



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

---

---

**FACULTAD DE ECONOMÍA**

**DEMANDA Y NECESIDADES DE VIVIENDA  
EN EL DISTRITO FEDERAL**

**ENSAYO**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN ECONOMÍA**

**P R E S E N T A**

**GUSTAVO HERNÁNDEZ CARBAJAL**

**ASESOR  
LIC. JOSÉ LUIS PÉREZ BERMÚDEZ**



CIUDAD UNIVERSITARIA, D.F. MARZO DE 2015



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# DEMANDA Y NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL

## Introducción

## Identificación del Problema Central

## Objetivos

*General*

*Particulares*

## Justificación

## CAPÍTULO 1. ANÁLISIS JURÍDICO Y ECONÓMICO DE LA VIVIENDA

### **1.1.- Análisis Jurídico del Derecho a la vivienda**

*Marco jurídico del derecho a la vivienda*

### **1.2 Análisis Económico del bien vivienda**

*Definición del problema de la vivienda.*

*Análisis económico del bien vivienda.*

## CAPÍTULO 2. NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL

### **2.1 Rezago habitacional**

*Materiales inadecuados*

*Hacinamiento*

*Conexiones de servicios básicos*

*Viviendas inadecuadas*

*Reposición de vivienda*

### **2.2 Nuevas necesidades de vivienda**

*Viviendas nuevas*

*Mejoramiento de vivienda*

## CAPÍTULO 3. DEMANDA DE VIVIENDA

### **3.1 Estimación de nuevas necesidades**

*Migración, créditos y desigualdad*

### **3.2 Estimación de la demanda neta**

### **3.3 Estimación de la demanda total**

*Problemas vinculados a la tipología de vivienda*

## CONCLUSIONES

## Introducción

Lo que se pretende con el trabajo, es analizar en un primer momento, la cual se divide en dos ángulos, la económica y jurídica del bien vivienda, así como determinar las necesidades reales y de demandad de vivienda en la Ciudad de México de conformidad con la metodología establecida por la Comisión Nacional de Vivienda, y los diversos autores que se señalan a lo largo del texto. Lo anterior, a efecto de resaltar la importancia que tiene la vivienda al ser la base para todas las actividades realizada dentro de nuestro seno familiar, donde no solo tendremos el refugio sino también el lugar donde descansar y desarrollarnos diariamente, un pilar fundamental de toda familia. Es entonces la vivienda uno de los bienes necesarios, indispensables para el quehacer diario, por lo que debe contar con los servicios básicos que más que una comodidad consisten en el cumplimiento de necesidades vitales que están relacionadas a la provisión de alimentos, abrigo y bienestar integral. Por lo que la calidad de vida en los entornos de vivienda tiene una importancia crucial, cuya función que debe cumplir, que no es otra que servir como hogar. Un entorno como el hogar es una red con significado y sentido, tejida desde lo físico y desde las relaciones interpersonales y construidas a lo largo del tiempo a través de la vida diaria. La calidad de estos entornos lo dará, por tanto, la construcción de un modelo de vida incluido en un entorno comunitario, donde se promueva la participación, la acción y se proporcionen los apoyos necesarios, siendo así fuente de bienestar en todos los sentidos.

Como se indica, la vivienda no es sólo un bien que la personas poseen, sino que juega un rol más trascendente en la calidad de vida de sus propietarios. La satisfacción con la vivienda es el predictor más importante de la satisfacción en la vida de las personas. La posesión de un bien es un importante componente del sentido de uno mismo. La más directa evidencia es encontrada en la naturaleza de las percepciones. Las condiciones de la vivienda representan el segundo mayor factor, luego del status económico, que explica la calidad de vida de las personas. Si bien el tema de calidad de vivienda, como de analizar en términos estadísticos en el segundo capítulo, sido estudiado por la academia, el análisis no se ha realizado desde el punto de vista de la focalización de los programas habitacionales. Con esta motivación, la investigación se

propone determinar las variables que definen la necesidad, así como la demanda de vivienda.

Para lo anterior, el primer capítulo de analizará la forma como se estudia el bien vivienda desde el termino *isu económico*, lo que permite una comprensión de necesidad como individuos y como un derecho fundamental al cual no se ha cumplido en su totalidad por parte del Estado, garante de este derecho. Para el segundo capítulo se analizara, desde diferentes variables que se determinan en el diversos textos emitidos por el Estado y diversos estudiosos del tema sobre la determinación de la necesidades de vivienda. Para el capítulo tercero, se estudia y determina la demanda de vivienda, lo cual permitirá la forma en la cual cuantifica la demanda efectiva de las la población con acceso a créditos inmobiliarios.

## **Justificación**

El interés del estudio del tema de vivienda, es que parte de mi actividad profesional, se debe a que he sido parte en la realización diversas gestiones para adquisición de vivienda de algunos grupos de habitantes en la Ciudad de México, lo que me ha permitido tener información para abordar el tema de la vivienda, y con este trabajo abordo de manera académica el tema de vivienda, tan importante en nuestros días. El tema de la vivienda, de acuerdo con nuestra disciplina es un bien económico que permite a la familiar tener cierto nivel de utilidad, lo cual es parte del análisis económico de las necesidades y demanda de vivienda.

## **Identificación del Problema Central**

El problema central que compete a este estudio es determinar, la necesidad y demanda de vivienda, de cómo se puede abordar dentro del estudio económico, en un contexto normativo. Esta problemática se refleja en un alto porcentaje de los hogares que habitan viviendas en situación de hacinamiento, elaboradas con materiales deteriorados o sin acceso a servicios básicos como agua, luz o drenaje, que es cada vez menos, pero persiste aún en la Ciudad de México. Entre los factores que inciden en la existencia de este problema se encuentran una alta prevalencia entre la población, el hacinamiento, el crecimiento desordenado de la ciudad, el aún rezago en la dotación

de infraestructura social básica y un sistema financiero que no logra cubrir aún a la mayoría de la población. Por lo anterior, la pregunta central del problema es ¿cuáles cantidad real de vivienda que se necesita y qué cantidad se demanda en la Ciudad de México?

### **Objetivos.**

*Objetivo General:* Estudiar la importancia ius-económica de la vivienda, así como determinar las necesidades reales y de demandad de vivienda en la Ciudad de México de conformidad con la metodología establecida por la Comisión Nacional de Vivienda y especialistas del tema.

### ***Objetivos Particulares.***

- Analizar el marco ius-económico del bien vivienda como un derecho de las familias de los ciudadanos.
- Analizar los factores demográficos y los rezagos acumulados por los nuevos hogares que se van conformando, así como por el déficit en el inventario habitacional, para cuantificar las necesidades de vivienda.
- Analizar la capacidad de pago de la población que pude tener acceso a financiamiento para adquirir vivienda.

## **1.1.- Análisis Jurídico del Derecho a la vivienda**

### *Marco Teórico del derecho a la vivienda*

Para este apartado se toman elementos del libro de *La Vivienda como un Derecho Constitucional*<sup>1</sup> el cual indica a la vivienda como un bien que debe ser una garantía constitucional al establecer que:

La vivienda proviene del “latín vivienda, de *vivere*, vivir” Casa, vestido y sustento constituyen las necesidades básicas de todo ser humano. La vivienda enraizada en el término vivir se dimensiona integralmente con los demás derechos básicos y con otros que no por ser derivados dejan de ser igualmente importantes. Vivienda implica entre otras acepciones, el lugar que da cobijo, el espacio que da sentido a la pertenencia, el punto de referencia, el factor de unidad familiar, la morada de arribo y en último sentido un objetivo a alcanzar. Desde esta perspectiva, la vivienda marca desde su origen epistémico su propia raíz y característica que le consagró un espacio en las diversas constituciones. Claro que elevarla a derecho social ha sido una conquista de reclamos políticos en el tiempo por diferentes luchadores sociales.

En la historia del pueblo mexicano, el derecho a la vivienda no tan sólo es algo que se percibe de origen, es también una demanda que debe ser acatada por el estado para acceder a la justicia social. Es innegable el espíritu que animó al constituyente del 1916-1917, y que dio origen a la primera Constitución social. Esa esencia debe preservarse, pero también es ineluctable que en la nación mexicana el concepto de justicia social debe ir aparejado con el de igualdad ante la ley.

Para todos es conocido que la Constitución mexicana fue la primera Constitución social; en ella, el Artículo primero señala que en los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuáles no podrán restringirse, ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece. El principio de la igualdad ante la ley ha sido reconocido por todas las legislaciones y, en el presente, es un axioma jurídico que pocos se atreven a discutir.

---

<sup>1</sup> Del Rivero Del Rivero José Alberto y Romero Pérez Miguel Alberto, *La Vivienda como Derecho Constitucional*, Primera edición 2010, México, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, pp. 65-80

Los textos constitucionales, declaran con énfasis que todos los ciudadanos son iguales ante la ley; sin embargo; aún cuando los fueros, por lo menos en lo que hace a la letra y espíritu de nuestra ley suprema, han desaparecido, bien pudiera ser que la Corte contravenga el mandato de nuestra Constitución.

Es evidente que el Artículo 1º de la Carta Magna expresa un derecho subjetivo público de igualdad, consistente en el goce, para todo individuo, de los derechos humanos y de las garantías que la misma otorga.

**Artículo 1o.** En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

El establecer ese derecho en la Constitución conlleva la lógica de la seguridad jurídica. Sobre la Constitución Norteamericana, algunos estudiosos del ramo, señalan que esos derechos subjetivos públicos son libertades y que como tal no debería expresarse en dicha Constitución; sin embargo, para seguridad jurídica del pueblo se concretaron en el texto del documento, porque más que derechos del pueblo, es una carta de prohibiciones al Estado. En la historia, se ha demostrado en forma fehaciente que el único Estado duradero es aquel en que todos los individuos son iguales ante la Ley.

En esa sociedad de iguales, la ley protege a las personas, como es el caso de lo que establece el artículo cuarto, párrafo sexto de la Constitución, en donde se menciona que:

**Artículo 4o.** El varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Siguiendo con el mismo texto, en el apartado 1.3 de derechos sociales señala que en las en las garantías individuales, el Estado se **abstiene** de cualquier injerencia que atente en contra de los derechos del gobernado; por el contrario, en **el derecho social el Estado se caracteriza por su capacidad de hacer**. Para Carl Schmitt nos

comenta, que la garantía social no puede darse si no existe la división de poderes, no están fijados sus límites y no está asegurada la responsabilidad de los funcionarios públicos. Luego entonces podemos concluir que los derechos sociales son derechos de igualdad.

En México las denominadas garantías individuales (derechos subjetivos públicos) o del gobernado, son protegidas o resguardadas por el juicio de amparo. Lo anterior no quiere decir que deje de existir dicotomía, como es el caso del artículo 3º Constitucional, en donde un derecho subjetivo público, también derecho a una educación gratuita, obligatoria y laica..., es un derecho social y una obligación del Estado, caracterizado por la facultad de ejecutar. **El derecho a la vivienda, reafirma aún más su connotación social por ser correlativa a una necesidad básica, lo que la Constitución le da a la ley como instrumento para crear y operar, es una facultad que debe ser delegada al Estado, incluyendo su sentido de obligatoriedad.**

Sobre el concepto disfrute del enunciado del artículo 4º, este sugiere el disfrute de la vivienda aún cuando no sea propiedad del que la vive; es decir, no se requiere adquirir una casa para poder disfrutarla, para todos es claro que, la motivación y el objetivo fundamental radica en la adquisición, por el sentido de seguridad, realización y pertenencia que conlleva el propio concepto. En el mismo texto Constitucional, se hace referencia “al Derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa”. En la actualidad, estos últimos dos conceptos retienen una gran carga de moralidad e infieren más que un mandato, un referente de deseos.

**Artículo 4o....**

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Por otra parte en nuestra Constitución Federal, tenemos que Título sexto, artículo 123, fracción XII: “Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un Fondo Nacional de la Vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito

barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones. Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas. Las negociaciones a que se refiere el párrafo 1o. de esta fracción, situadas fuera de las poblaciones, están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Además, en estos mismos centros de trabajo, cuando su población exceda de doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno, que no será menor de cinco mil metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos. Queda prohibido en todo centro de trabajo el establecimiento de expendios de bebidas embriagantes y de casas de juegos de azar”.

Por lo anterior, la Política de Vivienda nacional, se estará a lo establecido por la Ley de Vivienda, que establece en el artículo primero, que es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social<sup>2</sup> y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

Además de las la Constitución y la Ley de Vivienda, se pueden mencionar los convenios internaciones por los cuales México está determinado su observancia<sup>3</sup>:

- Carta de la Organización de Estados Americanos
- Convención Americana sobre Derechos Humanos
- Declaración Universal de los Derechos Humanos
- Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales

---

<sup>2</sup> “El interés social se refiere a aquellos aspectos relacionados con las necesidades generales de la sociedad y que el Estado protege de manera directa y permanente, por lo que si una situación específica afecta o beneficia a la colectividad, existe interés social. Por otro lado, las disposiciones de orden público son aquellas que se emiten para regular aspectos en que se ve interesado el Estado, como puede ser su actuación pública o la regulación de alguna rama social de trascendencia en el desarrollo de la sociedad y en la cual ésta se ve interesada en su aplicación...” Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: XIX, Enero de 2004 Tesis: I.14o.C.24 C Página: 1629 SUSPENSIÓN DEFINITIVA. ES IMPROCEDENTE CONCEDERLA CONTRA LA ORDEN DE VISITA REGULADA EN LA LEY DE CONCURSO S MERCANTILES, POR TRATARSE DE UNA CUESTIÓN DE INTERÉS SOCIAL QUE CONTRAVIENE DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO.

<sup>3</sup> Del Rivero Del Rivero José Alberto, *op cit.* pp. 31-38

- Recomendación No. 4 y 7 del Comité de Derechos, Económicos y Sociales de las Naciones Unidas
- Recomendaciones Adoptadas el 12 de Diciembre de 1991 por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas

La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley. La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.

