



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
ECONOMÍA POLÍTICA Y AMBIENTE

POLÍTICA FINANCIERA DE LA VIVIENDA EN MÉXICO:  
RECOMENDACIONES DE ACCESO HABITACIONAL PARA  
SEGMENTOS DE BAJOS INGRESOS

## TESIS

Que para optar por el grado de Maestría en Urbanismo

PRESENTA:

ALEJANDRO REYES TORRES

TUTORA DE TESIS:

DRA. ESTHER MAYA PÉREZ  
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:

MTRO. JOSÉ CORNELIO CASTORENA SÁNCHEZ GAVITO  
DR. JORGE CERVANTES BORJA  
MTRO. VÍCTOR CHAVEZ OCAMPO  
DR. FERNANDO PALMA GALVÁN

FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

CD. UNIVERSITARIA, CD. DE MÉXICO, JUNIO 2019



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.



## AGRADECIMIENTOS

*A mi madre:*

*Florencia Torres Ramírez*

*Por el apoyo incondicional hacia mis metas y por ser el mejor ejemplo como persona que he podido tener.*

*A mi tutora:*

*Esther Maya Pérez*

*Por incentivar mi crecimiento académico.*

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	5	
CAPITULO 1. ANALISIS HISTORICO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO:		
SINTESIS POLITICA Y PROGRAMATICA.....	7	
1.1 Antecedentes de La Vivienda en los Programas Del Estado.....	7	
1.2 Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS).....	11	
1.3 Financiamiento En La Construcción De Vivienda.....	16	
CAPITULO 2. VARIABLES A CONSIDERAR PARA LA ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA .....		20
2.1 Propiedad de la Vivienda.....	21	
2.2 Ocupación de la Vivienda.....	22	
2.3 Necesidades de Vivienda (Rezago Habitacional).....	23	
2.4 Incremento de los Costos de Construcción de Vivienda.....	24	
- Costos Indirectos de Naturaleza Estatal y Municipal		
- Incremento de las Tasas de Interés		
- Promedio días de Venta		
- Precios de Materiales e insumos de la Construcción de Vivienda		
2.5 Apoyos Gubernamentales.....	28	
2.6 Distribución de la Oferta.....	30	
2.7 INFONAVIT como Institución Líder en el Financiamiento a la Vivienda.....	32	
CAPITULO 3. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN EN MÉXICO.....		35
3.1 Población.....	35	
3.2 Ingresos de la Población.....	36	
3.3 Población Afiliada a Organismos Nacionales de Vivienda.....	37	
3.4 Densidad poblacional.....	38	
CAPITULO 4. CONCLUSIONES.....		40
4.1 Retos para el Sector.....	40	
4.2 Vivienda en Renta.....	41	
4.3 Vivienda Social.....	43	
4.4 Organismos nacionales de Vivienda.....	44	
4.5 Ciudad Compacta como Eje del Diseño Urbano.....	45	
EPILOGO.....	47	
Índice de Tablas.....	49	
Índice de imágenes.....	49	
Índice de gráficas.....	49	
Bibliografía.....	50	

## INTRODUCCIÓN

México es uno de los países con mayor población en el mundo, llegando a contar de acuerdo con INEGI en 2015 con una población de 119,938,473<sup>1</sup>, siendo una población relativamente joven, ya que para el mismo año la edad media es de 27 años<sup>2</sup>. Por lo cual, la necesidad de vivienda es un factor al cual se le debe poner particular atención, ya que; se estima que pasaremos de 34,098,181 hogares en 2018 a 40,864,488<sup>3</sup> hogares en 2030. Es decir, 563,858 hogares nuevos por año.

Es importante tomar en cuenta que de la población ocupada en el país, el 72%<sup>4</sup> tiene ingresos menores a 3 Salarios Mínimos; y que, para los estándares nacionales de financiamiento, este grupo de la población no cumple con los requerimientos mínimos para ser sujetos de crédito, *“En México, generalmente, los pobres no son considerados sujetos de crédito, debido a sus bajos niveles de ingreso o por la falta de comprobantes de los mismos”*<sup>5</sup>. Por lo que son excluidos en el acceso de bienes o servicios entre los que se incluye la vivienda, acentuando la desigualdad.

Para el Estado, el cual a la fecha no ha podido solventar el problema habitacional en el país, será primordial tomar todas las variables posibles para la definición de la Política Pública en materia de vivienda, con la finalidad de adecuarla al contexto y necesidades de la sociedad mexicana; hoy día, los programas que pueden garantizar el acceso a una vivienda no han sido adecuadamente desarrolladas e implementadas o simplemente no existen.

El reto será contrastar la información disponible para el tema, contenida en análisis estadísticos, índices de precios de vivienda, indicadores demográficos del INEGI, pobreza, rezago, marginación, información de la encuesta intercensal de empleo, indicadores de la industria, bases de datos de oferta y demanda, rezago habitacional, necesidades de vivienda, buscando

---

<sup>1</sup> <http://www.beta.inegi.org.mx/temas/estructura/>

<sup>2</sup> *Ibidem*

<sup>3</sup> [http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Conapo/Proy\\_Hog.aspx](http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Conapo/Proy_Hog.aspx)

<sup>4</sup> Reuniones con equipos de transición, CMIC 2018

<sup>5</sup> Maya, Esther, 2012 Pobreza, marginalidad y desigualdad en su relación con la vivienda en “La Vivienda en México: Temas Contemporáneos”

regionalizar y segmentar las necesidades, con la intención de contener el crecimiento desmedido de las zonas metropolitanas, evitando la construcción de vivienda en zonas alejadas de los centros de trabajo (periferias) o en zonas de riesgo.

## **Justificación**

El análisis de las variables de población, ingreso, política de vivienda, buscarán: encontrar en función de las características particulares del país, el tipo de solución habitacional que mejor se adecue a su contexto y necesidades y de ser posible, idear un abanico de opciones de financiamiento para la adquisición de vivienda, con una óptica social.

## **Objetivo General**

La tesis tiene como objetivo general, el analizar las principales variables que se deben contemplar al momento de diseñar programas de Soluciones Habitacionales y generar recomendaciones y/o nuevas propuestas orientadas a los distintos segmentos de la población con ingresos de hasta 3 VSM.

## **Objetivos particulares:**

- Analizar Política Nacional de vivienda con la intención de identificar los elementos que pueden permitir su correcta implementación
- Puntualizar las soluciones de la vivienda en México desde una perspectiva regional.
- Analizar las características de la población con ingresos de hasta 3VSM, para identificar el grado de necesidad.

# CAPITULO I

## ANALISIS HISTORICO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO: SINTESIS POLITICA Y PROGRAMATICA.

---

El presente capítulo pretende presentar una síntesis, en la cual se observen los cambios que se han venido observando en los distintos aspectos y conceptos contenidos en el marco político y programático de la vivienda en los últimos años, por esta razón se ha elegido iniciar el análisis a partir del año 1983, ya que es en ese momento cuando se habían asentado las condiciones del modelo económico neoliberal, el cuál fue programáticamente y exitosamente implementado durante el sexenio de Carlos Salinas de Gortari, momento en el cual se generaron grandes transformaciones en la política de vivienda orientadas a la desregulación del sector con una menor participación del Estado y una mayor participación de los actores privados (financieros, promotores y constructores).

### **1.1 ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA EN LOS PROGRAMAS DEL ESTADO**

El primer antecedente inmediato se encuentra en el artículo 4to. de la Constitución mexicana, por medio del cual se especificó que todos los mexicanos tienen derecho a una vivienda digna y decorosa. Posteriormente, encontramos:

#### **La Ley Federal de Vivienda (LFV) en 1983**

Elaborada durante el sexenio de Miguel de la Madrid (1982-1988), periodo en el cual, a pesar de la situación de crisis por la que atravesaba el país, la



producción de los programas públicos de vivienda se elevó de manera extraordinaria, ya que la mayoría de los recursos invertidos, provenían de las aportaciones obrero-patronales a los organismos de vivienda (INFONAVIT-FOVISSSTE y FOVIMI) y de la banca, ya que es en este periodo donde se formaliza la legalidad de su participación en el tema. La Ley constituye el primer Instrumento Jurídico referido exclusivamente al sector, al analizarla podemos observar que se parte del concepto de vivienda desde una óptica de bienestar social y ordenamiento territorial y el papel del Gobierno es el de un agente que interviene en la provisión de suelo y vivienda. Se señala que “el Gobierno deberá participar en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta pública de terrenos para fraccionamientos populares y satisfacer las necesidades de suelo para las acciones de los organismos Federales de Vivienda, las entidades Estatales y Municipales, las organizaciones sociales y los particulares que soliciten arreglo con la SEDUE” (1983:p. 1).

Desde el punto de vista económico, el Pronaduvi-84 resalta el papel de la vivienda como factor de desarrollo que "genera empleo, impulsa la actividad, no demanda divisas y fomenta el ahorro interno" (p. 12); es decir, factor que incide en los indicadores macroeconómicos. Los tres programas posteriores mantienen el concepto "motor del crecimiento económico que estimula el desarrollo" y además resaltan su papel como patrimonio familiar es decir, “una mercancía”.

### **Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda (PRONADUVI) 1984-1988**

En este documento, todavía exista en el sector habitacional una importante intervención del Estado, considerando además, que las políticas de este Sector podían tomarse como un recurso de alivio de la crisis que se presentaba en el país en ese momento.

## **Programa Especial para el Fomento y Desregulación de la Vivienda (PFDV) 1993**

Formulado a mitad del Sexenio de Carlos Salinas de Gortari (1989-1994). Este fue el momento donde se produjeron las grandes transformaciones en la política de vivienda orientadas hacia la desregulación del sector y a una mayor participación de grupos privados. Este programa representa el parteaguas con respecto al papel del Estado en materia de vivienda.

El PFDV-93 indica que "el gobierno deberá fomentar las acciones de los sectores privado y social en materia de vivienda, con el fin de propiciar las condiciones para que la sociedad en su conjunto pueda edificar las viviendas y realizar los mejoramientos" (1993:p. 16). Desde esta visión, el papel del gobierno es el de facilitar los procesos para que los sectores social y privado produzcan las acciones de vivienda que se requieren. Además, se identifica una total desconexión entre la vivienda y el desarrollo urbano, situación que produciría los problemas de crecimiento desmedido de las ciudades y con ello los problemas serios de movilidad y posteriormente, el surgimiento de las llamadas ciudades "ciudades dormitorio".

## **Programa Nacional de Vivienda (PNV) 1995-2000 y el Programa Nacional de Vivienda (PNV 2001-2006**

Estos programas constituyen una continuación de la misma línea de política establecida en el PFDV 1993, por lo que garantizaron su profundización. En lo que concierne a la vivienda, plantea que el Estado debe tener un papel promotor y coordinador de los esfuerzos de los sectores público, privado y social en lo que se refiere a su producción, financiamiento, comercialización y titulación.

Hasta este momento, analizando en cada uno de los programas el concepto de vivienda, encontramos que se encuentra caracterizada según el momento, en dimensiones territorial, social y económica, si bien todos inician con una definición de la vivienda desde su dimensión social, en su contenido podemos

observar que, desde el PFDV 93, el papel social de la vivienda fue perdiendo importancia así como su vinculación con el desarrollo urbano; en cambio los aspectos económicos y financieros fueron adquiriendo cada vez mayor relevancia. Entre 1992 y 1994, la banca privada tuvo una participación importantísima en la producción habitacional, principalmente destinada a los sectores medios, otorgando créditos en condiciones comerciales.

Es importante resaltar en primer lugar, el cambio de visión de la vivienda desde un concepto abarcador de todo el colectivo social (Pronaduvi-84), a un concepto individual, como un bien de la familia, que de ahí se extiende a la sociedad. En segundo lugar, los cambios que se presentan entre los tres programas posteriores se refieren a que la concepción de la vivienda se fue haciendo más técnica y orientada hacia la estadística y, en el caso del Programa Nacional de Vivienda 2001, se le consideró también como elemento soporte del desarrollo humano e indicador del bienestar.

### **Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2001-2006**

Se elaboró cuando la transformación de los organismos habitacionales en entes financieros ya se había consolidado y cuando el mercado inmobiliario se había reactivado con nuevas condiciones (participación de grandes consorcios en los programas públicos de vivienda)

La estrategia planteada acerca del crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda incluye la puesta en práctica de un sistema hipotecario integrado para la adquisición de la vivienda nueva y la usada, el desarrollo del mercado primario de hipotecas, la creación de un mercado secundario hipotecario y la estructura institucional financiera y fiscal necesaria para su operación. Como instrumentos, se propusieron tres programas de trabajo: el primero, referido a los subsidios directos para la adquisición de vivienda, el segundo para el desarrollo del mercado hipotecario y el tercero relacionado con el ahorro.

La orientación actual del marco programático habitacional referido al financiamiento se dirige a la problemática hipotecaria y a la intervención del sector privado. Ya no se menciona la participación del gobierno con recursos, salvo aquéllos destinados a mejorar el desempeño del sector habitacional.

### **Priorización de las Acciones**

El Pronaduvi-84 fue el único programa sectorial que se pronunció explícitamente por otorgar prioridad a las acciones habitacionales dirigidas a la población de menores recursos (vivienda progresiva, mejoramiento, lotes con servicios, producción de insumos, etcétera). Sin embargo, en la práctica, la mayor parte de la producción correspondió a la vivienda terminada, que es el programa más redituable para la industria de la construcción.

Considera la participación del sector social principalmente en los aspectos de autoconstrucción, mejoramiento, producción y distribución de materiales, así como en la dotación de infraestructura en los fraccionamientos populares. Entre sus líneas de política considera el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista, e incluso plantea el fomento a la formación de sociedades cooperativas de vivienda, empresas comunales y agrupaciones vecinales, así como su capacitación. Dos de sus instrumentos se dirigen a apoyar la participación del sector social: el Programa de Fomento a la Autoconstrucción, aplicado por los institutos estatales y el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), cuyo objetivo es canalizar el esfuerzo de este sector, y el Programa de Fomento a la Producción y Mejoramiento de la Vivienda, que plantea la asistencia técnica a las diversas formas de organización social en materia de construcción y de políticas urbanas.

