



Marzo 2020 - ISSN: 2254-7630

## EVALUACIÓN Y PERSPECTIVAS DE LA POLÍTICA HABITACIONAL EN MÉXICO

Víctor Ramírez Navarro  
María Fernanda Ramírez Navarro  
mariferramireznavarro@gmail.com

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Víctor Ramírez Navarro y María Fernanda Ramírez Navarro (2020): "Evaluación y perspectivas de la política habitacional en México", *Revista Caribeña de Ciencias Sociales* (marzo 2020). En línea

<https://www.eumed.net/rev/caribe/2020/03/politica-habitacional-mexico.html>

<http://hdl.handle.net/20.500.11763/caribe2003politica-habitacional-mexico>

**Palabras Clave:** vivienda para los trabajadores en México, reorientar la política habitacional en México, reformas al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ciudades rurales sustentables y el papel que el Estado Mexicano mantiene en torno a la problemática habitacional.

**Resumen:** Este artículo estudia y analiza las diferentes acciones gubernamentales que a lo largo de la historia de nuestro país se han generado para implementar una política habitacional en México; las cuales han sido establecidas conforme a los ideales y concepciones del Gobierno en turno y sin tomar en consideración las expectativas de vida que los trabajadores poseen, así como también no se ha visualizado la capacidad económica que tienen para acceder a una vivienda, la cual tendría que reunir los estándares mínimos de capacidad y decoro para las familias mexicanas; por lo que concluimos con propuestas que deben comenzar por establecer un modelo financiero más adecuado a la situación económica del trabajador, así como una reforma estructural al marco jurídico y constituir reservas territoriales que permitan generar viviendas adecuadas para los mexicanos.

**Key Words:** housing for workers in Mexico, reorienting housing policy in Mexico, reforms to the National Housing Fund Institute for Workers, sustainable rural cities and the role that the Mexican state maintains around the problem Housing.

---

**Datos Académicos Víctor Ramírez Navarro:** Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana, con estudios en ciencias políticas y administración pública en la Universidad Nacional Autónoma de México. Es académico de la Universidad Nacional Autónoma de México y especialista del *Lincoln Institute of Land Policy*; con más de 35 años de ejercicio profesional en las áreas del derecho ambiental y urbano en México.

**Datos Académicos María Fernanda Ramírez Navarro:** Licenciada en Derecho por la Universidad Iberoamericana, Maestría en Impuestos por la Universidad de Guadalajara; Profesora Asociada C de la Universidad de Guadalajara en el Centro Universitario de los Lagos con más de 27 años en el ejercicio docente y profesional.

**Abstract:** This article studies and analyzes the different government actions that throughout the history of our country have been generated to implement a housing policy in Mexico; which have been established in accordance with the ideals and conceptions of the Government on duty and without taking into account the life expectancy that workers possess, as well as the economic capacity they have to access a housing, which would have to meet minimum standards of capacity and decorum for Mexican families; so we conclude with proposals that should start by establishing a financial model better suited to the economic situation of the worker, as well as a structural reform to the legal framework and to constitute territorial reserves to generate housing suitable for Mexicans.

**Método:** se desarrolló con la búsqueda de información y estudio previo de la legislación aplicable en política habitacional en México.

Buscamos los diferentes órdenes normativos que en política habitacional han existido en México. Establecimos como método el análisis de las diferentes estadísticas que los organismos han proporcionado, así como el estudio cronológico de las legislaciones que impactan en materia poblacional en México, y que han modificado la política habitacional.

## 1. Antecedentes

En México, su Constitución Política desde hace casi un siglo, en 1917 (con el triunfo de la Revolución Mexicana), dispuso de normas relativas al derecho a la vivienda obrera. Esas disposiciones fueron de aplicación limitada y selectiva por muchos años hasta la creación, en noviembre de 1972, del Instituto Nacional del Fondo de Vivienda para los Trabajadores.<sup>1</sup> Con ello se transformó la original obligación Constitucional que tenían los patrones de proporcionar viviendas *“cómodas e higiénicas”* a sus trabajadores, por la de realizar aportaciones a un fondo nacional de la vivienda, *“a fin de constituer depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones”*.

