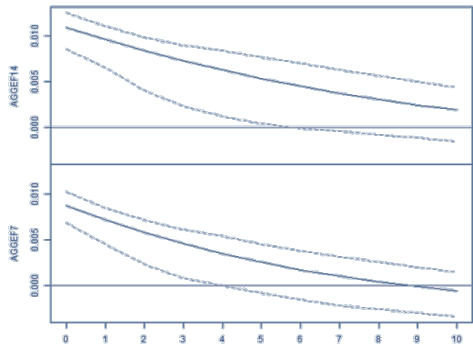
Función de Impulso del Estrato 6



Causalidad Granger
F-Test = 2.80 p-value=0.10

No hay causalidad

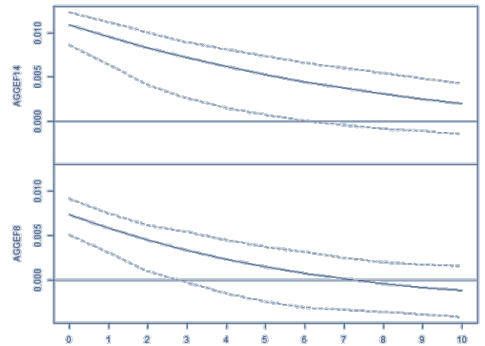
Función de Impulso del Estrato 7



Causalidad Granger
F-Test = 5.05 p-value=0.03

Hay causalidad

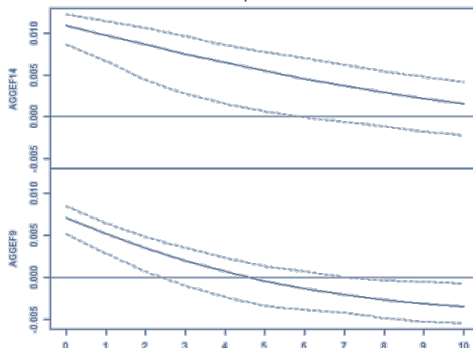
Función de Impulso del Estrato 8



Causalidad Granger
F-Test = 5.39 p-value=0.02

Hay causalidad

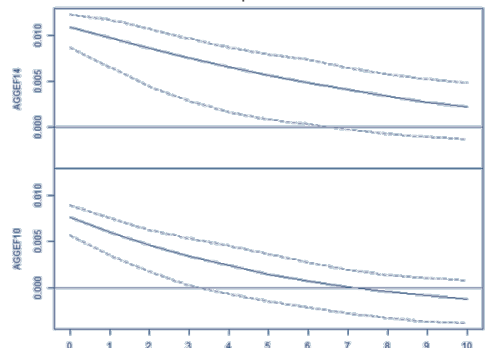
Función de Impulso del Estrato 9



Causalidad Granger
F-Test = 11.70 p-value=0.00

Hay causalidad

Función de Impulso del Estrato 10

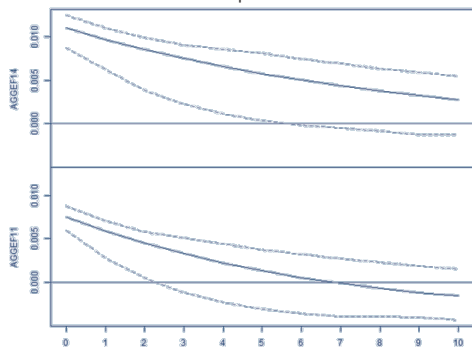


Causalidad Granger
F-Test = 4.97 p-value=0.03

Hay causalidad

Gráfica 65. Anexo numeral 2.4.2 Índices SHF de precios de la vivienda

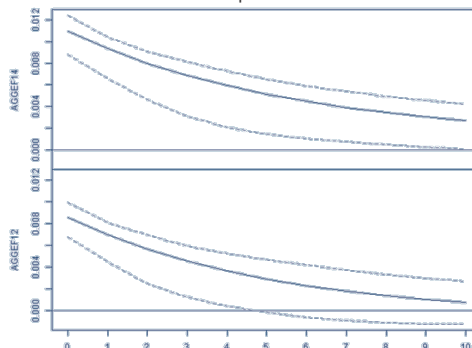
Función de Impulso del Estrato 11



Causalidad Granger
F-Test = 6.74 p-value=0.01

Hay causalidad

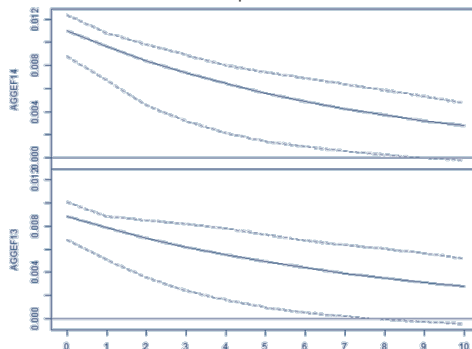
Función de Impulso del Estrato 12



Causalidad Granger
F-Test = 0.71 p-value=0.41

No hay causalidad

Función de Impulso del Estrato 13



Causalidad Granger
F-Test = 0.21 p-value=0.65

No hay causalidad

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

Acrónimos y abreviaturas

A

AALMAC - Asociación de Autoridades Locales de México A.C

ABM - Asociación de Bancos de México

AMIS - Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros

AMPI - Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios

ANAC - Asociación Nacional de Alcaldes A.C.

ANNM - Asociación Nacional del Notariado Mexicano

APP's - Asociaciones Público-Privada

CAT - Costo Anual Total

CIDOC - Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C.