Por lo que hace al Distrito Federal la Ley de Vivienda del Distrito Federal, establece que en su artículo 3:

“Todos los habitantes del Distrito Federal tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida como lugar seguro, salubre y habitable que permita el disfrute de la intimidad, la integración y desarrollo personal, familiar y comunitario, así como la inclusión a la dinámica social y urbana con base en el respeto a la diversidad cultural, sin discriminación para acceder a ella sea por su condición económica, social, origen étnico o nacional, lengua, dialecto, edad, género, situación migratoria, creencias políticas o religiosas.”

Las autoridades competentes en la aplicación de las disposiciones legales de vivienda, son las siguientes:

- I. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal;
- II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- III. El Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)

Por lo que la política de vivienda en el Distrito Federal, se regirá principalmente por lo establecido en dicha Ley y de las siguientes referencias jurídicas:

- Ley de Desarrollo Urbano, Vivienda, Protección Civil y Medio Ambiente
- Ley de Construcciones para el Distrito Federal y
- Ley Ambiental del Distrito Federal (LADF)
- Normatividad en materia de vivienda

No obstante lo anterior, en la visita que realizó el Grupo de Trabajo de Naciones Unidas sobre las Desapariciones Forzadas o Involuntarias o las sentencias emitidas por la Corte Interamericana de Derechos Humanos contra el Estado mexicano son indicios del deterioro y de la falta de compromiso para respetar y garantizar los derechos humanos en México<sup>4</sup>. Se señala en el artículo de opinión que como una garantía el derecho a la vivienda, entre otros, se encuentra seriamente deteriorada, así en relación con la vivienda adecuada, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) la reconoce como un derecho. El Comité DESC (encargado del cumplimiento del PIDESC y de interpretar sus disposiciones) ha tratado con amplitud este derecho y ha establecido los criterios para su satisfacción: no consiste sólo en tener un techo, sino seguridad jurídica en la tenencia, disponibilidad de servicios básicos, asequibilidad, adecuaciones culturales, habitabilidad, gastos soportables y lugar adecuado.

Por lo que el gobierno mexicano ha faltado a sus obligaciones respecto de la vivienda al permitir o favorecer la mercantilización de este derecho mediante su licitación a particulares. No son las licitaciones en sí la causa de las violaciones a este derecho, sino la falta de transparencia respecto de éstas y la impunidad que protege a las empresas constructoras que no cumplen con lo estipulado, como son casas que son construidas con materiales de mala calidad, que no cumplen con lo mínimo de materiales, en zonas de difícil acceso, en basureros que no cumple con las especificaciones ambientales para su operación, con equipamiento urbano deficiente y carente de unidades médicas y servicios básicos que fueron previstos en el proyecto original.

---

<sup>4</sup> El Universal, 10 de abril de 2011, sección Opinión, p. 23

La situación del derecho a la vivienda adecuada en México es aun más grave. El caso anterior no considera situaciones como la de las personas cuyos ingresos impiden que tengan acceso a planes de financiamiento porque no cuentan con ingresos regulares o comprobables para soportar el pago de una deuda hipotecaria, ya que los intereses son elevados, o porque aun si tienen ingresos fijos, éstos no bastan para pagar la vivienda más barata en el mercado. Subyacen a la violación de derechos económicos, sociales y culturales, como el derecho a la vivienda adecuada, las mismas condiciones estructurales que favorecen la impunidad en México: el contubernio entre autoridades y sectores empresariales, la falta de acceso a la justicia debido a la ineficiencia de las instancias que deben garantizarla y la falta de una perspectiva de derechos humanos en las políticas respectivas. Además de lo anterior, se agregan condiciones estructurales que tienen origen en las deficiencias de la política económica y que se han traducido en el aumento de la pobreza, pero sobre todo, en la persistencia de la desigualdad y la exclusión.

## **1.2 Análisis Económico del bien vivienda**

Para este apartado se hace un resumen del *Capítulo 1. Marco jurídico y económico del bien vivienda: Aspectos teóricos*.<sup>5</sup>, salvo lo que se indique a lo largo del desarrollo de este subtema.

El bien vivienda puede ser entendido desde una óptica económica y sociológica. Desde este último punto de vista se define como: un conjunto de instalaciones (albergue) para uso exclusivo de un grupo social separado llamado familia (intimidad), en donde la serie de instalaciones parece variar en forma bastante predecible conforme se elevan los niveles generales de vida (distribución del ingreso)”.

En materia económica, la vivienda reúne una serie de elementos que hacen que este mercado posea características que lo diferencian de los mercados usuales de compra venta de bienes y servicios en la economía, estos son<sup>6</sup>:

---

<sup>5</sup> Ver en <http://www.economia.unam.mx/secss/docs/tesisfe/SilverioMA/cap1.pdf> (Fecha de consulta: 25/09/2014)

<sup>6</sup> *Idem*

- Necesidad (la vivienda satisface una necesidad humana básica, el habitación),
- Importancia (para muchas familias es el artículo de consumo más importante)
- Larga duración (la vivienda es el más duradero de los principales bienes)
- Fijación espacial (no es un bien que pueda desplazarse en el espacio)
- Estrechez de mercado (son escasas las unidades de vivienda con unas características adecuadas para una familia dada)
- No convexidad en la producción (pues las posibilidades de rehabilitación, demolición y reconstrucción, y conversión implican cambios discontinuos que no permiten una sustitución entre trabajo y capital)
- Importancia de las asimetrías en la información (por ejemplo, los posibles ocupantes no están totalmente enterados de las características de cada unidad de vivienda, y arrendador y arrendatario no conocen con el otro que tratan),
- La importancia de los costes de transacción (costes de búsqueda, costes de movimiento, honorarios de los intermediarios), y
- La casi ausencia de seguros mercados de futuros relevantes.

#### *Definición del problema de la vivienda.*

Cuando analizamos el mercado de la vivienda, debemos tener una guía que nos permita conocer si estamos asegurando satisfacer las necesidades de los consumidores en condiciones óptimas. En este sentido, la teoría neoclásica plantea una serie de principios que deben cumplirse para que el mercado de vivienda funcionara adecuadamente y por lo tanto el mercado por si mismo resolvería el problema, y no tendría porque haber problema de la vivienda, como lo indica Varían<sup>7</sup> al señalar al menos estos dos principales:

- El principio de la optimización: los individuos tratan de elegir las mejores pautas de consumo que están a su alcance.

---

<sup>7</sup> Varian Hal R, *Microeconomía Intermedia. Un enfoque actual*, Antoni Bosch, Séptima edición; Barcelona, España, 2007,p. 4

- El principio de equilibrio: los precios se ajustan hasta que la cantidad que demandan los individuos de una cosa es igual a la que se ofrece.

Siguiendo la misma fuente, se tiene que en la teoría neoclásica se establece que el problema de la vivienda aparece cuando se viola la siguiente proposición<sup>8</sup>:

Proposición 1 de la provisión de vivienda: *Si en una economía de mercado, caracterizada por un mercado competitivo y completo, donde exista completa información, donde no hubiese bienes públicos ni externalidades, entonces todos los consumidores (familias) podrían obtener la cantidad de vivienda deseada y maximizarían su nivel de utilidad.*

El cumplimiento de la proposición 1 es muy difícil, de donde se deriva una serie de factores que disminuyen el nivel de bienestar o utilidad de las familias, este hecho es lo que se ha dado en llamar: el problema de la vivienda.

A continuación analizamos brevemente su incumplimiento<sup>9</sup>:

a). *Las familias pueden obtener el bien vivienda en dos formas:* A través de la renta o compra principalmente. Sin embargo, los mercados de renta o venta de vivienda distan mucho de ser mercados competitivos. Pues, el bien vivienda que rentan o venden es diferente, lo cuál de entrada viola el principio de homogeneidad<sup>10</sup>.

b). *Los mercados de vivienda no son completos*<sup>11</sup>. La demanda del bien vivienda, dependerá del nivel de ingresos de cada familia. Por lo que habrá determinados niveles de ingreso, que los oferentes no desearán cubrir por el alto riesgo que implica la recuperación de su inversión.

---

<sup>8</sup> Ver en <http://www.economia.unam.mx/secss/docs/tesisfe/SilverioMA/cap1.pdf>, , Op Cit, p. 3

<sup>9</sup> *Ibidem*

<sup>10</sup> Una función  $f(x)$ , es homogénea de grado  $k$  si  $f(tx) = t^k f(x)$  cualquiera que sea  $t > 0$ . Los dos grados más importantes en economía son de grado cero y uno. Una función de grado cero  $f(tx) = f(x)$  y una función homogénea de grado uno en aquella en la que uno en aquella en la que  $f(tx) = tf(x)$ . Véase Varian Hal R, *Análisis Microeconómico*, Antoni Bosch, Tercera edición; Barcelona, España, 1992 ,p.22 capítulo 1

<sup>11</sup> Los bienes y servicios públicos puros no son los únicos que los mercados suministran inadecuadamente. Siempre que los mercados privados no suministran un bien o un servicio, aún cuando el costo de suministrarlo sea inferior a lo que los consumidores están dispuestos a pagar, existe un fallo en el mercado. Se habla en este caso, de la existencia de mercados incompletos (ya que un mercado completo suministraría todos los bienes y servicios cuyo costo de suministro fuera inferior al precio que los individuos están dispuestos a pagar). Véase, Stiglitz Joseph E, *Economía del Sector Público*, Ed. Antoni Bosch, España, 2000, p. 96

c). *La información en el mercado de vivienda no es completa, ni perfecta.* Cuando un consumidor compra una vivienda, sabe que esta cumple una serie de características que le proporcionarán un determinado nivel de utilidad, pero puede suceder que la vivienda no cumpla con dichas características, lo cuál reducirá su nivel de bienestar.

d). *El problema de los bienes públicos*<sup>12</sup>. Dado que la vivienda se implementa en algún espacio determinado, hay una alta probabilidad de que se comparta con otras familias espacios comunes: alumbrado público, calles, parques, etc. La familia promedio sabe que tienen que contribuir con una determinada gama de su ingreso para el mantenimiento de esos bienes, que son un complemento de su vivienda, lo cuál a su vez le proporcionará un determinado nivel de bienestar. Pero, existe la probabilidad de que dichos bienes no se suministren, debido a conductas de polizón, desarrolladas por otras familias o por ella misma.

e). *El bien vivienda al estar en el espacio puede generar beneficios o perjuicios a las familias vecinas.* Por ejemplo: Si la vivienda que se establece en una Colonia “x” es “bonita”, entonces mejorará la estética de la Colonia, pero si la casa está en mal estado la empeorará. (El problema de las externalidades<sup>13</sup>).

Toda esta serie de factores, origina que el propuesta 1 no se cumpla, generando así un conjunto de factores que disminuyen el bienestar de las familias. En este sentido, la teoría neoclásica nos dice que existe un margen para la participación del Estado, a modo de generar políticas que conlleven a la generación de mercados completos y

---

<sup>12</sup> Existen algunos bienes que, o no son suministrados por el mercado o, si lo son, la cantidad suministrada es insuficiente. Un ejemplo sería la defensa nacional, y otro en pequeña escala, las ayudas a la navegación (como las boyas luminosas). Estos son los llamados bienes públicos puros, que tienen dos propiedades básicas: en primer lugar, no cuesta nada que otra persona más disfrute de sus ventajas. Formalmente, el hecho de que un individuo adicional disfrute del bien tiene un costo marginal nulo. No cuesta más defender a un país de un millón y una personas que defender a uno de un millón. Los costes de un faro no dependen del número de barcos que pasen por su cercanía. En segundo lugar, en general difícil o imposible impedir que se disfrute del bien público. Si colocamos un faro en una zona rocosa para que nuestros barcos puedan navegar sin peligro, es difícil o imposible impedir que lo utilicen otros que naveguen por esa zona. Si nuestra política de defensa nacional consigue evitar un ataque de otro país, todos nos beneficiamos; no es posible excluir a ninguna persona de estos beneficios. Véase Stiglitz Joseph E, Op. Cit. p. 95

<sup>13</sup> Existen muchos casos en que los actos de una persona o empresa, afectan a otras personas o empresas, en lo que una empresa impone un costo a otras pero no las compensa, o en lo que una empresa genera un beneficio a otra, pero no recibe ninguna retribución a cambio, estas afectaciones se denomina **externalidades**. En los casos en que los actos de una persona impone costos a otras se denominan **externalidades negativas**. Sin embargo, no todas las externalidades son negativas, Hay algunos casos importantes de **externalidades positivas**, en que los actos de una persona, benefician a otras. Lo que implica que el mercado no hay una asignación eficiente en los recursos. Véase, Stiglitz Joseph E, Op. Cit. p. 95-96

perfectos, a mejorar el sistema de información y a generar una serie de reglas para disminuir las externalidades y problemas de bienes públicos que se generan alrededor del bien vivienda. Sin embargo esto no descarta el hecho de que el Gobierno pueda empeorar la situación.

### *Análisis económico del bien vivienda.*

Con la finalidad de analizar el bien vivienda desde el punto de vista económico de manera general, considero el libro de *Microeconomía, versión para América*<sup>14</sup>, el estudio que hace en el capítulo 6, sobre el “Mercado de vivienda y tope de los alquileres”. Pero antes de seguir y a efecto de vincularlo con la propuesta coyuntural que está en debate y su posible aprobación en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal sobre modificar la Norma 26<sup>15</sup>, que plantea rentas entre 4 mil y 9 mil pesos para la vivienda de interés social tipo<sup>16</sup> A, a efecto de incentivar la construcción de proyectos destinados al arrendamiento<sup>17</sup>.

Para ello, el Gobierno del Distrito Federal, establece las características de la vivienda tipo A que son acabados básicos, puertas interiores y muebles de baño, mientras que para B y C son acabados mínimos en piso, aplanado y pintura base en muros y techo, herrería, puertas interiores, muebles de baño y cocina. La norma plantea la creación de un fondo con el pago de derechos para que los desarrolladores amplíen hasta un piso la construcción en zona H5/20 ((es decir, hasta cinco niveles y 20 por

---

<sup>14</sup> Parkin Michael y Loría Eduardo, *Microeconomía. Versión para América Latina*, Novena Edición, editorial Pearson, México 2010. pp 130-132.