De su creación hasta 1992, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores desplegó una serie de actividades que involucraba prácticamente toda la cadena productiva de la vivienda: adquisición de suelo, planeación, diseño, construcción, supervisión, asignación y financiamiento de viviendas y conjuntos habitacionales. Sus actividades y condiciones financieras durante esos años no estuvieron exentas de problemas provocados por la inflación, devaluación, descapitalización y crecimiento de cartera vencida... que, entre otros elementos, obligaron a modificaciones paulatinas en su esquema de operación.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> En paralelo, se creó el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), cuyo objeto es el de establecer y operar el sistema de financiamiento para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios a los trabajadores del Estado, siguiendo prácticamente los mismos cambios y prácticas del INFONAVIT. Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; Recuperado de [https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lifnvt/LIFNVT\\_orig\\_24abr72\\_ima.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lifnvt/LIFNVT_orig_24abr72_ima.pdf)

<sup>2</sup> En 1981 se reforma la Ley Orgánica del Instituto para otorgarle beneficios administrativos y fiscales; en 1982 se reforma la Ley Federal del Trabajo para restringir las formas de retiro de los ahorros por parte de los derechohabientes; En 1983 se modificó la Ley Federal del Trabajo y la Ley del INFONAVIT para desvincular el sistema de aportaciones que integran el fondo

Para 1987 la crisis financiera de la institución era crítica<sup>3</sup> y obligó al cambio y modernización de la misma. *“A raíz del primer descalabro financiero (1982) que desembocó en la hiperinflación, la imposibilidad de pagar la deuda y la nacionalización de la banca, el Estado mexicano tuvo que reorientar radicalmente la política de vivienda, en un proceso que no era propio de México, sino que fue impulsado mundialmente desde la Comisión de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (CNUAH), así como -pero con mayor peso- desde los organismos financieros multilaterales. El concepto central de esta globalización de las políticas habitacionales fue el de “enabling strategy”, estrategia “facilitadora” o “habilitadora”.*<sup>4</sup>

Los cambios iniciados en 1987 fueron consolidados con las reformas a la Ley de INFONAVIT de 1992, que permitieron llegar a ser, hoy día, la principal fuente financiera de la política habitacional del estado mexicano.

*“La reestructuración del Infonavit ha tenido como preocupación fundamental su especialización en una institución eminentemente financiera. El Infonavit abandona sus anteriores funciones de promoción inmobiliaria y constructora, para orientarse a la tarea primordial de proporcionar el financiamiento para que el derecho-habiente adquiera la vivienda mediante un crédito individualizado. El instituto deja de comprar terrenos, hacer planes maestros, obtener licencias, etc....”su función se asemejara más a la de un banco especializado en vivienda que a la de una institución constructora, aprovechando las ventajas competitivas de la industria de la construcción y respetando las leyes del mercado”, de conformidad a lo señalado por Catalán Valdés, R. 1993 en la página 137 de su libro “Las nuevas políticas de vivienda”. México: Fondo de Cultura Económica. En la medida en que el Infonavit deja de participar como principal agente comprador de suelo urbano, se libera al mercado inmobiliario. El promotor público cede su lugar a los promotores privados.”<sup>5</sup>*

Con esas reformas se abrió una nueva línea de trabajo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores que ha permitido un avance cuantitativo sin precedentes en el financiamiento habitacional de los últimos años, sin embargo no estuvo exento de críticas y problemas. Con ese

---

de ahorro del sistema de recuperación de créditos; en 1985 y 1986 se reformó nuevamente la Ley del INFONAVIT para establecer condiciones para la devolución de los fondos de ahorro en casos específicos. Recuperado de [https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/86\\_010519.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/86_010519.pdf)

<sup>3</sup> *“El desarrollo del Infonavit no estuvo exento de dificultades. Los problemas más serios en su estructura financiera se derivaron de las consecuencias de las crisis y de altas tasas de inflación en los años ochenta, ya que la recuperación de sus créditos no estaba planeada a valores reales sino nominales. Con tasas de inflación que llegaron hasta el 150%, el Infonavit estuvo otorgando un subsidio implícito del orden del 85.6% lo que significó un porcentaje de recuperación del 14.4% que terminó comprometiendo el fondo de ahorro de los trabajadores haciendo fracasar su carácter resolvente. La situación empezó a corregirse cuando en 1987 se decidió indexar los pagos en proporción al salario mínimo. Esto frenó el proceso de descapitalización, pero el efecto fue paulatino ya que la medida no podía tener carácter retroactivo”.*

Gómez Fonseca, Miguel Ángel, Subcontratación e Industrialización de la Construcción de Vivienda Popular por la Empresa GEO, Mercados, empresas instituciones y poder en los encadenamientos productivos. Universidad Autónoma Metropolitana, México, 1994. p. 141

<sup>4</sup> Coulomb, Rene. Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda, en Los grandes problemas de México, II. Desarrollo Regional, Gustavo Garza y Martha Scheingart, Coordinadores, El Colegio de México, México, 2010. p. 272. Catalán Valdés, R., “Las nuevas políticas de vivienda”. Fondo de Cultura Económica, 1994. p. 137

<sup>5</sup> Gómez Fonseca, Miguel Ángel, Subcontratación e Industrialización de la Construcción de Vivienda Popular por la Empresa GEO, Mercados, empresas instituciones y poder en los encadenamientos productivos. Universidad Autónoma Metropolitana, México, 1994. P. 142

nuevo modelo de operación se transfirió buena parte de la responsabilidad de proveer vivienda a los trabajadores al ámbito privado, dando por resultado la disolución de la obligación constitucional en materia de vivienda obrera a las fuerzas y condiciones económicas del mercado. De esa forma, y pese a sus aportaciones, buena parte de los trabajadores de más bajos salarios han visto postergado su derecho constitucional a la vivienda, por no reunir las condiciones financieras mínimas necesarias.