CMIC - Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción

CNBV - Comisión Nacional Bancaria y de Valores

CNV y DU - Consejo Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano

COFEMER - Comisión Federal de Mejora Regulatoria

CONAMM - Conferencia Nacional de Municipios de México

CONAPO - Consejo Nacional de Población

CONAVI - Comisión Nacional de Vivienda

CONDUCEF - Comisión Nacional para la Protección y Defensa de

CONOREVI - Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda

CONVIVES - Consejo Nacional de Vivienda Verde Sustentable

COPARMEX - Confederación Patronal de la República Mexicana

CORETT - Comisión para la Regularización y la Tenencia de la Tierra

B

Banjercito - Banco Nacional del Ejército Fuerza Aérea y Armada

Banobras - Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C

Banxico - Banco de México

BID - Banco Interamericano de Desarrollo

BMV - Bolsa Mexicana de Valores

C

CANADEVI - Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda

D

DEEV - Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda

DOF - Diario Oficial de la Federación

DTU - Dictamen Técnico Único

DUIS - Desarrollos Urbanos Sustentables

E

EAVM - Estado Actual de la Vivienda en México

Ecuve - Encuesta Cualitativa de la Vivienda y su Entorno

ENIGH - Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares

ESR - Encuesta de Satisfacción Residencial

F

FH - Fundación Hogares

FMI - Fondo Monetario Internacional

FONADIN - Fondo Nacional de Infraestructura

FONDEN - Fondo de Desastres Naturales

FONHAPO - Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares

FOVISSSTE - Fondo de la Vivienda del ISSSTE

G

GPP - Garantía de Primeras Pérdidas

H

HIC-AL - Coalición Internacional para el Hábitat América Latina (Hábitat International Coalition, siglas en inglés)

HPI-FHFA - Índice de precios de vivienda publicado por la Federal Housing Finance Agency

I

ICC - Índice de Confianza del Consumidor

ICVV - Índice de Calidad de Vida Vinculado a la Vivienda

IMCO - Instituto Mexicano para la Competitividad

IMCPMI - Indicador Mensual del Consumo Privado en el Mercado Interior

IMOR - Índice de morosidad

IMSS - Instituto Mexicano del Seguro Social

INEGI - Instituto Nacional de Estadística y Geografía

INFONAVIT - Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

INPC - Índice Nacional de Precios al Consumidor

INSUS - Instituto Nacional del Suelo Sustentable

INVI - Instituto de vivienda del D.F.

ISA - Índice de Satisfacción del Acreditado

ISCHC - Índice de Satisfacción con el Conjunto habitacional y la Ciudad

ISR - Índice de Satisfacción Residencial

ISSFAM - Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas

ISSSTE - Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

ISV - Índice de Satisfacción con la Vivienda

IVP - Índice de Valor Patrimonial

M

MCS-ENIGH - Módulo de Condiciones Socioeconómicas de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares

mdp - millones de pesos

L

LTFCCG - *Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado*

O

OCDE - Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico

ONAVIS - Organismos Nacionales de Vivienda

ONU - Organización de las Naciones Unidas

Orevis - Organismos Estatales de Vivienda

OV - orden de verificación

P

PCU - Perímetros de Contención Urbana

PDZP - Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)