El enfoque respecto a la forma y temas de intervención del sector social cambió radicalmente en los siguientes tres programas sectoriales, siendo la inclusión del sector social, solo parte del discurso cuyo único apoyo financiero e institucional real, fue a través del FONHAPO.

## **1.2 ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA (ONAVIS)**

Como ya hemos comentado, a partir del Programa Especial para el Fomento y Desregulación de la Vivienda de 1993, políticamente, se dieron las condiciones para que el papel del gobierno fuera el de facilitar los procesos para que los sectores social y privado produzcan las acciones de vivienda que se requieren, dentro de este proceso facilitador los ONAVIS sufrieron una serie de transformaciones para permitir la producción y comercialización de vivienda se diera de forma paulatina, principalmente por el sector privado. A continuación, tomaremos como objeto de análisis al INFONAVIT, por ser la Institución más representativa en materia de financiamiento para adquisición de vivienda y la cual, a pesar de estar conformada por un órganos tripartita (Sector Gobierno, Trabajadores y Empresarial) paso por los cambios antes mencionados.

### **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)**

El INFONAVIT fue creado en 1972 para dar cumplimiento al mandato constitucional que entonces indicaba que los patrones tenían la obligación de dar vivienda a sus trabajadores, para este fin se estableció que los patrones debían aportar el 5% del salario de los trabajadores, dentro de su historia, se consideran dos grandes etapas en el funcionamiento del organismo: la primera, de 1972 a 1991, caracterizada por una importante control del mismo en la producción y el financiamiento de los desarrollos habitacionales promovidos; y la segunda, de 1992 a la fecha, cuando estos aspectos se desregulan progresivamente hasta que el Instituto llega a adoptar, casi exclusivamente, un papel de banco hipotecario para sus derechohabientes.

La ley del INFONAVIT establece los siguientes objetivos:

1. Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda;

2. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos baratos y suficientes para la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones y el pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;
3. coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores (INFONAVIT, 1972: 8 y 2002: 10).

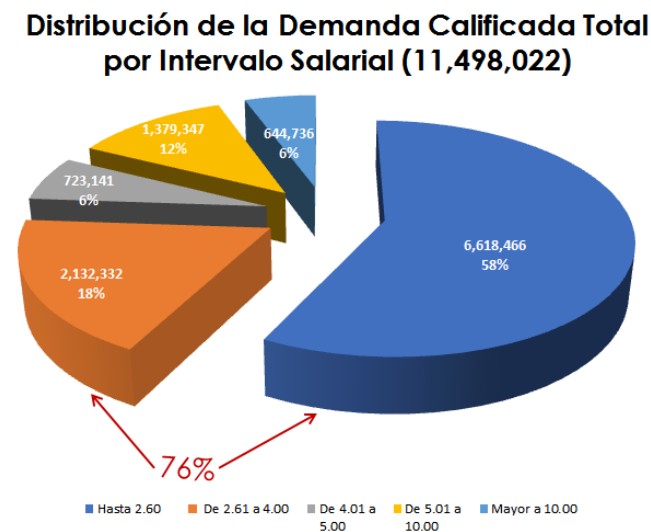
Mientras en los primeros 20 años se priorizó el tercer objetivo y la actividad principal del INFONAVIT consistió en financiar la construcción de conjuntos habitacionales para sus derechohabientes, después de 1992 y, particularmente desde finales de los años noventa, se dio prioridad al segundo objetivo (otorgar créditos), especialmente en lo que se refiere a la adquisición de vivienda, hasta llegar a asumirse actualmente como una institución puramente crediticia. Cabe aclarar que el instituto jamás fungió como constructor directo, ya que siempre contrató la obra al sector privado. Lo que sucedía era que éste tenía un mayor control sobre el desarrollo de las obras en lo que se refiere a las decisiones sobre la ubicación, la normatividad, la calidad y a los precios.

La idea inicial para la creación del INFONAVIT, al igual que los demás fondos de vivienda, fue que éste fungiera como un "fondo solidario" al que aportarían todos los derechohabientes para financiar créditos habitacionales dirigidos a los de menores ingresos. Por lo que, en un principio se planteó que los beneficiarios de los créditos serían los trabajadores cuyos ingresos estuvieran entre 1 y 4 veces el salario mínimo (vsm) y los de mayor ingreso, sólo podrían disponer de su fondo de ahorro al retirarse. Sin embargo, no se previeron las medidas financieras necesarias, ni para una adecuada recuperación crediticia ni para la capitalización del fondo de ahorro, razón por la cual, los recursos de éste se utilizaban para el financiamiento de las acciones habitacionales del instituto.

A partir de 1992, si bien la componente de mayor importancia en la integración de los ingresos totales del organismo continuó siendo la de las aportaciones patronales. Debe hacerse notar que el siguiente componente, la recuperación crediticia, tomó una participación creciente y muy significativa, en contraste con lo sucedido durante la etapa anterior.

Hasta antes de las reformas de 1992 la mayor parte de los créditos correspondió a los derechohabientes cuyos ingresos estaban entre 1.25 y 2 veces el salario mínimo (vsm) (Puebla, citado por Schteingart 2006:p. 127). Después de las reformas de 1992 se comenzó a presentar un desplazamiento hacia arriba en los cajones salariales atendidos y desde 1996, resultó notorio que la mayor parte de los créditos fueron ejercidos por los trabajadores de cajones salariales con mayores ingresos, subiendo paulatinamente hasta ser el cajón salarial de entre 4 a 6 vsm los que más hacen uso de los productos de financiamiento del instituto. Lo anterior implica que el instituto no está atendiendo a la mayor parte de su demanda, ya que para el tercer bimestre de 2018 El 76% de la demanda total, se concentra en los cajones salariales de hasta 4.0 UMAS (ver gráfico 1), generando una exclusión social para los cajones salariales de menor ingreso.

Gráfica 1



Fuente: Plan de Labores y Financiamientos, INFONAVIT 2019 con Información al tercer bimestre de 2018

Adicionalmente, podemos observar un fenómeno importante, ya que el financiamiento predominante dentro de los programas del Instituto fue siempre concentrado principalmente para la adquisición de vivienda nueva y vivienda usada, sin embargo, a partir del 2013 la vertiente de mejoramiento, por primera vez genera un número de acciones mayor que la vivienda nueva (ver tabla 1) y en los años siguientes, representa un número alto constante en las acciones del Instituto. Los cuales, en este caso, se pueden interpretar, como un cambio en la priorización de las soluciones que el INFONAVIT ofrece a sus derechohabientes, cambio que responde a posiblemente a dos situaciones:

1. Como se había comentado anteriormente, los cambios estructurales y programáticos se orientaron en términos estadísticos, y un número tan alto de acciones totales (665,023 acciones de vivienda en 2013) es expresado como un éxito en la actual política habitacional.
2. El 76% de su derechohabiencia afiliada (más de 8,700 derechohabientes) se concentra en los cajones de bajos ingresos, por lo que, dotar de vivienda nueva o usada a ese número de personas requeriría de una gran inversión, inviable en este momento para el Instituto.

Como conclusión, a raíz de este análisis considero que si bien, no se pueden dejar de atender a los sectores de bajos ingresos en aras de la salud financiera y dejar totalmente de lado la perspectiva social, por no tener la solvencia económica necesaria para garantizar la recuperación de su crédito, tampoco se puede dejar de lado el tema financiero, como se hizo al principio de la existencia del Instituto, lo más sano, es encontrar un equilibrio entre estos temas, posiblemente con la creación de un fondo específico y un programa de crédito con condiciones especiales de tasas, que no forzosamente genere utilidad al fondo, pero que al menos garantice la recuperación del monto invertido.



Tabla 1

NUMERO DE ACCIONES POR TIPO DE SOLUCIÓN INFONAVIT								
año	modalidad	2.6 o menos	2.61 a 4.00	4.01 a 6.00	6.01 a 9.00	9.01 a 12.00	Más de 12	Total
2010	Viviendas nuevas	129,144	90,779	50,281	33,115	15,767	32,955	352,041
	Viviendas usadas	28,850	23,169	21,279	17,128	8,264	17,274	115,964
	Mejoramientos	699	383	423	460	260	1,152	3,377
2011	Viviendas nuevas	133,699	78,881	45,729	29,544	13,755	25,981	327,589
	Viviendas usadas	27,137	22,410	19,889	17,308	8,820	17,110	112,674
	Mejoramientos	18,271	10,441	8,061	6,955	3,828	10,073	57,629
2012	Viviendas nuevas	117,539	64,943	38,290	24,673	11,423	23,479	280,347
	Viviendas usadas	32,660	24,766	22,736	18,256	8,815	17,027	124,260
	Mejoramientos	68,457	36,352	26,304	18,158	7,578	13,839	170,688
2013	Viviendas nuevas	125,122	50,083	28,964	18,419	9,462	22,711	254,761
	Viviendas usadas	31,661	25,988	21,896	17,580	8,851	17,963	123,939
	Mejoramientos	131,260	68,449	40,500	23,452	9,028	13,634	286,323
2014	Viviendas nuevas	127,432	52,517	26,464	17,593	9,664	24,326	257,968
	Viviendas usadas	33,834	25,789	21,198	17,814	9,290	19,462	127,387
	Mejoramientos	67,366	43,960	26,809	15,922	6,108	8,802	168,220
2015	Viviendas nuevas	114,960	65,811	25,780	18,104	10,213	26,193	261,061
	Viviendas usadas	34,506	27,917	20,441	19,047	9,687	19,930	131,528
	Mejoramientos	126,664	81,108	47,245	24,643	8,018	8,564	296,242
2016	Viviendas nuevas	91,911	61,784	26,088	18,796	10,608	27,534	236,721
	Viviendas usadas	31,921	28,970	20,667	19,306	9,563	20,202	130,629
	Mejoramientos	34,557	22,520	13,907	7,509	2,310	2,684	83,487
2017	Viviendas nuevas	93,742	60,205	27,646	19,043	10,637	29,297	240,570
	Viviendas usadas	35,143	35,818	23,463	19,249	9,812	19,656	143,141
	Mejoramientos	59,584	40,808	25,064	14,252	4,463	4,837	149,008
2018	Viviendas nuevas	73,157	53,916	26,535	19,358	10,868	29,418	213,252
	Viviendas usadas	33,565	37,605	25,195	20,038	9,952	19,393	145,748
	Mejoramientos	70,977	50,800	33,510	18,463	5,534	5,438	184,722
C)	<b>Total</b>	<b>1,873,818</b>	<b>1,186,172</b>	<b>714,364</b>	<b>494,185</b>	<b>232,578</b>	<b>478,934</b>	<b>9,384,083</b>

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos del SNIIV 2.0

### 1.3 FINANCIAMIENTO EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

El financiamiento de los créditos puente para los constructores, que anteriormente corría a cargo de los organismos públicos de vivienda, parece ser un negocio bastante redituable para los intermediarios financieros, que en la desregulación de las instituciones habitacionales encontraron un nicho de mercado para su participación, en combinación con los grandes grupos constructores y promotores.

Este cambio se debe, más bien, al desarrollo del sector financiero hipotecario privado, es decir, al surgimiento y consolidación en la segunda mitad de la década de los noventa, de nuevos intermediarios financieros que tienen la capacidad de financiar la construcción.

Revisando los antecedentes, a principios de la década de los años sesenta, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) propuso diversas reformas y adiciones a la ley bancaria, con el propósito de que instituciones de crédito privadas aplicaran una parte de los ahorros del público al financiamiento de programas de vivienda de bajo costo. Bajo el esquema del Programa Financiero de Vivienda (PFV).

Por lo que en 1963, la SHCP creó un fondo en fideicomiso con el Banco de México, al cual se denominó Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) y se estableció el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA), cuya misión fue la de otorgar apoyo a los bancos privados que concedieran préstamos con garantía hipotecaria o fiduciaria, destinado a la vivienda de interés social, esto último es un hecho que deberemos tener presente para el análisis.

De 1989 a 1992, el FOVI, como banca de fomento, continuaría apoyando la edificación y mejoramiento de la vivienda y su infraestructura de servicios a través de créditos puente que son subastados a los promotores, para asignarse individualmente una vez que la vivienda es adquirida.

En 2002 se creó la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), organismo que tiene entre sus atribuciones la administración del FOVI y el desarrollo de los estudios para incursionar en el mercado de capitales, situación que ocurrirá cuando se realice la primera emisión de valores respaldados por hipotecas.

Vale la pena mencionar que durante toda su historia del FOVI solo se dedicaban a hacer promoción, dar y abonar los créditos y la supervisión de los conjuntos; se trataba de una estructura pequeña debido a que estaba soportada por el Banco de México. En cambio, actualmente la Sociedad

Hipotecaria Federal tiene un papel más destacado en el mercado hipotecario y su estrategia es conformarse como banco de desarrollo y encaminarse en el área de las hipotecas.

FOVI promovió el proceso de reestructuración del mercado de la vivienda en nuestro país al incursionar con algunas acciones en el desarrollo del mercado secundario de hipotecas. A partir de agosto de 1999, FOVI lanzó al mercado un nuevo producto hipotecario que establece los valores de la vivienda en unidades de inversión (UDI), con tasa de interés real competitiva, con un seguro que respaldará a los inversionistas contra cualquier quebranto o eventualidad y con un cobro de comisión por parte de los intermediarios financieros como son bancos y Sofoles.

De esta manera, con los nuevos criterios de política económica establecidos en el periodo de Salinas de Gortari, se definió una nueva forma de relación entre el FOVI y la banca. El cambio consistió en suprimir la obligación del banco de prestar a adquirentes individuales de vivienda, haciéndose cargo el propio fondo, y dejándole a la banca la responsabilidad de otorgar créditos puente a los promotores y constructores de vivienda que reunían las especificaciones de las normas establecidas por el mismo FOVI; en este sentido su función se volvió sólo normativa, al formular la especificación de normas de construcción.