### **Legislación Agraria**

Por otra parte, también se dieron en 1992 cambios importantes en la legislación agraria, que ha estado presente en el urbanismo y la vivienda desde el triunfo de la Revolución Mexicana a principios del Siglo XIX. Los programas de la reforma agraria, con sus principios de restitución de tierras a las comunidades indígenas y de dotación y ampliación de ejidos a campesinos sin ellas, así como de combate al latifundio y protección a la pequeña propiedad, han estado presentes en las prácticas y políticas públicas relacionadas con la propiedad inmueble prácticamente hasta nuestros días.<sup>6</sup>

Cabe mencionar que la propiedad agraria de ejidos y comunidades mantenía (y mantiene para los ejidatarios y comuneros que así lo han decidido) severas restricciones para la disposición de la tierra al impedir su enajenación, prescripción o embargo. Dicha protección jurídica constituyó por décadas en una forma de exclusión de esas propiedades del mercado formal inmobiliario, obligando a una intervención del Gobierno Federal para su expropiación (única vía para sustraer las propiedades del régimen agrario), bien sea que se tratará de regularizar la tierra, para ponerla a disposición de proyectos de utilidad pública e inclusive para procesos productivos.<sup>7</sup>

Esto cambió radicalmente en el sexenio de Presidente Salinas de Gortari (1988-1994), a partir de dos grandes reformas legales que afectaron significativamente las políticas públicas de suelo, vivienda y desarrollo urbano, al reconfigurar el régimen jurídico de la propiedad agraria que circunda buena parte de las ciudades mexicanas y que condicionaba los procesos de incorporación de la tierra al desarrollo urbano.

En enero de 1992 se publicó la reforma constitucional al artículo 27, para dar por terminado el reparto agrario (dando fin al largo proceso de la Reforma Agraria Mexicana), así como para abrir la posibilidad de privatizar la propiedad de la tierra de ejidos y comunidades;<sup>8</sup> y, en complemento, al

---

<sup>6</sup> No deja de ser paradójico que hoy día todavía tengamos una dependencia del Gobierno Federal denominada Secretaría de la Reforma Agraria, cuando el proceso de reparto agrario se dio por concluido hace más de 20 años. Recuperado de: [http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PE/APF/APC/SRA/Manuales/2008/07072008\(1\).pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PE/APF/APC/SRA/Manuales/2008/07072008(1).pdf)

Diario Oficial de la Federación, Decreto que reforma el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 6 de enero de 1992. Recuperado de: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/dof/CPEUM\\_ref:120\\_06ene92\\_ima.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/dof/CPEUM_ref:120_06ene92_ima.pdf)

<sup>7</sup> Lo que permitió el despliegue de prácticas clientelares y corporativas en el sector agrario que persisten hasta la actualidad. Diario Oficial de la Federación, Decreto que reforma el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 6 de enero de 1992. Recuperado de: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/dof/CPEUM\\_ref:120\\_06ene92\\_ima.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/dof/CPEUM_ref:120_06ene92_ima.pdf)

<sup>8</sup> Textualmente dispuso: “La ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo, establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de

mes siguiente, se expidió una nueva legislación agraria que estableció los procedimientos para regular el tránsito de la propiedad sujeta al régimen agrario al de *dominio pleno* o plena propiedad privada.

Además, entre otros efectos, estas reformas provocaron la reconfiguración del sector agrario y urbano de la Administración Pública Federal. La anterior Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), se convirtió en una nueva Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), a lo que se sumaron una serie de reformas sin mayor efecto a la legislación de asentamientos humanos, lo que se tradujo en la pérdida y abandono de las políticas, acciones e inversiones en materia de suelo, vivienda y desarrollo urbano por parte del Gobierno Federal.

### **La planeación urbana y el papel de los municipios.**

En todas las entidades federativas mexicanas existen códigos o leyes que tienen por objeto el regular los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y/o la ordenación del territorio. Dichos ordenamientos establecen una serie de instituciones relacionadas directa e indirectamente con el quehacer habitacional.

La Constitución impone un complejo balance en la distribución de atribuciones entre los distintos ámbitos de gobierno, al determinar expresamente un sistema de distribución atípico a la tradicional división que dispone el 124 Constitucional, declarando la materia como de coordinación o concurrencia, es decir es federal, pero también es materia estatal e inclusive municipal. Esta coincidencia de intervenciones de autoridades de los tres niveles de gobierno obliga a lo que eufemísticamente algunos autores han dado en llamar esquema de federalismo cooperativo. Ello supone la actuación conjunta y armónica de los distintos poderes de las diversas instancias de gobierno, lo que no tiene una correspondencia con la realidad mexicana.