<sup>15</sup> “La CDMX es ampliada, pero con muy poca densidad. Tenemos que abastecer de vivienda y darles una mejor calidad de vida; evitar hacinamientos, asentamientos irregulares. Es una misión que debemos tener todos”, enfatiza. Memun Elías hizo un llamado a los asambleístas para abordar la temática de construcción de vivienda. “Hay que apoyar la vivienda A y B, que es vivienda social y popular. En el caso de la vivienda C, que pueda apoyar la vivienda de interés social. Necesitamos urgentemente alguna respuesta para poder atender a la ciudadanía, porque hoy en día la escasez de vivienda se ha acrecentado tremendamente”...Según un reporte de BBVA Research, el sector de la construcción cayó en 2013, pero tuvo una leve mejoría en 2014 y se señala que en la Ciudad de México se atiende 30 por ciento de la demanda habilitada de vivienda ordenada debido a la escasez de suelo, originando especulación con los pocos terrenos normativamente permitidos, ocasionando que se aleje más la vivienda de aquellos que más la necesitan y reduciendo la calidad de vida. Véase <http://capitalmexico.com.mx/index.php/inmobiliario-detalle/73918-urge-nueva-norma-de-vivienda> (Fecha de consulta: 6 de marzo de 2015)

<sup>16</sup> Se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate, según lo establece el párrafo segundo el artículo 3 de la *Ley Federal de Vivienda*.

<sup>17</sup> *La Jornada*, sección Capital, “Plantea el GDF rentas entre 4 y 9 mil pesos para viviendas de interés social”, 1º de febrero de 2015.

ciento de área verde) en el territorio comprendido dentro del Circuito Interior y hasta tres, también en zona H5/20, en el segundo territorio delimitado entre dicha vialidad y el Anillo Periférico. El pago de este derecho se calculará en función del costo final de la superficie adicional de construcción a valor comercial, hasta 10 por ciento para vivienda tipo B y 20 por ciento en tipo C, dejando exento el pago a proyectos del Instituto de Vivienda (IINVI) y los de tipo A. La mitad de ese fondo se destinará a infraestructura primaria a cargo del gobierno central, 30 por ciento a adquirir suelo para proyectos de vivienda y 20 por ciento para reforzamiento de infraestructura, mejoramiento barrial y espacio público. La propuesta establece seis apartados donde ésta no aplica, como son suelo de conservación, áreas verdes, de valor ambiental y áreas naturales protegidas; zonas de alto riesgo; predios menores a seis metros de terreno de frente o que no tengan acceso a la vía pública o ésta sea una sección vial menor a seis metros.

De lo que se pretende hacer para impulsar la construcción de viviendas en la Ciudad de México, lo relaciono con el análisis económico que realiza Parkin y Loria en su libro de *Microeconomía. Versión para América Latina*, de manera resumida de la siguiente forma:

Cuando los alquileres son altos o cuando suben en un gran monto, los arrendatarios pueden presionar al gobierno para que establezca límites a los alquileres. Un precio tope (precio máximo) es una regulación gubernamental que hace ilegal cobrar un precio mayor que un nivel especificado. El efecto de poner un tope a los alquileres depende de si éste se impone a un nivel mayor o menor que el precio de equilibrio.

Un precio tope *por arriba del precio de equilibrio* no tiene efecto. La razón es que el precio mínimo no restringe las fuerzas del mercado. La fuerza de la ley y las fuerzas del mercado no entran en conflicto.

Pero un precio tope *por debajo del precio de equilibrio* tiene profundos efectos en un mercado. La razón es que el precio máximo pretende impedir que el precio regule las cantidades demandadas y ofrecidas.

La fuerza de la ley y las fuerzas del mercado entran en conflicto.

Cuando se aplica un precio tope a los mercados de vivienda, se habla de un tope a los alquileres. Un tope a los alquileres establecido por debajo del alquiler de equilibrio crea:

- Escasez de vivienda.
- Mayor actividad de búsqueda.
- Mercado negro.

### *Escasez de vivienda*

Al precio de equilibrio, la cantidad demandada es igual a la cantidad ofrecida. En un mercado de vivienda, cuando el alquiler está en el nivel de equilibrio, la cantidad de vivienda ofrecida es igual a la cantidad de vivienda demandada y no hay escasez ni excedente de vivienda.

Pero a un alquiler establecido por debajo del alquiler de equilibrio, la cantidad de vivienda demandada excede la cantidad de vivienda ofrecida y hay escasez. Por lo tanto, si un tope a los alquileres se establece por debajo del alquiler de equilibrio, habrá escasez de vivienda. Cuando hay escasez la cantidad disponible es la cantidad ofrecida, y de algún modo esta cantidad debe asignarse entre los frustrados solicitantes. Una manera en que ocurre esta asignación es a través de una mayor actividad de búsqueda.

El tiempo dedicado a buscar a alguien con quien hacer negocios se denomina actividad de búsqueda. En algunos mercados, como el mercado de la vivienda, las personas dedican mucho tiempo analizando las alternativas disponibles antes de hacer una elección. Sin embargo, cuando un precio está regulado y hay escasez, la actividad de búsqueda aumenta. En el caso de los mercados de vivienda con alquileres controlados, los posibles y frustrados arrendatarios revisan los periódicos buscando no sólo anuncios de lugares en alquiler, sino también los obituarios. Cualquier información relacionada con viviendas disponibles en alquiler es útil y las personas se apresuran para ser las primeras en presentarse cuando se sabe de un posible proveedor.

El *costo de oportunidad* de un bien es igual no sólo a su precio, sino también al valor del tiempo de búsqueda dedicado a encontrarlo. Por lo tanto, el costo de oportunidad de las viviendas es igual al alquiler (el precio regulado) más el tiempo y otros recursos invertidos en la búsqueda de la cantidad disponible restringida. La

actividad de búsqueda es costosa porque en ella se emplean tiempo y otros recursos, como teléfonos, automóviles y gasolina, que podrían haberse utilizado en otras formas más productivas. Un precio tope controla sólo la parte del costo de la vivienda que corresponde al alquiler. El costo de una mayor actividad de búsqueda podría hacer que el costo total de la vivienda fuera incluso *más alto* de lo que sería sin un tope a los alquileres.

### *Mercado negro*

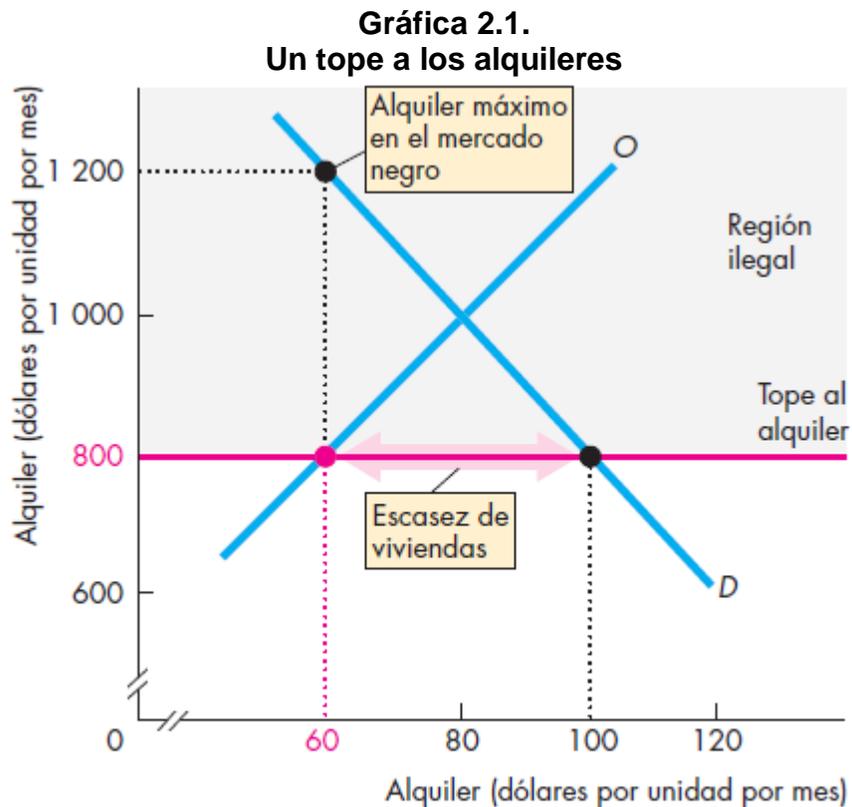
Un tope a los alquileres también fomenta el comercio ilegal en un mercado negro, un mercado ilegal en el que el precio de equilibrio excede el precio tope. Los mercados negros aparecen cuando el mercado de viviendas tiene un alquiler controlado y en muchos otros mercados.

Cuando se imponen precios tope a los alquileres, los frustrados arrendatarios y dueños de viviendas buscan incesantemente la forma de aumentar los alquileres. Un método común consiste en hacer que cada nuevo inquilino pague un precio alto por accesorios superfluos. Otro es hacer que el inquilino pague un precio exorbitante por cerraduras y llaves nuevas, lo que se conoce como “dinero llave”.

El nivel de los precios de alquiler en un mercado negro depende de cuán estricta sea la aplicación del precio tope. Si no es muy estricta, los alquileres en el mercado negro son semejantes a los no regulados; pero si es estricta, los alquileres en el mercado negro equivalen al precio máximo que los inquilinos están dispuestos a pagar. La gráfica 1.2 ilustra los efectos de un tope a los alquileres. La demanda de vivienda es  $D$  y la oferta es  $O$ . Se impone un precio tope en 800 dólares por mes. Un alquiler que supera los 800 dólares por mes se coloca en la región ilegal de la figura. Vemos que el alquiler de equilibrio, donde se entrecruzan las curvas de oferta y demanda, está en la región ilegal.

Con un alquiler de 800 dólares por mes, la cantidad de viviendas ofrecida es de 60 000 unidades y la cantidad demandada es de 100 000. Por lo tanto, hay un faltante de 40 000 unidades de vivienda. Para rentar la unidad número 60 000, alguien está dispuesto a pagar 1 200 dólares por mes. Podría pagar este monto incurriendo en costos de búsqueda que dieran lugar a un costo total de la vivienda de 1 200 dólares

por mes o pagar este precio en el mercado negro. De cualquier modo, termina incurriendo en un costo que excede lo que sería el alquiler de equilibrio en un mercado no regulado.

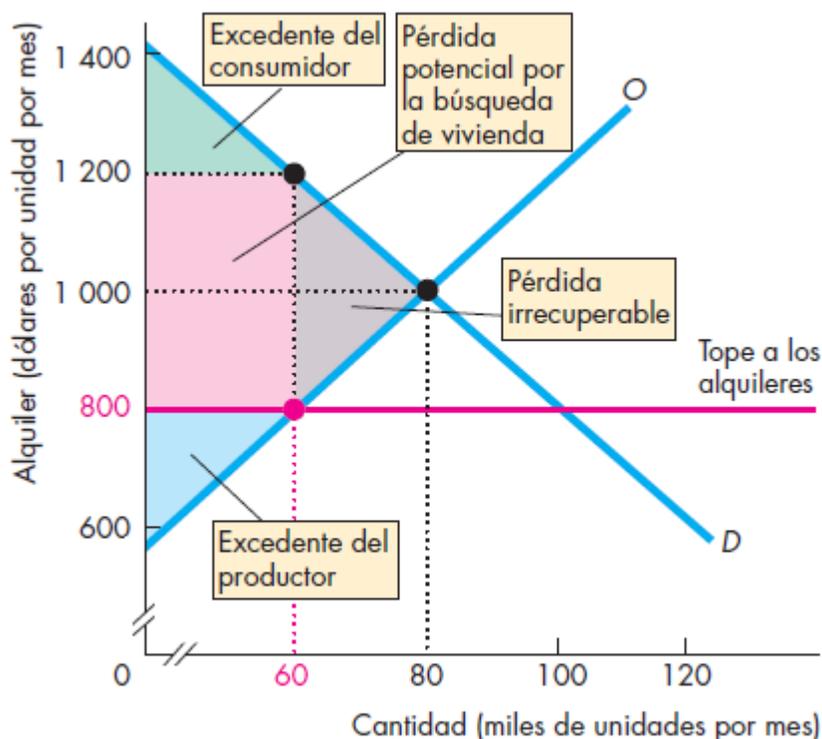


### *Ineficiencia de los topes a los alquileres*

Un precio tope establecido por debajo del alquiler de equilibrio ocasiona una subproducción ineficiente de servicios de vivienda. El *beneficio marginal social* de la vivienda excede su *costo marginal social* y esto da lugar a una pérdida irrecuperable que reduce el excedente del productor y el excedente del consumidor. La gráfica 1.2 ilustra esta ineficiencia. El precio tope (800 dólares por mes) está por debajo del alquiler de equilibrio (1 000 dólares por mes) y la cantidad de vivienda ofrecida (60 000 unidades) es menor que la cantidad eficiente (80 000 unidades). Puesto que la cantidad de vivienda ofrecida (la cantidad disponibles) es menor que la cantidad eficiente, hay una pérdida irrecuperables. El excedente del productor se reduce al triángulo azul y el excedente del consumidor se reduce al triángulo verde. El rectángulo rojo representa la pérdida potencial debida a una mayor actividad de búsqueda. Los consumidores

incurren en esta pérdida y la pérdida total generada por el precio tope es la suma de la pérdida irrecuperable y un mayor costo de búsqueda.

**Gráfica 1.2**  
**Ineficacia de los tope a los alquileres**



Por lo que se concluye, que aunque es una propuesta generosa para los desarrolladores de vivienda, también lo es que la construcción de vivienda se verá determinada por la demanda de vivienda efectiva, lo que implica que no se llegará a cubrir a aquella población que necesita vivienda, el cual se analizará en el siguiente capítulo.

Pero no solo no llegará a las personas que necesitan, sino que se desarrollaran, lo que en líneas anteriores se describieron, como es la escasez de vivienda, mayor actividad de búsqueda y el mercado negro, derivado a que en poco tiempo, el precio fijado por el Gobierno del Distrito Federal, está por abajo del precio de equilibrio, al hacer una búsqueda en páginas especializadas para el anuncio del precio de las rentas

en viviendas de interés social<sup>18</sup>, que en promedio están en \$8,500 pesos, esto es mínimo, toda vez que se disparan los precios de las rentas cuando se ubican en zonas económicas no marginales<sup>19</sup>.