Después de los problemas económicos de 1995 se modificaron las condiciones a petición de las instituciones financieras internacionales; para mejorar los créditos se debería de eliminar gradualmente el subsidio, lo que implicaba abandonar el subsidio en tasas y elegir la tasa del mercado, porque el gobierno no tiene los recursos necesarios para el FOVI. El resultado fue la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), una institución que se le otorgó la garantía para salir al mercado a obtener fondos y puede tener tasas en condiciones del mercado, lo cual le servirá para otro tipo de actividades.

Lo anterior encrudeció las condiciones para el otorgamiento de financiamiento, lo que a su vez fue un incentivo más para que las empresas desarrolladoras de vivienda apostaran a productos con menor riesgo y mayor facilidad de

colocación, de tal forma que gradualmente las empresas que financian la edificación de sus conjuntos habitacionales con créditos puente de SHF, han dejado de edificar vivienda social.

En la actualidad, dentro de sus fines se encuentra el otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de los intermediarios financieros, siendo éstos las instituciones de banca múltiple. Los esquemas que más éxito han tenido para la SHF son para vivienda nueva, usada y lotes, a pesar de que cuenta con programas para para vivienda en renta y mejoramiento, estos ultimo no han tenido la suficiente fuerza debido, en el caso de la vivienda en renta, a que los desarrolladores no han generado mucho interés en este producto y el caso del mejoramiento es debido a su poca rentabilidad para las empresas privadas.

## **CONCLUSIÓN**

Desde la privatización de la banca y su participación en el financiamiento a la edificación de vivienda a través de la banca de desarrollo y su vinculación con entes internacionales como lo es el banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Mundial (Wold Bank por sus siglas en ingles), el Kreditanstalt für Wiederaufbau (KFW) entre otros, se ha buscado la rentabilidad de los proyectos de vivienda, lo que gradualmente ha generado que los proyectos a financiarse sean una "inversión segura", al irse agravando los factores que inhiben la producción de vivienda, mayormente la vivienda social (como lo veremos en el siguiente capítulo), se ha ido generado una predilección de la banca por financiar proyectos con valores altos por tener un mejor retorno de inversión, a tal grado, que hoy día, los pequeños proyectos con vocación social han quedado prácticamente excluidos. El reto de las nuevas autoridades, será buscar soluciones que permitan el financiamiento a estos tipos de proyectos.

# CAPITULO II

## VARIABLES A CONSIDERAR PARA LA ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA

---

El sector de la vivienda en México está llegando a una etapa en donde la construcción habitacional se realiza con mayor responsabilidad y con una visión de largo plazo, El principal desafío que ha enfrentado, ha sido adaptarse a la transformación de fondo realizado al modelo de desarrollo habitacional, para que las nuevas viviendas se ubiquen más cerca de los centros de trabajo y cuenten con mejores servicios y sean de mayor tamaño. El rápido crecimiento de la oferta de vivienda nueva generó presiones adicionales sobre la infraestructura, los servicios y el equipamiento urbano básico.

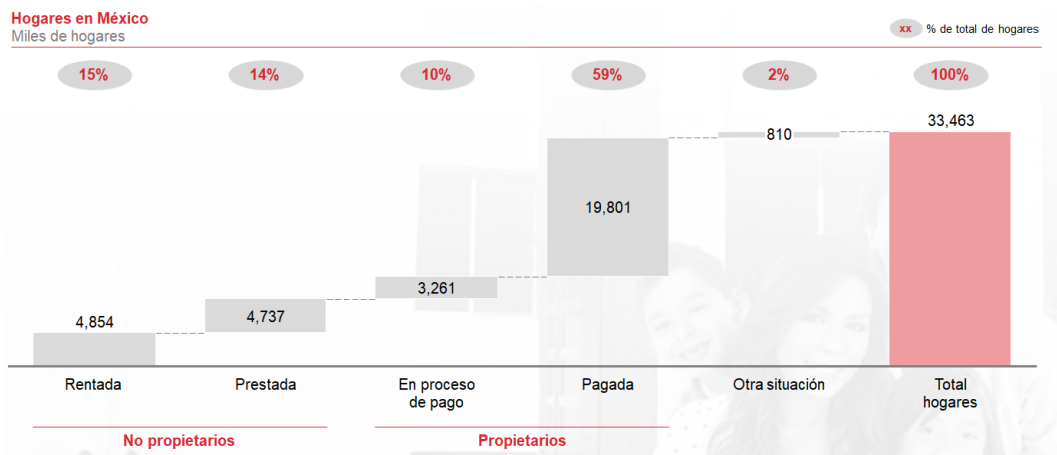
Actualmente se trabaja para que la población tenga diversas opciones de soluciones de vivienda y se decida por la que más le convenga, apoyando esquemas, como el mercado de arrendamiento (el cual no ha sido lo suficientemente impulsado por el Estado), la autoconstrucción, la compra de vivienda usada, movilidad hipotecaria, entre otros, pero aún falta mucho para lograr cobertura para los segmentos de más bajos ingresos no considerados en los esquemas tradicionales.

El objetivo de este capítulo es analizar los elementos que considero, deben de ser tomados en cuenta para el desarrollo de programas de financiamiento habitacional en los próximos años, con la intención de visualizar las posibles complicaciones que se pudieran presentar y buscar solventarlas de origen; para ello, se propone analizar las variables de: propiedad y ocupación de la vivienda, necesidades de vivienda, incremento de los costos de construcción de la vivienda, impacto en la construcción de vivienda y distribución de la oferta y la demanda.

## 2.1 PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

México históricamente ha sido un país donde culturalmente se ha arraigado el ser dueño del suelo (o en este caso de la vivienda), actualmente esta costumbre se ha mantenido vigente ya que casi el 70% de hogares en México son de propiedad personal. (ver gráfico 2).

Gráfico 2



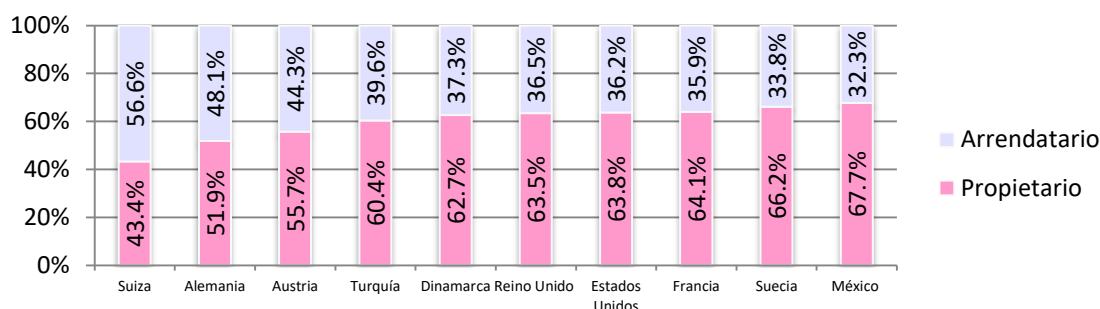
FUENTE: ENIGH 2016

Lo cual nos deja por debajo de otros países; donde para la población, el hecho de ser propietario de la vivienda no es tan marcado (ver gráfico 3); este punto es importante, ya que la población de nuestro país es relativamente joven y los patrones de habitabilidad están cambiando aceleradamente, como ya se ha podido ver, en las nuevas generaciones de jóvenes-adultos conocidos como millennials<sup>6</sup>, y que en el caso de latinoamerica, en 2025, representarán el 75 % de la fuerza laboral del mundo.

<sup>6</sup> Se define a los nacidos entre 1981 y 1995, jóvenes entre 20 y 35 años que se hicieron adultos con el cambio de milenio (en plena prosperidad económica antes de la crisis),(revista Forbes, diciembre 22 de 2014)

Gráfica 3

Hogares Según Porcentaje de Tenencia

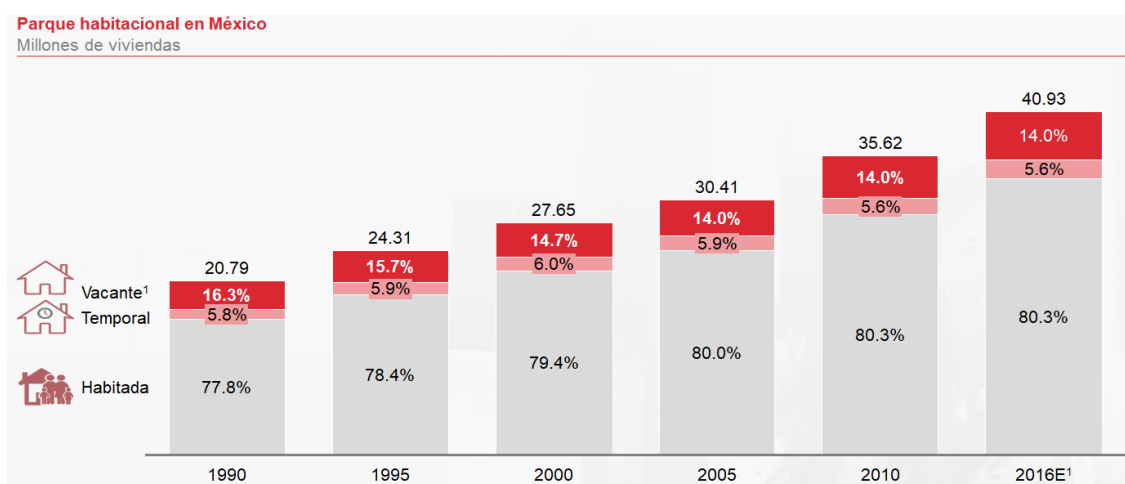


Fuente: Eurostat 2015, INEGI, US CENSUS BUREAU.

## 2.2 OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA

De acuerdo con datos de la ENIGH, cerca del 20% del parque habitacional existente en 2016 no está ocupada o es de habitabilidad temporal; es decir, hay pocas viviendas que pueden destinarse a la movilidad habitacional, situación que puede generar un gran problema si predomina la movilidad en la población en los próximos años. Si comparamos la proporción de este tipo de vivienda, encontramos que se ha mantenido casi igual desde hace 26 años, lo que refuerza la idea que la posesión de la propiedad por costumbre, ha sido un factor predominante durante el último cuarto de siglo (ver gráfico 4).

Gráfica 4



FUENTE: ENIGH 2016<sup>7</sup>

<sup>7</sup> 1. En el momento de la encuesta de la INEGI, estas viviendas fueron consideradas habitables y se encontraban inhabitadas. 2. Estimado con base en viviendas habitadas en 2016 de acuerdo a la ENIGH y porcentaje de habitabilidad de 2010

## 2.3 NECESIDADES DE VIVIENDA

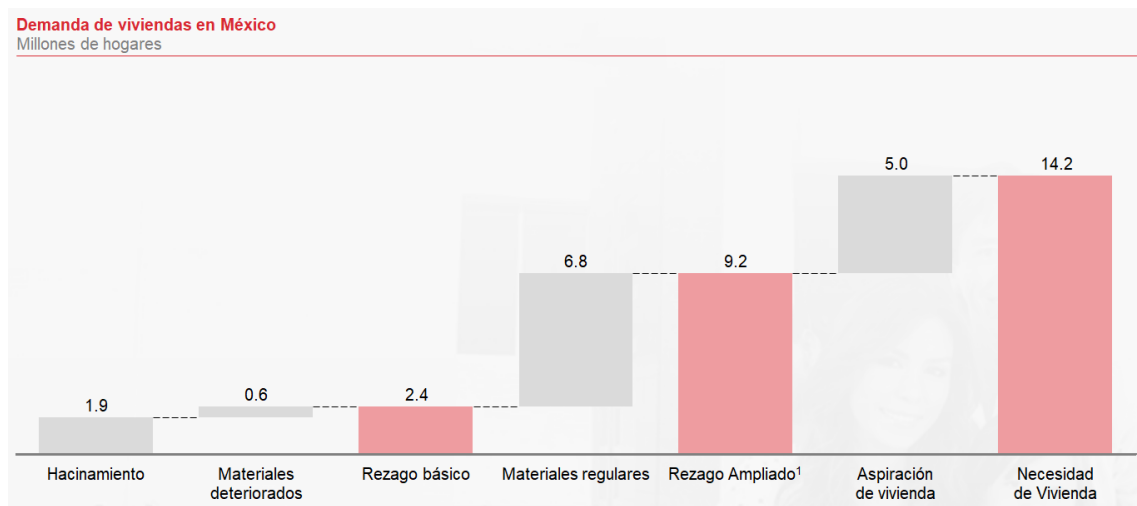
El ENIGH clasifica el rezago habitacional de la siguiente manera (Ver gráfico 5):

*Rezago Básico:* Son las viviendas que se encuentran en hacinamiento<sup>8</sup> más las viviendas con materiales deteriorados<sup>9</sup>

*Rezago ampliado*<sup>10</sup>: Es el rezago básico más las viviendas con materiales irregulares.

Para 2018, el rezago por si solo se estima en 9.2 millones de viviendas que se han acumulado a lo largo del tiempo, pero también se prevé que 5 millones de la población actual, tienen aspiraciones de acceso a una vivienda, lo que nos da un total de 14.2 millones de viviendas que se deben resolver en la actualidad, el principal reto será solventar las necesidades presentes y al mismo tiempo las nuevas.

Gráfico 5



FUENTE: Comisión Nacional de Vivienda con datos del SNIIV 2.0 (Rezago Habitacional, 2016)

<sup>8</sup> Cuando se tiene más de 2.5 personas por cuarto en la vivienda.

<sup>9</sup> En paredes: material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, embarro, bajareque, lámina metálica o de asbesto, y madera. En techos: material de desecho, lámina de cartón, palma, paja, lámina metálica o de asbesto, madera o tejamanil y teja. En pisos: tierra.