PEA - Población Económicamente Activa

PEMEX - Petróleos Mexicanos

PIB - Producto Interno Bruto

PIDESC - Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

PNDU - Programa Nacional de Desarrollo Urbano

PNV - Programa Nacional de Vivienda

PSDATU - Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

PSV - Producción Social de Vivienda

PSVA - Producción Social de Vivienda Asistida

R

RENARET - Registro Nacional de Reservas Territoriales

RUV - Registro Único de Vivienda

S

SCV - Seguro de Crédito a la Vivienda

SEDATU - Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

SEDESOL - Secretaría de Desarrollo Social

SGSyT - Subdirección General de Sustentabilidad y Técnica

SHCP – Secretaría de Hacienda y Crédito Público

SHF - Sociedad Hipotecaria Federal

SIG - Sistema de Información Geográfica

SM - Salarios Mínimos

SMGVM - Salario Mínimo General Vigente Mensual

SNIIV - Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

SOFIPO - Sociedades Financieras Populares

SOFOM - Sociedades Financieras de Objeto Múltiple

Sofoles - Sociedades Financieras de Objeto Limitado

Sofomes - Sociedades Financieras de Objeto Múltiple

SSV - Saldo de la Subcuenta de Vivienda

STPS - Secretaría del Trabajo y Previsión Social

V

VAR - Vectores Autoregresivos

Z

ZM - Zonas Metropolitanas

Índice de gráficas, cuadros, mapas e imágenes

CUADROS

Cuadro 1. Objetivos e integrantes de Comités operativos	24
Cuadro 2. Ahorros mínimos para participar en Hipoteca Verde, 2012	27
Cuadro 3. Ecotecnologías que participan en Hipoteca Verde	27
Cuadro 4. Premios otorgados al Programa Hipoteca Verde	28
Cuadro 5. Distribución de subsidios CONAVI por organismo ejecutor, 2010 - 2013	41
Cuadro 6. Distribución de subsidios CONAVI por programa y modalidad, 2010 - 2013	42
Cuadro 7. Asignación de los subsidios CONAVI, 2010 - 2013	42
Cuadro 8. Distribución de subsidios por grupo de edad, 2010 - 2013	43
Cuadro 9. Distribución de subsidios por rango salarial, 2010 - 2013	43
Cuadro 10. Demanda de vivienda por componente, 2014	44
Cuadro 11. Número de créditos y composición porcentual, 2014	45
Cuadro 12. Número de créditos por tipo de solución, 2014	45
Cuadro 13. Demanda de vivienda por Entidad Federativa, 2014	46
Cuadro 14. Oferta disponible por avance de obra, abril 2014	54
Cuadro 15. Comparativo de oferta vs. demanda por vivienda nueva, 2014	56
Cuadro 16. Índice de satisfacción residencial	58
Cuadro 17. Los 10 conjuntos habitacionales mejor evaluados	59
Cuadro 18. Los 10 conjuntos habitacionales peor evaluados	60
Cuadro 19. Distribución de los precios en el ámbito Nacional, 2014.II	64
Cuadro 20. Conformación de Estratos	65
Cuadro 21. Acciones y monto de inversión ejercida en PSV, 2013	73
Cuadro 22. Producción Social de Vivienda, avance del programa de subsidios	74
Cuadro 23. Conjuntos habitacionales intervenidos	95
Cuadro 24. Acciones y actividades 2011 - 2013	95

Cuadro 25. Inversión total de proyectos	96
Cuadro 26. Programa Anual de Financiamientos para Vivienda 2013.	106
Cuadro 27. Programa Anual de Financiamientos para Vivienda 2014	107
Cuadro 28. Financiamientos para mejoramiento y ampliación de vivienda, 2011 - 2013	108
Cuadro 29. Subsidios CONAVI, 2007 - 2014	109
Cuadro 30. Ingreso corriente total promedio trimestral por decil, pesos de 2012	118
Cuadro 31. Ingreso corriente total promedio trimestral por fuente, pesos de 2012	119
Cuadro 32. Hogares con acceso a crédito hipotecario por decil e ingreso promedio en SM	125
Cuadro 33. Hogares con acceso a crédito hipotecario por entidad federativa	126
Cuadro 34. Estrategias y líneas de acción establecidas en el objetivo 2.5, PND 2013 - 2018	131

GRÁFICAS

Gráfica 1. Calidad de materiales en viviendas, según ámbito	23
Gráfica 2. Servicios básicos de las viviendas rurales en México, 2000 - 2010	23
Gráfica 3. Evolución de créditos de HV	28
Gráfica 4. PIB, 2009 - 2014.II	36
Gráfica 5. Indicadores cíclicos de la economía, 2009 - 2014	37
Gráfica 6. PIB de la construcción, 2009 - 2014.II	38
Gráfica 7. Tasa de desempleo y tasa de subocupación, 2009 - 2014.II	38
Gráfica 8. Índice Nacional de Precios al Consumidor, 2012 - 2014	39
Gráfica 9. Índice de Confianza del Consumidor, 2012 - 2014	39
Gráfica 10. Tasas de interés hipotecaria, 2012 - 2014	39
Gráfica 11. Costo Anual Total Hipotecario, 2012 - 2014.II	40
Gráfica 12. Tasa de Morosidad	40
Gráfica 13. Distribución de subsidios CONAVI por entidad ejecutora, 2010 - 2013	41
Gráfica 14. Distribución de subsidios por modalidad del programa, 2010 - 2013	42

Gráfica 15. Vivienda en renta 1992-2012	47
Gráfica 16. Vivienda propia y rentada 1994-2012	47
Gráfica 17. Alquiler promedio 1992-2012	48
Gráfica 18. Alquiler por tamaño de localidad	48
Gráfica 19. Alquiler por tipo de vivienda	48
Gráfica 20. Alquiler promedio por entidad federativa	48
Gráfica 21. Proporción alquiler / ingreso del hogar	49
Gráfica 22. Hogares que rentan una vivienda por decil de ingreso	49
Gráfica 23. Participación de alquiler por decil de ingreso	49
Gráfica 24. Adquisición de vivienda nueva y usada	53
Gráfica 25. Vivienda registrada en el RUV, 2009-2014	54
Gráfica 26. Oferta disponible en RUV por tipología	54
Gráfica 27. Distribución del Inventario según ubicación	55
Gráfica 28. De la Orden de Verificación al DTU	55
Gráfica 29. Inventario de vivienda por estado	55
Gráfica 30. Cartera total de financiamiento a la edificación residencial	57
Gráfica 31. Índice de Satisfacción con la vivienda por componente	58
Gráfica 32. Índice de satisfacción con el conjunto y la ciudad	60
Gráfica 33. Gastos en traslado por entidad federativa	61
Gráfica 34. Índice de satisfacción con la vivienda	62
Gráfica 35. Índice de satisfacción con el conjunto habitacional y la ciudad	62
Gráfica 36. Índice SHF de precios de la vivienda	63
Gráfica 37. Índice SHF de precios de la vivienda en la Z.M de Monterrey, Valle de México, Puebla-Tlaxcala, Guadalajara y Toluca	63
Gráfica 38. Trayectoria de los precios de las viviendas en países seleccionados, 2006-2014.II	64
Gráfica 39. Promedios observados de la Ecuve	67
Gráfica 40. Índice Global de Precios e Índice SHF de Precios de la Vivienda	71
Gráfica 41. Países con mayor crecimiento al cierre de 2013	71
Gráfica 42. Países con mayor decrecimiento al cierre de 2013	72
Gráfica 43. Razón precio de la vivienda – Renta	72