Cabe mencionar que estas instituciones jurídicas se traducen en un intrincado y numeroso cuerpo de instrumentos, intervención de agentes y órganos de gobierno, figuras tributarias, régimen de concesiones y autorizaciones de diverso tipo... Entre otras, destacan las regulaciones dirigidas a la formulación y aprobación de planes urbanísticos, a la administración de la zonificación urbana, así como a la autorización de conjuntos habitacionales, fraccionamientos, condominios y construcciones; atribuciones todas que quedan a favor de los ayuntamientos.

En los hechos existe una heterogeneidad de normas y tratamientos al fenómeno urbano y habitacional en las distintas entidades federativas e inclusive entre los municipios de un mismo estado y hasta zona metropolitana. En buena medida esta diversa legislación responde a las

---

*enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley.*" Diario Oficial de la Federación, Decreto que reforma el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 6 de enero de 1992. Recuperado de: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/dof/CPEUM\\_ref:120\\_06ene92\\_ima.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/dof/CPEUM_ref:120_06ene92_ima.pdf)

diferentes capacidades, características, problemáticas, condiciones, intereses y voluntad política de los gobiernos locales.

## **2. La acción habitacional**

Con ese marco institucional y con esa visión financiera y “modernizadora” de la vivienda y la administración urbana, en los últimos años México experimentó cambios significativos. Cambió la visión y organización del poder público y varió substancialmente el papel que el Estado Mexicano mantiene en torno a la problemática habitacional. Las políticas, los programas y el quehacer de los organismos nacionales, así como el papel de los gobiernos de las entidades federativas también sufrieron profundas modificaciones. Por su parte, la sociedad desarrolló nuevos esquemas de participación, en donde los promotores privados y las entidades financieras ocupan una posición estratégica y privilegiada.

Desde principios de los noventas, pero en especial en la última década, la producción habitacional mexicana tuvo un crecimiento cuantitativo impulsado por un modelo de operación financiera basado en los organismos nacionales de vivienda.

El crecimiento cuantitativo en la producción de viviendas ha sido impresionante. En los últimos 16 años se otorgaron 10.3 millones de financiamientos: 7.8 (75%) en créditos y 2.5 (25%) en subsidios, beneficiando a 36 millones de habitantes aproximadamente. De esos 10.3 millones de créditos y subsidios se otorgaron 8.3 (80%) para adquisición y 2.1 (20%) al mejoramiento de vivienda. Tan solo en los últimos seis años se ha generado una inversión de 2,550 mil millones de pesos, que representan un promedio anual de 3.8% del PIB, y se crearon cerca de 4 millones de empleos.

No esta de más comentar que estos logros se alcanzaron en un marco de estabilidad económica del país, que propició el ejercicio creciente del crédito a tasas asequibles, a mayores plazos y con recursos crecientes para algunos segmentos de la población.

### **2.1. El modelo de producción habitacional**

El modelo de producción habitacional mexicano se centra principalmente en la producción de vivienda urbana, terminada y en propiedad, desarrollada por promotores privados, cuya fuente principal de recursos proviene de los organismos nacionales de vivienda y también del apoyo de los subsidios federales que se destinan a la demanda habitacional.

Este modelo de producción habitacional se define por:

- Tener una perspectiva financiera
- Estar soportado por el salario de los trabajadores
- Dejar al mercado la solución habitacional

- Ser un esquema de monoproducción y segmentación de la demanda
- Contar con bajísimo gasto público
- Atender a la demanda, sin estimular la oferta
- Ser un esquema orientado a la vivienda urbana de algunas regiones del país
- Contar con estándares predeterminados
- Ser un modelo dirigido principalmente a la vivienda nueva terminada
- En propiedad y con garantía hipotecaria.

### **El modelo de producción se define desde una perspectiva financiera**

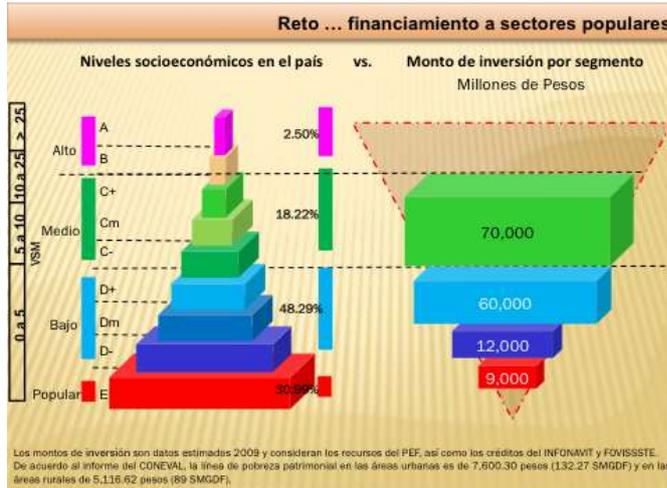
Entre 1995 y octubre de 2011 se registraron un total de 9.7 millones de financiamientos y subsidios: 7.3 millones de créditos (75.5%) otorgados por INFONAVIT, FOVISSSTE, BANCA, SOFOLES y SHF y cerca de 2.4 millones de subsidios (24.1%) ejercidos por CONAVI Y FONHAPO -generalmente complementarios de créditos. Los organismos estatales de vivienda alcanzaron sólo un registro de 39,237 créditos y subsidios, lo que significó menos del 0.4%.