<sup>10</sup> En caso de que una vivienda cuente con 2 o más carencias se contabiliza una sola vez, siendo en orden de prevalencia hacinamiento, materiales precarios y por último materiales regulares. (SHF Rezago habitacional en México 2014, (p.1).



Si analizamos el rezago por Estado, encontramos que se concentra principalmente en los Estados del Norte y el Sur del país, siendo Chiapas y Guerrero los Estados con mayor rezago ampliado.

Y son los Estados de México, Guerrero, Michoacán, Oaxaca, Guerrero, Baja California Norte y Puebla, los que concentran más del 50% del rezago básico.

Gráfica 6



FUENTE: ENIGH 2016; IDH para México 2015.

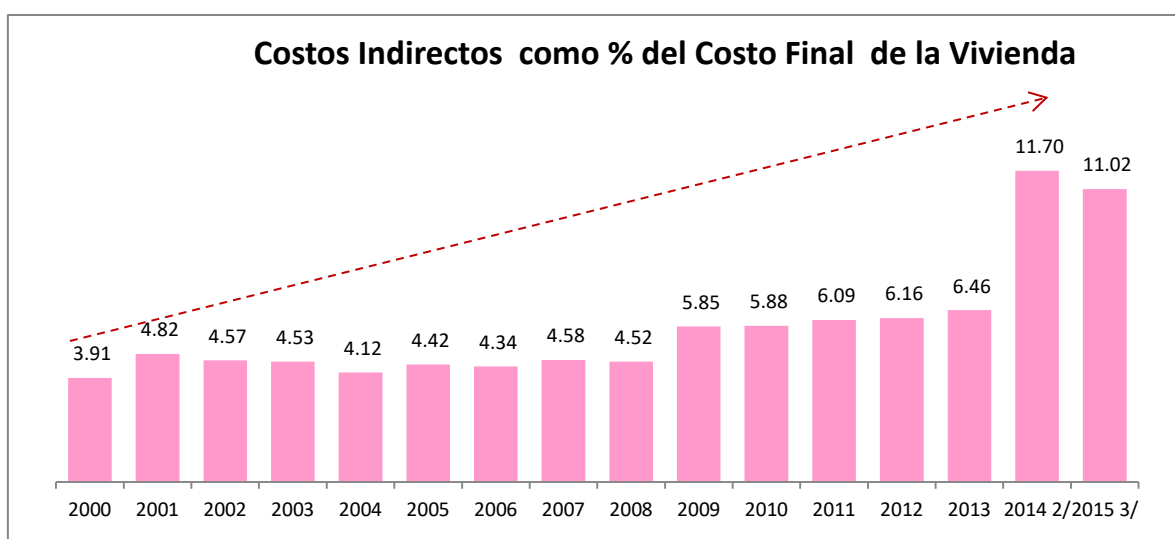
## 2.4 INCREMENTO DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Otro factor que vale la pena analizarse es el incremento de los costos en la producción de vivienda, ya que como vimos en el capítulo anterior; si bien, a la iniciativa privada (en este caso el Desarrollador de Vivienda) se le cedió la responsabilidad de generar productos para satisfacer la demanda formal de vivienda, también hay que recordar que finalmente como empresa, invierte en la producción de un producto solo si percibe una utilidad, durante los últimos años, de forma paulatina y silenciosa, estos costos se fueron incrementado,

reduciendo el margen de utilidad y al mismo tiempo desincentivando la producción de ciertos segmentos de vivienda. Para entenderlo mejor se propone, analizar los siguientes indicadores:

1. **Costos indirectos de naturaleza estatal y municipal asociados a la producción y titulación de vivienda** identificamos que de 2000 a 2014 se cuadruplicaron (ver gráfico 7).

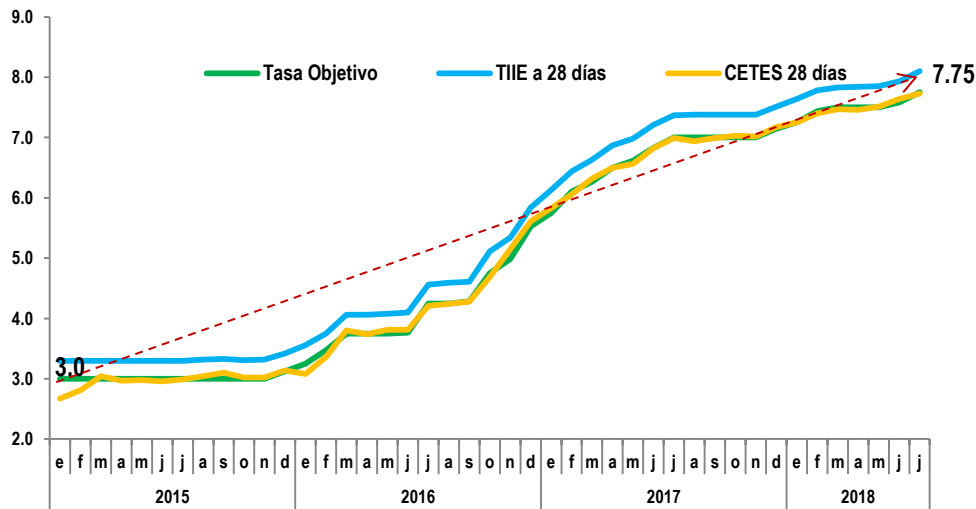
Gráfico 7



Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO) con información de la Comisión Nacional de Vivienda

2. **Incremento en las tasas de interés:** con la política de aumento gradual en las tasas de interés que el Banco de México ha implementado, al pasar de 3.00% en 2015 a 7.75% en 2018 (Ver gráfico 8), identificamos que el costo de financiamiento para la construcción de vivienda ha crecido más del doble en dos años y medio. Este dato es uno de los más importantes, ya que casi en la totalidad de los proyectos de vivienda se utiliza crédito bancario para financiar su construcción.

Gráfica 8

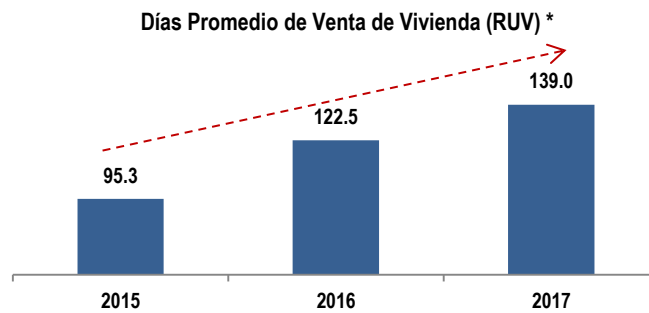


Fuente:

Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO) con información del Banco de México

- Promedio de días de venta:** Los días promedio que le toma a un desarrollador vender su vivienda desde que la termina, y descubrimos que de 2015 a 2017, paso de 95.3 a 140 días respectivamente. Este dato junto con el incremento de las tasas de interés, representan un incremento directo al costo final de la vivienda.

Gráfico 9

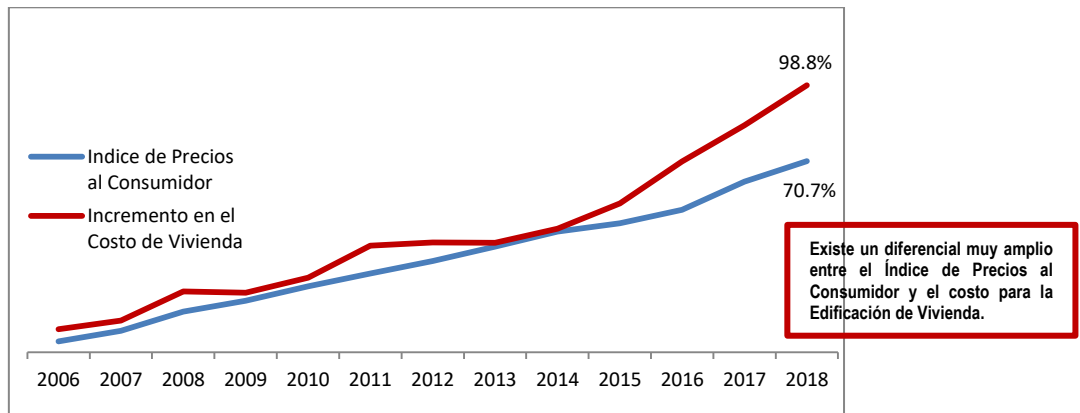


Fuente: Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción, (CEESCO) con información del Registro Único de Vivienda (RUV)

- Los precios de los materiales e insumos para la construcción de vivienda,** los cuales han aumentado en disonancia con el precio de la vivienda, siendo estos últimos los que han tenido menos incremento (Ver gráfico 10)

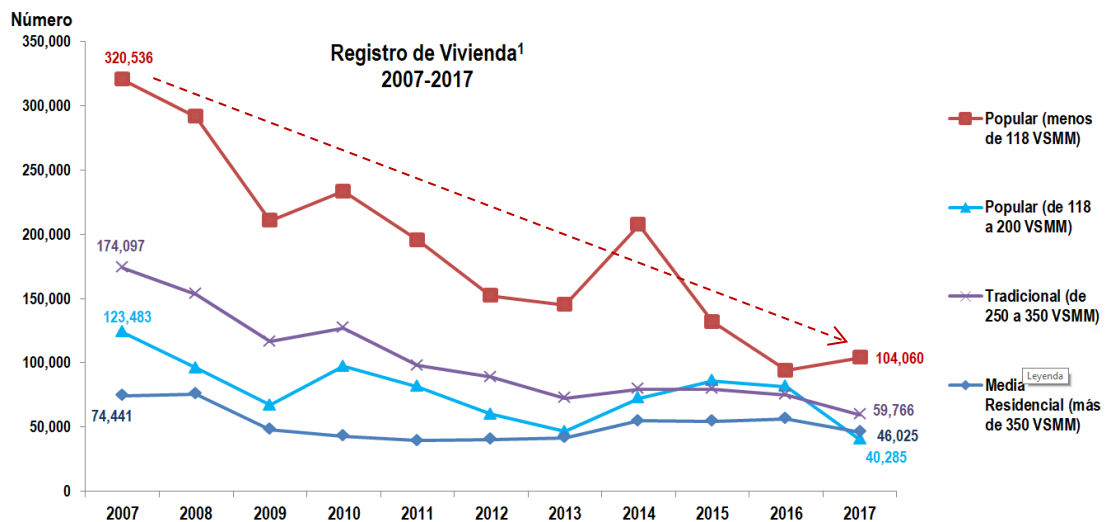
Gráfico 10

DIFERENCIAL ENTRE EL INCREMENTO ACUMULADO DE LOS PRECIOS AL CONSUMIDOR Y EL DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN (VIVIENDA)  
Dic 2006 a Junio 2018 (Var % real contra el mismo período del año previo)



Todos estos factores han traído como consecuencia el descenso gradual de la producción de vivienda, teniendo el mayor impacto en la vivienda de menor costo; la cual, es aquella que va dirigida a los segmentos de bajo ingreso. De acuerdo con datos del SNIIV, la vivienda popular (menos de 118 VSM) registró una caída del 67.5% en un periodo de 11 años (Ver gráfico 11).

Gráfico 11



FUENTE: Comisión Nacional de Vivienda con datos del SNIIV 2.0

Lo anterior es importante, ya que si analizamos la tabla con mayor detenimiento, podemos observar que si bien, la producción general ha caído, la vivienda que se produce para los segmentos de población con ingresos medios

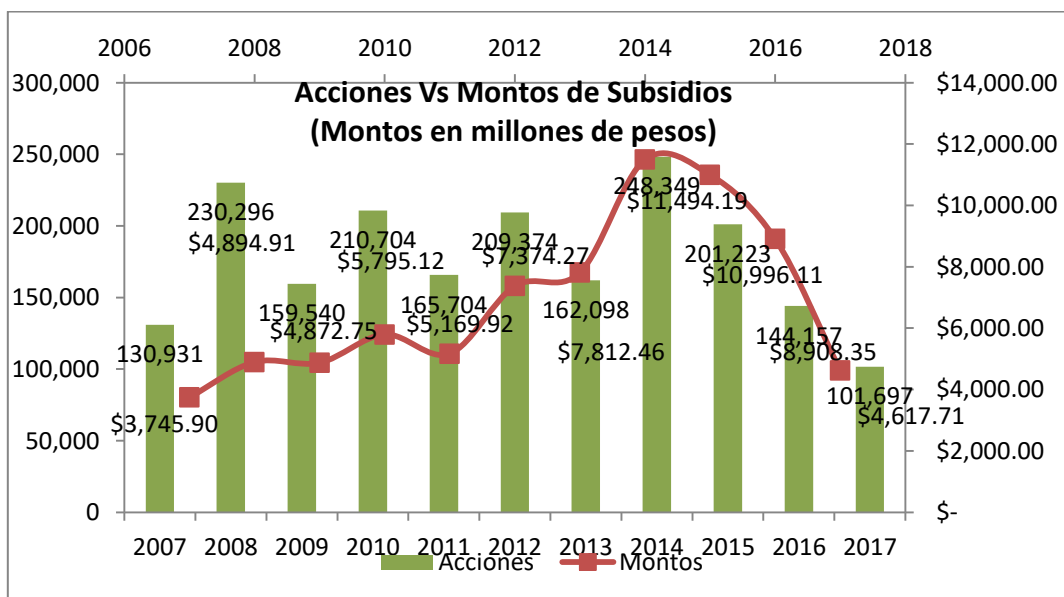
y altos se han mantenido más estables; es decir, la producción actualmente se está concentrando en estos segmentos.