Gráfica 44. Razón precio de la vivienda – Ingreso del hogar	72
Gráfica 45. Personas por dormitorio	81
Gráfica 46. Personas por cuarto	81
Gráfica 47. Estructura del Gasto Corriente Monetario por deciles del ingreso seleccionados, 2012	86
Gráfica 48. Obras físicas realizadas	95
Gráfica 49. SHF: apreciación promedio anual por segmentos de vivienda	119
Gráfica 50. Accesibilidad a la vivienda, tiempo requerido para acceder a una vivienda	119
Gráfica 51. Composición del ingreso corriente total por deciles seleccionados, 2010	120
Gráfica 52. Composición del ingreso corriente total por deciles seleccionados, 2012	120
Gráfica 53. Tasa de interés hipotecaria y plazo	120
Gráfica 54. Índice SHF de Precios de la Vivienda por segmento	120
Gráfica 55. Esfuerzo precio/salario por segmento	121
Gráfica 56. Vivienda adquirible	121
Gráfica 57. Precios de vivienda media accesible	121
Gráfica 58. Precios de vivienda residencial accesible	122
Gráfica 59. Hogares con acceso a un crédito hipotecario	123
Gráfica 60. Hogares por tamaño de localidad	124
Gráfica 61. Hogares según tenencia de la vivienda	124
Gráfica 62. Hogares según afiliación	124
Gráfica 63. Hogares según grupos de edad	125
Gráfica 64. Hogares con acceso a crédito hipotecario por nivel de ingresos	126
Gráfica 65. Anexo numeral 2.4.2. Índice SHF de precios de la vivienda	140

MAPAS

Mapa 1. Zonas térmicas de la República Mexicana	28
Mapa 2. Índice de satisfacción con la vivienda por entidad Federativa	59
Mapa 3. Estratos de propagación regional	65
Mapa 4. Adquisición de vivienda y mejoramiento e infraestructura	69

IMÁGENES

Imagen 1. Modelo operativo Hipoteca con Servicios	30
Imagen 2. Esquema de participación	32
Imagen 3. Índice de satisfacción con la vivienda y del acreditado	70
Imagen 4. Densidad y calidad de transporte público	135
Imagen 5. Polígonos de contención urbana y viviendas con subsidio 2010 - 2014 de la ZM de Monterrey	154
Imagen 6. Polígonos de contención urbana y viviendas con subsidio 2010 - 2014 de la ZM de Guadalajara	154
Imagen 7. Polígonos de contención urbana y viviendas con subsidio 2010 - 2014 de la ZM de Tijuana	155
Imagen 8. Polígonos de contención urbana y viviendas con subsidio 2010 - 2014 de la ZM de Cancún	155
Imagen 9. Polígonos de contención urbana y viviendas con subsidio 2010 - 2014 de la ZM de La Laguna	156
Imagen 10. Red de transporte urbano de la ZM de San Luis Potosí	156
Imagen 11. Red de transporte urbano de la ZM de Guadalajara	157
Imagen 12. Red de transporte urbano de la ZM de Monterrey	158
Imagen 13. Red de transporte urbano de la ZM de Cancún	158
Imagen 14. Reconstrucción de La Pintada	159
Imagen 15. Quixote Village, Vivienda para indigentes	159

Bibliografía

BBVA Research (2002). Situación Inmobiliaria España. Marzo

Gan, Quan, & Robert Hill (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics*. 115.125 p.p.

Gibb, K & C. Leishman (2011). Delivering affordable housing in trouble times. Scotland National Report. Joseph Found Rowntree Foundation.

Hulchanski, D. (1995). The concept of housing affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-To-Income Ratio. Centro for applied Research. University of Toronto. Canada.

Skidmore, M. (2014). Housing Affordability: Lessons from the United States. New Zealand Treasury Working Paper 14/11. April.

Stone, M. E.. (2006) What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy debate*, 17(1), Pp. 151–184.

Suhaida, M.S. & Tawil, N.M. et. al. (2011). Housing affordability. A conceptual overview for House Price Index. *Procedia Engineering*. 20. p.p. 346-353

Casanueva, C. (1990). Vivienda y estabilidad política: reconcebir las políticas sociales. México: CIDAC.

Manuel Suárez, J. D. (2007). La expansión urbana probable de la Ciudad de México. Un escenario pesimista y dos alternativos para el año 2020. *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol 22, núm 1, enero-abril, 101-142.

Mansilla y Rubio, Diagnóstico nacional de los asentamientos ante el riesgo de desastres. Sedesol. México, 2009.

Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018. D.O.F. 16 de diciembre de 2013

SEDESOL, CONAPO, SEGOB, Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012, (México: SEDESOL, CONAPO, SEGOB, 2012).

Secretaría de Desarrollo Social, La Expansión de las Ciudades 1980 – 2010 (México: Sedesol, 2012).

Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018. Diario Oficial de la federación, 30 de abril de 2014.

Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, D.O.F. 30 de abril de 2014.