### **Créditos y Subsidios otorgados 1995-2011**

Fuente: Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda A.C., con información de los organismos.

AÑO	INFONAVIT	FOVISSSTE	BANCA	SOFOLES	SHF	CONAVI	FONHAPO	OREVIS
	CREDITOS					SUBSIDIOS		CREDITO/SUBSIDIO
1995-2000	856,255	141,927	29,643	NA	268,915	NA	78,472	NA
2001-2006	1,884,510	295,925	148,755	58,707	308,067	NA	887,367	NA
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2,740,765</b>	<b>437,852</b>	<b>178,398</b>	<b>58,707</b>	<b>576,982</b>	<b>NA</b>	<b>965,839</b>	<b>NA</b>
2007-2009	1,400,255	261,462	294,063	247,626	236,106	520,767	589,322	198,032
2010	475,072	91,050	126,954		40,180	210,704	149,197	NA
2011	501,292	75,163	110,867		15,450	165,704	149,873	NA
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2,376,619</b>	<b>427,675</b>	<b>779,510</b>		<b>291,736</b>	<b>897,175</b>	<b>888,392</b>	<b>198,032</b>
<b>2007-2011</b>	<b>3,875,540 (66%)</b>					<b>1,785,567 (30%)</b>		<b>198,032( 3%)</b>
<b>2007-2011</b>	<b>5,859,139</b>							
2001-2011	4,261,129	723,600	838,217		599,803	897,175	1,775,759	198,032
<b>2001-2011</b>	<b>6,422,749 (69%)</b>					<b>2,672,934 (29%)</b>		<b>198,032(2%)</b>
<b>2001-2011</b>	<b>9,293,715</b>							
1995-2011	5,117,384	865,527	867,860		868,718	588,522	1,854,231	198,032
<b>1995-2011</b>	<b>7,719,489 (74 %)</b>					<b>2,442,753 (24%)</b>		<b>198,032 (2%)</b>
<b>1995-2011</b>	<b>10,360,274</b>							

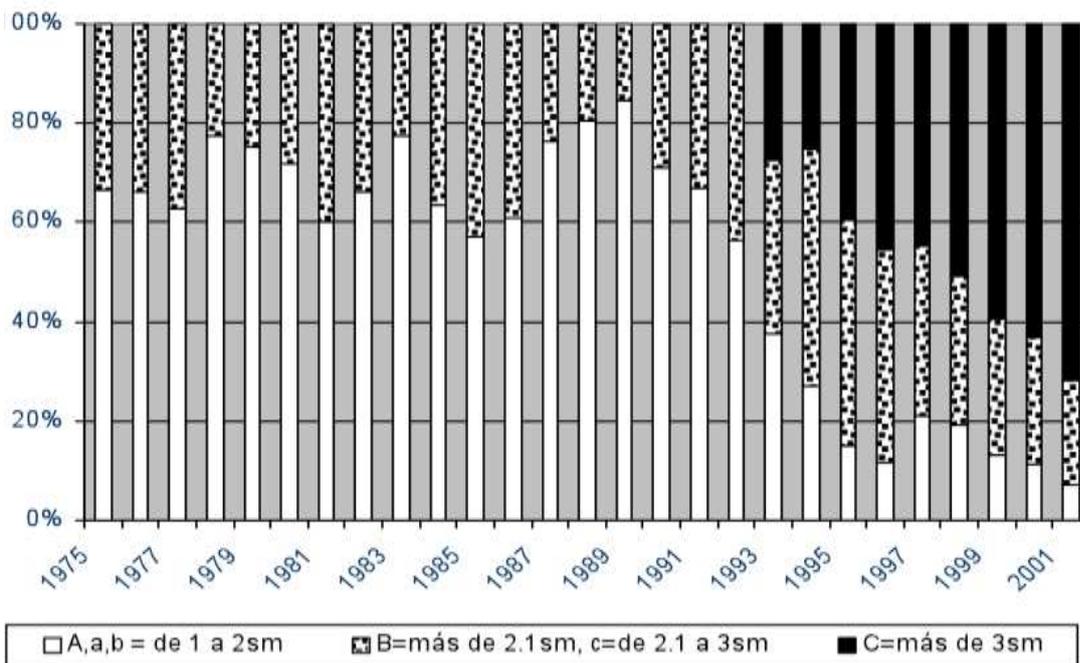
Esta orientación financiera de la política habitacional no ha logrado cubrir a los segmentos de la población con más bajos ingresos, lo que se señala claramente en la siguiente gráfica, en la que las pirámides de atención y demanda están totalmente invertidas.