Cómo se muestra en la gráfica 1.3, el precio de las rentas en departamentos de interés social, tiene a subir de manera continua y constante, esto es lo que en el corto y en el mediano plazo, no habrá un descenso en las rentas. Como se muestra en el cuadro 1.1, al observar el índice de precios de las rentas de vivienda de interés social, se tiene una tasa de crecimiento promedio anual de 0.2%, promedio anual, no hay variaciones negativas, o en su caso deflación, sino por el contrario acumulado de enero de 2008 a junio de 2011, que son los datos que arroja el Banco de México en su sección de inflación, de 10.59%.

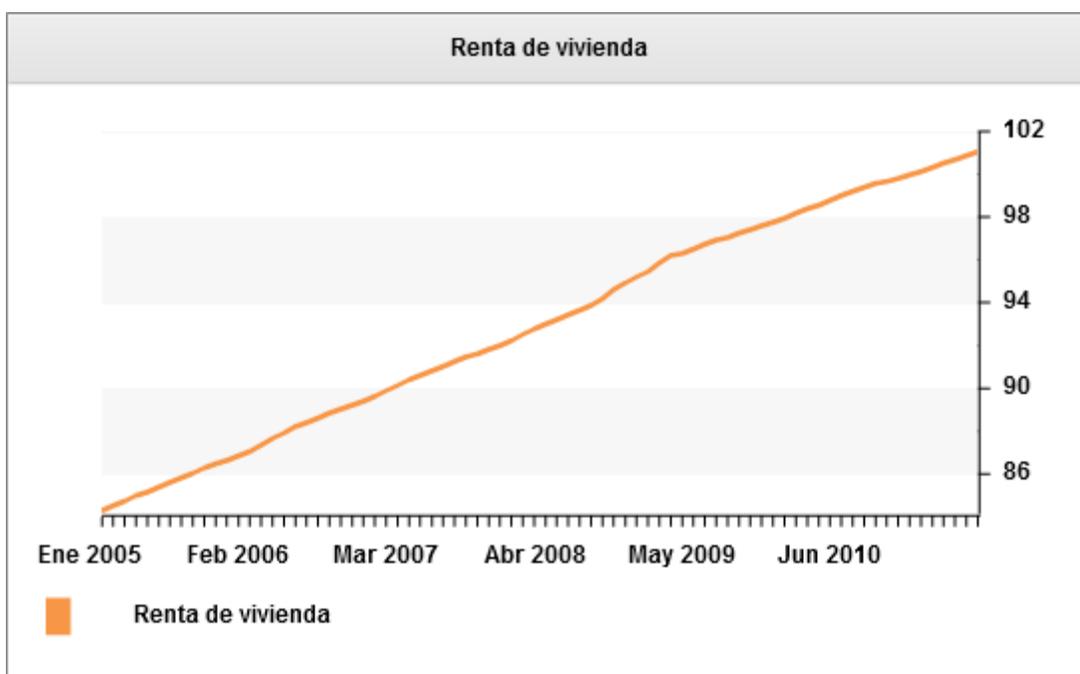
### Gráfica 1.3

---

<sup>18</sup> <http://casas.trovit.com.mx/renta-casa-interes-social> (fecha de consulta: 28 de febrero de 2015)

<http://casas.mitula.mx/casas/renta-casas-interes-social-distrito-federal> (fecha de consulta: 28 de febrero de 2015)

<sup>19</sup> Es importante señalar que no se consideran, rentas o departamentos en zonas marginales o casas habitación que pudieran adecuarse a las viviendas de interés social, toda vez que en muchos casos, no llegan a cubrir lo mínimo de un departamento de interés social, como ejemplo que se llegue a compartir baño, entre otros.



Fuente: Banco de México, sección inflación

**Cuadro 1.1**  
**Índice de precios al consumidor, por objeto del gasto, Nacional, Índice general,**  
**Vivienda alquilada, Renta de vivienda**  
**Base: 2Q Dic 2010**

<b>Ene 2005</b>	84.310559194566	<b>Ene 2007</b>	89.652322901504	<b>Ene 2009</b>	95.480046094129	<b>Ene 2011</b>	100.142000000000
<b>Feb 2005</b>	84.541787967006	<b>Feb 2007</b>	89.889616690927	<b>Feb 2009</b>	95.862142163998	<b>Feb 2011</b>	100.328000000000
<b>Mar 2005</b>	84.743449781659	<b>Mar 2007</b>	90.163300582242	<b>Mar 2009</b>	96.217703784571	<b>Mar 2011</b>	100.534000000000
<b>Abr 2005</b>	84.982259825328	<b>Abr 2007</b>	90.402868753033	<b>Abr 2009</b>	96.310953420670	<b>Abr 2011</b>	100.712000000000
<b>May 2005</b>	85.159661572052	<b>May 2007</b>	90.609079330422	<b>May 2009</b>	96.513373362445	<b>May 2011</b>	100.895000000000
<b>Jun 2005</b>	85.394680980107	<b>Jun 2007</b>	90.826661814653	<b>Jun 2009</b>	96.740811499272	<b>Jun 2011</b>	101.084000000000
<b>Jul 2005</b>	85.624393498302	<b>Jul 2007</b>	91.035146773411	<b>Jul 2009</b>	96.925794517225		
<b>Ago 2005</b>	85.818474041727	<b>Ago 2007</b>	91.267891800097	<b>Ago 2009</b>	97.055434255216		
<b>Sep 2005</b>	86.042121542940	<b>Sep 2007</b>	91.479409267346	<b>Sep 2009</b>	97.258612324115		
<b>Oct 2005</b>	86.282447840854	<b>Oct 2007</b>	91.619662785056	<b>Oct 2009</b>	97.425400291121		
<b>Nov 2005</b>	86.489416545366	<b>Nov 2007</b>	91.825115235323	<b>Nov 2009</b>	97.602802037846		
<b>Dic 2005</b>	86.642558224163	<b>Dic 2007</b>	92.004791363416	<b>Dic 2009</b>	97.771864386220		
<b>Ene 2006</b>	86.860898835517	<b>Ene 2008</b>	92.248908296943	<b>Ene 2010</b>	97.955331149927		
<b>Feb 2006</b>	87.064835031538	<b>Feb 2008</b>	92.516527171276	<b>Feb 2010</b>	98.184285541000		
<b>Mar 2006</b>	87.355197719554	<b>Mar 2008</b>	92.783387918486	<b>Mar 2010</b>	98.393528626880		
<b>Abr 2006</b>	87.669820475497	<b>Abr 2008</b>	93.007793546822	<b>Abr 2010</b>	98.564107229500		
<b>May 2006</b>	87.919244298884	<b>May 2008</b>	93.212487869966	<b>May 2010</b>	98.805191654537		
<b>Jun 2006</b>	88.217188258127	<b>Jun 2008</b>	93.448265405143	<b>Jun 2010</b>	99.032629791363		
<b>Jul 2006</b>	88.400655021834	<b>Jul 2008</b>	93.656750363901	<b>Jul 2010</b>	99.220645317807		
<b>Ago 2006</b>	88.608381853469	<b>Ago 2008</b>	93.890253517710	<b>Ago 2010</b>	99.401837700146		
<b>Sep 2006</b>	88.854015041242	<b>Sep 2008</b>	94.191988112567	<b>Sep 2010</b>	99.580755701116		
<b>Oct 2006</b>	89.035207423581	<b>Oct 2008</b>	94.643073750607	<b>Oct 2010</b>	99.678554099951		
<b>Nov 2006</b>	89.220190441533	<b>Nov 2008</b>	94.948598981077	<b>Nov 2010</b>	99.818807617661		
<b>Dic 2006</b>	89.404415332363	<b>Dic 2008</b>	95.210152838428	<b>Dic 2010</b>	99.977256186317		

Fuente: Banco de México, sección inflación

## CAPÍTULO 2. NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL

Para estimar la necesidad de vivienda, el cual es uno de los objetivos del presente trabajo; el Infonavit distingue desde la demanda de vivienda y la necesidad de vivienda, el primero, se refiere a las necesidades totales de soluciones de vivienda (que incluyen la remodelación y compra de viviendas existentes, autoconstrucción) que requiere una población, en función del rezago actual y la proyección futura por formación de nuevos hogares. El segundo concepto se refiere, dada la situación del parque habitacional disponible y el número de soluciones que se requerirían, a cuántas casas nuevas deben ser construidas para no generar excesos de inventario por encima de la demanda real<sup>20</sup>.

Como se indicó en la introducción una de las formas más utilizadas para estimar las necesidades la divide en: rezago y nuevas necesidades. En el primer caso, se trata del número de viviendas necesarias en un momento dado, generalmente al momento de los levantamientos censales; también se le conoce como déficit habitacional. En el caso de las nuevas necesidades, estas se determinan por las nuevas familias que se van generando a lo largo del tiempo y por el deterioro de las viviendas existentes, por tanto, suelen estimarse para períodos de tiempo generalmente anuales; cuando las nuevas necesidades no se satisfacen de forma adecuada, pasan a formar parte del rezago habitacional.<sup>21</sup>

La estimación de las necesidades habitacionales, normalmente se realiza para un período dado, que en muchos casos está relacionado con el período administrativo de un gobierno (trienios, sexenios) o con un plan a largo plazo (visión 2030, por ejemplo). En todo caso, frecuentemente tiene que ver con un programa sectorial de vivienda.

### **2.1 Rezago habitacional**

El rezago o déficit habitacional, es la diferencia entre el número de viviendas adecuadas y el número de familias, de tal manera que cada hogar cuente con una

---

<sup>20</sup> <http://infonavitpublica.org.mx/2012/?q=node/107> (Fecha de consulta: 30/07/2014)

<sup>21</sup> Tun Javier y López Lilia, *Demanda y Necesidades de Vivienda: Documento técnico y metodológico*, en [https://www.coveg.gob.mx/seiisv/modulos/secciones/publicaciones/Necesidades\\_Demanada\\_Vivienda.pdf](https://www.coveg.gob.mx/seiisv/modulos/secciones/publicaciones/Necesidades_Demanada_Vivienda.pdf)

vivienda adecuada. Para el caso de este rubro se tomará lo establecido por el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018<sup>22</sup>, la cual establece que la medida del déficit habitacional<sup>23</sup> y lo establecido por La Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, por lo que las carencias de vivienda se toman en cinco tipos:

- Aquellas que tienen que ver con los materiales con que está construida.
- Las que se refieren al espacio para que sus habitantes no padezcan hacinamiento;
- Las carencias por falta de conexiones de servicios básicos indispensables.
- Viviendas inadecuadas que abarcan cuartos de azotea, viviendas móviles, refugios y locales.
- Vivienda nueva es la categoría de reposición de vivienda por término de vida útil. Se considera que la vivienda necesita reposición cuando ha sobrepasado los 50 años de edad.

#### *Materiales inadecuados (MI)*

Un componente del rezago por vivienda nueva la conforman las viviendas construidas con materiales no durables; se consideran materiales no durables cuando sus muros son de material de desecho, lámina de cartón, metálica, de asbesto, carrizo, bambú, palma, embarro o bajareque.

Mediante el documento oficial publicado en el Diario Oficial de la Federación, denominado *Lineamientos y criterios generales para la definición, identificación y medición de la pobreza*<sup>24</sup>, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, establece que dentro de las carencias sociales, en cuanto a vivienda

---

<sup>22</sup> Secretaría de Desarrollo Agropecuario, Territorial y Urbano (SEDATU), *Programa Nacional de Vivienda 2014-2018*, Diario Oficial de la Federación, 30 de abril de 2014, México, p. 8

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, *Lineamientos y criterios generales para la definición, identificación y medición de la pobreza*, Diario Oficial de la Federación, Segunda Sección, México, 16 de junio de 2010

se debe atender a la fracción IV del numeral Décimo Cuarto del Capítulo III de dichos lineamientos, los cuales son:

**IV.-** En materia de calidad y espacios de la vivienda, la población que resida en viviendas con al menos una de las siguientes características:

- a) El material de la mayor parte de los pisos es tierra.
- b) El material de la mayor parte del techo es lámina de cartón o desechos.
- c) El material de la mayor parte de los muros es embarro o bajareque; carrizo, bambú o palma; lámina de cartón, metálica o de asbesto; o material de desecho.
- d) Con hacinamiento.

Como se ve en el cuadro 2.1, de acuerdo con los datos que arroja el Instituto Nacional Estadística, Geografía e Informática (INEGI), se nota una mejoría en cuanto a este rubro, esto es de acuerdo con las casas que tienen material de desecho o cartón, vemos que las viviendas habitadas pasaron de 9,952 en 1990 a menos de la mitad, esto es, 4,498 para el año 2000.

Para las viviendas habitadas, con casa de concreto, tabique, cantera, tanto en las paredes como en el techo; también hubo una mejoría al pasar de 1,443, 831 para 1990, a 2, 206, 053 para el año 2010, lo que representaban para 1990 un 81 por ciento, paso a un 91 por ciento para el año 2010.

Cuadro 2.1

DISTRITO FEDERAL

Viviendas particulares habitadas y su distribución porcentual según resistencia de los materiales en techos para cada tamaño de localidad y resistencia de los materiales en paredes

Resistencia de los materiales en paredes	Viviendas particulares habitadas <sup>1</sup>		Resistencia de los materiales en techos															
			Material de desecho o lámina de cartón			Lámina metálica, lámina de asbesto, palma, paja, madera o			(2) Teja o terrado con viquería			Losa de concreto o viguetas con bovedilla			Material no especificado			
			1990	2000	2010	1990	2000	2010	1990	2000	2010	1990	2000	2010	1990	2000	2010	
<b>Total</b>	1,789,171	2,103,752	2,440,641	111,547	71,660	36,201	206,242	191,652	146,857	2,962	2,233	13,379	1,454,893	1,823,796	2,211,516	13,527	14,411	32,688
Material de desecho o lámina de cartón	11,828	11,364	6,097	9,952	9,569	4,498	1,384	1,268	920	15	7	53	450	496	604	27	24	22
Embarro o bajareque, lámina de asbesto o metálica, carrizo, bambú o palma	9,039	6,652	6,586	2,065	1,572	632	5,271	4,603	5,148	49	11	0	1,620	449	786	34	17	0
Madera o adobe	18,889	20,678	13,211	9,163	6,635	3,156	10,076	8,509	6,347	526	417	694	8,463	5,061	2,577	50	56	437
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto	1,727,426	2,051,595	2,389,164	90,282	53,828	27,894	189,374	177,089	134,346	2,367	1,784	12,632	1,443,831	1,817,096	2,206,053	84	1,788	8,239
Material no especificado	12,600	13,463	25,603	85	56	21	137	183	96	5	4	0	529	694	1,496	11,844	12,526	23,990

<sup>1</sup> Excluye las siguientes clases de vivienda: locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugios.