Censo de Población y Vivienda (2000 y 2010), INEGI

DOF. (30 de Abril de 2014). Programa Nacional de Vivienda 2014-2018. Recuperado el 18 de Julio de 2014, de http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014

INEGI. (2000). Censos de Población y Vivienda. Recuperado el 18 de Julio de 2014, de <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/Proyectos/ccpv/default.aspx>

INEGI. (2010). Censos de Población y Vivienda. Recuperado el 14 de Julio de 2014, de <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/Proyectos/ccpv/default.aspx>

Vivienda, C. T. (2002). CONAVI. Recuperado el 18 de Julio de 2014, de http://www.CONAVI.gob.mx/images/documentos/estadisticas_vivienda/deficit/metodologia_deficit_habitacional.pdf

INEGI. (s.f.). Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares. Recuperado el 18 de Julio de 2014, de <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/Proyectos/encuestas/hogares/regulares/enigh>

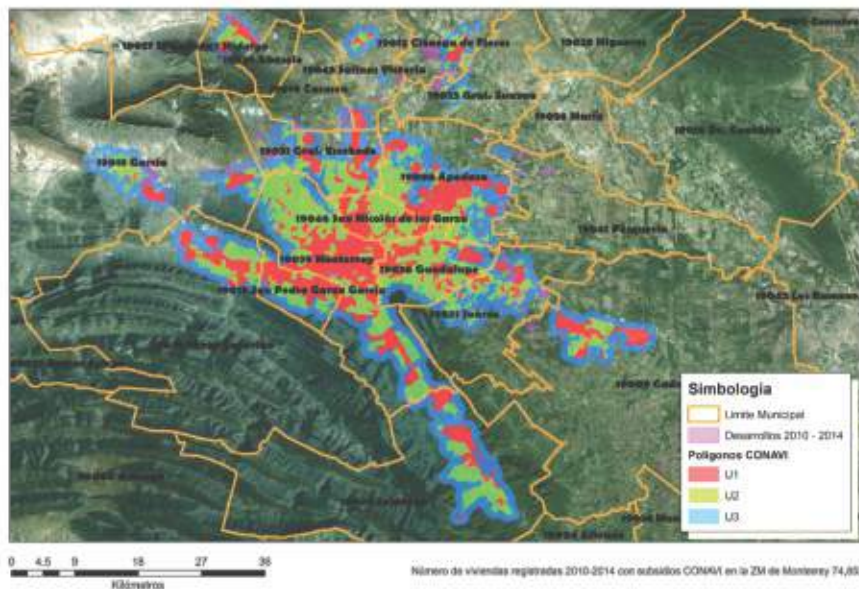
<http://www.shf.gob.mx/prensa/PresentacionesSHF/Documents/Presentaci%C3%B3n%20firma%20convenio%20SHF-FOVISSSTE.pdf>

<http://www.inegi.org.mx/rne/docs/Pdfs/Mesa1/19/FranciscoGuillen.pdf>

<http://www.conorevi.org.mx/pdf/Evento29y30agosto/Ariel%20Cano.pdf>

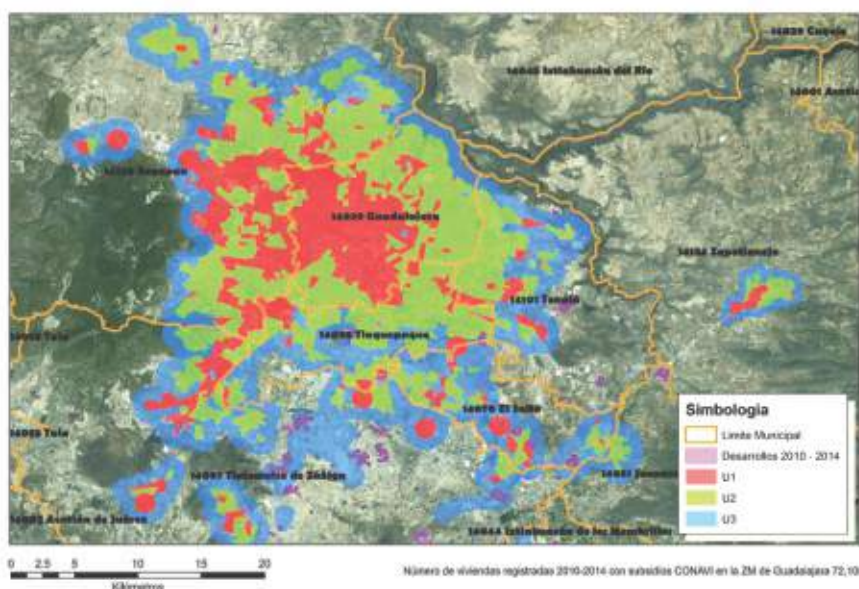
Imágenes EAVM 2014

Imagen 5. Polígonos de contención urbana y viviendas con subsidio 2010 - 2014 de la ZM de Monterrey



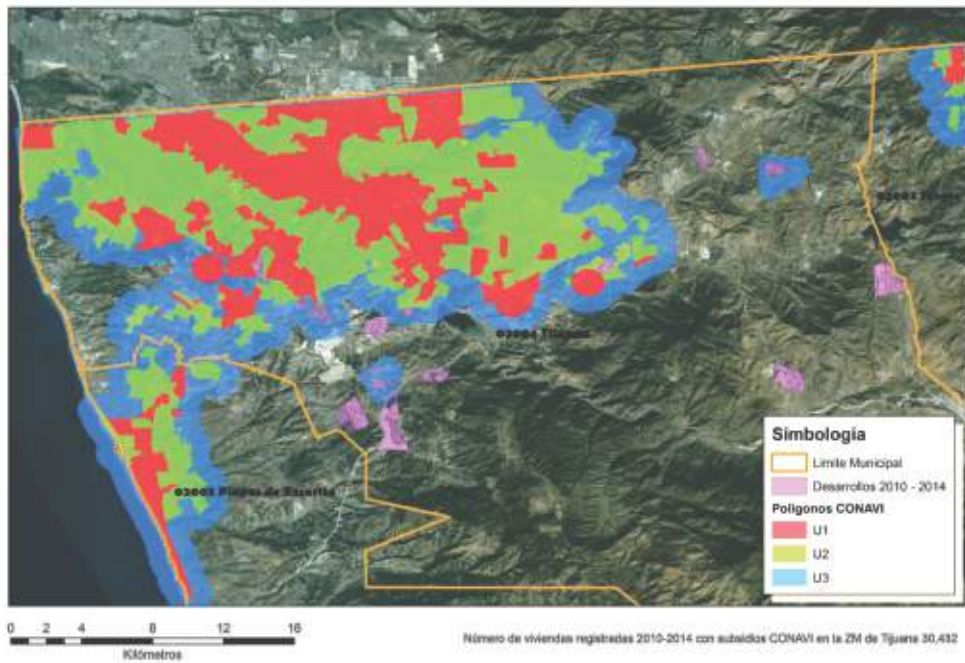
Fuente: RUV.

