

CUARTA SECCION

SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

DECRETO por el que se aprueba el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

ENRIQUE PEÑA NIETO, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 89, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en los artículos 9o., 22, 26, 28, 29, párrafo primero, y 32 de la Ley de Planeación; 7, fracción I, 8, 9 y 19, fracciones I y V, de la Ley de Vivienda; y 9o., 31, 37 y 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y

CONSIDERANDO

Que mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2013 se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, el cual contiene los objetivos, estrategias, indicadores y metas que regirán la actuación del Gobierno Federal durante la presente administración;

Que el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 prevé como estrategia general elevar la productividad para llevar a México a su máximo potencial, por lo que se orienta la actuación gubernamental en torno a cinco metas nacionales: México en Paz, México Incluyente, México con Educación de Calidad, México Próspero y México con Responsabilidad Global, lo cual comprende además tres estrategias transversales: Democratizar la Productividad, Gobierno Cercano y Moderno, y Perspectiva de Género;

Que la meta nacional México Incluyente tiene como objetivo, entre otros, proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna, por lo cual resulta indispensable impulsar un nuevo modelo de desarrollo urbano ordenado y sustentable, que esté enfocado a promover, mejorar y regularizar la vivienda urbana, así como a construir y mejorar la vivienda rural;

Que conforme a la Ley de Vivienda, el Programa deberá contener, entre otros aspectos, los objetivos que regirán el desempeño de las acciones de vivienda de la Administración Pública Federal, así como la estrategia general habitacional, que comprenderá las acciones básicas a seguir, la definición de las modalidades de atención, el señalamiento de metas y prioridades y su previsible impacto en el sistema urbano, así como en el desarrollo regional, económico y social;

Que la Comisión Nacional de Vivienda formuló el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, conforme a las directrices previstas en el Plan Nacional de Desarrollo y, previo dictamen de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, esta dependencia lo sometió a consideración del Ejecutivo Federal a mi cargo, por lo que he tenido a bien emitir el siguiente

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO. Se aprueba el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018.

ARTÍCULO SEGUNDO. El Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 será de observancia obligatoria para la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y las entidades paraestatales coordinadas por la misma; las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Federal se sujetarán a sus disposiciones cuando dicho programa incida en el ámbito de sus respectivas competencias.

ARTÍCULO TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y las entidades paraestatales coordinadas por la misma, de conformidad con el Programa Nacional de Vivienda y las disposiciones jurídicas aplicables, elaborarán sus respectivos programas y anteproyectos de presupuesto. Estos últimos deberán destinar los recursos presupuestarios correspondientes para el eficaz cumplimiento de los objetivos y metas del Plan Nacional de Desarrollo y de dicho Programa Nacional.

ARTÍCULO CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, con la participación que conforme a sus atribuciones les corresponde a las secretarías de Hacienda y Crédito Público y de la Función Pública, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables, dará seguimiento a la implementación de las acciones y al cumplimiento de los objetivos establecidos en el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, y reportará los resultados obtenidos con base en las metas e indicadores correspondientes.

ARTÍCULO QUINTO. La Secretaría de la Función Pública, en el ámbito de su competencia, vigilará el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las disposiciones contenidas en el presente Decreto.

TRANSITORIO

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, a veintiocho de abril de dos mil catorce.- **Enrique Peña Nieto.**- Rúbrica.- El Secretario de Hacienda y Crédito Público, **Luis Videgaray Caso.**- Rúbrica.- El Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, **Jorge Carlos Ramírez Marín.**- Rúbrica.- En ausencia del Secretario de la Función Pública, en términos de lo dispuesto por los artículos 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 7, fracción XII, y 86 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, el Subsecretario de Responsabilidades Administrativas y Contrataciones Públicas de la Secretaría de la Función Pública, **Julián Alfonso Olivas Ugalde.**- Rúbrica.

PROGRAMA Nacional de Vivienda 2014-2018.

PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 2014-2018

SIGLAS Y ACRÓNIMOS

SIGLA / ACRÓNIMO	DESCRIPCIÓN
AGEB	Área Geoestadística Básica
APF	Administración Pública Federal
CFE	Comisión Federal de Electricidad
CONACyT	Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología
CONAGUA	Comisión Nacional del Agua
CONAPO	Consejo Nacional de Población
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
CORETT	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
DOF	Diario Oficial de la Federación
ENIGH	Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares
FONADIN	Fondo Nacional de Infraestructura.
FONHAPO	Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares
FOVISSSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
GEI	Gases de Efecto Invernadero
IMCO	Instituto Mexicano para la Competitividad
INDAABIN	Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
ISSFAM	Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas
MIR	Matriz de Indicadores para Resultados
NAMA	Acciones de Mitigación Nacionalmente Apropriadas (por sus siglas en inglés)
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico
ONAVIS	Organismos Nacionales de Vivienda
ONU	Organización de las Naciones Unidas
OREVIS	Organismos Estatales de Vivienda

PDZP	Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias
PEF	Presupuesto de Egresos de la Federación
PIB	Producto Interno Bruto
PDP	Programa para Democratizar la Productividad
PND	Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
PROIGUALDAD	Programa Nacional para la Igualdad de Oportunidades y no Discriminación contra las Mujeres 2013-2018
RAN	Registro Agrario Nacional
RENARET	Registro Nacional de Reservas Territoriales
RPP	Registro Público de la Propiedad
RUV	Registro Único de Vivienda
SENER	Secretaría de Energía
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social
SEMARNAT	Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal
SNIIV	Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda
SNV	Sistema Nacional de Vivienda
SOFOL	Sociedad Financiera de Objeto Limitado
SRA	Secretaría de la Reforma Agraria, la cual a partir del 2 de enero de 2013 se transformó en la SEDATU
STPS	Secretaría del Trabajo y Previsión Social
TIC	Tecnologías de la Información y Comunicación
UNAM	Universidad Nacional Autónoma de México
VSM	Veces el Salario Mínimo Mensual
ZAP	Zona de Atención Prioritaria
ZMCM	Zona Metropolitana de la Ciudad de México

MARCO NORMATIVO

La Declaración Universal de los Derechos Humanos (art. 25.1) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11.1), al cual México se adhirió el 23 de marzo de 1981, son los instrumentos jurídicos de carácter internacional más próximos sobre el derecho a la vivienda.

Con independencia de los antecedentes constitucionales en los que el derecho a la vivienda estuvo conceptualizado dentro del marco de la seguridad social, en 1983 con la reforma del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece el derecho a la vivienda como fundamental dentro del marco de las garantías individuales, estableciendo que *Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.*

Como parte del *control de convencionalidad* que todos los órganos administrativos y jurisdiccionales deben prever, el derecho a la vivienda, reconocido universalmente como derecho humano, juega un rol distinto que obliga a las instituciones encargadas del diseño y aplicación de la política pública en la materia, a enfocar sus acciones y recursos en abatir el déficit habitacional.

En el ámbito federal, la Ley de Vivienda y la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal SHF, reglamentarias del artículo 4º de la Constitución, constituyen los referentes normativos en materia de vivienda. Particularmente, la Ley de Vivienda establece: i) el Sistema Nacional de Vivienda como mecanismo permanente de coordinación entre los sectores público, social y privado; ii) crea la Comisión Nacional de Vivienda CONAVI señalando que las atribuciones que en materia de vivienda tiene el Ejecutivo Federal serán ejercidas por ella y por las dependencias y demás entidades en su ámbito de competencia; iii) prevé el Consejo Nacional de Vivienda como instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo Federal en la materia, y iv) establece la Comisión Intersecretarial de Vivienda como instancia de carácter permanente del Ejecutivo Federal cuyo objeto será garantizar que la ejecución de los programas y el fomento de las acciones de vivienda se realicen de manera coordinada a la Política Nacional de Vivienda.

Adicionalmente, conforme al artículo 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), entre otras atribuciones, la de impulsar, en coordinación con las autoridades estatales y municipales, la planeación y el ordenamiento del territorio nacional para su máximo aprovechamiento, con la formulación de políticas que armonicen el desarrollo de vivienda; asimismo, como coordinadora sectorial agrupa a la CONAVI y otras entidades cuya actuación incide en materia de vivienda para que, desde una óptica preferentemente urbana, la vivienda se convierta en motor del desarrollo humano, económico y productivo del país. Para ello, la vivienda se debe insertar en un entorno de ciudad, sin soslayar la responsabilidad de atender a las familias, rurales y urbanas, acentuando los beneficios colectivos de contar con ciudades competitivas, compactas, sustentable y ordenadas, ofreciendo certidumbre jurídica.

En cuanto a la naturaleza del instrumento de planeación, considerando que en términos del artículo 2 de la Ley de Planeación, *la planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país y deberá tender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y entendiendo por planeación nacional de desarrollo, la ordenación racional y sistemática de acciones con el propósito de transformar la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen, para los efectos el referente es el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2013, en cuyo apartado VIII, Sistema Nacional de Planeación Democrática, señala que para dar cumplimiento al artículo 22 de la Ley de Planeación, la presente Administración elaborará, entre otros, el Programa Nacional de Vivienda.

La Ley de Vivienda en su artículo 7 señala que la programación del sector público en materia de vivienda se establecerá, entre otros instrumentos, en el Programa Nacional de Vivienda; y, en su artículo 9, que dicho Programa será formulado por la CONAVI, aprobado por el Presidente de la República mediante decreto y estará sometido a un proceso permanente de control y evaluación en los términos prescritos por dicho precepto legal.

Dependencias y/o entidades que participarán en la ejecución del Programa Nacional de Vivienda

- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
- Comisión Nacional de Vivienda
- Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
- Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado
- Sociedad Hipotecaria Federal
- Organismos de vivienda estatales, municipales y del Distrito Federal

INTRODUCCIÓN

El Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, recoge los objetivos de la Política Nacional de Vivienda presentada por el Presidente de la República el 11 de febrero de 2013, la cual presenta un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector; a mejorar y regularizar la vivienda urbana; así como a construir y mejorar la vivienda rural.

Asimismo, el Programa es producto de un amplio proceso de consulta ciudadana que comprendió la realización de ocho Foros Temáticos Nacionales y 32 estatales, en los cuales estuvieron representados todos los actores y sectores de la sociedad; y se discutieron temas relacionados con el actual marco jurídico del sector, sistemas de evaluación a la política de vivienda, sustentabilidad, esquemas de financiamiento, el rol de los gobiernos locales, entre otros.

Su aplicación requiere de un replanteamiento de los instrumentos de política, los cuales tienen el propósito de orientar y contribuir al crecimiento ordenado de los asentamientos urbanos y centros de población, así como de atender en forma integral las necesidades de vivienda que existen en el país, a fin de garantizar el acceso a una vivienda digna para todos los mexicanos.

De esta manera, el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, ha sido formulado en apego a las prioridades de la política de vivienda, y contribuirá a alcanzar tres de los objetivos dispuestos en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario y Territorial y Urbano. Estos son: incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas; consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentable, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes; y, fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional.

En este sentido, conforme se presentan en este Programa, las prioridades en materia de vivienda se impulsarán a través de seis objetivos: 1. Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda; 2. Mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda; 3. Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda

eficazmente a las diversas necesidades de la población; 4. Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda; 5. Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda; y, 6. Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector de la vivienda.

DIAGNÓSTICO

I. Acerca de la expansión urbana

De 1990 a 2010, la población del conjunto de las zonas metropolitanas del país creció en 20.5 millones de habitantes. En el 2010, la población que habitaba en zonas metropolitanas era de 63.8 millones, representando 56.8 por ciento del total nacional,¹ en tanto que la población urbana representaba el 76.9 por ciento del total nacional.²

Por su parte, el territorio de las zonas metropolitanas también se expandió de manera considerable. En el mismo período, la superficie ocupada por el conjunto de zonas metropolitanas del país pasó de 142,377 a 171,816.8 kms²; es decir, 20.6 por ciento más. De manera paralela, la Densidad Media Urbana, esto es, el grado en que se concentra espacialmente la población urbana de un municipio, pasó de 124 a 111.5 habitantes por hectárea, lo que habla de un proceso complejo, en el que se extiende la superficie territorial pero ésta no se densifica con la misma intensidad.³

Uno de los factores que detonaron dicho crecimiento fue la construcción de casas horizontales independientes. Entre 2000 y 2010, el número de casas independientes habitadas creció en 7.1 millones, mientras que el número de departamentos en edificios habitados decreció en 90 mil viviendas, lo que contribuye a la expansión de la ciudad.⁴

El problema del proceso de crecimiento urbano es que se ha realizado –la mayoría de las ocasiones– sin ejes o límites claros de diseño y planeación, lo cual ha ocasionado que no cuenten con la adecuada provisión de servicios educativos, de salud, infraestructura, conectividad y cercanía a las fuentes de empleo, que brinden calidad de vida a la población.

II. Demanda de vivienda

a. Algunos elementos de la situación sociodemográfica actual

El momento demográfico por el que atraviesa el país –conocido como bono demográfico⁵– puede verse como una oportunidad para potenciar el desarrollo, ya que 64.8 por ciento de nuestra población se encuentra en edades productivas; es decir, entre 15 y 64 años. De contar con las condiciones necesarias para potenciar la productividad, éste sería un momento idóneo para alcanzar altos niveles de competitividad. Una de ellas es, sin duda, la estabilidad y calidad de vida que brinda una vivienda digna, al ser ésta la base y pilar de la seguridad familiar.

Otro aspecto a considerar respecto a la composición poblacional está en la distribución de los tipos de hogar. Aun cuando el porcentaje de hogares nucleares sigue siendo la mayoría (64.3 por ciento), los hogares ampliados suman 23.6 por ciento de la población, mientras que los unipersonales 10.6 (Cuadro 1). Cabe mencionar que el número de hogares pasó de 29'556,772 en 2010 a 31'359,562 en 2012, es decir, hubo un crecimiento de 1.1 por ciento entre esos años.

¹ SEDESOL, CONAPO e INEGI (2012), *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*, México, p. 14.

² Censo de Población y Vivienda 2000 y 2010 del INEGI.

³ SEDESOL, CONAPO e INEGI (2004 y 2012), *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*, México.

⁴ Censos de Población 2000 y 2010, INEGI.