<sup>2</sup> Solo incluye tejas para los años 1990 y 2000

<sup>3</sup> Solo incluye lámina de cartón para este año

<sup>4</sup> Par el año 1990 en materiales no especificado incluye otros materiales

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda, 1990, 2000 y 2010. Microdatos, Cuestionario ampliado

*Hacinamiento (Ha)*

Las carencias de espacio se reflejan en el hacinamiento de los habitantes de la vivienda. La cual se identifica a una vivienda con problemas de hacinamiento siempre que la relación entre personas y dormitorios sea mayor a 2.5, de acuerdo con el Comité Técnico Especializado de Vivienda.

La misma tendencia se sigue para los ocupantes promedio por vivienda a la una disminución en el número de ocupantes por vivienda como el de cuarto dormitorio como se ven el siguiente cuadro, el cual vemos que paso de 2.2 ocupantes para 1990 en promedio a 1.7 para el 2010; lo que implica que se ha atendido, a una disminución de hacinamiento; pero contrasta con la adquisición de la vivienda, la cual en el censo de 2010, le dio mayor importancia al clasificar y tomar en cuenta este rubro.

**Cuadro 2.2**  
**Promedio de ocupantes por cuarto dormitorio**  
**1990-2010**

	1990	2000	2005	2010
<b>Total</b>	2.6	2.2	2.1	2
<b>Distrito Federal</b>	2.2	1.9	1.8	1.7
Azcapotzalco	2.3	1.9	1.8	1.7
Coyoacán	1.9	1.7	1.6	1.6
Cuajimalpa de Morelos	2.6	2	1.9	1.8
Gustavo A. Madero	2.3	2	1.9	1.8
Iztacalco	2.3	1.9	1.8	1.7
Iztapalapa	2.5	2.1	2	1.9
La Magdalena Contreras	2.4	2	1.9	1.8
Milpa Alta	2.9	2.4	2.3	2.1
Álvaro Obregón	2.3	1.9	1.8	1.8
Tláhuac	2.7	2.1	2	1.9
Tlalpan	2.2	1.9	1.8	1.7
Xochimilco	2.5	2.1	2	1.9
Benito Juárez	1.7	1.5	1.4	1.4
Cuauhtémoc	2	1.8	1.7	1.6
Miguel Hidalgo	2	1.7	1.6	1.5
Venustiano Carranza	2.3	2	1.9	1.8

*Fuente: INEGI. XI Censo general de población y vivienda 1990.  
INEGI. XII Censo general de población y vivienda 2000.  
INEGI. II Conteo de población y vivienda 2005.*

La Coneval en sus *Lineamientos*, en el punto 3.3.5, acceso a los servicios básicos en la vivienda, señala que:

El acceso a servicios básicos en la vivienda es un componente fundamental del entorno en que las personas interactúan y se desarrollan. Si bien disponer de una vivienda construida con materiales sólidos y que protejan adecuadamente a sus habitantes es un elemento indispensable, la disposición de servicios básicos como el agua en la vivienda y la luz eléctrica tiene un fuerte impacto en las condiciones sanitarias y las actividades que los integrantes del hogar pueden desarrollar dentro y fuera de ella.

De acuerdo con los criterios propuestos por la CONAVI, se considera como población en situación de carencia por servicios básicos en la vivienda a las personas que residan en viviendas que presenten, al menos, una de las siguientes características:

- El agua se obtiene de un pozo, río, lago, arroyo, pipa; o bien, el agua entubada la obtienen por acarreo de otra vivienda, o de la llave pública o hidrante.
- No cuentan con servicio de drenaje, o el desagüe tiene conexión a una tubería que va a dar a un río, lago, mar, barranca o grieta.
- No disponen de energía eléctrica.
- El combustible que se usa para cocinar o calentar los alimentos es leña o carbón sin chimenea.

Si bien se reconoce la existencia de otros servicios cuya incorporación es deseable en la vivienda, se seleccionaron las características que, indispensablemente, deben estar en funcionamiento al momento de ser ocupada. Otras, como el servicio de eliminación de basura, la disposición de servicio sanitario, y la frecuencia con la cual se dispone de agua en la vivienda, serán analizadas dentro del conjunto de indicadores complementarios que permitirán caracterizar con mayor precisión las condiciones de habitabilidad de las viviendas<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Para el caso de las viviendas en este apartado se consideran a las viviendas particulares habitadas, excluye sin información de ocupantes y viviendas colectivas, además de las viviendas móviles, los locales no construidos para habitación.

Como se muestra en el siguiente cuadro 2.3, las viviendas que aún le echan agua con cubeta a la sanitario representó para el 2000 un 17%, pero diez años después 15%, lo que implica que se ha avanzado muy poco en este rubro, lo que implica que hay tareas pendientes. Así tenemos que solo el 80% de la viviendas contaban para el año 2000 con carga directa en sanitarios, y para el año 2010 solo se incrementó un 3%, más.

**Cuadro 2.3  
Admisión de agua del sanitario**

<b>Año censal</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>
Total de viviendas particulares habitadas	2,103,752	2,215,451	2,386,605
Descarga directa	1,690,336	1,859,045	1,995,534
Le echan agua con la cubeta	356,969	290,137	350,647
No se le puede echar agua	13,497	9,585	4,089
No especificado	2,047	3,353	12,211
No dispone de servicio sanitario y no específico si tiene	40,903	53,331	24,124

Clasificación a las viviendas particulares habitadas según si la instalación sanitaria o excusado, puede o no recibir agua ya sea de forma directa, de un depósito o de forma manual,

Fuente: INEGI. XI Censo general de población y vivienda 1990.

INEGI. XII Censo general de población y vivienda 2000.

INEGI. II Conteo de población y vivienda 2005.

Para el año 1990, un 94% de las viviendas contaba con drenaje o desagüe, pero diez años después se incrementó un 4%, al pasar a un 98%, y para el año 2010 un 99%, lo que prácticamente este servicio cubre a la totalidad de la población y viviendas en el Distrito Federal.

**Cuadro 2.4  
Disponibilidad de drenaje**

<b>Año censal</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>
Total de viviendas particulares habitadas	1,789,171	2,103,752	2,215,451	2,386,605
Disponibilidad de drenaje o desagües	1,677,692	2,065,217	2,183,288	2,362,017
No disponibilidad de drenaje o desagües	96,685	28,606	9,731	7,178
No especificado	14,794	9,929	22,432	17,410

Fuente: INEGI. XI Censo general de población y vivienda 1990.

INEGI. XII Censo general de población y vivienda 2000.

INEGI. II Conteo de población y vivienda 2005.

Por lo que hace al agua entubada, para 1990, se tenía un 71% de viviendas que contaban con agua entubada dentro de su vivienda, pero si consideramos además el agua dentro del terreno, entonces tenemos un 95; para el año 2000, 78%, 97% y para el 2010, es de 87% y 97% respectivamente, lo prácticamente en este rubro se ha cubierto de manera total.

Aun cuando se ha cubierto casi en su totalidad el agua entubada, solo el 0.22%<sup>26</sup> utiliza ese líquido para beber, toda vez que los capitalinos no conocen el cuál es la calidad del agua, lo que genera desconfianza, la privatización de la misma y un costo adicional para los capitalinos.

Cuadro 2.5  
**Disponibilidad de agua entubada**

<b><u>Año censal</u></b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>
Total de viviendas particulares habitadas	1,789,171	2,103,752	2,215,451	2,386,605
Dentro de la vivienda	1,279,385	1,638,359	1,903,983	2,085,363
Fuera de la vivienda pero dentro del terreno	420,892	399,798	248,026	227,476
De llave pública o hidrante	22,573	14,757	8,815	14,974
Otras formas de abastecimiento	54,653	35,473	32,971	43,294
No especificado	11,668	15,365	21,656	15,498

*Fuente: INEGI. XI Censo general de población y vivienda 1990.  
INEGI. XII Censo general de población y vivienda 2000.  
INEGI. II Conteo de población y vivienda 2005.*

Cuadro 2.6  
**Disponibilidad de energía eléctrica**

<b><u>Año censal</u></b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>
Total de viviendas particulares habitadas	1,789,171	2,103,752	2,215,451	2,386,605
Dispone de energía eléctrica	1,775,845	2,093,805	2,184,909	2,375,582
Dispone de energía eléctrica	13,316	3,740	3,549	2,256
No especificado	10	6,207	26,993	8,767

*Fuente: INEGI. XI Censo general de población y vivienda 1990.  
INEGI. XII Censo general de población y vivienda 2000.  
INEGI. II Conteo de población y vivienda 2005.*

<sup>26</sup> Karla Mora, Se dispara el consumo de agua embotellada: UNAM, en EL UNIVERSAL, Sección Metrópoli, Jueves 23 de enero de 2014,.

## Viviendas<sup>27</sup> inadecuadas (VI)

El rezago o por vivienda nueva básicamente estima la reposición de la vivienda por el estado en el que se encuentra o porque no cumple con las condiciones mínimas para considerarse habitable. Dentro de esta categoría se encuentran las llamadas viviendas inadecuadas que abarcan cuartos de azotea, viviendas móviles, refugios y locales.

Cuadro 2.6  
**Viviendas y sus ocupantes según características de las viviendas**

<b>Año censal</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>
Total de viviendas habitadas	1,799,410	2,132,413	2,288,397	2,453,770
Vivienda particular	1,798,067	2,131,410	2,287,189	2,453,031
No especificado				

Fuente: INEGI. XI Censo general de población y vivienda 1990.

INEGI. XII Censo general de población y vivienda 2000.

INEGI. II Conteo de población y vivienda 2005.

## Reposición de Vivienda (RV)

El último componente de rezago por vivienda nueva es la categoría de reposición de vivienda por término de vida útil. Se considera que la vivienda necesita reposición cuando ha sobrepasado los 50 años de edad.

Por tanto, la fórmula para el cálculo del rezago o déficit habitacional se considera de la forma siguiente:

$$RoDV = MI + Ha + SB + VI + RV$$

Dónde:

*RoDV* es el rezago o Déficit de Vivienda,

*MI* es materiales inadecuados,

*Ha* es hacinamiento

*SB* es la carencia de servicios básicos

<sup>27</sup> Para el caso de este apartado, se consideran las viviendas habitadas, como colectivas, incluye la estimada de viviendas sin información de ocupantes. Para el tipo y clase de vivienda además de las casa independientes y local no construido para habitación; departamento de edificio y vivienda o cuarto de vecindad, de azotea, vivienda móvil y refugio; las colectivas no se desglosan. El no especificado incluye a las viviendas sin información de ocupantes.

*VI es la vivienda inadecuada*

*RV es la reposición de vivienda.*

Si los anteriores puntos se cubrirían se habla de la calidad de vivienda, lo que La Coneval en sus *Lineamientos*, en el punto 3.3.4 señala como Calidad y espacios de la vivienda, que:

El entorno físico en el que habitan las personas tiene una influencia determinante en su calidad de vida, en especial el espacio donde se desarrolla la vida cotidiana y social más próxima, es decir, la vivienda. Tanto los componentes físicos de la vivienda —su dimensión, equipamiento, infraestructura y materiales— como los relacionales —familiares, culturales y ambientales— constituyen factores decisivos del proceso de formación personal y de su adaptación al entorno sociocultural y económico en donde se desenvuelven. Una vivienda con pisos, techos o muros no construidos de materiales resistentes y adecuados, que no dañen la salud de sus habitantes y les protejan adecuadamente de las inclemencias del medio ambiente, disminuye la ocurrencia de enfermedades y otros eventos adversos; de lo contrario, se pone en riesgo la integridad física de sus residentes, pues los expone a enfermedades y no los protege de manera adecuada de las inclemencias del clima. Asimismo, la falta de espacios suficientes para los habitantes de una vivienda tiene implicaciones en la privacidad y la libre circulación de sus residentes, lo cual ocasiona alteraciones en la salud física y mental. Como diversos estudios han demostrado, el hacinamiento está asociado a la escasez de vivienda y a la imposibilidad de tener opciones para adquirir espacios habitacionales apropiados.

### **2.3 Nuevas necesidades de vivienda**

#### *Viviendas nuevas*

Para este apartado se utilizó lo desarrollado por Juan Javier y López Lilia<sup>28</sup>, así que las nuevas necesidades de vivienda se refieren a aquellas que se van generando con el tiempo, y están determinadas en primera instancia, por las transformaciones que sufren los principales componentes de la dinámica demográfica del país (fecundidad, mortalidad, migración) y las consecuencias que éstas tienen sobre la estructura por

---

<sup>28</sup> Tun Javier y López Lilia, *Demanda y Necesidades de Vivienda: Documento técnico y metodológico*, en [https://www.coveg.gob.mx/seiisv/modulos/secciones/publicaciones/Necesidades\\_Demanada\\_Vivienda.pdf](https://www.coveg.gob.mx/seiisv/modulos/secciones/publicaciones/Necesidades_Demanada_Vivienda.pdf)

edad de la población, la formación de los nuevos hogares y la distribución territorial del poblamiento.

Para determinar las características de las necesidades habitacionales, es necesario conocer y comprender la composición de las familias y hogares de la región. Específicamente, se ha observado en los últimos años el aumento de la importancia de los hogares unipersonales y de corresidentes, así como la disminución en el número de hijos de las mujeres y la división de familias producto de separaciones y divorcios, por mencionar algunos de los fenómenos más relevantes. Como resultado, se observa una tendencia hacia la disminución del número de integrantes de las familias y el aumento acelerado del número de nuevas familias u hogares, lo que hace aumentar el número de nuevas viviendas necesarias. Luego entonces, la estimación del número de hogares y/o familias es básica para cuantificar las nuevas necesidades habitacionales.