Imagen 6. Polígonos de contención urbana y viviendas con subsidio 2010 - 2014 de la ZM de Guadalajara



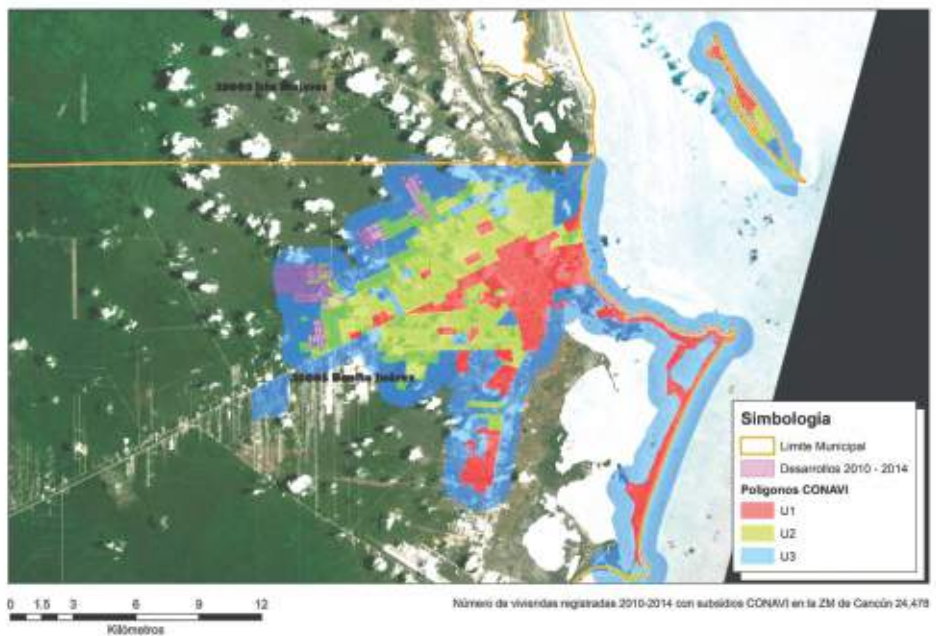
Fuente: RUV.

Imagen 7. Polígonos de contención urbana y viviendas con subsidio 2010 - 2014 de la ZM de Tijuana



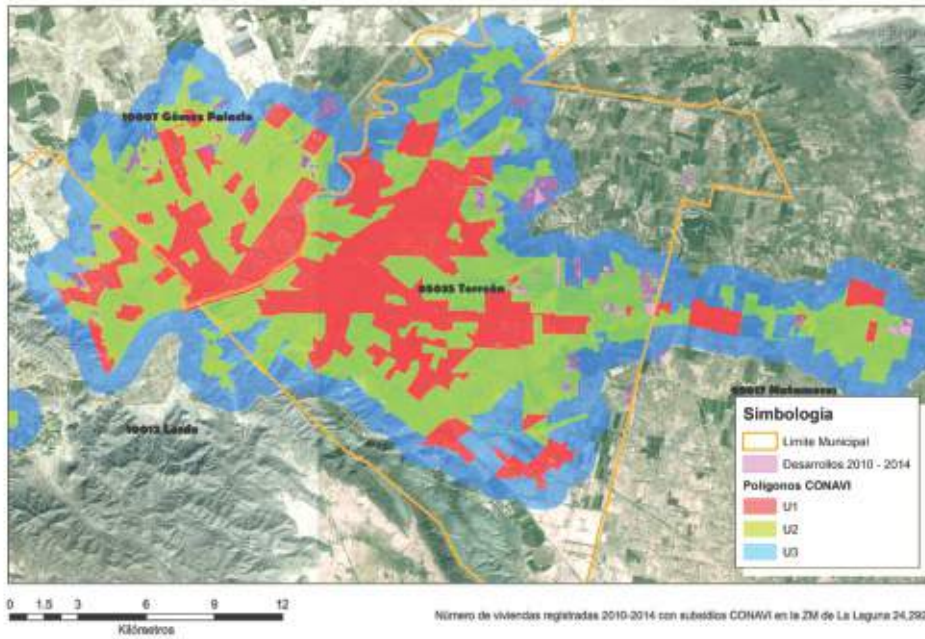
Fuente: RUV.