En el caso del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la atención a los trabajadores con ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos ha disminuido constantemente desde 1975, año en que más del 60 por ciento de los créditos se destinaba a este segmento de derechohabientes, en tanto que para 2011 sólo se otorgó el 21%.

**Porcentaje de créditos INFONAVIT por Cajón Salarial 1975-2001** Fuente: La Situación de la Vivienda en México, Comisión de Vivienda, Cámara de Diputados, 2006<sup>9</sup>

**Gráfica 6. Porcentaje de créditos del INFONAVIT por cajón salarial**



<sup>9</sup> La Situación de la Vivienda en México, Comisión de Vivienda, Cámara de Diputados, 2006. Recuperado de: <http://www5.diputados.gob.mx/index.php/camara/Comision-de-Vivienda>

**Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).- Créditos Ejercidos por Cajón Salarial 2007-2011** Fuente: Elaboración propia con datos INFONAVIT

	< 2		2 a 4		4 a 11		>11		TOTAL	SUBSIDIOS (Hasta 6)
2011	81,228	21%	161,290	41%	101,713	26%	46,510	12%	390,841	76,375
2010	87,645	18%	196,805	41%	157,353	33%	33,269	7%	475,072	95,616
2009	NA	NA	<4,265	NA	181,949	41%	NA	NA	447,481	87,557
2008	1	0%	487,178	99%	2,671	1%	4,223	1%	494,073	-
2007	82,761	19%	191,894	44%	124,235	28%	41,767	9%	440,657	-
<b>TOTAL Y PROMEDIOS</b>	<b>251,735</b>	<b>11%</b>	<b>1,302,699</b>	<b>58%</b>	<b>567,921</b>	<b>25%</b>	<b>125,769</b>	<b>6%</b>	<b>2,248,124</b>	<b>259,548</b>

**El modelo de producción está soportado en el salario de los trabajadores**

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado otorgaron en 2011 el 57% de los créditos para vivienda aplicando el 64% de los recursos, siendo que los subsidios representaron el 32% de las acciones de vivienda pero tan solo el 3% de los recursos totales. Esto significa que 64 pesos de cada 100 que se otorgan de financiamiento en vivienda, provienen o se garantizan con las aportaciones de los trabajadores.

**ESTADÍSTICA DE VIVIENDA 2011 (Cierre diciembre)** Fuente Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda A.C.

INFONAVIT	FOVISSSTE	BANCA/SOFOL ES	SHF	CONAVI	FONHAPO	OREVIS
CREDITOS			SUBSIDIOS			CREDITOS/SUBSIDIO
118,072(47%)	40,593.1 (16%)	67,249.5 (27%)	ND	5,795.1 (2%)	2,529.6 (1%)	2,258.6 (0.9%)
<b>251,737.5</b>						
<small>LOS PORCENTAJES NO SUMAN 100%, LA DIFERENCIA DEL 6.1% SE EJERCE POR BANEJERCITO, ISSFAM, PEMEX, CFE, SEDESOL, HABITAT,PEFVM Y FONACOT.</small>						

**MONTO DE FINANCIAMIENTOS MILLONES DE PESOS**

INFONAVIT	FOVISSSTE	ENTIDADES FINANCIERAS	CONAVI	FONHAPO
CREDITOS			SUBSIDIOS	
118,509(50%)	34,404 (14%)	78,472 (33%)	5,170 (2%)	3,147 (1%)
NO SE REGISTRAN 4,711 MILLONES DE PESOS EJERCIDOS POR BANEJERCITO Y 4,751 DE PEMEX, CFE, HABITAT MÉXICO, FONACOT Y OREVIS				

## El modelo de producción deja al mercado la solución habitacional

Pese a que la principal fuente de recursos son los salarios de los trabajadores, el Gobierno Federal ha privilegiado una solución financiera, desmantelando tanto la organización administrativa federal, como los programas dirigidos a atender el desarrollo urbano, la generación de infraestructura, la creación de reservas territoriales y la regulación y regularización del suelo. Hoy día se han reducido o cancelado los recursos presupuestales para el mejoramiento y crecimiento de las ciudades y especialmente para la adquisición de suelo, no se cuenta ya con programas como el de 100 Ciudades que canalizó inversiones para el sistema urbano en todo el país, se ha reducido la organización administrativa encargada de la materia y, entre otros elementos, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), quien prácticamente ha declinado su acción regularizadora (luego de haber entregado títulos para más de 2.6 millones de lotes en su historia), pese al hecho de que 50% del crecimiento urbano se ha dado en condiciones irregulares y se estima que 15 millones de propiedades carecen de escrituras públicas. La producción quedó en manos de las empresas privadas y el Estado no interviene, no regula ni controla dicho proceso de producción, más allá de canalizar los recursos financieros para alimentar y reproducir el modelo.