## 2.5 APOYOS GUBERNAMENTALES

Como ya hemos comentado, a partir de 1993 el Estado tuvo un papel promotor y coordinador de los esfuerzos de los sectores público, privado y social en lo que se refiere a su producción, desreguló las acciones del sector y se dedicó a estimular la participación del sector privado. Una de las acciones que tuvo mayor impacto fue establecer el programa conocido como “Subsidio a la Vivienda”, el cual consistía en un complemento de pago a fondo perdido para la adquisición de vivienda, siempre y cuando, estuviera principalmente ligado a un financiamiento de alguna ONAVI o de la banca privada, para tal efecto, el Estado destinaba una partida presupuestal para este programa en el Presupuesto de Egresos de la Federación, monto que llegó a su máximo en 2014 destinándose un total de 11,494 millones de pesos para este fin.

Es importante mencionar que este programa tuvo un impacto significativo en estimular la producción de vivienda, a tal grado que la inversión del sector privado estaba íntimamente ligada a la inversión Federal en este programa (ver gráfico 12)

Gráfica 12



FUENTE: Gerencia de Vivienda CMIC con datos de Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV)

Sin embargo, aunque en el origen de este programa fue orientado principalmente a beneficiar a los sectores de población de más bajo ingreso; es decir, con ingresos de hasta 2.8 VSM, el programa gradualmente fue cambiando sus reglas para facilitar principalmente, la adquisición de viviendas nuevas (Ver tabla 2) para un sector con mayor posibilidades de adquisición llegando a permitir el uso del mismo para personas con ingresos de hasta 5 VSM.

Otro factor a considerar, es el hecho de que al estar principalmente ligado a un financiamiento de alguna ONAVI o de la banca, el recurso se destinaba principalmente a aquellas personas que cumplían las características para ser sujetos de crédito, lo que impedía el acceso real a este apoyo al sector laboral informal, situación que se acentuó en los últimos años como podemos ver en la siguiente tabla ya que en los últimos 3 años del programa (2015 a 2018), las acciones de autoproducción dejaron de ser representativas.

Tabla 2

USO DEL SUBSIDIO POR MODALIDAD (ACCIONES)									
año	Autoconstrucción	Autoproducción	Lote con servicios	Mejoramiento	Reconstrucción	Renta	Vivienda nueva	Vivienda usada	Total
2007	18,157		661	35,845			69,114	7,154	130,931
2008	16,288		1,382	102,833			94,573	15,220	230,296
2009	14,435		1,682	47,448			80,748	15,227	159,540
2010	16,653		4,721	86,260			89,718	13,352	210,704
2011	11,066		3,056	49,161			90,635	11,786	165,704
2012		17,517	2,718	72,049			102,301	14,789	209,374
2013		25,619	2,107	25,305		1,449	98,583	9,035	162,098
2014		16,441	437	74,337		207	136,211	19,959	248,349
2015		17,349	177	20,755		3,449	144,460	15,033	201,223
2016		11,026		3,698		3,706	119,301	6,426	144,157
2017		14,416		3,150		3,963	77,282	2,886	101,697
2018		19,908		19,036		5,132	62,534	2,958	109,568
<b>Total</b>	<b>76,599</b>	<b>122,276</b>	<b>16,941</b>	<b>539,877</b>	<b>1,656</b>	<b>17,007</b>	<b>1,165,460</b>	<b>133,825</b>	<b>2,073,641</b>

FUENTE: Comisión Nacional de Vivienda con datos del SNIIV 2.0

Tabla 3

USO DEL SUBSIDIO POR MODALIDAD( MONTOS)									
año	Autoconstrucción	Autoproducción	Lote con servicios	Mejoramiento	Reconstrucción	Renta	Vivienda nueva	Vivienda usada	Total
2007	\$1,301,330,912.30		\$12,754,964.85	\$206,977,175.15			\$1,999,004,628.09	\$225,830,004.27	\$3,745,897,684.66
2008	\$670,341,479.62		\$20,964,224.56	\$588,571,214.85			\$3,031,637,819.38	\$583,397,083.42	\$4,894,911,821.83
2009	\$846,328,180.20		\$33,161,306.28	\$317,833,209.54			\$3,012,048,464.63	\$663,378,648.72	\$4,872,749,809.37
2010	\$799,926,972.29		\$75,925,705.96	\$742,290,422.24			\$3,566,616,797.25	\$610,363,721.31	\$5,795,123,619.05
2011	\$686,541,233.15		\$53,826,641.60	\$355,770,154.79			\$3,518,891,476.35	\$554,885,699.62	\$5,169,915,205.51
2012		\$924,445,707.26	\$51,478,796.18	\$681,719,512.19			\$4,935,918,798.46	\$780,709,698.98	\$7,374,272,513.07
2013		\$1,155,049,151.73	\$41,480,591.77	\$319,987,890.01	\$199,344,000.00		\$5,567,325,559.98	\$529,270,398.22	\$7,812,457,591.71
2014		\$876,634,133.58	\$6,779,860.14	\$1,188,273,462.57	\$24,840,000.00	\$1,962,884.24	\$7,931,095,107.88	\$1,147,660,089.01	\$11,494,191,777.42
2015		\$1,058,446,393.00	\$2,595,385.38	\$455,981,975.72		\$32,328,141.18	\$8,532,274,563.36	\$842,699,014.36	\$10,996,109,537.00
2016		\$709,540,537.99		\$166,973,925.93		\$32,854,426.10	\$7,478,219,533.01	\$422,011,560.17	\$8,908,354,615.20
2017		\$957,538,322.85		\$62,428,825.55		\$35,184,488.09	\$3,367,122,261.87	\$195,434,071.73	\$4,617,707,970.09
2018		\$1,412,556,224.38		\$424,363,687.04		\$56,892,287.63	\$3,624,115,349.51	\$176,958,193.17	\$5,694,885,741.73
<b>Total</b>	<b>\$4,304,468,777.56</b>	<b>\$7,094,210,470.79</b>	<b>\$298,967,476.72</b>	<b>\$5,511,171,455.58</b>	<b>\$224,184,000.00</b>	<b>\$159,222,227.24</b>	<b>\$56,564,270,359.77</b>	<b>\$6,732,598,182.98</b>	<b>\$81,376,577,886.64</b>

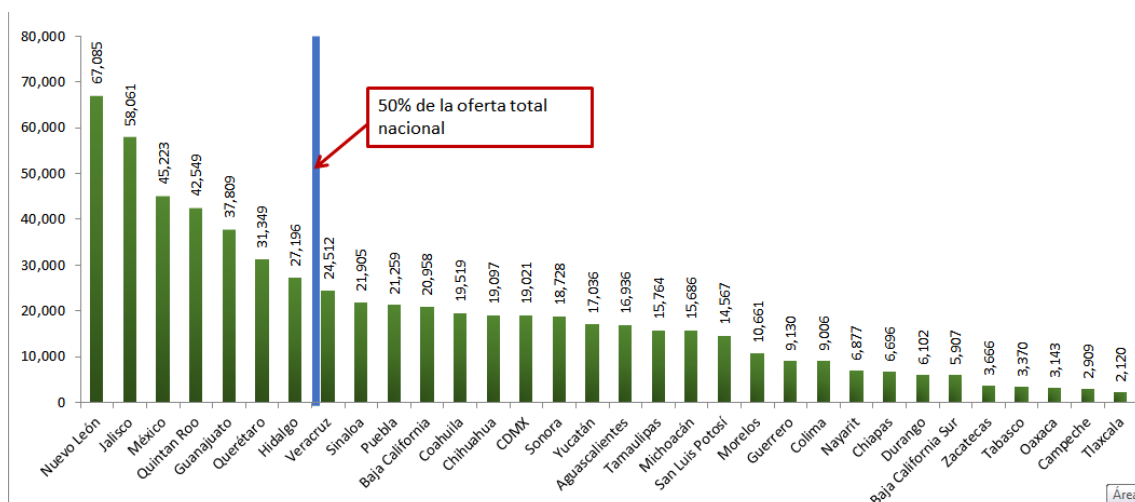
FUENTE: Comisión Nacional de Vivienda con datos del SNIIV 2.0

## 2.6 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA

Como ya se comentó, desde el año 2001 se facilitó el acceso a los créditos para vivienda y se pudo adquirir de forma inmediata un inmueble (siempre y cuando se cumpliera con las condiciones crediticias). Como se describió anteriormente, la opción de rentar siempre ha sido percibida como una mala inversión, por lo que muchas personas prefirieron pagar un crédito con la idea de que el sitio donde viven les pertenece, esta situación se acentuó durante el 2007 con la aparición del programa de subsidios, lo cual ocasionó que las ciudades se expandieran de forma acelerada, este modelo de urbanización masiva provocó en un primer momento, que la producción se concentrara en municipios con poco desarrollo urbano, o lejanos de los centros consolidados de población y fuera controlado por inmobiliarias que se beneficiaban de los bajos costos del suelo para ofrecer vivienda a grupos de menores ingresos. Posteriormente, con los cambios realizados en la política como fue el caso de los Polígonos de Contención Urbana (PCU), esta tendencia cambió un poco, obligando a que los desarrolladores que tenían intención de colocar su inventario se centrara principalmente en los Estados con actividad económica estable, lo cual generó en los últimos años, una concentración de la oferta de hasta el 50% de ella en solamente 7 Estados (Ver gráfico 13).

(Gráfico 13)

Oferta de Vivienda por Estado al 31 de Enero de 2019



Fuente: Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano, Oferta Vigente, RUV al 31 de enero de 2019.

Si analizamos la oferta por presencia de los principales desarrolladores, encontramos coincidencia de su presencia en los Estados del Republica con mayor desarrollo económico, siendo los Estados del sur, los que cuentan con menor oferta de vivienda (ver gráfica 14).

Gráfico 14

Ventas Unidades, 2015	Precio promedio Miles MXN	Cobertura reportada	
Javer	18,565	353	Noreste y oeste
Ruba	12,702	ND	Norte y oeste
Consortio ARA	11,904	583	Nacional
CADU	10,545	339	Centro, sureste y oeste
Vinte	4,265	611	Centro
Grupo GEO	1,736	540	Centro
Consortio Hogar	809	536	Occidente, noreste
URBI	727	498	Norte
Homex	341	1,029	Pacifico, sur y noreste
Sare	260	799	Centro y sureste

Fuente: Registro Único de Vivienda (RUV)

Otra característica en los cambios percibidos en la oferta, fue la disminución de la misma de forma progresiva derivado de los cambios políticos, económicos y de edificación en el sector, llegando a caer la producción en doce años, hasta en una tercera parte, siendo los cajones de valor más bajos, los que resintieron con mayor fuerza este efecto (ver tabla 4).

Tabla 4

VIVIENDA TERMINADA POR AÑO (UNIDADES)						
año	Popular hasta 158	Popular hasta 200	tradicional	Media residencial	Total	
2006	41,715	20,017	30,266	8,948	100,946	
2007	320,535	123,461	174,114	74,447	692,557	
2008	291,702	95,760	153,495	75,843	616,800	
2009	210,474	67,067	116,393	47,850	441,784	
2010	233,569	97,147	127,060	42,606	500,382	
2011	195,677	81,034	97,974	39,531	414,216	
2012	152,059	59,805	89,048	40,365	341,277	
2013	144,685	46,718	72,317	41,896	305,616	
2014	206,329	72,810	79,676	55,007	413,822	
2015	129,567	86,984	79,712	54,936	351,199	
2016	87,634	84,296	77,299	57,183	306,412	
2017	79,542	58,246	63,445	48,967	250,200	
2018	113,290	41,788	54,272	53,628	262,978	
<b>Total</b>	<b>2,206,778</b>	<b>935,133</b>	<b>1,215,071</b>	<b>641,207</b>	<b>4,998,189</b>	

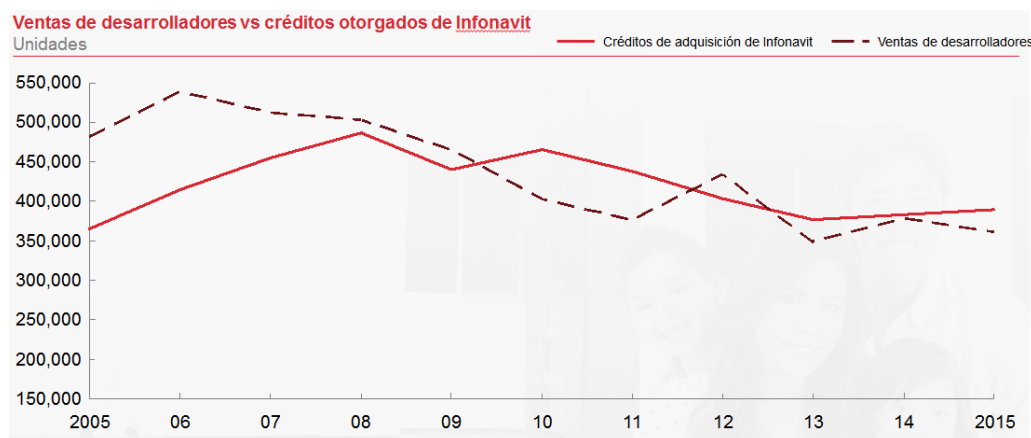
Fuente: Oferta Vigente, RUV al 31 de marzo de 2019.



## 2.7 INFONAVIT COMO INSTITUCIÓN LIDER EN EL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA

Finalmente, nos damos cuenta que el papel del gobierno como facilitador de los procesos para que los sectores social y privado produzcan las acciones de vivienda que se requieren, tuvo un rotundo éxito desde la perspectiva de estar íntimamente ligada la producción con la oferta. Como muestra, el mercado formal de vivienda está íntimamente ligada al INFONAVIT, ya que es la institución que les ha permitido desplazar su inventario de forma más eficiente (ver tabla 15).