Imagen 8. Polígonos de contención urbana y viviendas con subsidio 2010 - 2014 de la ZM de Cancún



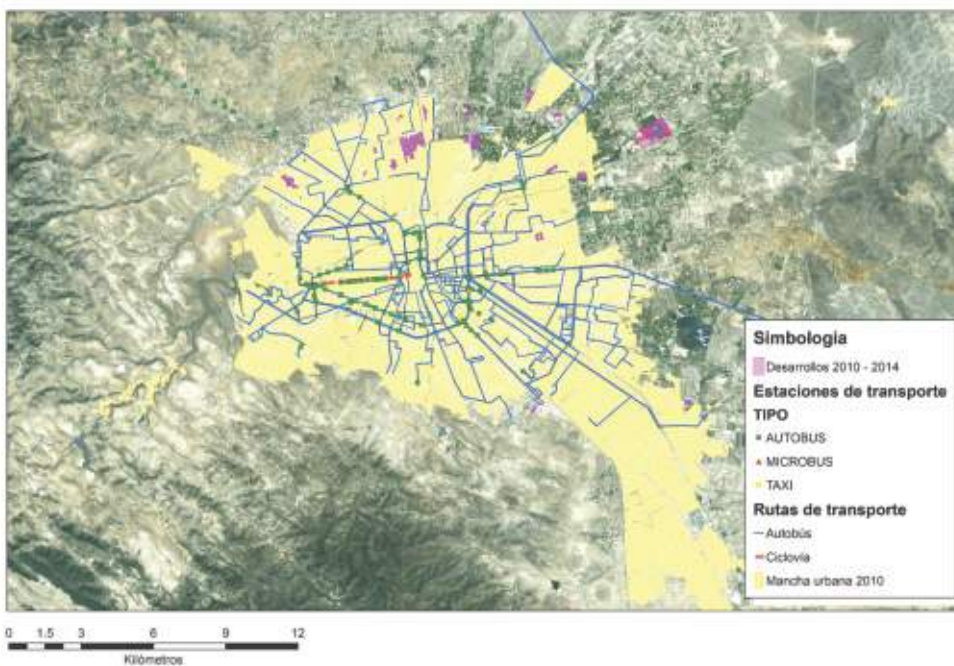
Fuente: RUV.

Imagen 9. Polígonos de contención urbana y viviendas con subsidio 2010 - 2014 de la ZM de La Laguna



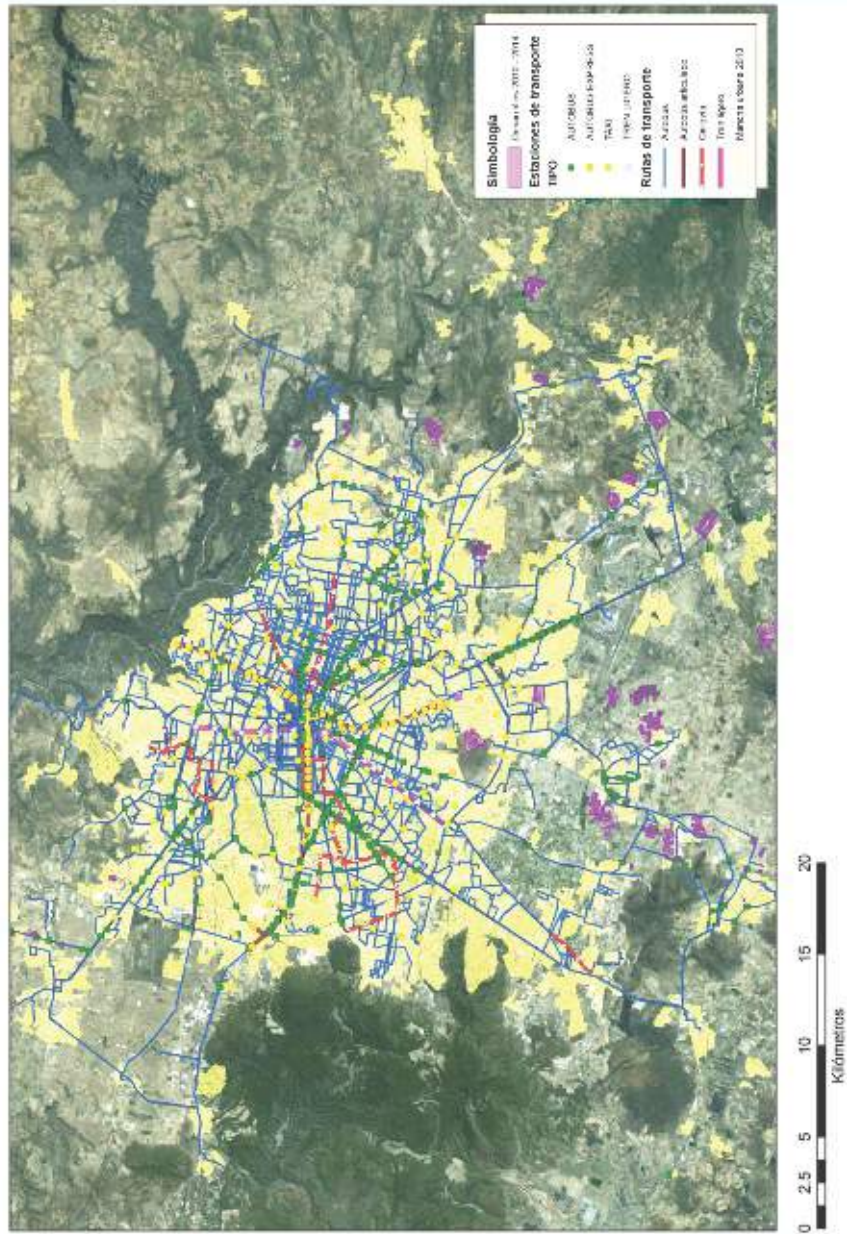
Fuente: RUV.