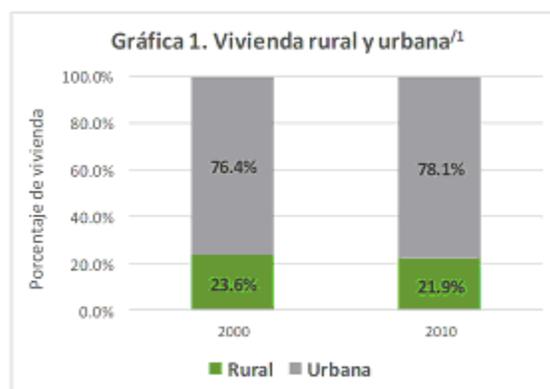
⁵ Alba, Francisco (2009) "La población en edad laboral: más retos que oportunidades", ponencia del Foro nacional: *Las políticas de población en México. Debates y propuestas para el Programa Nacional de Población 2008-2012*. <http://www.portal.conapo.gob.mx/publicaciones/foronacional/mesa10.pdf>, p. 271.

Cuadro 1. Tipos de hogares en México, 2012.		
Nuclear	20 182 949	64.4%
Ampliado	7 405 040	23.6%
Unipersonal	3 336 377	10.6%
Compuesto	272 269	0.9%
Corresidente	162 927	0.5%
Total	31 359 562	100.0%

Fuente: elaborado por Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con información del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2012.

Es indispensable pensar en nuevos esquemas, tanto del diseño de las viviendas y los conjuntos habitacionales como de los mecanismos para financiar su adquisición, ya que tradicionalmente se ha diseñado la política de vivienda pensando en la familia nuclear.

Cabe mencionar, que en el 2010, México tenía 28.7 millones de viviendas, de las cuales 22.4 millones eran urbanas y 6.3 millones eran rurales, representando 78.1 y 21.9 por ciento, respectivamente (Gráfica 1).



^{1/} Se considera como rural a localidades menores a 2,500 habitantes y urbana cuando tiene 2,500 o más habitantes.

Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva con datos de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010, INEGI

Asimismo, el país cuenta con severos grados de marginación y pobreza. En 2012, en 11 estados de la República, más del 50 por ciento de la población era pobre y, en cuatro de ellas, los niveles de pobreza extrema superaban al 15 por ciento de la población.⁶ En el mismo año, la población vulnerable por carencias⁷ alcanzaba 28.6 por ciento, mientras que la vulnerabilidad por ingreso afectaba al 6.2 por ciento de los

⁶ Cuadro resumen evolución nacional y por entidad federativa (CONEVAL) que puede ser consultado en la siguiente liga: <http://www.coneval.gob.mx/medicion/Paginas/Medicin%C3%B3n/Pobreza%202012/Pobreza-2012.aspx>

⁷ Vulnerabilidad por carencias sociales refiere a la población que presenta una o más carencias sociales, pero cuyo ingreso es superior a la línea de bienestar. En tanto que, vulnerables por ingresos refiere a la población que no presenta carencias sociales y cuyo ingreso es inferior o igual a la línea de bienestar. En el caso de ambas definiciones, la referencia es: <http://www.coneval.gob.mx/rw/resource/coneval/prensa/6102.pdf>.

mexicanos.⁸ En el mismo año, sólo 19.8 por ciento de la población del país estaba fuera de los márgenes de pobreza y vulnerabilidad. Entre las condiciones estructurales que se deben mejorar para atender dicha situación, están la precariedad de la vivienda y los servicios básicos indispensables que acompañan al parque habitacional.

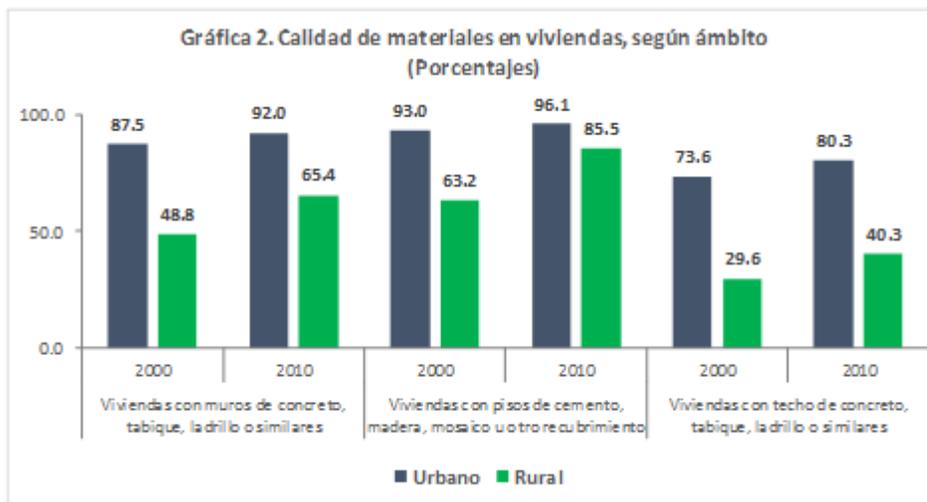
b. Déficit habitacional

La medida del déficit habitacional⁹ agrupa las carencias de vivienda en tres tipos: aquellas que tienen que ver con los materiales con que está construida, las que se refieren al espacio para que sus habitantes no padezcan hacinamiento; y las carencias por falta de conexiones de servicios básicos indispensables. En el 2012, el déficit habitacional era de 15'298,204 viviendas.¹⁰

Respecto a las carencias de materiales, éstas pueden reflejarse en la calidad de los muros, los pisos y los techos de las viviendas. Entre el 2000 y el 2010, un porcentaje alto de viviendas urbanas contaba con materiales de buena calidad (Gráfica 2). No obstante, el techo sigue siendo un problema que requiere especial atención, ya que en 2012, todavía 19.7 por ciento de dichas viviendas carecían de techo de concreto, tabique, ladrillo o similares.

Por su parte, en el ámbito rural deben redoblar esfuerzos para mejorar la calidad de la vivienda. En 2010, 34.6 por ciento de la vivienda rural carecía de muros de concreto, tabique, ladrillo o similares; 14.5 no tenían piso de cemento, madera, mosaico u otro recubrimiento; mientras que, en 59.7 de dichas viviendas el material del techo no era de concreto, tabique, ladrillo o similares (Gráfica 2).

Muchas veces se conjuga más de una carencia en una sola vivienda, lo que representa la precariedad en que el parque habitacional puede encontrarse, especialmente en el ámbito semiurbano y rural. En este contexto, además de vivienda nueva, la Política Nacional de Vivienda debe diversificar los tipos de soluciones y promover alternativas más adecuadas para mejoramientos y ampliaciones, de acuerdo con las necesidades de la población.



¹¹ Se considera rural a localidades con menos de 2,500 habitantes y urbanas de 2500 habitantes y más.

Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con muestras de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010, INEGI.

⁸ Medición de la pobreza en México 2012 (CONEVAL) que puede ser consultado en:

http://www.coneval.gob.mx/Informes/Coordinacion/Pobreza_2012/RESUMEN_EJECUTIVO_MEDICION_POBREZA_2012_Parte1.pdf

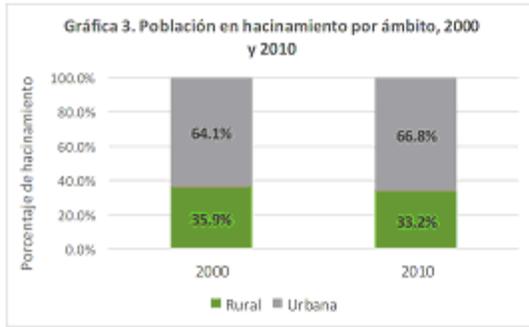
⁹ La Metodología para calcular el Déficit Habitacional fue aprobada en 2012 por el Comité Técnico Especializado de Vivienda de INEGI, presidido por CONAVI y conformado además por la Secretaría de Desarrollo Social, la Secretaría de la Reforma Agraria, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para Trabajadores, el Fondo de la Vivienda del ISSSTE y la Sociedad Hipotecaria Federal.

http://www.conavi.gob.mx/images/documentos/estadisticas_vivienda/deficit/metodologia_deficit_habitacional.pdf

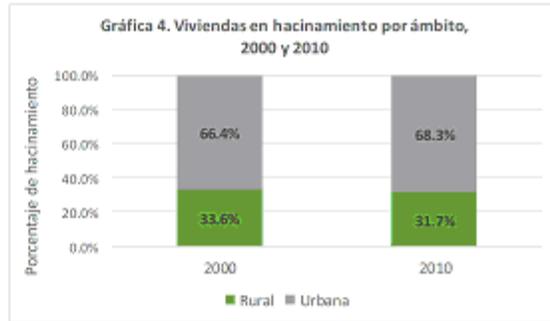
¹⁰ Calculado usando los datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas de 2012, a partir de la Metodología de Déficit Habitacional.

Las carencias de espacio se reflejan en el hacinamiento¹¹ de los habitantes de la vivienda. De 2000 a 2010, el porcentaje de viviendas en hacinamiento en el país pasó de 8.0 a 7.6 millones, es decir, de 36.6 a 26.4 por ciento,¹² en tanto que el promedio de ocupantes por dormitorio se redujo de 2.6 a 2.0. En 2000, la población en condiciones de hacinamiento era 43.2 millones, la cual disminuyó a 39.1 millones en 2010.

De la población en condiciones de hacinamiento, en 2000, 35.9 por ciento era rural y 64.1 urbana; mientras que en 2010, los porcentajes eran 33.2 y 66.8 respectivamente (Gráfica 3). Asimismo, de las viviendas en hacinamiento que había en el 2000, 33.6 por ciento estaban en el ámbito rural, en tanto que 66.4 se encontraban en zonas urbanas (Gráfica 4). En 2010, esta última se incrementó, de modo que 68.3 por ciento de las viviendas en hacinamiento eran urbanas, disminuyendo como consecuencia la participación de vivienda rural.



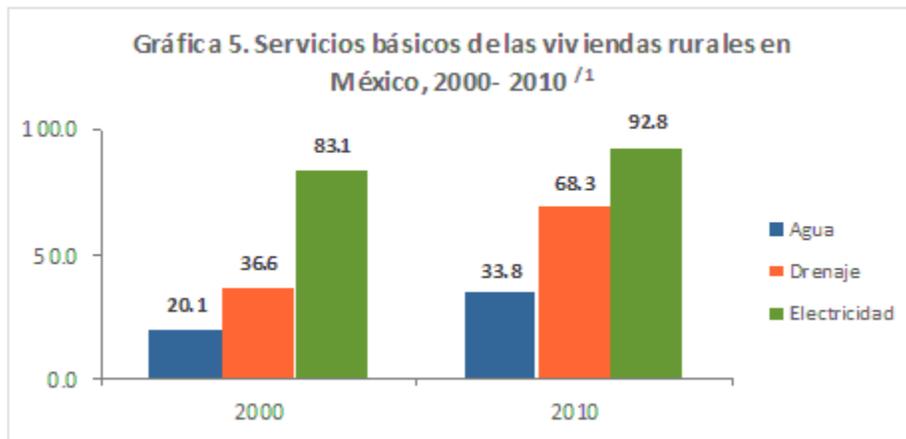
Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI, a partir de la metodología de déficit habitacional y sus soluciones asociadas, del Comité Técnico Especializado de Vivienda.



Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI, a partir de la metodología de déficit habitacional y sus soluciones asociadas, del Comité Técnico Especializado de Vivienda.

Finalmente, las carencias por conexiones pueden desagregarse en la provisión de tres servicios: agua, drenaje y electricidad.

En el ámbito rural, en donde las carencias son mayores, se identificó en 2000, que sólo 20.1 por ciento de las viviendas contaba con servicio de agua y 36.6 con drenaje, en tanto que, 83.1 por ciento contaba con electricidad (Gráfica 5). Esto continúa representando un grave problema de salud y calidad de vida que se debe atender; ya que si bien para 2010, la electricidad llegaba a 92.8 por ciento de las viviendas rurales; 68.3 contaban con drenaje y únicamente 33.8 por ciento contaban provisión de agua.



1/ Se considera rural a localidades con menos de 2500 habitantes.

2/ Agua entubada dentro de la vivienda.

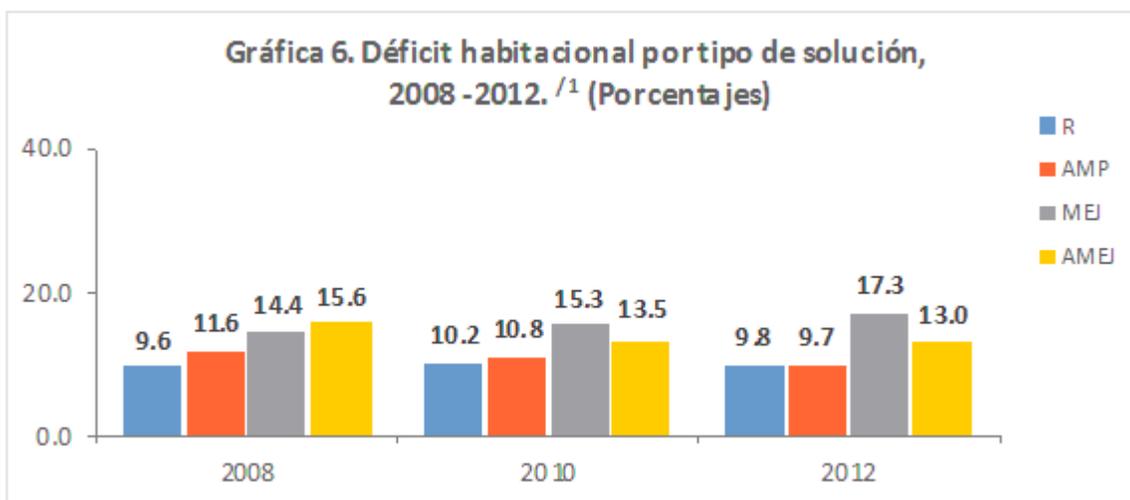
Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con muestras de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010 de INEGI.

¹¹ 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.

¹² Censo de Población y Vivienda (2000 y 2010), INEGI.