Tabla 15



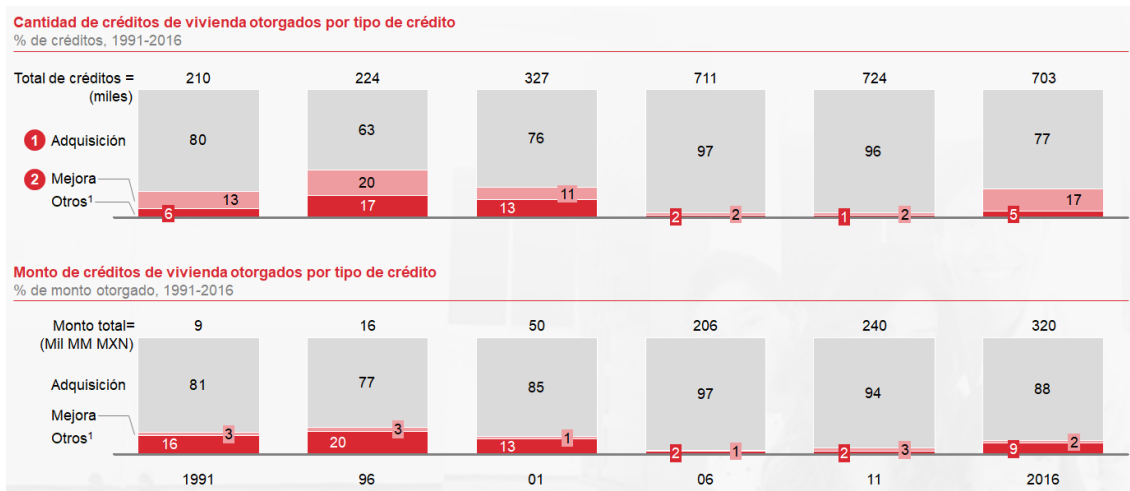
En los últimos 10 años, la cantidad de créditos para vivienda otorgados en México se ha estancado en 700 mil por año<sup>11</sup>, la situación financiera de los principales entes originadores requiere que INFONAVIT sea el protagonista de la transformación del mercado de créditos para vivienda del país ya que:

- El INFONAVIT tiene un exceso de liquidez y una necesidad de encontrar nuevas fuentes de ingresos para incrementar el rendimiento a la subcuenta de vivienda de los trabajadores afiliados.
- La banca múltiple está enfocada en clientes de mayor salario y menor riesgo
- La situación financiera del FOVISSSTE limita la expansión de su programa de otorgamiento y lo obliga a enfocarse en atender la demanda base de sus derechohabientes tradicionales

<sup>11</sup> De los principales Organismos Nacionales de Vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI, SHF, FONHAPO), Fuente: CONAVI con datos del SNIIV 2.0.

Si analizamos la cantidad de créditos de vivienda otorgados por el Instituto por tipo de crédito, identificábamos que el 80% de los créditos son para vivienda nueva (ver gráfico 16).

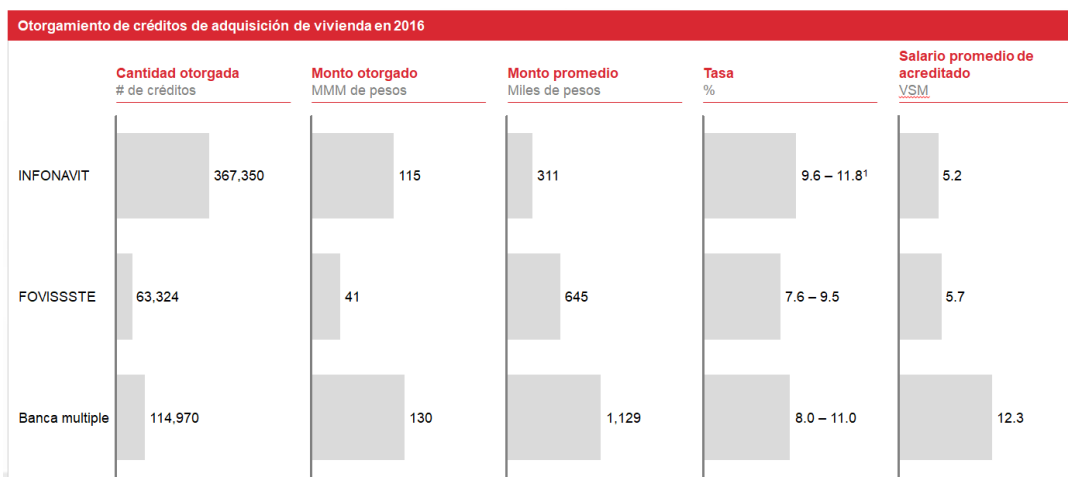
Gráfico 16



FUENTE: Gerencia de Vivienda CMIC con datos de Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV)

A pesar de que el INFONAVIT es la institución con la mayor colación de créditos, no significa que sea la mejor opción de financiamiento. Si hacemos una comparación entre los principales originadores de financiamiento a la vivienda, el FOVISSSTE ofrece los términos de crédito más atractivos para una adquisición (ver gráfico 17), pero como bien se sabe, esta institución solamente otorga financiamientos a los trabajadores al servicio del Estado.

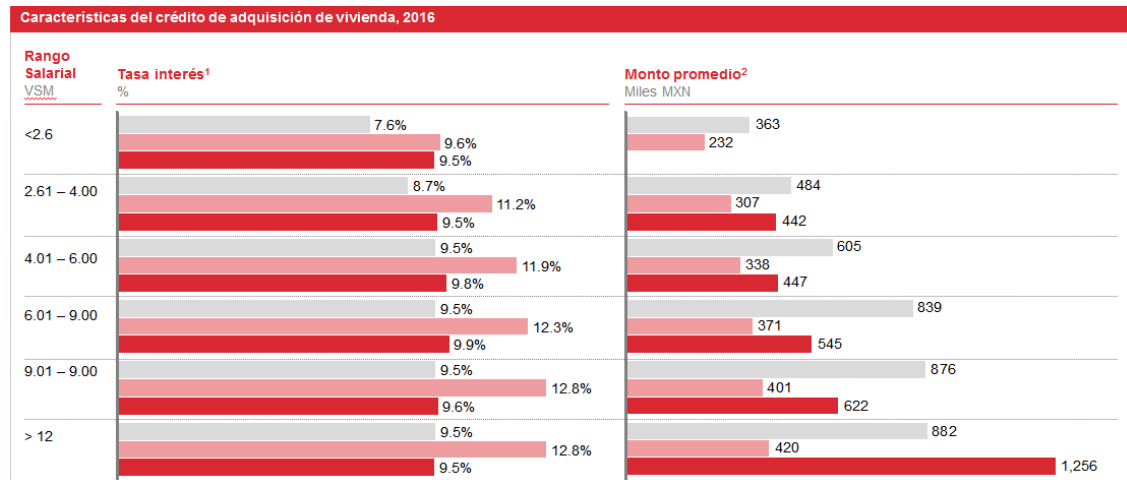
Gráfica 17



FUENTE: Gerencia de Vivienda CMIC con datos del sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), CNBV; FOVISSSTE y Banxico.

Y si analizamos las condiciones de crédito por cajón salarial del trabajador, vemos que a partir de ingresos de 9 VSM la banca múltiple se convierte en la opción más atractiva para adquisición de vivienda (Gráfico 18).

Gráfica 18



FUENTE: Gerencia de Vivienda CMIC con datos del sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), CNBV; FOVISSSTE y Banxico

## CONCLUSIÓN

Considero que el INFONAVIT puede ser una fuente viable crediticia para la obtención de una vivienda, sobre todo para el sector de la población formal de bajos recursos.

Sin embargo, para lograrlo, deberá cambiar sus condiciones de financiamiento, ya que para los sectores con los ingresos más bajos de su derechohabencia, al día de hoy, no son suficientemente altos los montos de crédito ofrecidos para la adquisición de una vivienda; tal vez sea necesario ampliar su cartera de productos de financiamiento, los cuales se limitan a adquisición de vivienda nueva y usada, mejoramiento y construcción en terreno propio.

# CAPITULO III

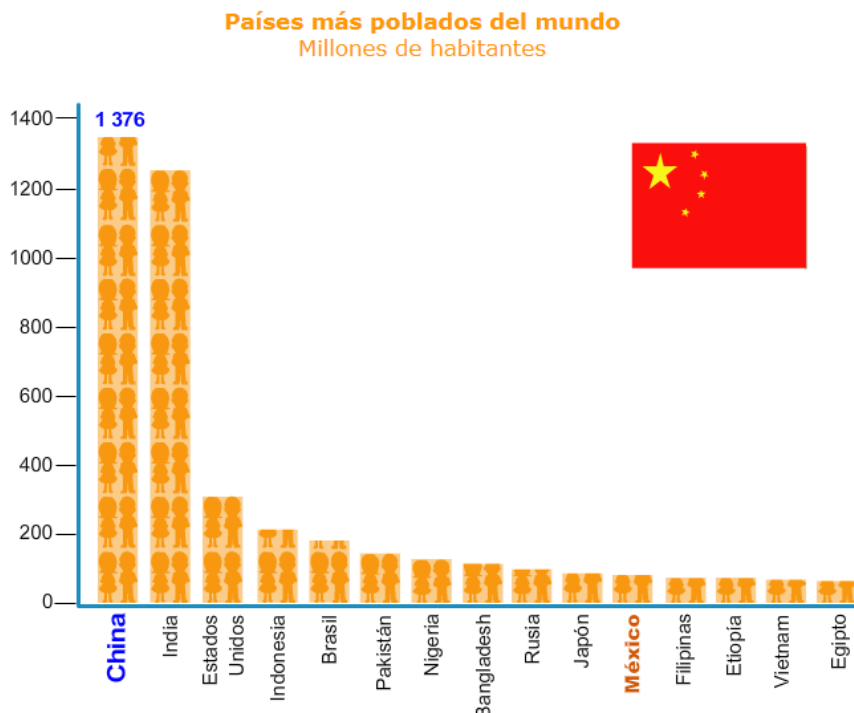
## CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN EN MÉXICO

---

### 3.1 POBLACIÓN

Según la Encuesta Intercensal 2015, realizada por el INEGI, se contaron 119 millones 530 mil 753 habitantes en México, lo que lo hace ocupar el lugar número once de países más poblados a nivel mundial (ver gráfico 19).

Gráfica 19

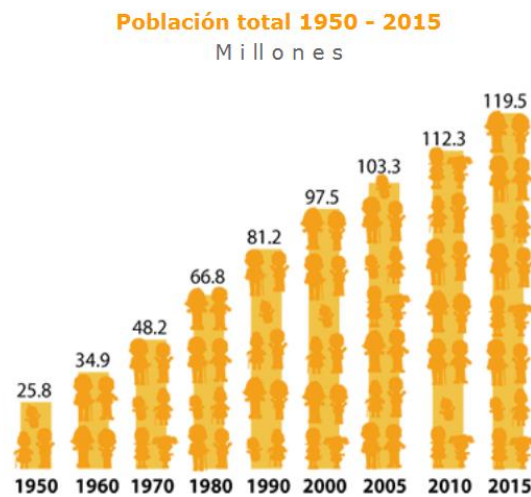


Fuente: INEGI. Población total /Volumen y Crecimiento/ Entidad federativa 1895 a 2010.

Durante los últimos 65 años, la población en México ha crecido poco más de cuatro veces. En 1950 había 25.8 millones de personas y en 2015 hay 119.5 millones. Si analizamos la pirámide poblacional en 2015, identificamos que la población más joven (0-14 años) componen la parte más gruesa de la población, por lo que para el 2030 se proyecta llegar a una población de 137.5

millones de personas<sup>12</sup>. Por lo cual, la necesidad de vivienda es un factor al cual se le debe poner particular atención, ya que; se estima que pasaremos de 34,098,181 hogares en 2018 a 40,864,488<sup>13</sup> hogares en 2030. Es decir, 563,858 hogares nuevos por año.

Gráfica 20



Fuente: INEGI. Población total /Volumen y Crecimiento/ Entidad federativa 1895 a 2010.

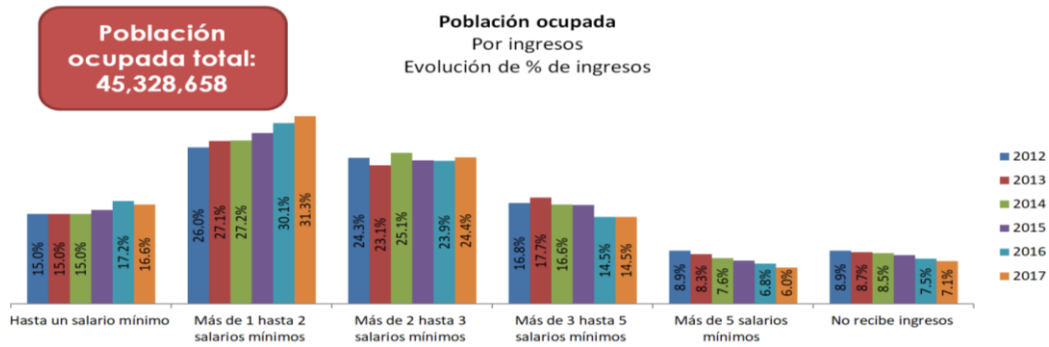
### 3.2 INGRESO DE LA POBLACIÓN

Según la Encuesta Interseccional de Ocupación y Empleo (ENOE), en 2017 había una población ocupada de 45.3 millones de personas, de las cuales, el 72% percibía ingresos de hasta 3 salarios mínimos, por lo que en esta misma proporción queda excluida para ser candidata de la mayoría de las fuentes de financiamiento en nuestro país, aún más para ser candidatas al financiamiento de adquisición para la adquisición de una vivienda, si analizamos a la población por año, identificamos que los segmentos con ingresos de 3.1 VSM en adelante, paulatinamente han venido decreciendo (Ver gráfico 21), de continuar con esta tendencia, la dificultad para que la población pueda acceder a un financiamiento se ira agravando.

<sup>12</sup> Fuente: CONAVI con cifras de SNIIV 2.0 al 30 de abril, 2019

<sup>13</sup> [http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Conapo/Proy\\_Hog.aspx](http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Conapo/Proy_Hog.aspx)

Gráfico 21



FUENTE: Elaborado por la Gerencia de Vivienda y Desarrollo Urbano con datos tomados de la ENOE 2017.