Imagen 10. Red de transporte urbano de la ZM de San Luis Potosí



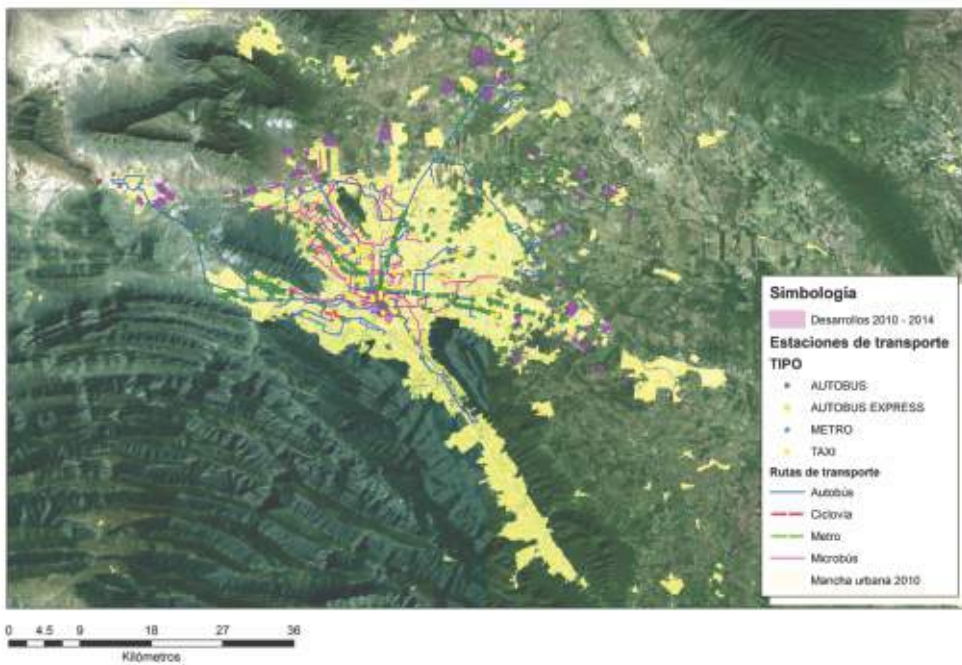
Fuente: RUV.

Imagen 11. Red de transporte urbano de la ZM de Guadalajara



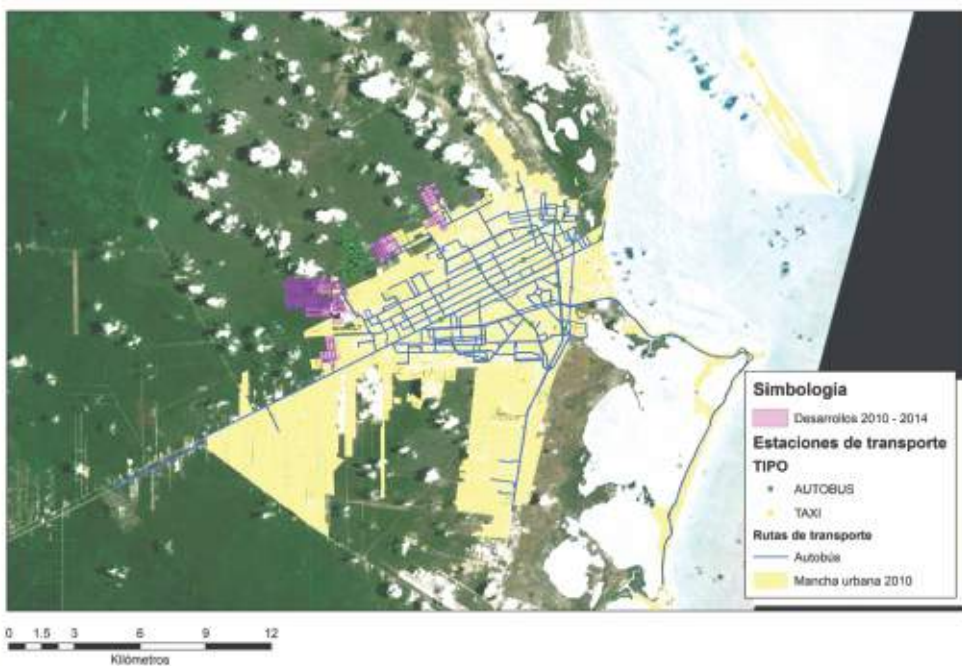
Fuente: RUV.

Imagen 12. Red de transporte urbano de la ZM de Monterrey



Fuente: RUV.

Imagen 13. Red de transporte urbano de la ZM de Cancún



Fuente: RUV.

Imagen 14. Reconstrucción de La Pintada



Fuente: FONHAPO.

Imagen 15. Quixote Village, Vivienda para indigentes



Fuente: quixotevillage.com

El Estado Actual de la Vivienda en México 2014

Se terminó de imprimir en el mes de noviembre de 2014 con un tiraje de 1,500 ejemplares, en los Talleres de **Servicios y Formas Gráficas S.A. de C.V.** Real del Monte Núm. 25, Col. Industrial, CP 07800 Del. Gustavo A. Madero, México D.F. Diseño editorial a cargo de César Augusto Silva Pelcastre.