Según las carencias que se presenten, existen dos tipos de soluciones habitacionales. La primera es cuando el problema es de hacinamiento, el cual puede resolverse con la construcción de máximo dos dormitorios adicionales; o cuando la vivienda tiene materiales precarios de piso o techo; o instalaciones de agua, cocina o conexión sanitaria precarias, para los cuales la solución es ampliación, mejoramiento o ambas. La segunda, cuando una vivienda requiere nuevos muros, necesita reconstruirse por completo, suponiendo además que una vez que se reconstruye se resolverá también el problema de los techos y pisos; o cuando existe hacinamiento mayor que no es posible resolverlo con una ampliación; en estos casos se requiere el reemplazo total de la vivienda.

En 2008, las soluciones más requeridas fueron ampliación más mejoramiento y mejoramiento, con 15.6 y 14.4 por ciento del parque habitacional total, respectivamente (Gráfica 6). En 2012, 5.3 millones de viviendas requerían mejoramiento, 3.0 millones necesitaban ampliación y 4.0 millones requerían ambas soluciones, por lo que estos tres tipos de solución sumaron 40.0 por ciento del déficit, mientras que las necesidades de reemplazo fueron de 9.8 por ciento (3.0 millones de viviendas).¹³



1/ Estos porcentajes se refieren al total del parque habitacional. Así, las soluciones habitacionales no suman 100 ciento, ya que en esta gráfica no se presenta a la vivienda que no está en déficit.

R: Porcentaje de viviendas cuya solución es el reemplazo de la vivienda.

AMP: Porcentaje de viviendas cuya solución habitacional es únicamente la ampliación de la vivienda.

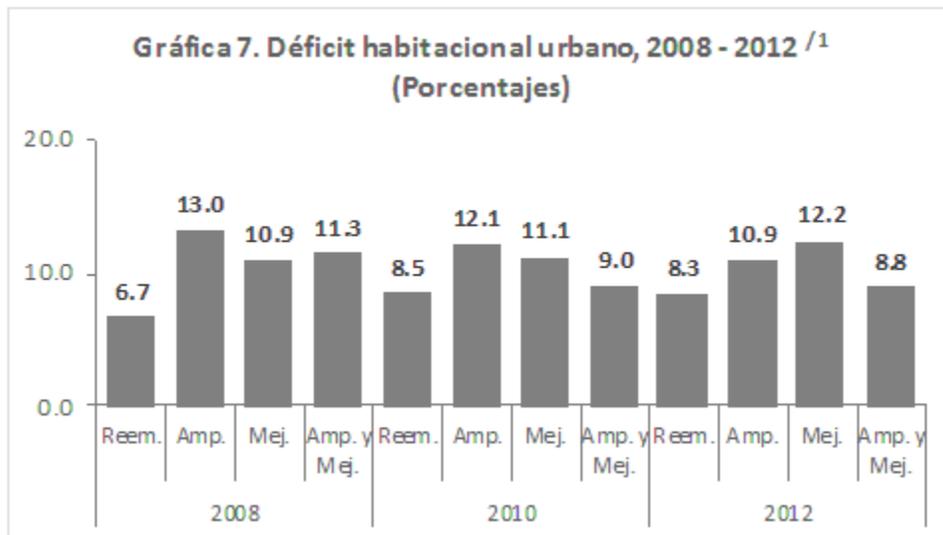
MEJ: Porcentaje de viviendas cuya solución habitacional es el mejoramiento de la vivienda.

AMEJ: Porcentaje de viviendas cuya solución es la ampliación y el mejoramiento.

Fuente: elaborado por Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con información del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 ajustada a 2012, INEGI, utilizando la Metodología para estimar el déficit habitacional y sus soluciones asociadas, elaborada por el Comité Técnico Especializado de Vivienda.

En el ámbito urbano, en 2008 y 2010, la solución habitacional más requerida fue la de ampliación, ya que 13.0 y 12.1 por ciento de la vivienda urbana tenía dicha necesidad, para cada año respectivamente (Gráfica 7). En tanto que en 2012, 12.2 por ciento del parque habitacional urbano requería mejoramiento; 10.9 ampliación y 8.8 ampliación más mejoramiento; que sumados son 31.9 por ciento comparado con 8.3 de reemplazo.

¹³ Calculado usando los datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas de 2012, a partir de la Metodología de Déficit Habitacional.



1/ Estos porcentajes se refieren al total del parque habitacional urbano.

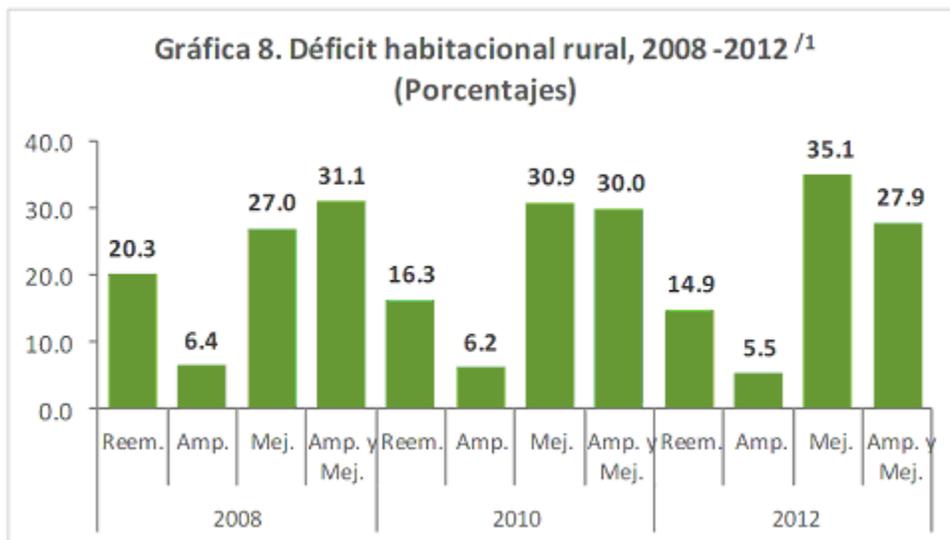
Reem: Porcentaje de viviendas cuya solución es el reemplazo de la vivienda.

Amp: Porcentaje de viviendas cuya solución habitacional es únicamente la ampliación de la vivienda.

Mej: Porcentaje de viviendas cuya solución habitacional es el mejoramiento de la vivienda.

Amp y Mej: Porcentaje de viviendas cuya solución es la ampliación y el mejoramiento.

Fuente: elaborado por Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con información del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 ajustada a 2012, INEGI, utilizando la Metodología para estimar el déficit habitacional y sus soluciones asociadas, elaborada por el Comité Técnico Especializado de Vivienda.



1/ Estos porcentajes se refieren al total del parque habitacional urbano.

Reem: Porcentaje de viviendas cuya solución es el reemplazo de la vivienda.

Amp: Porcentaje de viviendas cuya solución habitacional es únicamente la ampliación de la vivienda.

Mej: Porcentaje de viviendas cuya solución habitacional es el mejoramiento de la vivienda.

Amp y Mej: Porcentaje de viviendas cuya solución es la ampliación y el mejoramiento.

Fuente: elaborado por Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con información del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 ajustada a 2012, INEGI, utilizando la Metodología para estimar el déficit habitacional y sus soluciones asociadas, elaborada por el Comité Técnico Especializado de Vivienda.

Por su parte, en el ámbito rural la situación requiere mayor atención. En 2008, 31.7 por ciento del parque habitacional rural requería ampliación más mejoramiento; en tanto que, en 2010 la solución más requerida fue mejoramiento con 30.9 por ciento (Gráfica 8). En 2012, entre ampliación, mejoramiento y ampliación más mejoramiento, sumaban 68.5 por ciento de la vivienda rural; mientras que 14.9 requerían ser reemplazadas.

Si bien en los últimos años se ha fortalecido el reemplazo de vivienda como solución habitacional, es fundamental considerar las demás soluciones de vivienda (mejoramiento, ampliación, mejoramiento más ampliación y lote con servicios), y como éstas se pueden ajustar a las necesidades de la población, así como a la calidad salarial de los trabajadores.

Una problemática adicional que contribuye al déficit habitacional en el ámbito rural es la regularización del suelo, ya que gran parte de las tierras ejidales o comunales, carecen de documentos que acrediten su titularidad, aunado a que la regularización es un proceso lento y complejo. Al respecto, mediante la producción social de vivienda asistida, los ejecutores sociales han implementado acciones para dar certidumbre a la propiedad, como la firma de convenios entre notarios públicos con Ejecutores Sociales para disminuir costos o la canalización de subsidio para la regularización de la propiedad, entre otros, no obstante queda mucho trabajo por realizar en este sentido, para que las necesidades de vivienda de la población rural sean atendidas.

Finalmente, en cuanto a la planeación urbana y de vivienda, cabe destacar la importancia de la prevención de la mala ubicación de asentamientos humanos, susceptibles de ser afectados por desastres naturales debido a que se localizan en zonas de riesgo. En este sentido, la ausencia de planes de ordenamiento territorial y de controles sobre la localización de las viviendas, incrementa el riesgo sobre la población habitante.¹⁴ Por ello, resulta necesario que los planes de desarrollo urbano y de vivienda cuenten con instrumentos estrictos para restringir la construcción de viviendas, así como desarrollar estrategias para mitigar el impacto en los asentamientos humanos ubicados en cauces de río, sistemas de alcantarillado o perforación excesiva del suelo.

III. Oferta de vivienda

La gráfica 9 muestra el peso que ha tenido el financiamiento para la adquisición de vivienda (nueva y usada), por encima de otro tipo de soluciones, tales como el arrendamiento o los procesos de autoproducción. Por su parte, entre 2010 y 2012, una de cada tres viviendas del parque habitacional fueron autoproducidas,¹⁵ lo que significa que fueron autofinanciadas, o bien obtuvieron créditos de familiares o amigos.¹⁶ Parte de este fenómeno encuentra explicación en la política de los últimos años, de un masivo otorgamiento de financiamiento a adquisición de vivienda dirigido a la población derechohabiente de menores ingresos, lo cual deja explícita la necesidad de analizar otras soluciones de vivienda que atiendan el déficit habitacional.

¹⁴ Lavell, Allan, *Sobre la Gestión del Riesgo: Apuntes hacia una Definición*, p. 7.

¹⁵ Encuesta Nacional de Ingresos y Egresos de los Hogares (2012), INEGI.

¹⁶ Es importante evitar una sobreestimación de la autofinanciación, ya que los financiamientos para mejoramientos y ampliaciones pueden estar dirigidos a viviendas autoproducidas, no obstante, no se cuenta con información al respecto.



¹ Una vivienda puede estar financiada por más de un organismo debido a la existencia de cofinanciamientos y los subsidios ligados a créditos. Por ello, el número de financiamientos no equivale al número de viviendas.

² Contempla autoproducción y autoconstrucción de la vivienda, así como el financiamiento con disponibilidad de terreno y a pie de casa.

Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con datos de los Organismos Nacionales de Vivienda, 2012.

a. Mercado de vivienda nueva

Respecto al proceso de construcción de viviendas nuevas, de 2007 a 2009, predominó la producción de vivienda económica, cuyo precio no superaba 118 Veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal (VSMM). Sin embargo, entre 2010 y 2012, el tipo de vivienda que mayor peso ha tenido es la vivienda popular cuyo precio está entre 128 y 158 VSMM (Cuadro 2).

Cuadro 2. Tipos de viviendas nuevas en México, 2007-2012.						
(porcentajes)						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Económica	41.47	34.84	27.27	17.91	9.84	5.29
Popular 128	8.37	12.36	14.12	14.94	18.83	13.48
Popular 158	15.14	14.76	18.16	25.86	27.79	31.86
Popular 200	13.99	13.48	14.12	16.32	15.89	15.24
Tradicional	15.35	16.72	19.00	19.20	20.42	23.79
Media	5.13	6.86	6.50	5.43	6.57	9.33
Residencial	0.54	0.98	0.82	0.35	0.65	1.00

Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con datos del Registro Único de Vivienda, 2013

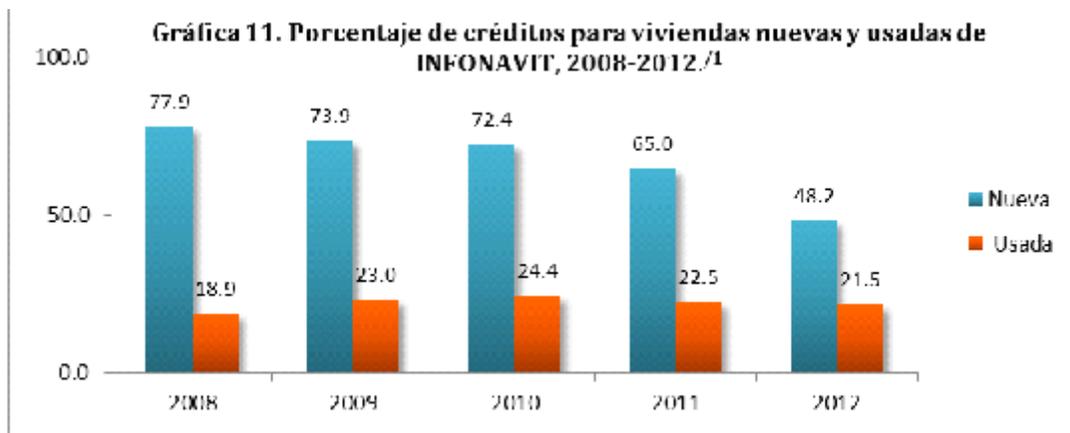
Por otro lado, el tipo de viviendas que se construyó entre 2007 y 2012, es mayoritariamente horizontal (Gráfica 10), lo cual pudo ser uno de los factores causantes del proceso de expansión de las manchas urbanas. No obstante lo anterior, ha ido disminuyendo la construcción de este tipo incrementándose la vivienda vertical.



Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con datos del Registro Único de Vivienda, 2012.

b. Mercado de vivienda usada

Si bien el proceso de financiamiento a la vivienda se ha enfocado –en su mayoría– hacia la vivienda nueva, usando el número de créditos otorgados por INFONAVIT como una aproximación se puede observar que, en los últimos años hubo un gradual incremento del mercado de vivienda usada. Tan solo en el período de 2008 a 2012, esta solución habitacional pasó de 18.9 a 21.5 por ciento de los créditos para vivienda de dicha institución (Gráfica 11).



1/ La suma de cada año no es 100 por ciento, debido a que sólo se está considerando el crédito para adquisición de vivienda, en tanto que, INFONAVIT cuenta con otras líneas de crédito que van a mejoramientos y pago de pasivos.