#### *Mejoramiento de vivienda*

Asimismo, otro fenómeno relacionado con las necesidades de la vivienda a través del tiempo, es la vida útil del bien. Catalogado como un “bien caro” que trae de manera inherente una larga vida útil, no hay que perder de vista que año con año una parte del inventario habitacional se vuelve caduca, es decir, que por la antigüedad de sus materiales de construcción dejan de garantizar la función básica de protección y es necesario sustituirla por una nueva. Aquí también caben los casos de eventos atípicos que ocasionan la destrucción de viviendas, como pueden ser terremotos, inundaciones, deslaves, etc. pero por su dificultad de pronóstico no suele incluirse en las estimaciones.

Finalmente, la movilidad de las personas también representa un aumento en las necesidades de vivienda. Cuando los individuos cambian su lugar de residencia, automáticamente necesitan una nueva vivienda, por tanto estimar la cantidad de personas y mejor aún de hogares, que aumentan en un lugar a causa de la movilidad, ayudará a una mejor estimación de las necesidades habitacionales. Si bien los individuos dejan una vivienda en su lugar de origen, frecuentemente esta se mantiene ocupada por el resto de su familia (parejas, hijos, padres, etc.) y no necesariamente significa una.

Por tanto, las nuevas necesidades se componen principalmente de los siguientes aspectos:

- *Formación de nuevos hogares.* Producto de la emancipación de individuos, la formación de parejas o familias y la división de hogares preexistentes a causa de divorcios o separaciones.
- *Reposición o adecuación de vivienda previa.* Se refiere a la necesidad de reponer las viviendas que concluyen su vida útil, así como las necesidades de reparación por desgaste de los materiales de construcción. También incluye las necesidades de ampliación por el aumento de los miembros del hogar.
- *Movilidad.* Se refiere a las necesidades producto de la migración. Cuando las personas se mueven de un lugar a otro de forma permanente, lo hacen por motivos de trabajo, de estudio, familiares, de salud, entre las causas más importantes

**Cuadro 2.7**  
**Matrimonios**

Municipio	1995	2000	2005	2010	2012
<b>Nacional</b>	658114	707422	595713	568632	585434
<b>Estatal</b>	54886	51617	44658	34444	35536
<b>Azcapotzalco</b>	4114	3009	2865	1947	1588
<b>Coyoacán</b>	6032	5227	3795	3018	3191
<b>Cuajimalpa de Morelos</b>	1200	1388	1272	838	835
<b>Gustavo A. Madero</b>	8773	7650	6207	4951	4790
<b>Iztacalco</b>	2859	2910	1803	1589	1545
<b>Iztapalapa</b>	7432	9083	8234	5602	5169
<b>La Magdalena Contreras</b>	1226	1200	1144	811	1113
<b>Milpa Alta</b>	376	469	443	580	483
<b>Álvaro Obregón</b>	3297	3219	3290	2100	2240
<b>Tláhuac</b>	1746	1594	1374	1003	1487
<b>Tlalpan</b>	2918	3118	2710	2584	2720
<b>Xochimilco</b>	2002	2054	1713	1203	1172
<b>Benito Juárez</b>	2881	2174	2076	1957	2283
<b>Cuauhtémoc</b>	4343	3032	3012	2594	3130
<b>Miguel Hidalgo</b>	2776	2957	2658	2115	2121
<b>Venustiano Carranza</b>	2911	2533	2062	1552	1669

Fuente: INEGI. XI Censo general de población y vivienda 1990.

|q|INEGI. XII Censo general de población y vivienda 2000.

INEGI. II Conteo de población y vivienda 2005.

### CAPÍTULO 3. DEMANDA DE VIVIENDA

Para el caso de la demanda de vivienda, de acuerdo con la teoría económica que se analizó en el primer capítulo, además, podemos destacar que son varios factores que pueden afectar las variaciones de la demanda, entre lo que podemos destacar: el precio actual, el nivel de ingreso actual, el empleo (beneficios de ingreso o seguro de vivienda, como prestación), impuesto y subsidios para la adquisición de vivienda, la población, las tasas de interés, entre otros. Cada uno de los anteriores factores, influye de manera positiva o negativa, dado las condiciones socioeconómicas imperantes en cada momento.

#### ***Estimación de nuevas necesidades***

Para estimar las nuevas necesidades de vivienda es necesario recurrir a proyecciones, se realizan a partir de datos censales y se calculan para un cierto período, que se empata con un programa sectorial de vivienda que plantea la atención tanto de las nuevas necesidades como del rezago de vivienda. Dentro de la estimación de nuevas necesidades, se recurrió a un modelo econométrico con las siguientes variables demográficas: nacimientos, matrimonios, divorcios, migración y emancipación. Al llevar a cabo la estimación, el modelo resultante no dio estimaciones adecuadas para las necesidades de vivienda, como se muestra en el anexo 1. Es por ello que se calcularon las necesidades con la proyección de hogares. Como se indica en la siguiente fórmula:

$$HOG_t = HOG_{t-1} \times (1 + TCPA)$$

$$NV_t = HOG_t - HOG_{t-1}$$

$HOG_t$  es el total de hogares en un año específico,

$NV_t$  son las nuevas necesidades de vivienda para un año específico, y  $TCPA$  es la tasa de crecimiento promedio anual del período (2000-2010).

De las necesidades de vivienda se estimaron para el período 2011-2020, y son la diferencia entre años de la proyección de hogares con una tasa de crecimiento de 0.009166 o del 0.92% con base en los años 2000 y 2010. Por lo que con base a la proyección realizada, tenemos que para este año 2015, se tiene una necesidad de vivienda de 22,707, por lo que para dentro de cinco años la necesidad de vivienda, será de 25,767.

Cuadro 3.1  
**Estimación de nuevas necesidades  
De vivienda**

<b>Año</b>	<b>HOG<sub>t-1</sub></b>	<b>HOG<sub>t</sub></b>	<b>NV<sub>t</sub></b>
<b>2000</b>	2,180,243		
<b>2001</b>	2,200,227	2,180,243	<b>19,984</b>
<b>2002</b>	2,220,395	2,200,227	<b>20,168</b>
<b>2003</b>	2,240,747	2,220,395	<b>20,352</b>
<b>2004</b>	2,261,286	2,240,747	<b>20,539</b>
<b>2005</b>	2,282,013	2,261,286	<b>20,727</b>
<b>2006</b>	2,302,930	2,282,013	<b>20,917</b>
<b>2007</b>	2,324,039	2,302,930	<b>21,109</b>
<b>2008</b>	2,345,342	2,324,039	<b>21,302</b>
<b>2009</b>	2,366,839	2,345,342	<b>21,498</b>
<b>2010</b>	2,388,534	2,366,839	<b>21,695</b>
<b>2011</b>	2,410,428	2,388,534	<b>21,894</b>
<b>2012</b>	2,432,522	2,410,428	<b>22,094</b>
<b>2013</b>	2,454,818	2,432,522	<b>22,297</b>
<b>2014</b>	2,477,320	2,454,818	<b>22,501</b>
<b>2015</b>	2,500,027	2,477,320	<b>22,707</b>
<b>2016</b>	2,522,942	2,500,027	<b>22,915</b>
<b>2017</b>	2,546,068	2,522,942	<b>23,126</b>
<b>2018</b>	2,569,405	2,546,068	<b>23,338</b>
<b>2019</b>	2,592,957	2,569,405	<b>23,551</b>
<b>2020</b>	2,616,724	2,592,957	<b>23,767</b>

*Fuente: elaboración propia con base en INEGI. XI Censo general de población y vivienda 2000 y 2010*

### **Estimación de la demanda habitacional**

A diferencia de las necesidades habitacionales, la demanda de vivienda no está determinada solamente por la dinámica demográfica y los rezagos acumulados. Se califica a veces de “demanda efectiva” porque se relaciona con la capacidad de pago de los necesitados. Es decir, está relacionada con la oferta de vivienda, determinada

en gran medida por las formas de producción habitacional y los mecanismos de financiamiento<sup>29</sup>.

La configuración del mercado habitacional entonces, tiene al menos tres componentes importantes:

- a) Población necesitada con determinada capacidad de pago (relacionada con el ingreso),
- b) Opciones de acceso a vivienda a determinados precios (vivienda nueva o usada, autoconstrucción y vivienda en renta), y
- c) Programas de créditos o subsidios hipotecarios (gubernamentales o de la banca comercial).

Queda claro que existe un grupo de la población necesitada que no requiere de financiamientos o subsidios debido a su elevada capacidad de pago. Al mismo tiempo, también existen demandantes sin necesidades habitacionales, pero están en posibilidad de adquirir viviendas con fines de inversión, de segundas casas para descanso o vacaciones, o simplemente porque cuentan con la prestación laboral y están en posibilidad de hacerlo. En todo caso estos pequeños grupos no son objetos centrales de las políticas de vivienda aunque sí de ciertos productores habitacionales.

Siguiendo con Juan Javier y López Lilia<sup>30</sup>, refieren que a las clases media y baja que integran la gran mayoría de la población y por ende de las necesidades de vivienda, puede realizarse estimaciones de la demanda efectiva utilizando variables como el nivel de ingreso, que ayuda a determinar su acceso a cierto tipo de vivienda. En las últimas décadas, la política de vivienda se ha orientado cada vez más a la promoción de financiamiento, sin embargo, “más de 50% de la población no tiene acceso a las viviendas financiadas con créditos hipotecarios subsidiados o por la banca comercial. Como resultado, existen grandes grupos de población (de escasos recursos) que tienen que satisfacer sus necesidades de vivienda de forma inadecuada, siendo los medios más comunes la informalidad y/o la autoconstrucción, que conllevan un largo proceso

---

<sup>29</sup> Tuan Javier y López Lilia, Op. Cit. p. 10

<sup>30</sup> Ibidem

de consolidación (a veces de décadas), para alcanzar la condición de viviendas dignas, decorosas y adecuadas.



Fuente: Tun Javier y López Lilia, *Demanda y Necesidades de Vivienda: Documento técnico y metodológico*, 2011, México,

Para estimar la demanda de vivienda nuevamente se toma en consideración la metodología que realiza la Comisión Nacional de Vivienda y la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato<sup>31</sup>, de este último señala que cuando se habla de la problemática habitacional, generalmente se hace referencia a un fenómeno complejo, en donde la estimación de viviendas necesarias es sólo uno de sus componentes. Uno de los hechos que han impedido o al menos obstaculizado que la problemática habitacional se resuelva gradualmente, es la discordancia entre las necesidades y el mercado. En no pocos casos se produce cierto tipo de vivienda que no responde a las necesidades de la gente, y más aún, a pesar de que cumpla o no con sus requerimientos, no existen los mecanismos adecuados para que toda la población necesitada pueda adquirir una vivienda.

La demanda de vivienda no necesariamente se refiere a una vivienda nueva, ni propia. De hecho existen diferentes “submercados” de vivienda que responden de manera diversa a las diversas necesidades de la población. De manera sintética podemos decir que la demanda de vivienda puede ser por<sup>32</sup>:

---

<sup>31</sup> Ibidem

<sup>32</sup> Ibidem

- *Vivienda completa.* Puede ser nueva o de ‘segunda mano’; con o sin financiamiento; subsidiado o de la banca comercial.
- *Vivienda inicial.* Puede ser a través de un ‘pie de casa’ o lote con servicios, generalmente en el mercado formal.
- *Autoconsumo.* Se refiere a la ‘autoconstrucción’ o ‘autoproducción’ de vivienda; puede ser formal o informal; incluye el mejoramiento de una vivienda ya existente.
- *Arrendamiento.* Se refiere al alquiler de una vivienda a un tercero.

Teniendo en cuenta estas categorías de formas de acceso a vivienda, es posible configurar un mejor panorama de la demanda efectiva, incorporando variables de tipo económico. Puesto que, “el acceso a determinado submercado habitacional depende fuertemente del ingreso de los hogares, de su inserción laboral y de su derechohabencia en algunos de los fondos<sup>33</sup> ‘solidarios’ de vivienda. De esta manera, la informalidad no puede ser considerada demanda efectiva al no ser objeto de programas de vivienda, ya sean gubernamentales o de la banca comercial.

Así pues, con la configuración de la demanda habitacional, es posible evaluar la pertinencia de los programas habitacionales de los organismos gubernamentales, y así conocer en qué medida el diseño de los programas o productos en el mercado habitacional responden de forma adecuada a las necesidades reales de la población. Por un lado, se pueden detectar a los sectores de la población que no son atendidos por los programas de vivienda, así como también es posible identificar el desajuste entre la producción de los grandes desarrolladores de vivienda y las necesidades de la población.

### *Estimación de la demanda*

La demanda efectiva o de referencia es aquella que se estima como universo de acción para la COVEG y está determinada por el nivel de ingreso de la población

---

<sup>33</sup> Hago referencia a los fondos solidarios, a los seguros de vivienda que tienen los trabajadores derecho tanto en el IMSS, ISSSTE; ISFAM; a los trabajadores de PEMEX, así como los establecidos por los Estados y Municipios. Que para el caso del IMSS, se deposita en su cuenta individual, aquella que se abrirá para cada asegurado en las administradoras de fondos para el retiro, para que se depositen en la misma las cuotas obrero-patronales y estatal por concepto del seguro de retiro, cesantía en edad avanzada y vejez, así como los rendimientos. la cuenta individual se integrara por las subcuentas: de retiro, cesantía en edad avanzada y vejez; **de vivienda** y de aportaciones voluntarias, según el artículo 159 de la Ley del Seguro Social, en la cual son aportaciones obligatorias entre los trabajadores.

ocupada y su marginación del mercado comercial de vivienda. Las variables consideradas para la estimación de la demanda efectiva de vivienda son:

- a) el número total de hogares,
- b) el número total de viviendas,
- c) la población total, y
- d) la población económicamente activa con menos de 4 salarios mínimos mensuales correspondientes a la zona A.