### 3.3 Población Afiliada y No Afiliada a Seguridad Social

De acuerdo a la información oficial disponible, del total de la población económicamente activa (54,590,773 personas), el 43.79% (23,863,543 personas) están afiliados al IMSS o al ISSSTE (19,849,575 y 4,013,968 personas respectivamente) y el 56.21% (30,682,230 personas) se encuentran en estado de No Afiliados, este último, se subdivide en Sector Informal con una participación del 27% (14,848,690) sobre el total y en Sector Formal No Afiliado con una participación de (15,833,540 personas).

El sector afiliado al IMSS o al ISSSTE encuentra opciones de financiamiento, a través de los ONAVIS. El Sector Formal No Afiliado, en algunos casos, encuentra opciones de financiamiento en la Banca Comercial (dependiendo del nivel de ingreso comprobable en una cuenta de ahorro previo), sin embargo, el sector informal es aquel grupo que muy difícilmente, encuentra una opción de financiamiento por cualquier medio, por lo que hasta cierto punto, se podría considerar el segmento más desprotegido. Esta situación obliga a encontrar soluciones de financiamiento y habitacionales para la población No Afiliada.

Gráfica 22

#### Población Afiliada y No Afiliada a Seguridad Social



Fuente: Academia de Ingeniería México, Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces para Vivienda de los Trabajadores, 2019

### **3.4 DENSIDAD POBLACIONAL.**

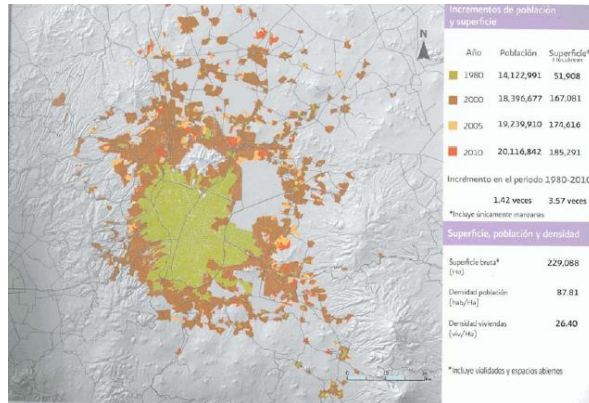
Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU), la densidad poblacional mide el nivel de concentración de las personas y sus actividades, relacionando la población urbana municipal con la superficie urbana municipal. Su objetivo es determinar las tendencias de urbanización del municipio. Al comparar este indicador con relación a otros municipios y ciudades, será posible identificar los retos que enfrenta desde el punto de vista de la planeación urbana sostenible (ONU Hábitat, 2016).

En circunstancias de alta urbanización y de expansión de la mancha urbana, la densificación es un objetivo para poder planificar, ofreciendo varios beneficios, económicos, sociales y ambientales para las ciudades en crecimiento.

Es preocupante que a nivel nacional persiste la desvinculación entre el crecimiento poblacional y la expansión excesiva de las manchas urbanas. En términos generales, la población en las zonas urbanas de México se ha duplicado en los últimos treinta años, mientras que la extensión de las manchas urbanas ha crecido en promedio 7 veces (Ver imagen 1). En algunas ciudades esas cifras han alcanzado niveles notables, en tanto que el área urbana ha tenido un incremento de 25 veces, la población ha crecido únicamente 3.3 veces. La planeación urbana, el ordenamiento territorial y la integración de una política urbano-habitacional constituye una oportunidad para crear ciudades más competitivas y optimizar el uso de los recursos naturales y del territorio (SEDESOL, 2012).

## Imagen 1

### Evolución de la mancha urbana de la ZMVM de 1980 al 2010



Fuente: La expansión de la Ciudades 1980-2010, SEDESOL

Dicho lo anterior, México cuenta con 33.3 km<sup>2</sup> de superficie total<sup>14</sup>, la densidad poblacional registrada en el año de 1980, fue de 35 hab/km<sup>2</sup>, para 2007 en el país, la densidad tuvo su mayor crecimiento con poblacional con 52 hab/km<sup>2</sup>, No obstante, la densidad de vivienda sigue en crecimiento, situación que, de ser bien aprovechada en nuestro país, podría significar un uso correcto de los recursos disponibles, pero que si no es bien planificada, puede suponer un problema grave en términos económicos, para dotar de equipamiento e infraestructura a las ciudades en función de las necesidades de vivienda que se requerirán en los próximos años.

Tabla 5

México: Densidad de población por Entidad Federativa, 1980-2007 <sup>e/</sup>											
(Número de habitantes por kilómetro cuadrado)											
Entidad	1980	1990	1995	2000	2001*/	2002 */	2003 */	2004 */	2005	2006 */	2007 */
<b>TOTAL NACIONAL</b>	35	43	48	50	50	50	51	51	53	52	52

Fuente: Elaborado por el Centro de Estudios de las Finanzas Públicas de la H. Cámara de Diputados con datos de la serie histórica basada en la conciliación demográfica a partir de los Censo General de Población y Vivienda; así como, el I y II Censo de Población y Vivienda de 2000 y 2005.\*<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Dato extraído de (ONU Hábitat, 2016). Superficie calculada a partir de los límites municipales contenidos en el marco geo estadístico nacional INEGI 2015.

<sup>15</sup> \*/ Cifras estimadas con base a los resultados definitivos del Primero y Segundo Censo de Población y Vivienda, 2000 y 2005.



# CONCLUSIONES

## 4.1 Retos para el Sector

Los principales retos inmobiliarios para el país será atender la velocidad con la que crece la población, la fusión y diseño acordes a la economía, la sociedad y el entorno mundial, así como la atracción del capital necesario para invertir en dicho crecimiento con la eficiencia necesaria.

Según describe Softec (2018) en el Foro Infraestructura para el Futuro de la CDMX, los datos que nos obligan a pensar en el diseño del desarrollo inmobiliario que se requiere para los próximos 15 años, producto del crecimiento demográfico, los cambios tecnológicos y el estilo de vida de la población son los siguientes:

- Se duplicará el Producto Interno Bruto de las principales ciudades del país.
- Se construirán y renovaran más de 9 millones de viviendas.
- Produciremos 13 millones de metros cuadrados de oficinas.
- Se desarrollarán 30 millones de metros cuadrados de comercios.
- Requeriremos de 165 millones de metros cuadrados más de industria.
- Se necesitará de otros 260 mil cuartos de hotel.
- Se duplicará la capacidad de instalaciones universitarias.

Deberemos estar preparados para los cambios en las tecnologías: Energía solar, internet 5g, Hyperloop, drones, entre otros.

México tendrá tratados y acuerdos con el 50% de los países del planeta y tendremos que construir la infraestructura necesaria para asumir este reto.

En los próximos años, nuestro país requerirá satisfacer una demanda de un millón de vivienda por año, para poder realizar este tipo de desarrollo, debemos adelantarnos a la demanda habitacional, planificando los usos de suelo y la infraestructura que requerirán las grandes metrópolis del país para lograr ciudades habitables y económicamente viables.

Para ello, es indispensable crear mecanismos financieros innovadores que permitan que un mayor número de habitantes tengan acceso a una vivienda.

Lamentablemente y como ya se ha descrito y explicado, las condiciones socio económicas no permiten tener muchas opciones, sin embargo, a continuación, enunciaremos algunas propuestas con elementos que en conjunto, pudieran servir para dotar de vivienda a los segmentos de más bajo ingresos

## **4.2 Vivienda en Renta**

México tiene un bono demográfico significativo. La gran mayoría de esos jóvenes crearán millones de familias en los próximos años, y estas nuevas generaciones como ya se ha comentado, muy probablemente tendrán esas características de rentador por elección.

En momentos económicos complicados, la gente tiende a postergar la decisión de comprar una vivienda, el universo de rentadores potenciales se incrementa justo cuando más se necesita, lo que asegura que durante el periodo de crisis, la necesidad de una solución de este tipo se maximiza

La vivienda en renta en México siempre ha existido, aunque predominantemente de manera informal<sup>16</sup>, compuesto principalmente por pequeños inversionistas que rentan una o dos unidades directamente a los arrendatarios y la otra gran parte en forma de cohabitación dueño-arrendatario.

En México existen un mercado con una oferta muy poco institucional y desorganizada, por lo que se detecta la oportunidad de empezar productos bien administrados

La vivienda en renta institucional no se había desarrollado en el país por varios factores importantes, los más problemáticos de estos fueron la falta de financiamiento para este tipo de producto, el marco legal referente a los inquilinos morosos, un banco jurídico obsoleto, tanto a nivel código civil, como a nivel régimen de condominio y la complejidad de la administración de edificios de calidad institucional, entre otros. Una vez que tienes el marco legal, financiamiento y un administrador profesional capaz de manejar un activo tan complejo, se vuelve un producto de inversión muy atractivo para el capital institucional.

Actualmente ya existen los primeros ejemplos de financiamiento Institucional para la edificación de vivienda en renta por parte de SHF, la gran desventaja

---

<sup>16</sup> La informalidad de la renta es un fenómeno que se acentuó en 1942, por la publicación de un decreto en el Diario oficial de la federación en el cual las rentas de los inmuebles habitacionales comerciales e industriales quedaron congeladas, al finalizar 1951, se modificó para excluir a los locales comerciales o industriales, pero no a la vivienda. Esta fue la situación por más de 50 años hasta la abolición del decreto en 2001 (García Gómez 2017), por lo que durante medio siglo no existieron estímulos para el desarrollo de la vivienda en renta formal.

reside en que los productos desarrollados van orientados a personas con ingresos medios a altos. A continuación se enlistan una serie de variables que pudieran ayudar a generar vivienda en renta para sectores de bajos ingresos.

#### **Construcción:**

- Los inmuebles pudieran ser construidos y administrados por empresas privadas, siempre y cuando, se ciñan a los lineamientos estipulados.
- Y podría ser empresas subcontratadas y vigiladas por una entidad gubernamental

#### **Estados y Municipios:**

- Será necesario contar con todo el apoyo para la adquisición de predios lo mejor ubicados posibles a precios razonables,
- Así como contar con el apoyo para, en función un análisis de capacidades de la zona, maximizar el potencial de construcción y desarrollo para poder explotar al máximo el suelo.

#### **Instituciones:**

- Será necesario contar con todo el apoyo posible para subsidiar la tasa para el financiamiento a la edificación con condiciones especiales para los proyectos que edifiquen vivienda en renta para sectores de bajos ingresos (hasta 3 VSM).
- En el caso de la población de bajos ingresos (hasta 3 VSM) afiliada a las ONAVIS, tomar como garantía de pago la subcuenta de vivienda y de ser posible, vincular los pagos mensuales vía descuento de nómina.
- En el caso de la población no afiliada, establecer un sistema de preahorro que permita generar un monto que sirva de garantía por si existe incumplimiento de pago.

#### **Política Pública:**

- Deberá delinear claramente las condiciones bajo las cuales se podrán hacer uso de los apoyos mencionados desde una óptica de redensificación de ciudades y por lo tanto, con una lógica de verticalidad.
- Así como fijar los candados pertinentes para establecer el valor máximo de las viviendas.
- Establecer los tipos de rentas (es decir, dependiendo de las necesidades del usuario, se pueden definir distintas superficies y precios de renta)
- Establecer los lineamientos de administración del inmueble
- Y convivencia de los condóminos.

#### **Certeza Jurídica:**

- Reforzar el marco jurídico en materia de morosidad de los inquilinos y régimen en condominio.

En este tipo de propuesta, el reto más importante es conseguir terrenos con buena ubicación y suficiente potencial de construcción para desarrollar. Por ello, se recalca la importancia de trabajar en conjunto con las autoridades locales para colaborar en la re-densificación de las ciudades.

Otro gran reto será desarrollar la cultura de formalizar la mayoría de las ofertas de vivienda en renta, ya que esto conllevaría al pago de impuestos, los cuales manejados desde un ámbito urbano, estos impuestos podrían servir para mejorar los servicios, el equipamiento y la infraestructura de la localidad.

En cuanto a los beneficios, además de generar una oferta formal para los sectores de bajos ingresos, se sabe que las ciudades densas son las ciudades más sustentables, por lo que la forma de arreglar los problemas de contaminación y tráfico de los que sufren nuestras ciudades y mejorar la calidad de vida sería esta, teniendo una vivienda cerca de donde la gente trabaja, generando mejoras en la salud y ahorro económico en temas de movilidad.

### **4.3 Vivienda Social**

La dinámica de la autoconstrucción o, más propiamente, de la autoadministración de la edificación de las viviendas, representa una muy amplia proporción, a través de la cual los sectores de más bajo ingreso se hacen de una edificación para vivir, la cual por lo general, se encuentra en otra periferia de la ciudad y que con el tiempo han sido dotados de servicios y equipamientos básicos. Todo parece indicar que esto seguirá siendo así en los próximos años, en la medida en que las bases del mercado habitacional formal siguen dejando fuera a una muy alta proporción de los sectores más desfavorecidos de la sociedad mexicana.

Considero importante señalar que este tipo de vivienda no siempre queda fuera del mercado inmobiliario. Al paso del tiempo la propiedad se puede llegar a vender, una vez que se consigue la regularización del predio y del edificio construido, de manera que se tiene una escritura inscrita en el Registro Público.

Una segunda propuesta sería generar un ente administrador que identifique este tipo de vivienda de aquellos propietarios, que por necesidad o por mejora de sus condiciones socioeconómicas, tenga la intención de venderlo, de tal forma que con apoyos Federales, Estatales y Municipales, se puedan generar un mercado de vivienda destinado a las nuevas familias de bajos ingresos para su residencia en estos inmuebles.