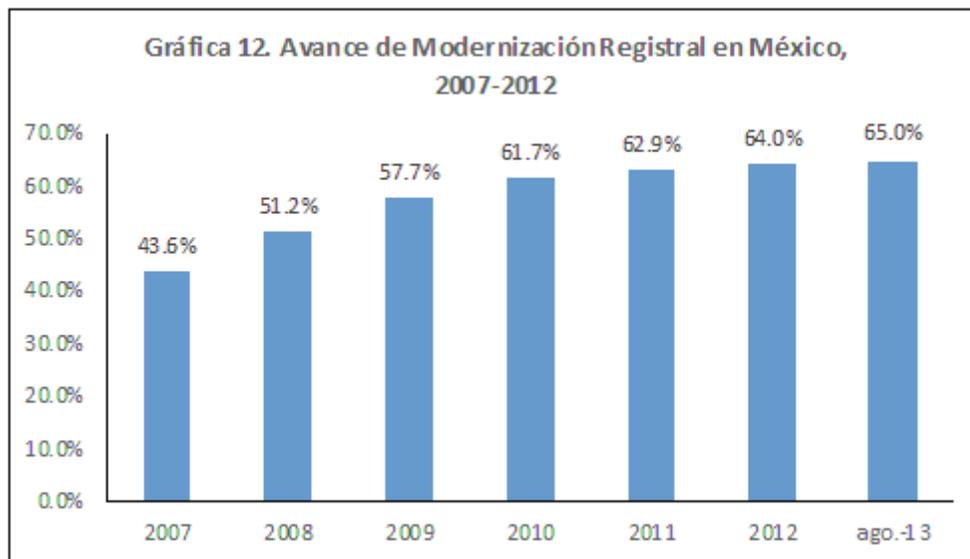
Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con datos de INFONAVIT, 2013.

La modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y la actualización de los Catastros constituyen un pilar fundamental en el proceso de fortalecimiento del mercado de vivienda usada, ya que garantiza la certidumbre de las operaciones jurídicas inmobiliarias. A partir de 2003 comenzó una etapa de modernización de los procesos, con el convenio de “Mejor Acceso al Crédito a través del Fortalecimiento de los Derechos de Propiedad”, firmado por la CONAVI¹⁷, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Fondo Multilateral de Inversiones, que derivó en la instauración oficial del Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad en 2007. Dicho programa apoya las acciones de modernización del registro público, así como la posterior modernización y vinculación con el catastro.¹⁸

¹⁷ Entonces CONAFOVI

¹⁸ SHF-BID, Desarrollo del mercado de financiamiento a la vivienda en México, documento interno.

Si bien los avances de este programa han sido importantes (Gráfica 12), en agosto del 2013 el promedio nacional registral fue de 65.0 por ciento, lo cual refleja la importancia de que la Política Nacional de Vivienda se concentre en este aspecto.



Fuente: SHF-BID, Desarrollo del mercado de financiamiento a la vivienda en México

En este contexto, uno de los principales retos en este tema está, no sólo en ajustar los financiamientos hacia este tipo de soluciones, ya que adquirir una vivienda usada puede verse como una mayor inversión inicial –si ésta se encuentra en zonas centrales y conectadas– y cuyo financiamiento debe contemplar gastos de rehabilitación para adaptarla a las necesidades de la familia que la habitará; sino también en estandarizar, armonizar, actualizar y agilizar los procesos de los registros públicos de la propiedad y catastro, con lo cual disminuirán los tiempos y los costos del traslado de dominio de una vivienda usada.

Cabe señalar que, las ventajas de diseñar mecanismos para incrementar el mercado de vivienda usada van desde la densificación de las zonas urbanas, hasta el fortalecimiento del tejido social y beneficios en el gasto familiar, dada su cercanía y conectividad con servicios urbanos y centros de salud, educativos y de trabajo.

c. Vivienda en renta

Una de las alternativas para ampliar el acceso a la vivienda es el arrendamiento, ya que representa una manera formal para que la población de bajos niveles salariales acceda a una vivienda intraurbana cuya compra requiere una fuerte inversión; además de ser la solución para quienes por motivos laborales tienen una alta movilidad residencial. Se debe resaltar que el acceso a viviendas intraurbanas trae consigo las ventajas de una buena ubicación y refuerza la contención urbana que busca la Política Nacional de Vivienda.

Si bien es cierto que en México aún se asocian los ideales de bienestar y seguridad con la vivienda en propiedad –y que la opción del arrendamiento es vista como una solución habitacional temporal–, existe un sector de la población que podría obtener mayores beneficios al buscar vivir en una vivienda rentada y que no tiene acceso a ella.

En 2012, 15.5 por ciento de la población habitaba en vivienda rentada, mientras que la gran mayoría (63.6 por ciento) se asume como propietaria de su vivienda (Cuadro 3). Los hogares unipersonales, nucleares, ampliados y compuestos, optan por habitar viviendas propias. Sin embargo, destaca que los hogares

conformados por corresidentes encuentren en el arrendamiento la mejor solución habitacional. Ello refleja el comportamiento de las personas en donde el arrendamiento podría ser una mejor opción que la propiedad, como es el caso de los hogares recién constituidos, los hogares migrantes o los hogares unipersonales.¹⁹

Cuadro 3. Tenencia de vivienda por tipo de hogar en México, 2012.

(porcentajes)					
	Rentada	Prestada	Propia pero la están pagando	Propia	Otra situación
Unipersonal	22.1	19.2	2.5	53.6	2.7
Nuclear	15.8	15.1	5.9	62.0	1.1
Ampliado	10.5	10.6	3.4	73.6	1.8
Compuesto	18.9	15.6	5.2	58.9	1.3
Corresidente	67.8	12.1	0.6	19.1	0.3
Nacional	15.5	14.5	4.9	63.6	1.46

Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con información del Módulo de Condiciones Socioeconómicas, 2012 de INEGI.

Al calcular la razón que existe entre precio de vivienda y la renta es posible obtener información en dos dimensiones: la primera de ellas hace referencia al número de años que es necesario esperar para recuperar la inversión en vivienda (precio de adquisición) dado su rendimiento anual (alquiler). La segunda sugiere si es conveniente comprar o rentar dado el resultado de la razón.

De acuerdo con la primera interpretación, con datos de 2012,²⁰ en México se requerirían 20.1 años para recuperar la inversión en viviendas para renta. Por su parte, la decisión de comprar o rentar dependerá de la razón precio de la vivienda – renta; si es menor o igual a 15 es indicativo de que conviene comprar, si es mayor o igual a 25 la decisión es rentar. Cuando el resultado se encuentra entre 15 y 25, el dictamen entre comprar o rentar una vivienda es indistinto. Así, los mercados estatales indican que en 19 entidades federativas la decisión entre adquirir o rentar una vivienda resultó indiferente, mientras que en las 13 restantes es preferible la opción de alquiler.

Uno de los principales retos está en revisar los instrumentos legales que garanticen la seguridad para el arrendador y el arrendatario, así como diseñar políticas públicas y programas, mediante los cuales se vuelva más accesible la renta de una vivienda.

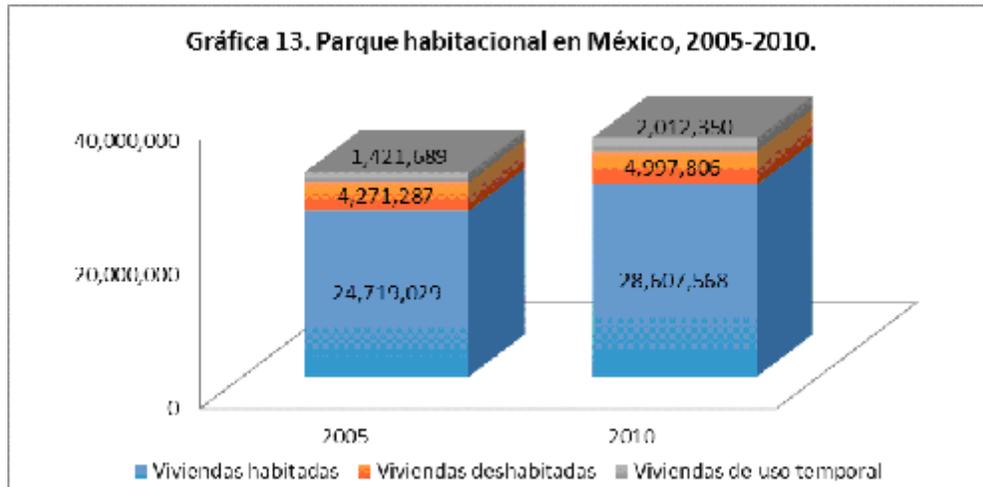
d. Vivienda deshabitada

El creciente número de viviendas deshabitadas en todo el país es un problema que requiere atención. Si bien es cierto que no se trata de un fenómeno reciente y que se relaciona con los ciclos económicos y con otros factores como la migración; actualmente parece encontrarse asociado a los elevados porcentajes de inseguridad, falta de conectividad, de infraestructura, lejanía con fuentes de empleo, e incluso escasez de oferta de vivienda en algunas regiones del país. Así, una de las primeras tareas para resolver este problema es su cuantificación y diagnóstico, con el fin de brindar una atención más adecuada para revertir y prevenir dicha situación.

¹⁹ Coulomb, René (2007) "Evolución histórica de la vivienda en arrendamiento", en *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. LIX Cámara de Diputados-UAM, México, p.143.

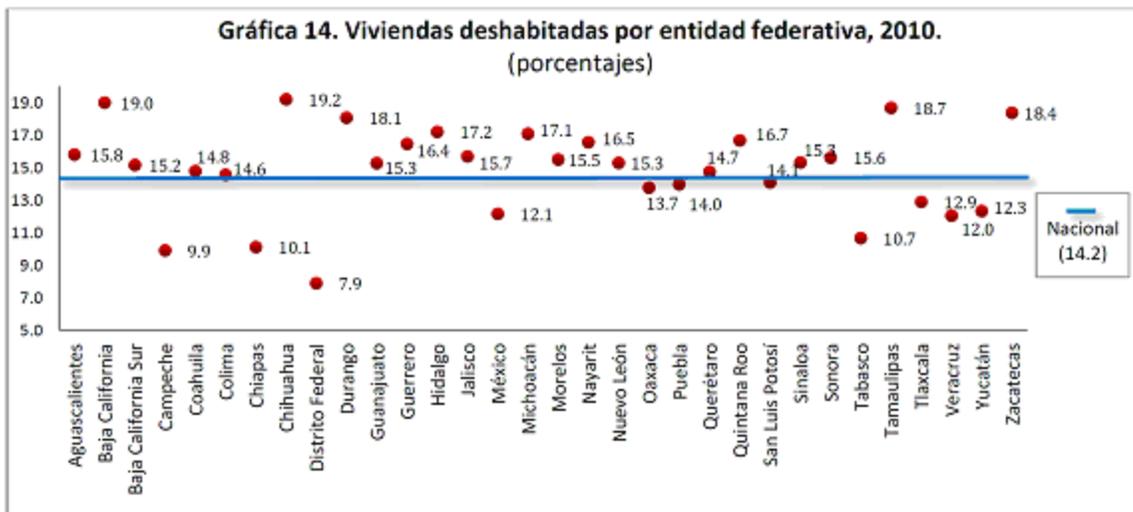
²⁰ Datos de la ENIGH 2012

La información disponible muestra que de 2005 a 2010, el número de viviendas deshabitadas se ha incrementado en 726,519 casos, que equivale a un incremento del 17%; mientras que la vivienda temporal creció en 590,661 unidades, es decir 42% (Gráfica 13).



Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con datos del Censo de Población y Vivienda 2005 y Censo de Población y Vivienda 2010 de INEGI.

En el 2010, el porcentaje de viviendas deshabitadas del país alcanzaba 14.2 por ciento del total de viviendas.²¹ Sin embargo, los porcentajes por entidad federativa (Gráfica 14), muestran que existen entidades como Baja California, Chihuahua, Durango, Hidalgo, Michoacán, Tamaulipas y Zacatecas que reportan más de 18 puntos porcentuales de vivienda deshabitada.



Fuente: elaborado por la Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI con datos del Censo de Población y Vivienda 2010 de INEGI.

e. *Desarrollos Certificados*

Los Desarrollos Certificados²² son una estrategia del gobierno federal, impulsada desde 2007 para promover proyectos urbanos que fomenten la participación de los tres órdenes de gobierno, así como del sector social y privado, para atender la demanda de vivienda mediante la maximización de los beneficios

²¹ Comparado con algunos países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), la situación de México es similar a la de España e Irlanda, cuyos porcentajes de vivienda deshabitada fueron de 13.9 y 14.5 respectivamente; es más baja que la de Italia (24.0) y más alta que la de Estados Unidos y Finlandia (8.0 y 9.6 respectivamente).

²² Antes Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)

públicos y la minimización de impactos negativos. El objetivo de los Desarrollos Certificados es promover el crecimiento ordenado de las ciudades, la renovación urbana y nuevos desarrollos habitacionales que cuenten con todos los servicios y equipamientos requeridos para fomentar vivienda sustentable en los ámbitos social, económico y medioambiental, desincentivando la creación de ciudades-dormitorio.

Los Desarrollos Certificados pueden ser: proyectos periurbanos enfocados a promover la generación de suelo servido con infraestructura para el desarrollo urbano, ubicados en el ensanche de la ciudad existente; o bien, desarrollos intraurbanos que aprovechen zonas urbanas deterioradas y suelos baldíos, mediante proyectos de densificación y de regeneración urbana.

En 2013 se contaba con 10 Desarrollos Certificados en el país, representando la construcción de más de 389 mil viviendas. Es necesario seguir fortaleciendo esta estrategia ya que a través de ella se pueden generar viviendas con infraestructura, conectividad, provisión de servicios y cercanía a centros educativos, de salud y fuentes de empleo que coadyuven a la contención de las manchas urbanas.

IV. Subsidios y financiamientos.

La Política Nacional de Vivienda tiene como objetivo fortalecer la coordinación interinstitucional para asegurar que las soluciones de financiamiento se traduzcan en créditos de calidad a través de esquemas que fomenten vivienda con mejor ubicación (intraurbana), mayor superficie, mejores servicios y entorno.