Todas las variables utilizadas en la estimación son construidas a partir de los Micro datos de la muestra censal de 2010. Las variables consideradas para la estimación fueron: la población para cada delegación, el número total de hogares, el número total de viviendas particulares habitadas y la población económicamente activa con menos de cuatro salarios mínimos.

La variable dependiente que es la demanda de vivienda, se compone de dos partes:

a) la primera parte es la reposición de vivienda la cual es calculada tomando en consideración que la demanda por vivienda es necesaria para un hogar cuando el lugar donde habita no es adecuado. Dentro de esta categoría también se incluye la categoría no especificado. Para esta parte se toman los datos del cuadro 3.1, que nos indica la demandad de vivienda necesario para un hogar.

b) la segunda parte de la demanda neta es la demanda de vivienda por hogares, ésta es la resta de los hogares y las viviendas particulares habitadas.

**Cuadro 3.2**  
**Demanda Neta (DN)**

<b>Año</b>	<b>HOG<sub>t-1</sub></b>	<b>vivienda</b>	<b>DN</b>
<b>2000</b>	2,180,243	2,103,752	76,491
<b>2001</b>	2,200,227	2,121,538	78,689
<b>2002</b>	2,220,395	2,139,474	80,920
<b>2003</b>	2,240,747	2,157,563	83,185
<b>2004</b>	2,261,286	2,175,804	85,483
<b>2005</b>	2,292,069	2,194,199	97,870
<b>2006</b>	2,313,078	2,212,749	100,329
<b>2007</b>	2,334,280	2,231,457	102,823
<b>2008</b>	2,355,676	2,250,323	105,354
<b>2009</b>	2,377,269	2,269,348	107,921
<b>2010</b>	2,388,534	2,288,534	100,000
<b>2011</b>	2,410,428	2,307,882	102,545
<b>2012</b>	2,432,522	2,327,394	105,128
<b>2013</b>	2,454,818	2,347,071	107,748

<b>2014</b>	2,477,320	2,366,914	110,405
<b>2015</b>	2,500,027	2,386,925	113,102
<b>2016</b>	2,522,942	2,407,105	115,837
<b>2017</b>	2,546,068	2,427,456	118,612
<b>2018</b>	2,569,405	2,447,979	121,427
<b>2019</b>	2,592,957	2,468,675	124,282
<b>2020</b>	2,616,724	2,489,546	127,178

Fuente: Elaboración propia con base a datos del INEGI

## La demanda total (DT)

La demanda total (DT) es equiparable al total de las necesidades habitacionales, que está compuesto por el rezago habitacional y las necesidades futuras por formación de nuevos hogares. El rezago que se toma en cuenta es el rezago cuantitativo o de vivienda nueva, y las nuevas necesidades se elaboran a partir de una proyección de nuevos hogares que implica fenómenos como la formación de nuevas familias por unión o matrimonio, la emancipación de los jóvenes de sus hogares, la migración y la división de hogares por separación o divorcio, entre los aspectos más importantes. Como se estima en el cuadro 3.3, para este año se tiene una demandad de vivienda en un total de 133,112, aun cuando represente a apenas un 6% de la vivienda que está en el Distrito Federal, no deja de ser preocupante para las familias que necesitan vivienda, aunado a ello, el deterioro de la viviendas que año con año se va acumulando.

Cuadro 3.3  
Demanda Total (DT)

Año	DN	NV	DT
<b>2000</b>	76,491	19,984	<b>96,475</b>
<b>2001</b>	78,689	20,168	<b>98,857</b>
<b>2002</b>	80,920	20,352	<b>101,272</b>
<b>2003</b>	83,185	20,539	<b>103,724</b>
<b>2004</b>	85,483	20,727	<b>106,210</b>
<b>2005</b>	97,870	20,917	<b>118,787</b>
<b>2006</b>	100,329	21,109	<b>121,438</b>
<b>2007</b>	102,823	21,302	<b>124,125</b>
<b>2008</b>	105,354	21,498	<b>126,852</b>
<b>2009</b>	107,921	21,695	<b>129,616</b>
<b>2010</b>	100,000	21,894	<b>121,894</b>
<b>2011</b>	102,545	22,094	<b>124,639</b>
<b>2012</b>	105,128	22,297	<b>127,425</b>
<b>2013</b>	107,748	22,501	<b>130,249</b>
<b>2014</b>	110,405	22,707	<b>133,112</b>
<b>2015</b>	113,102	22,915	<b>136,017</b>
<b>2016</b>	115,837	23,126	<b>138,963</b>
<b>2017</b>	118,612	23,338	<b>141,950</b>

<b>2018</b>	121,427	23,551	<b>144,978</b>
<b>2019</b>	124,282	23,767	<b>148,049</b>
<b>2020</b>	127,178	19,984	<b>147,162</b>

Fuente: Elaboración propia con base a datos del INEGI

Por otro lado, según datos del INEGI, tan sólo Iztapalapa, la delegación más poblada del Distrito Federal, tiene un déficit de vivienda de 6 mil 879 casas. (La tasa de crecimiento de este déficit es de 2.62 por ciento anual). Esto, demuestra un fuerte déficit de vivienda en el Distrito Federal, tanto histórico, como inmediato, pues los programas de vivienda no alcanzan a cubrir a todos los afectados, además de que los créditos en ocasiones son inasequibles para familias con menos de cinco salarios mínimos.

Basta considerar, que para adquirir un crédito, es necesario “tener un ingreso hasta de 5 veces salario mínimo diario. Esta característica se refiere al solicitante individual. El ingreso familiar máximo no deberá rebasar las 8 veces salario mínimo diario”, según el programa Mejoramiento de Vivienda, establecido por el Gobierno del Distrito Federal GDF).

#### *Migración, créditos y desigualdad*

De acuerdo con la Encuesta Origen Destino, de 2000 a 2010, se mudaron medio millón de capitalinos al Valle de México por la insuficiente oferta de vivienda en la capital, informó el jefe de gobierno del Distrito Federal, Marcelo Ebrard.

La migran capitalinos por falta de vivienda, por lo que señaló la necesidad de cambiar los patrones de gestión y de atraer una inversión mayor en el sector inmobiliario. Estimó que de no corregirse la falta de oferta de vivienda, cada sexenio 170 mil personas cambiarán su hogar a dos horas de distancia de su empleo.

Sin embargo, la inversión de este sector inmobiliario no llega a todos, pues según estudios de la UAM-Xochimilco, 78% de las viviendas construidas en el DF fueron hechas por las mismas familias con la ayuda de un albañil y no por grandes empresas constructoras, esto debido a que apenas 35 % de la población que demanda vivienda tiene la capacidad para pagar a éstas grandes constructoras.

Diversos especialistas coinciden en que la adquisición de una vivienda se ha convertido en un instrumento de desigualdad, pues a las personas con pocos ingresos

económicos les cuesta mucho trabajo, lo cual denota que el mayor problema es que las familias pobres no pueden comprar una casa nueva.

<b>Viviendas propias (pagadas y en proceso de pago)</b>				
	Usada		Nueva	
Financiamiento	<b>2,620,098</b>	<b>100%</b>	<b>2,634,311</b>	<b>100%</b>
<b>Infonavit, Fovissste o Fonhapo</b>	577,469	22%	1,512,577	57%
<b>Recursos propios</b>	1,447,703	55%	473,052	18%
<b>Banco, Sofol o Caja de ahorro</b>	282,099	11%	415,935	16%
<b>Otra institución</b>	89,614	3%	172,178	7%
<b>Préstamo familiar, amigo o prestamista</b>	121,223	5%	34,097	1%
<b>No especificado</b>	101,990	4%	26,472	1%

Fuente: Información citada por Sociedad Hipotecaria Federal con información de la ENIGH, 2010.

En la investigación *Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas*, Judit Villanueva<sup>34</sup>, investigadora de la UAM y especialista en el tema de vivienda, afirma que el problema más grave de vivienda versa en “la nueva política habitacional que con sus formas de postulación y las condiciones que exige a los demandantes está dejando fuera del acceso a una vivienda adecuada a las familias más pobres; además, tampoco existe otro tipo de soluciones habitacionales (programas) que puedan, por ahora, responder aunque sea parcialmente a sus demandas.”

Sobre este punto, la diputada perredista Karla Ortega, dijo en entrevista para **buzos**, que dentro de la Comisión de Vivienda están generando mecanismos para hacer habitaciones, mediante distintos programas, como por ejemplo la “ampliación de vivienda”, reconociendo que a pesar de la explosión demográfica, la recuperación de espacios por parte del gobierno capitalino, ha crecido.

Sin embargo, dichas declaraciones contrastan con la realidad de la capital, pues los índices de desarrollo social; lo cual incluye aspectos como la vivienda, educación y servicios de salud, son muy bajos.

<sup>34</sup> [www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(028).htm)

Resulta ejemplificativo que el 59.8% de las colonias tiene bajo y muy bajo nivel de desarrollo social y en ellas vive el 60.7% de la población, según el nuevo Índice del Grado de Desarrollo Social del Distrito Federal, elaborado por el Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal.

A decir de la investigadora en materia de vivienda de la Universidad Autónoma de México, Martha Schteingart: “Se ha hecho muy poca vivienda para los pobres y desde finales de los 90 y principios del año 2000 se empezó a construir demasiada vivienda pero para la población que gana más de cuatro salarios mínimos. Tampoco hay suficientes programas de mejoramiento de la vivienda y por eso, los sectores más desprotegidos tienen que autoconstruir sus casas en terrenos irregulares, alejados y en zonas de riesgo”.

La investigadora de la UAM, Judith Villavicencio, espetó que debe reconocerse la ausencia, especialmente desde fines de la década de los 80, de una política habitacional con contenido social a pesar de que el discurso oficial plantea siempre que la oferta debe orientarse hacia los más pobres.

A propósito de esto, sostuvo que se han creado programas como el “mejoramiento de vivienda” para superar el daño. Además de que ha entrado la inversión privada, ya que el gobierno capitalino se ve imposibilitado de cubrir toda la demanda. Esto, orilla a que se otorguen créditos.

Sin embargo, esas ciudades dormitorio son demasiado inseguras y se encuentran en mal estado. En Ixtapaluca, por ejemplo, donde se encuentra el modelo piloto, los habitantes de éstas, relatan que gastan entre treinta cincuenta pesos para trasladarse. Así mismo, carecen de oferta educativa, pues casi no hay escuelas y son víctimas constantes del pandillerismo.

Otro aspecto considerable es el tiempo para terminar de construir todas las viviendas, pues existe una demanda que supera a las 200 mil familias que exigen una vivienda digna, tanto el GDF y el INVI tardarían en promedio 40 años a erradicar el problema de fondo, pues según la líder de Antorcha Campesina de Azcapotzalco, Huchin Mass “para la construcción de una unidad habitacional el tiempo estimado que ponen va de los 7 a los 9 años.”

### *Problemas vinculados a la tipología de vivienda*

Si bien en un período (años ochentas) los conjuntos habitacionales disminuyeron su tamaño (en número de viviendas) por lo general estos han tendido a ser grandes. El número de viviendas promedio que tienen los 540 conjuntos de 100 y más viviendas identificados en el Distrito Federal es de 680 viviendas y, si se consideran los 1078 que tienen 40 o más viviendas, el tamaño promedio es de 400 viviendas; actualmente tienden a ser todavía más grandes. Pero, al mismo tiempo, el gran tamaño no ha significado que los conjuntos (salvo los que se efectuaron en un principio) tengan el tipo y la magnitud de áreas de uso social suficientes para las demandas de los habitantes. O si las tienen, éstas están deterioradas, presentan inseguridad y hasta peligro, se les ha modificado su uso o han sido apropiadas para usos privados por algunos de sus propios habitantes o grupos externos.

En estas condiciones, se detectan dos problemas importantes. El primero de ellos tiene que ver con las dificultades al interior de los conjuntos para que los ocupantes desarrollen una serie de actividades propias de esta tipología como son: juegos de niños, reuniones sociales o de participación, deportes para jóvenes, espacios de descanso para ancianos, etc. Esto se ve agravado por las limitaciones en el diseño de la vivienda propiamente tal, que (como se dijo) no se adapta a las diferencias demográficas y tipologías de las familias

El otro problema dice relación con la inserción espacial y social de estos conjuntos en su barrio. Por lo general, dado el tamaño que tienen y la falta de una planificación adecuada a nivel local, cuando los conjuntos se han localizado en áreas ya urbanizadas, han irrumpido en una traza urbana ya existente; por lo general esto ha modificado la vida urbana que existía y ha producido un rechazo de quienes ahí residían. Pero también los habitantes de los conjuntos se han aislado de su entorno, perdiendo la posibilidad de desarrollar una vida barrial satisfactoria. Del mismo modo, cuando los conjuntos se han localizado en la periferia (como está sucediendo ahora) simplemente no existe un entorno con el cual interactuar social y espacialmente lo cual se ve agravado por la falta de servicios públicos y equipamiento cotidiano. En estas situaciones, es evidente que no se está construyendo ciudad.

Las limitaciones espaciales de la tipología habitacional y las diferencias socioeconómicas de los habitantes parecen tener relación directa con los problemas que se dan entre vecinos de un mismo conjunto. Por lo general, quienes han llegado a vivir a los conjuntos, incluso cuando se trata de grupos de demandantes que han luchado juntos durante años por conseguir la vivienda, son incapaces de establecer relaciones de amistad y/o buena vecindad entre ellos aun con el paso de los años. Sucede entonces que al poco tiempo surgen conflictos muchas veces serios entre las familias, que tienen su origen en las formas en que cada uno desarrolla su vida cotidiana: el ruido por las noches, las peleas por las mascotas, los problemas con los niños, el volumen de las radios, el hacer sentir diferencias sociales o de ingresos, el descuido con las áreas de usos social, son todos problemas que señalan los usuarios de estas viviendas independientemente del tamaño que tenga el conjunto. Por lo general, las personas colocan estos problemas en el comportamiento de *los otros*, resaltando la falta de educación o cultura que los caracteriza y diferenciándose de esas conductas.