La selección de regiones, la ubicación de desarrollos, los segmentos a atender (y sobre-atendidos), el diseño de la vivienda (o la carencia del mismo), entre otros aspectos, son decisión exclusiva de los agentes económicos privados. La constitución de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra, los procesos de producción social de vivienda u otras políticas alternativas no encuentran prácticamente ninguna atención.

## El modelo de producción se orienta a un esquema de monoproducción y segmentación de los sectores atendidos

El modelo financiero aunque reconoce otras formas de hacer vivienda, se orienta casi exclusivamente a fortalecer la adquisición de vivienda nueva terminada, sin atender al resto de modalidades. La adquisición de vivienda nueva concentró el 80% de los financiamientos. Sobre el ejercicio de subsidios, la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAVI) destinó en 2011 el 81% de sus recursos a esta sola línea.<sup>10</sup>

### **ESTADÍSTICA DE VIVIENDA 1995 – 2011.- ADQUISICIÓN DE VIVIENDA**

	<b>INFONAVIT/FOVISSSTE BANCA/SOFOLES/SHF</b>	<b>SUBSIDIOS CONAVI/FONHAPO</b>	<b>OREVIS</b>
<b>1995/2000</b>	1,254,486	35,147	NA
<b>2001/2006</b>	2,599,150	207,368	NA
<b>2007/2009</b>	1,899,709	136,750	NA
<b>2010</b>	700,144	108,146	36,284
<b>2011</b>	530,899	101,748	2,953
<b>2001/2011</b>	<b>5,729,902 (75%)</b>	<b>554,012 (7%)</b>	<b>39,237 (0.1%)</b>

<sup>10</sup> Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Julio, 2011. Recuperado de: [https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/conavi/mun\\_y\\_pres/26\\_jul/presentacion.pdf](https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/conavi/mun_y_pres/26_jul/presentacion.pdf)

## ESTADÍSTICA DE VIVIENDA 1995 – 2011.- MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

	INFONAVIT/FOVISSSTE BANCA/SOFOLES/SHF	SUBSIDIOS CONAVI/FONHAPO	OREVIS
1995/2000	42,254	NA	NA
2001/2006	43,984	NA	NA
2007/2009	195,099	633,438	NA
2010	NA	249,363	NA
2011	40,000	156,017	NA
2001/2011	<b>279,083 (4%)</b>	<b>1,068,818 (14%)</b>	<b>39.237 (0.1%)</b>

**Financiamiento por tipo de acción y montos ejercidos.** Fuente Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAVI).<sup>11</sup>

	TOTAL		ADQUISICIÓN		AUTOCONSTRUCCIÓN		LOTES Y SERVICIOS		AMPLIACIÓN	
	SUBSIDIOS	MONTO EJERCIDO	SUBSIDIOS	MONTO EJERCIDO	SUBSIDIOS	MONTO EJERCIDO	SUBSIDIOS	MONTO EJERCIDO	SUBSIDIOS	MONTO EJERCIDO
2007-2009	210,859									
2010	210,704									
2011	153,311 (100%)	4,789.3 (100%)	95,840 (63%)	3,873.70 81%	8,392 (5.5%)	546.3 11%	2,365 (1.5%)	41.3 (0.9%)	4,571.4 (30%)	326.0 (7%)
VALOR PROMEDIO 40,001.03										

Los créditos y subsidios segmentaron la atención, dando preferencia a la vivienda popular (con valor hasta 206.1 mil pesos), con el 62.9% del total, sobre la vivienda económica (con valor hasta 349.3), lo que se aprecia en el siguiente cuadro.

### Créditos y precios promedio de viviendas: INFONAVIT (2010 en miles de pesos)

	Precio promedio	Participación (% de créditos)
<b>Total</b>	<b>395.9</b>	<b>100.0</b>
<b>Interés social</b>	<b>323.5</b>	<b>91.6</b>
Económica	173.0	2.9
Popular	274.8	62.9
Tradicional	458.8	25.9
Media	876.5	6.2
Residencial	1,748.1	1.8
Residencial Plus	3,870.7	0.4

Fuente: BBVA Research con datos de INFONAVIT<sup>12</sup>

### El modelo de producción es un esquema de bajísimo gasto público

El Gobierno Federal destina menos de medio punto porcentual de su presupuesto anual para atender las necesidades de vivienda (Tabla XX) y, con relación al PIB, la vivienda representa menos del

<sup>11</sup> Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Julio, 2011. Recuperado de: [https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/conavi/mun\\_y\\_pres/26\\_jul/presentacion.pdf](https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/conavi/mun_y_pres/26_jul/presentacion.pdf)

<sup>12</sup> Servicio de Estudios Económicos del Grupo BBVA Research, 2011. Recuperado de: [https://www.bbvarresearch.com/wp-content/uploads/mult/1107\\_SituacionInmobiliariaMexico\\_20\\_tcm346-262669.pdf](https://www.bbvarresearch.com/wp-content/uploads/mult/1107_SituacionInmobiliariaMexico_20_tcm346-262669.pdf)

0.14%, pero como se trata principalmente de recursos para subsidios que complementan los créditos que dan organismos financieros, es cuestionable considerar la derrama como inversión en vivienda.