Las soluciones de vivienda están directamente asociadas con los procesos de financiamientos y subsidios para su adquisición. Las políticas y programas públicos destinados al apoyo a la vivienda en México, han trazado tres vías principales por las cuales acceder a un apoyo financiero.²³

1. A través del financiamiento y cofinanciamiento de créditos a soluciones de vivienda, principalmente mediante la operación de las subcuentas de vivienda que administran los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), así como mediante la operación directa de recursos federales y estatales, provenientes del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y de los Organismos Estatales de Vivienda (Orevis).
2. A partir del apoyo de la banca de desarrollo de manera directa o mediante intermediarios financieros de créditos puente²⁴ para desarrolladores inmobiliarios, así como líneas de fondeo y garantías para intermediarios financieros, bancarios y no bancarios para la operación de créditos para soluciones de vivienda.
3. A partir de la distribución de subsidios dirigidos a la población, atendiendo las diferentes soluciones de vivienda mediante los programas instrumentados por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).

En los últimos cinco años ha ocurrido un cambiante escenario en cuanto a la cobertura, ya que tanto los subsidios como los financiamientos no han vuelto a lograr números tan altos como en 2008 (Cuadro 4). Sin embargo, actualmente se plantea que además de un alto número de soluciones, éstas deben verdaderamente servir para atender el problema del acceso a la vivienda. Así, por ejemplo, el rubro de "otras soluciones" ha sido poco atendido, siendo que comprende a categorías como el apoyo a lotes con servicios el cual requiere de mayor atención.

Cuadro 4. Subsidios y créditos por tipo de solución en México, 2008-2012.

	Subsidios				
	2008	2009	2010	2011	2012
Adquisición	147,133	132,761	140,683	138,145	157,223
Mejoramiento	303,817	206,026	214,497	174,376	170,090
Otras Soluciones	1,382	1,682	4,721	3,056	2,718
Total	452,332	340,469	359,901	315,577	330,031

²³ UNAM-PUEC (2013) *México, perfil del sector de la vivienda*. UNAM y UN-HABITAT, México, p. 93

²⁴ "Los créditos puente son otorgados al desarrollador inmobiliario con la intención de que cuente con una mayor cantidad de recursos disponibles durante la fase de construcción de las viviendas. Usualmente son créditos de corto plazo (entre 6 y 12 meses) mientras inicia la pre-venta de las viviendas." *Idem*.

Créditos					
Adquisición	814,848	716,713	704,051	641,913	596,237
Mejoramiento	723,339	590,556	669,691	630,664	863,420
Otras Soluciones	19,012	15,291	5,112	5,859	5,521
Total	1,557,199	1,322,560	1,378,854	1,278,436	1,465,178
Acciones totales	2,009,531	1,663,029	1,738,755	1,594,013	1,795,209

^{1/} Una vivienda puede estar financiada por más de un organismo debido a la existencia de cofinanciamientos y los subsidios ligados a créditos. Por ello, el número de financiamientos no equivale necesariamente al número de viviendas.

^{2/} Adquisición de vivienda incluye: Vivienda nueva, usada, en arrendamiento, con disponibilidad de terreno, pie de casa, autoconstrucción y autoproducción.

^{3/} Mejoramientos incluye: Ampliación y Rehabilitación.

^{4/} Otras soluciones incluye: Pago de pasivos, Refinanciamiento hipotecario, Pago de enganche, Liquidez, Adquisición de suelo, Urbanización para el uso habitacional, Lotes con servicios, Insumos para vivienda y No especificado.

Fuente: elaborado por la Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con información de los organismos de vivienda.

Finalmente, con el objeto de brindar una fuente alternativa de financiamiento, para atender una demanda de vivienda con una población creciente y un rezago habitacional relevante, se desarrolló a partir del 2013 un mercado de Bonos Respaldados por Hipotecas (BRH).²⁵ El crecimiento de dicho mercado entre 2003 y 2007 se debió a factores como reformas a diversas leyes federales, cambios en las instituciones gubernamentales de vivienda, impulso a la construcción de vivienda a través de subsidios a la adquisición, estabilidad económica, un incremento sostenido en los activos netos de las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro (SIEFORES), así como la entrada de garantes, aseguradoras de bonos y de créditos hipotecarios.²⁶ Así, los BRH brindaron al mercado de inversionistas principalmente institucionales una nueva clase de activo y una opción de instrumentos de largo plazo, permitiendo una diversificación de sus carteras.

La participación de diferentes emisores de este tipo de bonos evolucionó en los últimos años de una participación mayoritariamente privada hacia solamente emisiones de entidades públicas, derivado entre otras razones, de la crisis hipotecaria de los Estados Unidos (2008-2009), así como por factores internos como reducción de liquidez, calidad de los portafolios de crédito subyacentes y salida de participantes del mercado (aseguradoras). Al cierre del 2013, se realizaron emisiones de BRH por un monto aproximado de 264,205 millones de pesos,²⁷ mismos que han permitido la derrama de recursos adicionales para la generación de nuevas acciones de vivienda.

Dada la expectativa del crecimiento del mercado de vivienda, persiste la necesidad de reactivar el mercado de BRH como fuente alternativa de financiamiento, así como la construcción de una estrategia para retomar el dinamismo de este mercado con una mayor participación del sector privado. Lo anterior implicará la exploración de nuevos esquemas de financiamiento con la participación de inversionistas nacionales como internacionales.

²⁵ Para mayor información sobre los Bonos Respaldados por Hipotecas ver: <http://www.shf.gob.mx/guias/guiasintermediarios/BORHISYBURSAS/Paginas/QUESONLOSBORHIS.aspx>

²⁶ CNBV (2012) "Recomendaciones para reactivar el Mercado Mexicano de Bonos Respaldados por Hipotecas".

²⁷ SHF, Dirección de Desarrollo de Mercados y Bursatilización.

V. Vivienda sustentable.

Resulta innegable el impacto ambiental que se genera en las viviendas de manera cotidiana. Se estima que este sector es responsable del 32 por ciento de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en México, "lo que representa el 16.2 por ciento del consumo total de energía y el 26 por ciento del consumo total de electricidad".²⁸

Lo anterior tiene como consecuencia el detrimento de la calidad de vida, por lo que se requieren de acciones puntuales que ayuden a frenar este problema. Por un lado, es necesario que la edificación de las viviendas cumpla parámetros estrictos para frenar la expansión desmedida y, con ello, frenar la devastación de las reservas ecológicas, así como disminuir el consumo de energías generadas por la provisión de servicios para las periferias distantes.

Por otro lado, es importante realizar acciones desde el interior de las viviendas, logrando que éstas tengan un consumo eficiente de recursos. Por ello, se han creado algunos mecanismos que ayudan a la población a incorporar el uso de ecotecnologías al interior de sus viviendas, tales como la *Hipoteca Verde*, las Acciones de Mitigación Nacionalmente Apropriadas (NAMAS, por sus siglas en inglés) dirigidas hacia la vivienda y el Programa "Ecocasa".

En cuanto a las acciones para promover la sustentabilidad ambiental, durante el 2013 se otorgaron 358,029 hipotecas verdes. Este financiamiento condiciona el uso de tecnologías que reducen el consumo de luz, gas energético y de agua; por ejemplo, llaves ahorradoras de agua, focos de bajo consumo y calentadores solares, y consecuentemente, disminuir la emisión de dióxido de carbono y el gasto en el pago de estos servicios.

Las NAMAS de vivienda, por su parte, son proyectos aún en etapas piloto²⁹, cuyos objetivos principales son mitigar las emisiones de GEI e incrementar el confort dentro de las viviendas, generando ahorros para las familias en el consumo de agua, electricidad y gas.

Los esfuerzos para desarrollar dichos proyectos en México comenzaron en 2010, con el "Proyecto de Vivienda Cero Energía", coordinado por CONAVI y organismos internacionales. A partir de entonces, se han elaborado programas piloto como el de "Aislamiento Térmico", el "Proyecto de Vivienda Baja en Carbono", "Ecocasa" y, desde 2012 comenzó a diseñarse el piloto para el "Programa Mexicano-Alemán ProNAMA", que abarca tanto proyectos de viviendas nuevas como incorporación del programa a viviendas existentes y busca, una vez concluido el piloto, contar con una vasta cobertura para las viviendas del país.

De acuerdo con el Registro Único de Vivienda (RUV), de 2007 a 2012 se registró la construcción de 659,468 viviendas con ecotecnologías, lo que refleja el creciente interés por atender la calidad de las viviendas en términos de sustentabilidad.

VI. Coordinación interinstitucional y generación de información.

Uno de los principales problemas del sector se encuentra en la planeación pública en los distintos órdenes de gobierno. Se trata de la falta de: políticas claras, de la estandarización de los instrumentos de atención y de la conjunción de esfuerzos para potenciar la atención. En este sentido, es fundamental definir un eje rector que marque los lineamientos a seguir, así como firmar acuerdos y convenios que comprometan al trabajo conjunto y a la adopción de criterios homogéneos.

Respecto a la generación de información, actualmente se cuenta con instrumentos y mediciones de vanguardia, tales como el Indicador de Calidad de Vida vinculada a la vivienda de INFONAVIT, la Estrategia de Gestión para Resultados de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), la Medición de la Prosperidad Urbana de ONU-Hábitat, el Índice de Competitividad Municipal en materia de Vivienda generado por el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO), el inventario nacional de viviendas del INEGI, el Registro Único de Vivienda (RUV) o la Encuesta de Satisfacción Residencial de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

²⁸CONAVI (2013) "NAMA de Vivienda Existente", <http://www.conavi.gob.mx/viviendasustentable>, p.1, con información del INE (2006) "Inventario Nacional de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero 1990-2002".

²⁹ <http://centromariomolina.org/desarrollo-sustentable/temas/nama-en-vivienda-existente-en-mexico/>

El verdadero reto es conjugar estas herramientas para generar información sólida y certera, que permita una planeación eficiente y con visión a largo plazo. Por ello, la CONAVI desarrolla actualmente el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), el cual deberá ofrecer información vasta, concentrada y homogénea, integrando aquella generada por los organismos públicos de vivienda, e incentivando la investigación académica, privada, social y pública que se convierta en insumo para el SNIIV, tarea que se deberá realizar a profundidad a fin de contar con un conocimiento del sector.

ALINEACIÓN A LAS METAS NACIONALES

Alineación a los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, 2013-2018 y del Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2013-2018				
Meta Nacional	Objetivo de la Meta Nacional	Estrategia del Objetivo de la Meta Nacional	Objetivo del Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano	Objetivo del Programa
Eje 2. México Incluyente	Objetivo 2.5. Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna	Estrategia 2.5.1 Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos	Objetivo 2. Incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas	Objetivo 1. Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda.
		Estrategia 2.5.2 Reducir de manera responsable el rezago de vivienda a través del mejoramiento y ampliación de la vivienda existente y el fomento de la adquisición de vivienda nueva	Objetivo 4. Fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional	Objetivo 2. Mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda
		Estrategia 2.5.1 Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos	Objetivo 4. Fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional	Objetivo 3. Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población
		Estrategia 2.5.2 Reducir de manera responsable el rezago de vivienda a través del mejoramiento y ampliación de la vivienda existente y el fomento de la adquisición de vivienda nueva		

		<p>Estrategia 2.5.2</p> <p>Reducir de manera responsable el rezago de vivienda a través del mejoramiento y ampliación de la vivienda existente y el fomento de la adquisición de vivienda nueva</p>	<p>Objetivo 4.</p> <p>Fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional</p>	<p>Objetivo 4.</p> <p>Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda</p>
		<p>Estrategia 2.5.3</p> <p>Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional, urbano metropolitano y de vivienda</p>	<p>Objetivo 3.</p> <p>Consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes</p>	<p>Objetivo 5.</p> <p>Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda</p>
		<p>Estrategia 2.5.1</p> <p>Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos</p>	<p>Objetivo 4.</p>	
		<p>Estrategia 2.5.3</p> <p>Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional, urbano metropolitano y de vivienda</p>	<p>Fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional</p>	<p>Objetivo 6.</p> <p>Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector de la vivienda</p>

OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN**Objetivo 1. Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda.**

La situación actual de la vivienda requiere atender de manera prioritaria la expansión urbana desordenada que se viene presentando en diferentes centros urbanos del país, para lo cual se debe tanto prevenir que siga sucediendo, como mitigar el daño social, económico y ambiental que ya ocurrió a causa de dicha expansión. Para atender este problema se propone establecer criterios claros para la construcción de vivienda; optimizar el aprovechamiento de infraestructura, conectividad y provisión de servicios; aprovechar la utilización de suelo intraurbano, buscando en todo momento la integración social.

Estrategia 1.1: Promover que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre hacia el interior de los centros urbanos existentes.

Líneas de acción

1	Generar instrumentos normativos y guías técnicas para la redensificación habitacional y coordinar su aplicación por los gobiernos locales.
2	Fomentar, entre gobiernos locales, la revisión de topes a densidades y alturas de centros urbanos buscando una mayor densidad habitacional.
3	Estimular, entre desarrolladores de vivienda, la construcción de vivienda vertical de calidad con espacios recreativos buscando ciudades con crecimiento ordenado.
4	Incentivar modelos de asistencia encaminados a la redensificación de predios con autoproducción de vivienda progresiva, como la habilitación de azoteas.
5	Profundizar en el análisis del fenómeno de vivienda deshabitada y abandonada para identificar estrategias que contribuyan a revertirlo.

Estrategia 1.2: Establecer y aplicar criterios claros para que el desarrollo de vivienda contribuya al crecimiento ordenado de las ciudades.

Líneas de acción

1	Alinear criterios del otorgamiento de créditos y subsidios para vivienda con un enfoque socioespacial y de contención de manchas urbanas.
2	Controlar, a través de Desarrollos Certificados, la expansión urbana fuera de los perímetros de contención urbana.
3	Fomentar la creación de Desarrollos Certificados Intraurbanos mediante el otorgamiento de financiamientos.
4	Establecer e implementar lineamientos para la gestión, evaluación, aprobación y seguimiento de los Desarrollos Certificados.

Estrategia 1.3: Promover mecanismos para hacer accesible el **suelo intraurbano**, evitando la especulación y subutilización del mismo.