También este tipo de vivienda autoconstruida puede llegar a ser rentada, como ya lo es en la actualidad solo que de manera informal. Se podría buscar que una vez que se ha regularizado la propiedad, pueda ser ofertada para su renta en el mercado formal. Con este proceso de renta, también se podría diseñar un esquema de renta con opción a compra que permitiría a estos inquilinos que en una primera instancia no tienen los ingresos ni el ahorro para adquirir una vivienda, con el tiempo pueda hacer suyo el inmueble, siempre y cuando, se establezcan lineamientos para comprobar que realmente necesitan y harán uso del inmueble.

## 4.4 Organismos nacionales de Vivienda

Como ya se ha mencionado, los organismos de vivienda, han ido modificando sus objetivos desde una óptica económica, lo que ha excluido de oportunidades de adquisición de vivienda a los sectores más desfavorecidos, sin embargo, es innegable la solidez económica que Instituciones como INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF han desarrollado, como propuesta, considero necesario aprender de las experiencias pasadas y volver a una óptica más social, pero en este caso, sin descuidar la estabilidad financiera lograda, enfocar los esfuerzos principalmente en el segmento de bajos ingresos, pero también dando la oportunidad de hacer valer su derecho a la adquisición de vivienda a segmentos más altos con ciertas condiciones, es específico se propone lo siguiente.

Para casos como INFONAVIT:

### **Priorizar las acciones y apoyo de adquisición para sectores de hasta 3**

**VSM:** Queda clara la actual estabilidad financiera del Instituto, lo ideal sería buscar un equilibrio entre las condiciones actuales de financiamiento, las cuales se podrían mantener para los segmentos de más de 3 VSM en adelante, sin embargo para los segmentos de menor ingreso, se podría establecer una bolsa anual que permitiera financiar un número determinado de acciones sin buscar la rentabilidad de las mismas, solo la administración durante la vida del crédito, lo anterior permitiría a determinado números de personas, tener beneficios en la reducción del pago mensual o en la duración de la vida del crédito, situación que con las condiciones actuales de crédito es impensable para ellos.

### **Beneficiar solamente a quienes lo necesitan:**

Se sabe que aquellas personas con la suficiente estabilidad económica, hacen uso de los organismos nacionales de vivienda para adquirir más de un inmueble, será necesario establecer los mecanismos para únicamente hagan uso de los beneficios de adquisición de vivienda de la afiliación institucional,

aquellas personas que no cuenten con una vivienda, para ello, se deberá generar la sinapsis necesaria entre dependencias y registro público de la propiedad para identificar solo a quienes ameriten el apoyo.

#### **4.5 Ciudad Compacta como Eje del Diseño Urbano**

Como ya se ha comentado, la mayor demanda de vivienda se concentra en las zonas urbanas; es decir, en las ciudades del país, por lo que será de suma importancia vincular los proyectos de dotación de vivienda, a planes integrales de desarrollo Urbano, desde el punto de vista de este análisis para las propuestas antes mencionadas, se recomienda tender hacia un tipo de ciudad compacta, por los beneficios de ahorro que pudiera generar tanto para las autoridades locales, como para las familias que habitarían las zonas con las características antes mencionadas.

De acuerdo con Rueda la compacidad es aquello que manifiesta la calidad de compacto. El adjetivo compacto se refiere a una masa muy unida; un agregado cuyos elementos constituyentes están muy poco o nada separados los unos de los otros. La compacidad en el ámbito urbano expresa la idea de proximidad de los componentes que conforman la ciudad, es decir, la reunión en un espacio más o menos limitado de los usos y las funciones urbanas. La compacidad, por tanto, facilita el contacto, el intercambio y la comunicación, que son la esencia de la ciudad (Rueda, 2007, pág. 12).

De tal forma, se expone que la compacidad es la expresión de la organización física del territorio, la cual tiene que ver con la forma pero también con determinadas funciones. Los aspectos claves que se relacionan son la organización del territorio, la movilidad y el espacio público. La ciudad compacta se compone, entonces, por la cohesión interna lograda gracias a una organización de alta densidad urbana; las edificaciones tanto de vivienda como de servicios que están conectados de tal manera que el peatón las percibe como accesibles

Es por ello que, la densidad urbana se puede identificar como el conjunto de procesos por el que las ciudades buscan ser más compactas, eficientes, equitativas y sustentables. En lugar de expandir su crecimiento hacia nuevos territorios de manera horizontal, la ciudad crece en su interior no solamente de manera vertical, sino también reciclando y desarrollando los espacios intraurbanos abandonados o subutilizados para su mayor y mejor uso (SIMO Consulting., 2014).

Entonces, la densificación pretende intensificar el uso mixto de suelo y aumentar la infraestructura de equipamiento y servicios urbanos para satisfacer las necesidades de la mayor cantidad de habitantes y usuarios en un mismo territorio; donde no solamente la densidad poblacional es alta, sino también los servicios, comercios, e infraestructura tienen mayor capacidad, para así

generar un equilibrio integral. La densidad de población, también deberá considerar los flujos de empleos que atraen a más personas al núcleo urbano.

Se identifican, cinco ventajas principales de la densificación urbana; movilidad más eficiente, uso de tierra más eficiente, mayor sustentabilidad ambiental, mayor igualdad social y mayores oportunidades económicas (SIMO Consulting., 2014). Sin embargo, si está mal gestionada, la densificación puede empeorar cada uno de estos aspectos, es por ello que, la densificación tiene impactos distintos dependiendo del espacio físico, social y económico en que se aplica. Lo que funciona en una ciudad no necesariamente tendrá el mismo efecto en otra ciudad. Por eso será importante adaptar las estrategias de densificación según las prioridades, necesidades y realidades específicas de cada contexto.

## Epilogo

El derecho a una vivienda digna y decorosa como lo señala el artículo 4to. de la constitución de los Estados Unidos Mexicanos ha sido abordado por los programas gubernamentales que buscan garantizar a todas las familias de este derecho, sin embargo, este mandato se ha interpretado en que cada familia debe ser propietaria de una vivienda.

Esta situación ha llevado a que esta obligación del Estado de brindar las condiciones para tener acceso a una vivienda digna, se haya convertido en un problema financiero y de capacidad de pago, de tal suerte que las familias con menores ingresos se han visto sistemáticamente privadas de oportunidades adecuadas para hacer efectivo su derecho.

El contar con los elementos para contar con una vivienda, va más allá de un techo o un lugar, ya que este derecho se relaciona directamente con el goce de otros, como lo es el derecho al agua, el derecho a un medio ambiente saludable, el derecho a la integridad física y mental, el derecho a servicios educativos, el derecho a la recreación, el derecho al deporte, entre otros.

Ejercer el derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, eje del bienestar del desarrollo, compuesto por una serie de conceptos que deben ser revisados escrupulosamente antes de determinar la viabilidad de un proyecto, es decir, que un conjunto habitacional sea sustentable.

La vivienda es el lugar donde se desarrolla la familia, que es la base de la sociedad mexicana y debe ser un espacio digno que brinde seguridad, comodidad y proporcione un ambiente de tranquilidad.

Por las razones antes citadas, el Estado debe brindar las condiciones necesarias para que las personas puedan tener acceso a una vivienda bien ubicada (cercana a centros de trabajo, escuelas, servicios, lugares de esparcimiento, entre otros), que aumente su valor en el tiempo y que tenga las especificaciones legales y especificaciones para ser sujetas a un crédito, o que sirva de garantía para tener acceso a una mejor vivienda y que se pueda heredar libre de gravámenes a los seres queridos.



El Estado debe impulsar el desarrollo de una vivienda resiliente y sustentable, que mejore la calidad de vida de sus habitantes como una responsabilidad ineludible y permanente. La vivienda debe ser rentable, es decir, que mantenga un equilibrio entre los gastos de transporte, servicios y mantenimiento y la calidad de vida de sus ocupantes, que sea cuidadosa del medio ambiente (a través de la implementación de tecnologías ambientalmente amigables, que cuiden el consumo energético, de agua y por lo tanto, de la huella de carbono); que cumpla con seguridad estructural para resistir fenómenos naturales y que sea socialmente responsable con la comunidad.

De momento, el apoyo Federal deberá ser dirigido principalmente a la vivienda con las características mencionadas. Este apoyo se debe de incrementar para las viviendas que presenten las mejores condiciones para sus habitantes, así como para las familias que por su nivel de ingreso más lo necesiten

La meta es muy ambiciosa y solo podrá lograrse con el compromiso total de todos los actores involucrados.

## Índice de Tablas.

<i>Tabla 1. Número de Acciones por Tipo de Solución por Año .....</i>	16
<i>Tabla 2. Uso del Subsidio por Modalidad (Acciones).....</i>	29
<i>Tabla 3. Uso del Subsidio por Modalidad (Montos).....</i>	29
<i>Tabla 4. Vivienda Terminada por Año (Unidades).....</i>	31

## Índice de Imágenes.

<i>Imagen 1. Evolución de la Mancha Urbana de la ZMVM de 1980 al 2010.....</i>	38
--	----

## Índice de Gráficas.

<i>Gráfica 1. Distribución de Demanda Calificada.....</i>	14
<i>Gráfico 2. Necesidades de Hogares en México.....</i>	21
<i>Gráfico 3. Hogares Según porcentaje de Tenencia.....</i>	22
<i>Gráfico 4. Parque Habitacional en México.....</i>	22
<i>Gráfico 5. Demanda de Viviendas en México.....</i>	23
<i>Gráfico 6. Rezago de Vivienda por Estado.....</i>	24
<i>Gráfico 7. Costos Indirectos como % del Costo Final de la Vivienda.....</i>	25
<i>Gráfico 8. Incremento de las Tasas de Interés.....</i>	26
<i>Gráfico 9. Días Promedio de Venta de Vivienda (RUV).....</i>	26
<i>Gráfico 10. Diferencial Entre el Incremento Acumulado de los Precios al Consumidor y el del Costo de Construcción (Vivienda).....</i>	27
<i>Gráfico 11. Registro de Vivienda 2007-2017.....</i>	27
<i>Gráfico 12. Acciones Vs Montos de Subsidios (Montos en millones de pesos).....</i>	28
<i>Gráfico 13. Oferta de Vivienda por Estado al 31 de Enero de 2019.....</i>	30
<i>Gráfico 14. Vivienda por Empresa Desarrolladora.....</i>	31
<i>Gráfico 15. Venta Desarrolladores Vs. Créditos Otorgados de INFONAVIT.....</i>	32
<i>Gráfico 16. Cantidad de Créditos de Vivienda Otorgados por Tipo de Crédito.....</i>	33
<i>Gráfico 17. Otorgamiento de Créditos de Adquisición 2016.....</i>	33
<i>Gráfico 18. Características del Crédito de Adquisición de Vivienda, 2016.....</i>	34
<i>Gráfico 19. Países más Poblados del Mundo.....</i>	35
<i>Gráfico 20. Población Total 1950- 2015.....</i>	36
<i>Gráfico 21. Población Ocupada por Ingresos.....</i>	37

## Bibliografía

*Academia de Ingeniería México. Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces para Vivienda de los Trabajadores, abril de 2019*

*Cervantes Borja, J. F., & Martínez Granados, J. G. (mayo de 2015). Determinación de las incertidumbres de la Habitabilidad en la vivienda de interés social de la unidad habitacional "El Rosario". Academia XXII, Semestral año VI(11), 101-119. Recuperado el 11 de abril de 2018, de <http://revistas.unam.mx/index.php/aca/article/view/51998/46345>*

Coulomb, R. y Schteingart, M. (2006). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: Universidad Autónoma Metropolitana (Azc.) y Miguel Ángel Porrúa.

García Gómez, M.J., en Speckman Guerra, E. & Lira, A, (octubre de 2017). *El mundo del derecho II: Instituciones, justicia y cultura jurídica*, Instituto de investigaciones Jurídicas, UNAM de

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/11/5341/17.pdf>

Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda (CONOREVI 2011). *Situación de la Vivienda en México. Síntesis de 179 La vivienda de interés social en 2035 Problemática y Propuestas*. México: Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda.

Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC 2010-2015). *Estado Actual de la Vivienda 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015*. Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C., Ciudad de México.

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC 2011). *Bitácora de Vivienda. Vol. 1, 2 y 3*. Ciudad de México

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC 2018) *Factores que Inciden en el Costo de la Vivienda en México*. Obtenido de <https://www.cmic.org.mx/cmic/ceesco/index.htm>

Consejo Nacional de la Población (CONAPO 10 de marzo de 2018). *Proyecciones de la Población 2010-2050*. Obtenido de [http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Proyecciones\\_Datos](http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Proyecciones_Datos)

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI 2010). *Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior*. Comisión Nacional de Vivienda, Ciudad de México.

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI 2018). *Sistema Nacional de Información de Indicadores de Vivienda, SNIIV 2.0*. Recuperado noviembre de 2018, de SNIIV: <http://sniiv.conavi.gob.mx/>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI abril de 2018). *Censo de Población y Vivienda 2010, Sección de Microdatos*. Obtenido de Instituto Nacional de Estadística y Geografía: <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/ccpv/2010/>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI abril de 2018). *Encuesta Intercensal 2015, Sección de Microdatos*. Obtenido de Instituto Nacional de

Estadística y Geografía:

<http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/enchogares/especiales/intercensal/>

Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos humanos (ONU Hábitat 1 de noviembre de 2016). Índice Básico de las Ciudades Prósperas. 2016 Informe Final de la Demarcación, Azcapotzalco, Ciudad de México. Ciudad de México, México. Recuperado el 5 de mayo de 2018, de <https://inforavit.janium.net/janium/Documentos/57993.pdf>

Rueda, S. P. (2007). Barcelona, ciudad mediterránea, compacta y compleja. Un visión de futuro más sostenible. Barcelona, España: Ayuntamiento de Barcelona.

Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL 2012). La expansión de las ciudades 1980-2010. México.

Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL 2012). La expansión de las ciudades 1980-2010. Secretaría de Desarrollo Social, Ciudad de México.

SIMO Consulting. (2014). México Compacto. Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México. Ciudad de México: ONU-HABITAT.