Esta situación parece contradecir lo que se ha señalado para el caso de otras tipologías habitacionales (como las viviendas populares de autogestión) en donde sobresalen las relaciones entre vecinos y la creación de redes de apoyo entre las familias. Sin embargo, se han detectado también ciertas conductas solidarias entre las familias de los conjuntos, especialmente en casos de situaciones graves o de emergencias (muertes, divorcios, robos, desempleo, etc) por lo que la magnitud real y las causas de estos problemas requiere ser estudiada con mayor profundidad

En esta dimensión se incluyen los aspectos vinculados a la relación que se da, una vez entregada la vivienda, entre quienes las habitan y las instancias públicas que tienen que ver con el proceso de habitar. En el caso de la Ciudad de México, los problemas surgen, básicamente, por la falta de la presencia pública en esta etapa lo que lleva a situaciones de deterioro de la vivienda y de la vida privada y colectiva

El problema más grave en este sentido tiene que ver con la administración de los conjuntos con vivienda social. Como se sabe, los organismos que han producido esta vivienda no han tenido, al menos desde los años ochentas, ninguna participación en la administración de los programas una vez entregados, y los gobiernos locales no

han intervenido en ello. Por lo tanto los habitantes de conjuntos deben contratar el servicio de administración (y pagar el costo que ello implica) u organizarse para hacerlo entre ellos (autoadministración).

En la mayor parte de los conjuntos existe, teóricamente, la autoadministración pero realmente ésta funciona sólo en parte de ellos. Ya sea porque hay una carencia crónica de recursos (puesto que los habitantes no suelen pagar sus cuotas de administración) o porque la organización que se dan los vecino no funciona, existen grandes dificultades para que se organice la vida social y se mantengan en buen estado las áreas de uso colectivo y la vivienda misma. De ahí el deterioro físico y la abundancia de conflictos que caracterizan a los conjuntos sociales hoy en día.

El otro problema importante que se presenta al estudiar esta dimensión es la carencia de una normatividad efectiva que apoye la administración (cuando hay) y controle las formas de uso y apropiación de las áreas privadas (la vivienda) y, sobre todo, las de uso colectivo. Hasta ahora existe sólo una ley que norma la propiedad en condominio y establece cierta reglamentación sobre derechos y deberes de quienes habitan este tipo de propiedad (mayoritaria entre quienes reciben vivienda social) pero esta ley no señala quienes deben hacer cumplir los reglamentos ni finca responsabilidades o penas para quienes no los cumplan. Además, se ha comprobado que los habitantes de los conjuntos desconocen mayoritariamente esta ley y su normatividad.

Por último, hay que mencionar el problema que representa *la cultura del no pago* que se da en los habitantes de vivienda social y que se refiere tanto al no pago de la vivienda en sí, como de los gastos que ocasiona el habitarla; se trata de servicios como agua, luz, teléfono, o el impuesto predial y también, como ya se dijo, la administración y mantenimiento de lo colectivo. En parte esta situación se debe sin duda a los pocos ingresos que reciben algunas de las familias que han llegado a estas viviendas, pero fundamentalmente tiene que ver con la falta de conciencia ciudadana que ha promovido la actitud demasiado tolerante que tuvieron por muchos años las autoridades tanto de los organismos de vivienda como de los gobiernos locales y los servicios públicos en la ciudad. Esto, en condiciones en que el Estado asumía de diferentes formas las pérdidas

o carteras vencidas de los más pobres. Esta actitud ha comenzado a cambiar en los últimos años, pero ha sido difícil modificar a fondo estas tendencias.

## CONCLUSIONES

En relación a los objetivos planteados para este trabajo, se tiene que el concepto vivienda tiene muchas acepciones, es de destacar que la vivienda enraizada en el término vivir se dimensiona integralmente con los demás derechos básicos y con otros que no por ser derivados dejan de ser igualmente importantes; lo implica entre otras acepciones, el lugar que da cobijo, el espacio que da sentido a la pertenencia, el punto de referencia, el factor de unidad familiar, la morada de arribo y en último sentido un objetivo a alcanzar. Desde esta perspectiva, la vivienda marca desde su origen epistémico su propia raíz y característica que le consagró un espacio en las diversas constituciones. Claro que elevarla a derecho social ha sido una conquista de reclamos políticos en el tiempo por diferentes luchadores sociales. Lo que implica que al ser un derecho social, **el Estado se caracteriza por su capacidad de hacer** y no de omitir o no hacer, o dejar de hacer, para la garantizar el derecho de los habitantes que necesitan y demanda una vivienda digna. Por lo anterior, **el derecho a la vivienda, reafirma aún más su connotación social por ser correlativa a una necesidad básica, lo que la Constitución le da a la ley como instrumento para crear y operar, es una facultad que debe ser delegada al Estado, incluyendo su sentido de obligatoriedad.**

Como segundo punto a considerar, es la importancia económica de la vivienda, la cual destaco, en este momento por los elementos la integran como bien, los cuales destaco y que se describen en el capítulo 1, mismos que son, la necesidad, importancia, su duración; su fijación espacial, la no convexidad en la producción y la importancia de las asimetrías en la información, además de los costes de transacción, entre otros, lo que implica la singularidad de la vivienda. Por otra parte, cuando analizamos el mercado de la vivienda, debemos tener una guía que nos permita conocer si estamos asegurando satisfacer las necesidades de los consumidores en **condiciones óptimas**, por lo que se indicó en el capítulo 1, la teoría neoclásica plantea una serie de principios que deben cumplirse para que el mercado de vivienda funcionara adecuadamente y por lo tanto el mercado por sí mismo resolvería el problema, y no tendría porque haber

problema de la vivienda, al señalar dos principios, como son: el principio de la optimización y el de equilibrio. Pero tiene el problema de la vivienda aparece cuando se viola la siguiente proposición: “si en una economía de mercado, caracterizada por un mercado competitivo y completo, donde exista completa información, donde no hubiese bienes públicos ni externalidades, entonces todos los consumidores (familias) podrían obtener la cantidad de vivienda deseada y maximizarían su nivel de utilidad”.

Por lo que hace a la necesidad de vivienda, como se indicó en el capítulo 2, es importante concluir, para su determinación se debe a dos conceptos que se explicaron, los cuales son: rezago y nuevas necesidades, en e primer caso, se trata del número de viviendas necesarias en un momento dado, generalmente al momento de los levantamientos censales; también se le conoce como déficit habitacional, así en el caso de las nuevas necesidades, estas se determinan por las nuevas familias que se van generando a lo largo del tiempo, los tenemos para el año 2012 tan solo un total de matrimonio de 35,536; y por el deterioro de las viviendas existentes, que su estimación cuenta con 1,450,550 vivienda que es necesario restituir las; por lo que cuando las nuevas necesidades no se satisfacen de forma adecuada, pasan a formar parte del rezago habitacional. Para el caso de la estimación de las necesidades habitacionales, normalmente se realiza para un período dado, como en los períodos administrativos de un gobierno o con un plan a largo plazo. En todo caso, frecuentemente tiene que ver con un programa sectorial de vivienda. Para el caso de las necesidades de las viviendas, tomé en consideración las siguientes variables, los materiales inadecuados, el hacinamiento, la carencia de servicios básicos, la vivienda inadecuada y la reposición de vivienda.

Los antecedentes expuestos hasta ahora muestran que la Ciudad de México, enfrenta actualmente uno de los retos más serios en relación con el problema de la vivienda. Se trata fundamentalmente de resolver la gran carencia habitacional que existe pero, principalmente, la que afecta a la población de más bajos ingresos. Para esto, es necesario reorientar la actual política habitacional pero, también, es fundamental buscar y formular soluciones y programas nuevos que contemplen las características sociodemográfica y las aspiraciones de las familias demandantes y superen los problemas que se dan hoy en día en la vivienda existente.

Por lo tanto, independientemente de los procesos de producción y formas de acceso y financiamiento que los caracterice, estos nuevos programas deben ser muy variados en cuanto al tipo de vivienda que ofrecen y cuidar que la respuesta habitacional que contengan permita recuperar la vida colectiva y barrial de las personas y que sea parte del ordenamiento urbano y la construcción y reconstrucción de esta enorme ciudad.

Pero también es fundamental que estas propuestas permitan promover e impulsar una relación entre lo público y lo privado que fomente la participación real de la población y sobre todo, ayude a la formación de una conciencia ciudadana basada en la responsabilidad y el respeto de las leyes y las personas.

## ANEXO

	Divorcios	Matrimonios	Nacimientos	Emancipado	Emigrados				
<b>1994</b>	1	6609	57391	219877	35668	36937			
<b>1995</b>	2	6831	54886	196252	31156	33514			
<b>1996</b>	3	6904	54565	186885	28920	33716			
<b>1997</b>	4	6410	54992	181803	27224	33409			
<b>1998</b>	5	6806	53732	182476	26508	34226			
<b>1999</b>	6	7263	52707	180953	26468	35109			
<b>2000</b>	7	7265	51617	181910	26319	35702			
<b>2001</b>	8	7724	47918	175239	25061	34954			
<b>2002</b>	9	7691	42695	170405	22738	35740			
<b>2003</b>	10	7418	37152	159844	21475	33769			
<b>2004</b>	11	6785	42326	167285	21524	34661			
<b>2005</b>	12	7106	44658	163212	20948	34830			
<b>2006</b>	13	6924	42446	155703	21119	32438			
<b>2007</b>	14	7035	41427	160735	22031	33432			
<b>2008</b>	15	7692	33968	160377	21676	32700			
<b>2009</b>	16	9386	32083	153237	21376	31626			
<b>2010</b>	17	11053	34444	160057	22742	34576			
<b>2011</b>	18	11385	35086	156549	21914	33007			
<b>2012</b>	19	11105	35536	153631	21292	32999			
Resumen									
<b>Estadísticas de la regresión</b>									
Coeficiente	0.97021816								
Coeficiente	0.94132329								
R^2 ajustado	0.91875532								
Error típico	1.60397887								
Observacion	19								
<b>ANÁLISIS DE VARIANZA</b>									
<i>Grados de libertad de cuadrado de los cua</i>									
<i>F</i>									
<i>valor crítico de F</i>									
Regresión	5	536.554273	107.310855	41.7105933	1.4818E-07				
Residuos	13	33.4457268	2.57274822						
Total	18	570							
<b>Coeficientes</b>									
<b>Error típico</b>									
<b>Estadístico t</b>									
<b>Probabilidad</b>									
<b>Inferior 95%</b>									
<b>Superior 95%</b>									
<b>inferior 95.0%</b>									
<b>uperior 95.0%</b>									
Intercepción	2023.28241	12.2439059	165.248119	5.4983E-23	1996.83106	2049.73376	1996.83106	2049.73376	
Variable X 1	0.00103218	0.00054626	1.88954347	0.08132608	-0.00014794	0.00221229	-0.00014794	0.00221229	
Variable X 2	-0.00025702	0.00011371	-2.260367	0.04160301	-0.00050267	-1.1371E-05	-0.00050267	-1.1371E-05	
Variable X 3	-6.8255E-05	0.00026807	-0.25461826	0.80300132	-0.00064738	0.00051087	-0.00064738	0.00051087	
Variable X 4	-0.00027487	0.00096476	-0.28491144	0.78020028	-0.0023591	0.00180936	-0.0023591	0.00180936	
Variable X 5	4.6175E-05	0.00072167	0.06398326	0.94995694	-0.0015129	0.00160525	-0.0015129	0.00160525	

## BIBLIOGRAFIA

[capitalmexico.com.mx/index.php/inmobiliario-detalle/73918-urge-nueva-norma-de-vivienda](http://capitalmexico.com.mx/index.php/inmobiliario-detalle/73918-urge-nueva-norma-de-vivienda)

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, *Lineamientos y criterios generales para la definición, identificación y medición de la pobreza*, Diario Oficial de la Federación, Segunda Sección, México, 16 de junio de 2010

Del Rivero Del Rivero José Alberto y Romero Pérez Miguel Alberto, *La Vivienda como Derecho Constitucional*, Primera edición 2010, México, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco

El Universal, 10 de abril de 2011, sección Opinión

<http://infonavitpublica.org.mx/2012/?q=node/107>

INEGI, *Censo General de Población y Vivienda*, (Microdatos), 1990, 1995, 2000, y 2010

Karla Mora, Se dispara el consumo de agua embotellada: UNAM, en EL UNIVERSAL, Sección Metrópoli, Jueves 23 de enero de 2014,.

*La Jornada*, sección Capital, "Plantea el GDF rentas entre 4 y 9 mil pesos para viviendas de interés social", 1º de febrero de 2015.

Parkin Michael y Loría Eduardo, *Microeconomía. Versión para América Latina*, Novena Edición, editorial Pearson, México 2010.

Secretaría de Desarrollo Agropecuario, Territorial y Urbano (SEDATU), *Programa Nacional de Vivienda 2014-2018*, Diario Oficial de la Federación, 30 de abril de 2014, México.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: XIX, Enero de 2004 Tesis: I.14o.C.24 C Página: 1629 SUSPENSIÓN DEFINITIVA. ES IMPROCEDENTE CONCEDERLA CONTRA LA ORDEN DE VISITA REGULADA EN LA LEY DE CONCURSO S MERCANTILES, POR TRATARSE DE UNA CUESTIÓN DE INTERÉS SOCIAL QUE CONTRAVIENE DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO.

Stiglitz Joseph E, *Economía del Sector Público*, Ed. Antoni Bosch, España, 2000, p. 96

Tun Javier y López Lilia, *Demanda y Necesidades de Vivienda: Documento técnico y metodológico*, en [https://www.coveg.gob.mx/seiisv/modulos/secciones/publicaciones/Necesidades\\_Demanada\\_Vivienda.pdf](https://www.coveg.gob.mx/seiisv/modulos/secciones/publicaciones/Necesidades_Demanada_Vivienda.pdf)

Varian Hal R, *Análisis Microeconómico*, Antoni Bosch, Tercera edición; Barcelona, España, 1992 ,p.22 capítulo 1

Varian Hal R, *Microeconomía Intermedia. Un enfoque actual*, Antoni Bosch, Séptima edición; Barcelona, España, 2007

[www.economia.unam.mx/secss/docs/tesisfe/SilverioMA/cap1.pdf](http://www.economia.unam.mx/secss/docs/tesisfe/SilverioMA/cap1.pdf)

[www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(028).htm)