Líneas de acción

1	Definir instrumentos para la incorporación de terrenos intraurbanos baldíos y subutilizados a la oferta de vivienda sustentable.
2	Identificar, registrar y evaluar las reservas territoriales privadas y públicas para vivienda, así como los baldíos intraurbanos.
3	Impulsar un mercado habitacional con ocupación de baldíos o predios vacíos en zonas intraurbanas con servicios rentables, evitando la especulación.
4	Orientar el uso de reservas territoriales para que los desarrollos habitacionales construidos eleven la calidad de vida de sus habitantes.
5	Evaluar las reservas territoriales periféricas adquiridas por desarrolladores habitacionales para que los nuevos proyectos habitacionales tengan servicios e infraestructura urbana.

Estrategia 1.4: Diseñar mecanismos para que la construcción de vivienda contemple la integración social.

Líneas de acción

1	Diseñar estrategias para evitar que los procesos de renovación urbana expulsen a la población originaria.
2	Incentivar la construcción de vivienda social en los centros urbanos existentes para mitigar la segregación espacial en las ciudades.
3	Incentivar, entre los desarrolladores de vivienda y los gobiernos locales, modelos de desarrollo habitacional que fortalezcan la cohesión social.

Estrategia transversal “Democratizar la Productividad”

Línea de acción 1.3.4: Promover el ordenamiento territorial en zonas urbanas, así como el desarrollo de ciudades más competitivas.

Objetivo 2. Mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda.

De acuerdo con el diagnóstico que en este documento se presenta, es necesario redoblar esfuerzos en acciones para disminuir el déficit habitacional, entendiéndose por éste no solamente la necesidad de reemplazo de vivienda, sino también si requieren un mejoramiento, ampliación, o bien, mejoramiento más ampliación cuidando en todos los casos de alcanzar una solución sustentable y de calidad, no sólo de la vivienda sino también de su entorno, que contribuya a alcanzar una mejor productividad de los mexicanos. Lo anterior, poniendo especial hincapié en el ámbito rural, dada la precariedad en la que se encuentran las viviendas de esa población. Finalmente, como parte del acceso a vivienda de calidad, se incorpora en este objetivo, la prevención de riesgos ante desastres naturales que puedan afectar a los asentamientos humanos.

Estrategia 2.1: Establecer los mecanismos para que la población mexicana cuente con una vivienda sustentable y de calidad.

Líneas de acción

1	Abatir el hacinamiento procurando que la vivienda financiada por los organismos públicos de vivienda cuente con al menos dos recámaras.
2	Proporcionar lineamientos sobre ecotecnologías y sistemas pasivos (infraestructura para el aprovechamiento de recursos naturales) en las viviendas nuevas.
3	Incentivar innovaciones tecnológicas para construcción de vivienda que incorporen materiales de la región, conforme sus condiciones climáticas y geográficas.
4	Establecer incentivos para la certificación NAMA en proyectos habitacionales.
5	Fomentar la incorporación de materiales de construcción de calidad en viviendas nuevas, autoproducción, mejoramientos y ampliaciones.
6	Desarrollar, en coordinación con SEMARNAT y CONUE, lineamientos que garanticen viviendas, procesos y materiales de construcción sustentables y de calidad.

Estrategia 2.2: Facilitar a la población rural el acceso a la vivienda digna y sustentable.

Líneas de acción

1	Generar modelos habitacionales de calidad para localidades rurales y comunidades indígenas, según sus necesidades e idiosincrasia.
2	Fomentar el reemplazo y los mejoramientos en las viviendas rurales hechas con materiales precarios o de mala calidad.
3	Garantizar que la construcción de vivienda rural cuente con los servicios básicos de luz, agua potable y drenaje
4	Impulsar vivienda rural autoproducida de calidad mediante financiamiento y asistencia técnica, financiera y social para población vulnerable.
5	Acercar la vivienda rural a esquemas productivos, conforme la vocación económica de las familias y las regiones en que habitan.

Estrategia 2.3: Incentivar y contribuir a la renovación del parque habitacional existente, la optimización de la infraestructura y servicios urbanos y el fortalecimiento del tejido social.

Líneas de acción

1	Promover intervenciones integrales en las viviendas deterioradas o que requieran alguna ampliación incorporando tecnologías sustentables.
2	Identificar, junto con gobiernos locales y academia, asentamientos humanos con alto índice de vivienda deteriorada y diseñar estrategias para atenderlos.
3	Establecer modelos de condiciones óptimas de infraestructura y equipamiento de calidad del parque habitacional, para diagnosticar y atender la precariedad.
4	Coordinar estrategias con organismos federales y locales encargados de proveer infraestructura urbana, para que las viviendas cuenten con servicios básicos.
5	Promover proyectos de rehabilitación habitacional que fomenten la organización y participación de sus habitantes, para potenciar su impacto positivo.

Estrategia 2.4: Fortalecer la certeza jurídica sobre la propiedad de la vivienda.	
Líneas de acción	
1	Promover normatividad que permita la homogeneización y simplificación de trámites administrativos asociados a la titulación y/o regularización de vivienda.
2	Promover convenios de coordinación entre los Onavis, gobiernos locales y notarios, para agilizar la titulación de la vivienda.
3	Fomentar la coordinación entre instituciones que realizan acciones para otorgar certeza jurídica sobre la vivienda, para atender a población vulnerable.
4	Impulsar acciones que promuevan la regularización de asentamientos humanos en propiedad social que tengan condiciones para desarrollar vivienda sustentable.
5	Promover un marco jurídico adecuado para toda la cadena de valor en la producción y comercialización de vivienda.
Estrategia 2.5: Consolidar una estrategia para que la vivienda esté acompañada de un entorno sustentable y competitivo.	
Líneas de acción	
1	Definir normatividades e incentivos para que la producción de conjuntos habitacionales y viviendas incluya dotación eficiente de servicios urbanos.
2	Establecer lineamientos para los desarrolladores habitacionales, que garanticen que la vivienda nueva cumpla con normas de ubicación, conectividad y sustentabilidad.
3	Coordinar con Conagua y gobiernos locales, la utilización de tecnologías para el uso eficiente del agua en la vivienda y su entorno.
4	Asignar créditos y subsidios a la construcción de vivienda, privilegiando si respetan áreas de conservación forestal e hídrica.
5	Promover, mediante lineamientos, acciones como azoteas o muros verdes en viviendas que contribuyan a disminuir las emisiones de CO2.
6	Incentivar, mediante campañas de difusión, el uso y beneficio del manejo sustentable del agua y la energía en desarrollos habitacionales.
Estrategia 2.6: Prevenir los riesgos de afectación de desastres naturales en la vivienda rural y urbana.	
Líneas de acción	
1	Generar información geoestadística sobre la vulnerabilidad de las viviendas por su ubicación y tipo de construcción ante desastres naturales.
2	Promover, en conjunto con SEDATU, que planes y programas de desarrollo urbano municipales incorporen criterios y sanciones para prevenir riesgos.
3	Coordinar y articular instrumentos, programas y recursos para la prevención de riesgos y la atención de emergencias en asentamientos humanos.
4	Generar una estrategia, en coordinación con otras dependencias federales involucradas, para la reubicación de asentamientos humanos en zonas de riesgo.

Estrategia transversal "Igualdad de Oportunidades y no Discriminación contra las Mujeres"

Línea de acción 3.7.3: Promover programas concurrentes de infraestructura y equipamiento de vivienda para hogares con jefatura femenina en municipios prioritarios.

Estrategia transversal "Democratizar la Productividad"

Línea de acción 1.3.3: Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable.

Objetivo 3. Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población.

De la mano del objetivo anterior, para contribuir a la disminución del déficit habitacional y a la atención de las diferentes necesidades de vivienda de la población, el presente objetivo refiere no sólo a fortalecer el mercado de vivienda nueva, sino también a impulsar un mercado secundario dinámico, considerando, además de la adquisición de vivienda, la renta, la producción social y autoproducción, diversificando así la oferta de soluciones habitacionales que se ajuste a las necesidades de la población.

Estrategia 3.1: Estimular y fortalecer el mercado de renta habitacional como una potencial solución a las necesidades de vivienda de los mexicanos.

Líneas de acción

1	Incentivar el mercado de renta habitacional mediante subsidios y garantías que fomenten la construcción y vivienda para renta.
2	Estimular y fortalecer, entre los tres órdenes de gobierno, el mercado de renta habitacional mediante un marco legal adecuado.
3	Promover la vivienda en renta cuando esta alternativa se adecúe a las necesidades de la población.
4	Coordinar con la SHCP la aplicación de incentivos para mejoramiento de viviendas y adquisición de suelo que puedan insertarse al mercado de renta.

Estrategia 3.2: Apoyar la producción social de vivienda y la autoproducción implementada por desarrolladores y agencias que brinden asesoría integral a usuarios.

Líneas de acción

1	Diseñar esquemas de fortalecimiento y asistencia a los subsidios para lotes con servicios, buscando alcanzar vivienda de calidad.
2	Capacitar a desarrolladores y agencias que participen en la producción social de vivienda sobre la asistencia integral que deben brindar.
3	Generar esquemas de desarrollo comunitario a través de procesos de participación social en la vivienda producida socialmente.
4	Utilizar la producción social de vivienda como estrategia para mejorar la calidad de vida, generando microeconomías y fortaleciendo la cohesión social.
5	Diseñar indicadores para la medición de la producción social de vivienda para identificar los alcances de la misma

Estrategia 3.3: Impulsar un mercado de vivienda nueva sólido que se ajuste a las necesidades de la población.

Líneas de acción

1	Coordinar esfuerzos con la industria desarrolladora de vivienda para que siga siendo motor de la economía.
2	Ofrecer certidumbre a la industria de la construcción de vivienda, mediante reglas claras y transparencia.
3	Incentivar, entre los Onavis, que los financiamientos para vivienda nueva restrinjan construcciones desordenadas o sin criterios de calidad y sustentabilidad.
4	Coordinar, con gobiernos estatales y municipales, que la construcción habitacional esté acompañada de criterios de localización, sustentabilidad y ordenamiento territorial.

Estrategia 3.4: Impulsar el desarrollo de un **mercado secundario** de vivienda dinámico.

Líneas de acción

1	Impulsar el mercado secundario de vivienda a través de créditos a vivienda usada, bursatilización de hipotecas y bonos cubiertos.
2	Implementar campañas de trabajo con los propietarios para recuperar viviendas desocupadas y abandonadas, para insertarlas al mercado secundario de vivienda.
3	Generar alternativas para estimular el desplazamiento de inventario de vivienda recuperada y ofrecerla a precios accesibles a derechohabientes.
4	Incentivar la regularización de la propiedad inmobiliaria para su inserción en el mercado secundario.

Objetivo 4. Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda.

Para atender las necesidades habitacionales de la población, es fundamental contar con esquemas de financiamiento óptimos. Si bien, dichos esquemas deben ajustarse a los diferentes segmentos de la población, se debe hacer hincapié en la atención de aquella que es vulnerable, entendiéndose por esta, la que tiene dificultad de acceder a un crédito dentro del mercado formal.

Asimismo, como parte de la mejora de esquemas de créditos y subsidios, se debe considerar la participación de la banca comercial y la banca de desarrollo más eficiente, así como el fortalecimiento de los programas y políticas públicas de los tres órdenes de gobierno, en cuanto a financiamiento se refiere.

Estrategia 4.1: Facilitar el acceso a créditos y subsidios a la población vulnerable.

Líneas de acción

1	Generar opciones de subsidios y créditos para la población no atendida por los esquemas tradicionales de seguridad social.
2	Diseñar y promover esquemas de financiamiento para soluciones habitacionales a trabajadores de la economía formal con difícil acceso a financiamientos.
3	Desarrollar modelos de financiamiento e implementar programas piloto para la población vulnerable con dificultad de acceso a la vivienda.
4	Generar opciones de financiamiento para la vivienda productiva, fomentando la mezcla de usos del suelo.
5	Impulsar, mediante subsidios y esquemas de financiamiento, la producción social de vivienda asistida como alternativa para la población vulnerable.
6	Combinar financiamiento adicional a créditos y subsidios, como aportes en especie, mano de obra y asesoría técnica para autoproducir vivienda.

Estrategia 4.2: Promover una mayor y más eficiente participación de la banca comercial y de desarrollo en el financiamiento de vivienda.

Líneas de acción

1	Impulsar productos financieros flexibles para construcción y mejoramiento de vivienda con participación de la banca comercial e intermediarios regulados.
2	Fortalecer a las entidades financieras que atienden a la población vulnerable.
3	Promover la creación de intermediarios financieros regulados que lleven productos y soluciones habitacionales a población y entidades federativas no atendidas.
4	Generar mecanismos para atraer inversión y participación de la banca comercial en construcción de vivienda y mejoramiento del parque habitacional.
5	Generar esquemas de garantías que ofrezcan certidumbre para que los intermediarios financieros otorguen microfinanciamiento al mercado más vulnerable.

Estrategia 4.3: Fortalecer el papel de los Onavis y otros organismos involucrados en el otorgamiento de financiamiento para vivienda.

Líneas de acción

1	Desarrollar esquemas de financiamiento ofrecidos por los Onavis adecuados a las necesidades de la población, ampliando su cobertura.
2	Adecuar los esquemas operativos y financieros de los programas de los Onavis para garantizar su transparencia y legalidad.
3	Potenciar el impacto de los recursos de Onavis y Orevis, focalizando la asignación de recursos con criterios geográficos y de ingreso.
4	Impulsar la transversalidad y concurrencia de gobiernos locales para potenciar los recursos destinados a acciones de vivienda.

Estrategia transversal “Igualdad de Oportunidades y no Discriminación contra las Mujeres”

Línea de acción 4.1.9: Diseñar alternativas mixtas de autoconstrucción de vivienda para las jefas de hogar con empresas de responsabilidad social.

Objetivo 5. Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda.

Uno de los objetivos señalados por el Presidente de la República, en la presentación de la Política Nacional de Vivienda de la presente administración, refiere a lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional. Para ello, se plantea dicha coordinación en tres grandes temas: la normatividad necesaria para impulsar un modelo de desarrollo urbano y sustentable, en el cual parte fundamental es la vivienda; la potenciación de recursos y programas de los tres órdenes de gobierno para el máximo aprovechamiento de los mismos por parte de la población atendida; y, la incorporación de medidas que prioricen la sustentabilidad y el medio ambiente en la vivienda y su entorno. Asimismo, conforme queda reflejado en el presente objetivo, una de las instancias en las que se buscará la coordinación interinstitucional será el Sistema Nacional de Vivienda.

Estrategia 5.1: Promover, entre las diferentes autoridades de vivienda, una **normatividad** adecuada que atienda las estrategias de la Política Nacional de Vivienda.

Líneas de acción

1	Diseñar, con gobiernos locales, instrumentos normativos, fiscales y administrativos que premien el uso del suelo intraurbano y eviten distorsiones en los precios.
2	Establecer acciones de coordinación con los Onavis y los gobiernos locales para la identificación y reinserción de la vivienda abandonada.
3	Vincular esfuerzos entre Onavis, estados y municipios, para redensificar y fortalecer la infraestructura urbana.
4	Fomentar la agilización de los trámites relacionados con la vivienda, para disminuir tiempos y costos.
5	Impulsar, con Onavis y gobiernos locales, un mercado secundario que incremente plusvalías de viviendas y flexibilice y diversifique soluciones habitacionales.
6	Incentivar la inclusión de procedimientos de control, sanciones por incumplimiento y mecanismos de seguimiento y participación social, en programas municipales.
7	Trabajar coordinadamente con los gobiernos locales para resolver problemas en materia de asentamientos humanos irregulares, mediante normatividad y sanciones claras.

Estrategia 5.2: Coordinar esfuerzos con Onavis, y gobiernos locales para el uso óptimo de los recursos públicos en acciones de vivienda.

Líneas de acción

1	Establecer convenios de cooperación financiera con gobiernos locales potenciando el impacto de recursos públicos para construir conjuntos habitacionales con servicios.
2	Mantener y vigilar la fortaleza institucional y promover las mejores prácticas de gestión de los organismos estatales de vivienda.
3	Firmar convenios específicos con gobiernos locales, condicionando recursos al cumplimiento y ejecución de acciones y obras prioritarias.
4	Definir estrategias, coordinadamente con gobiernos locales y Onavis, para destinar recursos públicos para renta como alternativa a las necesidades habitacionales.

Estrategia 5.3: Incentivar la adopción de criterios de **sustentabilidad y medio ambiente** en las políticas y programas de vivienda.

Líneas de acción

1	Impulsar con gobiernos locales, mecanismos de compensación por servicios ambientales encaminados al desarrollo local y preservación de áreas ambientalmente valiosas.
2	Fortalecer, mediante convenios, las capacidades de las autoridades locales para adoptar lineamientos y normatividad ambiental en desarrollos y proyectos inmobiliarios.
3	Promover la adopción de los Perímetros de Contención Urbana, como base para la delimitación del crecimiento deseable de las ciudades.
4	Integrar a las acciones de los Onavis, ecotecnologías y medidas de sustentabilidad que contribuyan a la protección del medio ambiente.
5	Generar programas de ecotecnologías y medidas de sustentabilidad en la vivienda y su entorno, entre los tres órdenes de gobierno.

Estrategia 5.4: Garantizar que el **Sistema Nacional de Vivienda** sea un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre todos los sectores.

Líneas de acción

1	Coordinar con los sectores público, social y privado, la actuación del Consejo Nacional de Vivienda y la Comisión Intersecretarial.
2	Incentivar que los gobiernos estatales y municipales actualicen sus programas de vivienda conforme a los lineamientos de la política nacional.
3	Proponer la alineación de instrumentos financieros, de planeación y ejecución de políticas públicas habitacionales, de los tres órdenes de gobierno.
4	Fortalecer la coordinación intergubernamental e intersecretarial para lograr la integración de las políticas de vivienda, transporte, accesibilidad y medio ambiente.

Objetivo 6. Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector de la vivienda.

La Ley de Vivienda contempla la operación y funcionamiento del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, para lo cual, el presente objetivo refiere, en primera instancia, al fortalecimiento de dicho Sistema; en segunda, a acompañar los esfuerzos del sector privado y público para generar información complementaria a dicho Sistema; y en tercera, a incentivar la investigación científica y social de los distintos aspectos del sector de la vivienda, integrando de esta manera, el esfuerzo de las universidades y los centros de investigación. Lo anterior, contribuirá a un conocimiento más amplio de la realidad mexicana, a mejores tomas de decisiones y a una evaluación del desempeño de la Política Nacional de Vivienda.

Estrategia 6.1: Consolidar el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (**SNIIV**) como un referente en la información estadística del sector.

Líneas de acción

1	Ofrecer información actualizada de acciones y financiamientos para vivienda de todo el sector, así como del comportamiento de carteras.
2	Ofrecer datos actualizados y certeros sobre oferta y necesidades habitacionales que sirvan de insumo para toma de decisiones.
3	Contar con información sobre costos indirectos asociados a la producción de vivienda, contribuyendo a mejorar la competencia en el sector.
4	Ofrecer información macroeconómica del sector que permita medir el impacto que tiene en la economía mexicana en su conjunto.
5	Generar un registro de vivienda usada que sirva de insumo para las políticas referentes al mercado secundario de vivienda.
6	Facilitar el acceso a la información completa y transparente sobre el mercado inmobiliario para quienes desean adquirir vivienda.
7	Generar indicadores sobre riesgos hidrometeorológicos, geológicos y relacionados con el entorno, el equipamiento y la accesibilidad de las viviendas.
8	Proponer criterios para homologar la información generada por los ONAVIS e INEGI, aumentando su calidad y utilidad.

Estrategia 6.2: Acompañar esfuerzos del sector público y privado para generar información que permita evaluar las condiciones de vivienda en México.

Líneas de acción

1	Promover la generación de información sobre competitividad municipal y de ciudades, para evaluar el desempeño de los gobiernos y proponer mejoras.
2	Impulsar, entre los desarrolladores habitacionales, la generación de información sobre materiales y sistemas constructivos de bajo impacto ambiental.
3	Fomentar la cooperación internacional para generar información y análisis sobre la vivienda en México.
4	Promover el intercambio de experiencias y buenas prácticas internacionales y acordar asesorías para su adaptación y adopción en México.
5	Realizar programas pilotos acompañados de evaluaciones de diseño para asegurar el impacto económico y social de programas y políticas de vivienda.

Estrategia 6.3: Fomentar la investigación científica y social que impacte en mayor competitividad y atención a las necesidades habitacionales de la población.

Líneas de acción

1	Apoyar a instituciones de educación superior para formar especialistas y realizar investigaciones sobre vivienda y habitabilidad.
2	Impulsar, junto con CONACyT, la investigación de sistemas constructivos, financieros, habitabilidad, metodologías de información y diagnósticos de las necesidades habitacionales.
3	Promover la realización de estudios sobre crecimiento y expansión de ciudades, que analicen el impacto socioeconómico del crecimiento urbano desordenado.
4	Promover la realización de estudios sobre la creación de vivienda conforme a usos, costumbres y clima, generando una mejor habitabilidad

INDICADORES

Línea Base 2013	Meta 2018
LB 2012: 50.3%	51.5%

Objetivo 3. Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población.	
Elemento	Características
Indicador 3.1:	Porcentaje de financiamientos para vivienda usada, autoproducción, renta, mejoramientos y ampliaciones.
Objetivo sectorial:	Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población.
Descripción General	Mide el porcentaje de financiamientos del mercado secundario de vivienda realizadas por el sector.
Observaciones	<p>Fórmula:</p> $\frac{\text{Número de financiamientos para vivienda usada, autoproducción, renta, mejoramientos y ampliaciones}}{\text{Total de financiamientos otorgados para soluciones de vivienda}}$ <p>Los financiamientos son los otorgados por: INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, CONAVI, Banca, FONHAPO, Sofoles/Sofomes, Orevis, Hábitat México, CFE, ISSFAM, Banjército y PEMEX.</p>
Periodicidad	Anual
Fuente	Indicador elaborado por la CONAVI con información de los organismos que otorgan créditos y subsidios.
Referencias Adicionales	La Subdirección General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad de la CONAVI es la responsable de reportar el avance del indicador.
Línea Base 2013	Meta 2018
55.1%	57.0%

Objetivo 4. Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda.	
Elemento	Características
Indicador 4.1:	Porcentaje de financiamientos anuales para soluciones habitacionales con respecto al déficit habitacional y las necesidades de vivienda
Objetivo sectorial:	Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda.
Descripción General	Mide la proporción de financiamientos otorgados para alguna solución habitacional con relación a las necesidades de vivienda y déficit habitacional.
Observaciones	<p>$\frac{\text{Número de financiamientos otorgados para soluciones habitacionales}}{\text{Número de viviendas en déficit habitacional} + \text{necesidades de vivienda}}$</p> <p>Numerador: financiamientos otorgados por: INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, CONAVI, Banca, FONHAPO, Sofoles/Sofomes, Orevis, Hábitat México, CFE, ISSFAM, Banjército y PEMEX.</p> <p>Las viviendas en déficit se calculan con la última publicación del Módulo de Condiciones Socioeconómicas, con la metodología del Comité Técnico Especializado de Vivienda.</p> <p>Las necesidades de vivienda es el número de viviendas que se agregaron por crecimiento demográfico.</p>
Periodicidad	Bienal.
Fuente	Indicador elaborado por la CONAVI con información de los organismos que otorgan créditos y subsidios y de CONAPO.
Referencias Adicionales	La Subdirección General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad de la CONAVI es la responsable de reportar el avance del indicador.
Línea Base 2013	Meta 2018
LB 2012: 7.42%	7.88%

Objetivo 5. Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para cumplir con los objetivos de la política nacional de vivienda.	
Elemento	Características
Indicador 5.1:	Porcentaje promedio de los costos indirectos de la vivienda.
Objetivo sectorial:	Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para cumplir con los objetivos de la política nacional de vivienda.
Descripción General	Este indicador mide el costo indirecto promedio de los trámites relacionados a la vivienda.
Observaciones	<p>Fórmula:</p> $\sum_{i=1}^{32} w_i * x_i$ <p>w_i= Ponderador de la entidad federativa i de acuerdo a los créditos anuales para vivienda con valor máximo de 15 salarios mínimos anuales a otorgar por los ONAVIS.</p> <p>x_i= Costo indirecto de la entidad federativa i. Suma ponderada de los costos indirectos municipales. El ponderador es la participación municipal de derechohabientes del INFONAVIT con respecto a la entidad. El costo indirecto municipal son impuestos derechos o cobros para la obtención de permisos y licencias para adquisición, urbanización, edificación y titulación de vivienda de interés social.</p>
Periodicidad	Anual.
Fuente	CONAVI.
Referencias Adicionales	La Subdirección General de Desarrollo Institucional y Subsidios de la CONAVI es la responsable de reportar el avance del indicador.
Línea Base 2013	Meta 2018
6.49	6.40

Objetivo 6. Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones de los actores públicos, privados y sociales del sector de la vivienda.	
Elemento	Características
Indicador 6.1:	Porcentaje de la información de acciones de vivienda a nivel registros, proveniente de los ONAVIS integrada en un sistema de información.
Objetivo sectorial:	Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones de los actores públicos, privados y sociales del sector de la vivienda.
Descripción General	La calidad de la información se refleja obteniendo la misma desde los registros originales de los ONAVIS, en tanto que la oportunidad de la misma se mide mediante la publicación de los datos a más tardar 25 días naturales al término de cada mes.
Observaciones	$\frac{\text{Número de financiamientos a nivel registro integrada en el Sistema de Información antes de 25 días naturales posteriores al cierre de cada mes}}{\text{Total de financiamientos otorgados por ONAVIS en el periodo de observación}} * 100$
Periodicidad	Mensual.
Fuente	CONAVI con información de los ONAVIS.
Referencias Adicionales	La Subdirección General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad de la CONAVI es la responsable de reportar el avance del indicador.

GLOSARIO

Accesibilidad: Facilidad de dirigirse y llegar a diferentes destinos.

Acciones de Mitigación Nacionalmente Apropriadas (NAMA) de Vivienda Sustentable: serie de acciones encaminadas a mitigar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero e incrementar el confort, basándose en el “desempeño global” y considerando la eficiencia energética total de la vivienda, generando ahorros para las familias en el consumo de agua, electricidad y gas.

Bono demográfico: fenómeno demográfico que ocurre durante el proceso de transición demográfica de una población, donde la proporción de personas en edades laborales o potencialmente productivas (de 15 a 64 años) es mucho mayor que la de personas en edades potencialmente dependientes (menor a 15 años y mayor de 64).

Calidad de vida: este concepto representa un término multidimensional de las políticas sociales que significa tener buenas condiciones de vida objetivas y un alto grado de bienestar subjetivo; incluye también la satisfacción colectiva de necesidades a través de políticas sociales en adición a la satisfacción individual de necesidades.

Caracterización de las viviendas: viviendas de mínimo 40 metros cuadrados, con dos recámaras, un área de usos múltiples, baño, cocineta y techo de losa de concreto. Construcción con materiales de la región que corresponda, de acuerdo a los usos, costumbres y al clima específico.

Ciudad compacta: se refiere a un modelo de urbanización denso, con mezcla de usos que promueven la actividad económica e incentivan recorridos cortos para el desarrollo de las labores cotidianas de los ciudadanos, con alta dependencia del transporte público.

Comisión Intersecretarial de Vivienda: instancia de carácter permanente del Ejecutivo Federal que tiene por objeto garantizar que la ejecución de los programas y el fomento de las acciones de vivienda se realice de manera coordinada a fin de dar cumplimiento a la Política Nacional de Vivienda. La Comisión, es presidida por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y se integra por los titulares de las siguientes Secretarías de Estado: Desarrollo Social; Hacienda y Crédito Público; Medio Ambiente y Recursos Naturales; Energía; Economía; Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación; Comunicaciones y Transportes; Educación Pública; y Trabajo y Previsión Social.

Comunidad: es el conjunto de personas que viven en el medio rural y comparten tradiciones, usos y costumbres; está conformada por el conjunto de tierras, bosques y aguas, que le fueron reconocidos o restituidos, y de los cuales ha tenido presuntamente la posesión por tiempo inmemorial, con costumbres y prácticas comunales.

Desarrollador inmobiliario: persona moral dedicada a la construcción y desarrollo de viviendas.

Desarrollos Certificados: urbanizaciones que contemplan usos de suelo mixtos, vivienda, equipamientos, servicios, empleo y transporte, de forma equilibrada para el buen funcionamiento e incorporación adecuada a la ciudad. La Comisión Intersecretarial de Vivienda, coordinada por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano es quien certifica los desarrollos.

Densidad Media Urbana: unidad de medida que se calcula para cada municipio a partir de la densidad bruta de cada una de sus Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) urbanas ponderada por el tamaño de su población, tal y como se expresa en la siguiente fórmula:

$$DMU = \frac{\sum_{i=1}^n (P_i)^2 / S_i}{\sum_{i=1}^n P_i} \quad \text{donde:}$$

DMU es la densidad media urbana del municipio.

P_i es la población del AGEB urbana i.

S_i es la superficie del AGEB urbana i.

Dicho indicador se emplea para dar cuenta del grado de concentración espacial de la población urbana de cada municipio.

Desarrollo Sustentable: se refiere a la satisfacción de las necesidades de la presente generación sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para que satisfagan sus propias necesidades.

Espacio público: término usado para denominar al entorno físico y socialmente construido que da identidad y carácter a una ciudad, ya que permite reconocerla y vivirla. Se compone de la edificación y los elementos del entorno, ya sean espacios de circulación y tránsito, recreación y deporte, reunión e interacción social, contemplación y disfrute del paisaje y la naturaleza. Desde la perspectiva urbanística y social, permiten conservar la memoria de los habitantes en sus espacios naturales, culturales y patrimoniales.

Financiamiento para adquisición de vivienda: crédito, subsidio o cofinanciamiento, proveniente de algún fondo de vivienda de los trabajadores, institución financiera y/o institución gubernamental, destinado a la compra de vivienda nueva, usada, autoproducción, autoconstrucción y/o pie de casa (fase inicial de la vivienda a desarrollar por etapas).

Financiamiento para mejoramientos: crédito o subsidio proveniente de algún fondo de vivienda de los trabajadores, institución financiera y/o institución gubernamental, destinado a la rehabilitación o ampliación de una vivienda. Por ejemplo, una rehabilitación puede ser de la instalación hidráulica, sanitaria, o eléctrica y la ampliación, el aprovechamiento de espacios sin edificación dentro de la propiedad.

Gases de Efecto Invernadero (GEI): conjunto de gases que se encuentran de manera natural en la tropósfera como el Bióxido de Carbono (CO₂), el Metano (CH₄) y el Óxido Nitroso (N₂O), cuya absorción provoca la retención de la energía calorífica (radiación solar) enviada a la corteza terrestre por el Sol.

Hacinamiento: se consideran las viviendas de 2.5 ocupantes por dormitorio, de acuerdo con la metodología de Déficit habitacional elaborada por el Comité Técnico Especializado de Vivienda del INEGI.

Hogar: término usado para referirse al conjunto de personas que residen habitualmente en una vivienda particular. Los hogares suelen clasificarse en cinco tipos:

- Nucleares: conformados por el jefe(a) de hogar y cónyuge; por el jefe(a) e hijos(as); o bien por el jefe(a), cónyuge e hijos(as).
- Ampliados: conformados por un hogar nuclear y, al menos, otro pariente, o por un jefe de hogar y, al menos, otro pariente.
- Compuestos: conformados por un hogar nuclear y uno o más habitantes sin parentesco con el hogar.
- Unipersonales: conformados por una sola persona.
- Corresidentes: conformados por dos o más personas sin parentesco.

Índice de Riesgos: estudio para la elaboración del Índice de Riesgos de las ciudades del Sistema Urbano Nacional con mayor recurrencia a desastres del Instituto de Ingeniería de la UNAM.

Índices de Vulnerabilidad: indicador que determina un factor interno del riesgo de un sujeto, objeto o sistema, expuesto a la amenaza, que corresponde a su disposición intrínseca a ser dañado.

Marginación: fenómeno estructural de rezago de un territorio determinado que, de manera general, refleja la falta de acceso de la población a bienes y servicios básicos. El Consejo Nacional de Población establece una medida-resumen de marginación, el índice de marginación, con base en nueve variables de rezago y con la cual se clasifican a las entidades federativas, municipios, localidades, áreas geostatísticas básicas, de acuerdo a su grado de marginación: Muy Alto, Alto, Medio, Bajo y Muy Bajo.

Movilidad: capacidad de desplazarse de un lugar a otro.

Movilidad Urbana Sustentable: se refiere a aquellos desplazamientos multimodales, seguros y eficientes que propician la reducción del uso de vehículos particulares motorizados y se realizan en condiciones de equidad, tanto en las vialidades como en el espacio público de un área urbana consolidada. Los proyectos para la movilidad urbana sustentable deben facilitar el acceso de las personas a los bienes, servicios y equipamientos urbanos; y mejorar su calidad de vida al elevar la productividad de la ciudad, reducir las emisiones de gases efecto invernadero en favor del medio ambiente y facilitar la adaptación de sus habitantes ante el cambio climático.

Núcleo Agrario: ejido o comunidad constituido legalmente mediante: resolución agraria administrativa; resolución jurisdiccional o; acuerdo de voluntades, de conformidad con lo establecido en los artículos 90 y 91 de la Ley Agraria.

Perímetros de Contención Urbana: son el resultado de la aplicación de metodologías geoespaciales a partir de fuentes oficiales como INEGI, SEDESOL y CONAPO. Se clasifican en tres ámbitos o contornos:

Intraurbano (U1: zonas urbanas consolidadas con acceso a empleo, equipamiento y servicios urbanos. Resultan de la variable de potencial de empleo, definida como medida de accesibilidad física a los puestos de trabajo para cada localización -unidad geográfica- al interior del área urbana).

Primer contorno (U2: zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%).

Segundo contorno (U3: zonas contiguas al área urbana, en un buffer -cinturón periférico al área urbana- definido de acuerdo al tamaño de la ciudad).

La actualización de los mapas de los contornos es coordinada por la CONAVI. Para identificar estas zonas se utilizará la cartografía proporcionada por la Subdirección General de Sustentabilidad de la CONAVI al Registro Único de Vivienda (RUV).

Política Nacional de Vivienda: conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, los organismos nacionales de vivienda, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa.

Predios baldíos: son espacios de suelo que permanecen sin ocuparse al interior de las zonas urbanas. Generalmente están rodeados de infraestructura urbana básica (agua potable, electrificación, drenaje y alcantarillado) y permanecen sin ocuparse.

Producción de Vivienda Socialmente o Autoproducción: es el proceso de mejorar o producir nuevas viviendas y componentes del hábitat que se realiza sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control directo de sus propios usuarios, sea de manera individual, familiar, comunitaria o colectiva organizada. La autoproducción incide en todas las fases del proceso habitacional y no debe confundirse con la autoconstrucción.

Producto Interno Bruto: medida macroeconómica que expresa el valor monetario de la producción de bienes y servicios de demanda final de un país durante un período determinado de tiempo (normalmente un año).

Programa para la Modernización y Vinculación del Registro Público de la Propiedad y el Catastro: programa federal que tiene como objetivo otorgar mayor certeza jurídica a las familias mexicanas, mediante la unificación en una sola base de datos a nivel nacional de la información de los catastros y los registros públicos de la propiedad de todos los predios del país, a través de la aplicación de los modelos óptimos del registro público de la propiedad y de catastro. Con la entrega de subsidios, en una proporción 60% del Gobierno de la República y 40% de la entidad federativa, el reto consiste en hacer que México transite a procesos modernos de planeación urbana, sustentabilidad y equilibrio social.

Programas de Ordenamiento Territorial: instrumento de planeación que define estrategias, guía y orienta la inversión productiva acorde a la aptitud territorial. Es una herramienta para corregir los desequilibrios territoriales, resultado de modelos de desarrollo. Programas compartidos de desarrollo económico y un instrumento de planificación y gestión del territorio que sirve para garantizar un uso racional de recursos naturales; reducir la vulnerabilidad de la población y la infraestructura; aprovechamiento de la vocación territorial generadora de riqueza; y brindar viabilidad y seguridad de la infraestructura.

Propiedad social: modalidad reconocida por la Constitución, de la propiedad ejidal y comunal.

Registro Agrario Nacional: órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano con autonomía técnica, conforme a las atribuciones que expresamente le confieren la Ley Agraria, otras leyes y reglamentos, así como los acuerdos del Titular de la SEDATU.

Registro Nacional de Reservas Territoriales (RENARET): instrumento construido para apoyar la nueva Política de Vivienda: ordenar la expansión descontrolada de las ciudades. Su objetivo es conocer y calificar el grado de desarrollo y la ubicación de los predios de propiedad privada adquiridos con fines habitacionales.

Registro Público de la Propiedad: institución del Gobierno Estatal donde se asientan los traslados de propiedad de los bienes inmuebles. En México, cada entidad federativa es responsable de la fe pública de estos actos y convencionalmente el Registro Público está adscrito a la Secretaría de Gobierno aunque en casos excepcionales como Tamaulipas depende de la Secretaría del Trabajo, en los estados de Baja California y Baja California Sur depende de los municipios. La tendencia es crear organismos públicos desconcentrados, con personalidad jurídica y patrimonio propios, donde se les otorgue autonomía de operación. Actualmente se tiene institutos catastrales y registrales en: Colima, Morelos, México, Oaxaca, Tabasco y Tamaulipas.

Registro Único de Vivienda: padrón de oferentes y de oferta de vivienda, cuyo modelo contempla una ventanilla única de registro. Es un repositorio de información estadística sobre la oferta de vivienda a nivel nacional.

Reservas territoriales: predios baldíos de toda una ciudad que se localizan al interior y en la periferia de la mancha urbana.

Rezago habitacional: término empleado para referirse a las viviendas en hacinamiento o cuyos materiales de edificación se encuentren en deterioro y no logren satisfacer un mínimo de bienestar para sus ocupantes.

Segregación espacial: característica de las metrópolis asociada al nivel de ingresos de la población, generando así barrios urbanos en sitios poco deseables del casco urbano con población de bajos o escasos recursos y otras zonas residenciales con población de altos recursos.

Segregación social: grado de proximidad espacial de las familias que pertenecen a un mismo grupo social y su distancia con otros grupos, étnicos, raciales o socio-económicos, generalmente empleada para hablar de unidades menores y análisis más detallados de las ciudades.

Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda: herramienta informática cuyo objetivo es integrar, generar y difundir información del sector vivienda, en donde los datos se encuentran organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permite mostrar la situación de la vivienda en el país, dar orientación al consumidor y seguimiento a la política pública en la materia.

Sistema Urbano Nacional: conjunto de ciudades de 15 mil habitantes o más. Se integra por 384 ciudades que se clasifican en: zonas metropolitanas, conurbaciones y centros urbanos, identificados y definidos a partir del marco geoestadístico del Censo de Población y Vivienda 2010.

Sofol hipotecaria: es una Sociedad Financiera de Objeto Limitado. Institución financiera especializada en el otorgamiento de créditos hipotecarios, tanto para compra, remodelación o construcción de bienes inmuebles.

Soluciones habitacionales: se le denomina así a los diversos de acciones realizadas para atender el problema del acceso o el rezago del parque habitacional. Las soluciones de vivienda pueden ser de cinco tipos: reemplazo de la vivienda en suelo propio, reemplazo mediante la adquisición de vivienda nueva o usada, ampliación, mejoramiento o ampliación y mejoramiento conjunto de la vivienda.

Sustentabilidad: preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales, para mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

Tren de vivienda: se refiere al sistema en conjunto de producción inmobiliaria, mismo que refleja la oferta inmobiliaria total.

Terrenos Nacionales: terrenos de propiedad de la nación sobre los cuales el Ejecutivo Federal puede ejercitar actos de administración y dominio. Los Terrenos Nacionales son los terrenos baldíos deslindados y medidos que recobra la nación. La SEDATU efectúa estas actividades y emite la declaratoria correspondiente; asimismo está facultada para enajenarlos a título oneroso fuera de subasta a los particulares, de acuerdo con el valor que fije el Comité Técnico de Valuación de la propia dependencia, cuando se trate de tierras con vocación agropecuaria o; el avalúo que emita el INDAABIN cuando los terrenos se puedan destinar a fines turísticos, urbanos o industriales.

Unidades Habitacionales: conjuntos de vivienda, planificadas integralmente comprenden obras de urbanización, lotificación y construcción de viviendas de tipos unifamiliar o multifamiliar destinadas exclusivamente a satisfacer necesidades de vivienda popular o de interés social, construidas en su mayoría entre 1960 y 1970.

Vivienda deshabitada: Vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica.

Vivienda horizontal: es aquella que tiende a extenderse de manera privativa sobre un piso o local de una edificación, urbanización o complejo constructivo.

Vivienda vertical: es aquella que se compone de varias viviendas o locales que pertenecen a una propiedad única y que, por lo tanto, no se encuentra dentro del régimen de la Propiedad Horizontal.

Vulnerabilidad: se refiere a la predisposición de una persona a ser afectada o a ser susceptible de ser afectada por riesgos o amenazas. Por ello, se conciben dos tipos de vulnerabilidad, aquella que tiene que ver con carencias sociales (alimentación, seguridad social, acceso a servicios básicos en la vivienda, acceso a los servicios de salud, calidad y espacios de la vivienda y rezago educativo) y la vulnerabilidad por el ingreso percibido.

Zonas de Atención Prioritaria: áreas o regiones, sean de carácter predominantemente rural o urbano, cuya población registra índices de pobreza, marginación indicativos de la existencia de marcadas insuficiencias y rezagos en el ejercicio de los derechos para el desarrollo social establecidos en la Ley General de Desarrollo Social. Su determinación se orientará por los criterios de resultados que para el efecto defina el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social que la Ley señala y deberá, en todo tiempo, promover la eficacia cuantitativa y cualitativa de los ejecutores de la Política Social.

Zona Metropolitana: es el conjunto de dos o más municipios donde se localiza una ciudad de 50 mil o más habitantes, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del municipio que originalmente la contenía, incorporando como parte de sí misma o de su área de influencia directa a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que mantiene un alto grado de integración socioeconómica. También se incluye a aquellos municipios que, por sus características particulares, son relevantes para la planeación y política urbanas de las zonas metropolitanas en cuestión. Asimismo, se define como zonas metropolitanas a todos aquellos municipios que contienen una ciudad de un millón o más habitantes, así como aquellos con ciudades de 250 mil o más habitantes que comparten procesos de conurbación con ciudades de Estados Unidos de América.

Zonas de riesgo: espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por un fenómeno perturbador.