<b>Presupuesto de Egresos Federal 2012</b>		
	Millones de pesos	Porcentaje
PEF Total	3,000,706	100%
PEF Vivienda	11,700	0.39%

Por mencionar solo el caso de Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), en el año de 2010, apenas cubrió el 0.4% la disminución del rezago habitacional en materia de vivienda nueva, 2.2% en ampliación de vivienda y 1.2% en mejoramiento. (*Dictamen de Auditoría Superior de la Federación, Auditoría de Desempeño: 10-3-20VYF-07-0070*).<sup>13</sup>

### El modelo de producción se da con esquemas de vivienda urbana en algunas regiones.

La producción de vivienda en el país se ha dado al margen de las necesidades del desarrollo regional. Seis estados fronterizos del norte y dos zonas metropolitanas, donde existen poblaciones que tienen mejores índices de empleo y mayor capacidad de pago para aplicar el modelo financiero, son las que han recibido más del 53% de las acciones habitacionales de los últimos años, con detrimento y desatención de las regiones norte, centro y sur donde los índices de desarrollo económico son menores y las necesidades habitacionales son crecientes y largamente postergadas. En los hechos, 14 entidades federativas (menos de la mitad de las 32 que integran la nación), han concentrado el 79% de créditos en la materia.

<b>INFONAVIT</b>		<b>ESTADO</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>% DEL TOTAL</b>
<b>VIVIENDA 2007-2011 (NOV)</b>				
ESTADO	CANTIDAD			
NUEVO LEON	272,782	NUEVO LEON	272,782	
MÉXICO	185,580	TAMAULIPAS	140,193	
JALISCO	182,729	CHIHUAHUA	129,291	
TAMAULIPAS	140,193	COAHUILA	114,177	
CHIHUAHUA	129,291	BAJA CALIFORNIA	129,289	
BAJA CALIFORNIA	129,289	SONORA	98,623	
COAHUILA	114,177	<b>SUBTOTAL</b>	<b>884,355</b>	<b>40%</b>
GUANAJUATO	108,968	JALISCO	182,729	
DISTRITO FEDERAL	107,755	GUANAJUATO	108,968	
SONORA	98,623	<b>SUBTOTAL</b>	<b>293,697</b>	<b>13%</b>
VERACRUZ	90,205	MÉXICO	185,580	
PUEBLA	67,219	DISTRITO FEDERA	107,755	
SINALOA	63,814	<b>SUBTOTAL</b>	<b>293,335</b>	<b>13%</b>
QUINTANA ROO	63,286	VERACRUZ	90,205	
QUERETARO	60,202	PUEBLA	67,219	
YUCATAN	54,604	<b>SUBTOTAL</b>	<b>157,424</b>	<b>7%</b>
MICHOACÁN	48,748	<b>QUINTANA ROO</b>	<b>63,286</b>	<b>3%</b>
HIDALGO	46,575	SINALOA	63,814	3%
SAN LUIS POTOSI	43,716	<b>TOTAL</b>	<b>1,460,576</b>	<b>79%</b>
AGUASCALIENTES	37,916			
DURANGO	31,000			
MORELOS	25,476			
TABASCO	22,871			
NAYARIT	22,822			
CHIAPAS	20,269			
COLIMA	20,153			
GUERRERO	17,744			
BAJA CALIFORNIA SUR	14,975			
ZACATECAS	13,150			
CAMPECHE	11,112			
OAXACA	10,837			
TLAXCALA	10,109			
	<b>2,266,190</b>			
		<b>INDICADORES:</b>		
		EL 79% DE LOS CREDITOS SE HAN ASIGNADO EN 14 ENTIDADES FEDERATIVAS		
		EL 40% SE HAN ASIGNADO EN LOS 6 ESTADOS FRONTERIZOS		

Fuente INFONAVIT

13 Auditoría Superior de la Federación, 2010. Recuperado de: [https://www.asf.gob.mx/Trans/Informes/IR2010i/Grupos/Desarrollo\\_Social/2010\\_0070\\_a.pdf](https://www.asf.gob.mx/Trans/Informes/IR2010i/Grupos/Desarrollo_Social/2010_0070_a.pdf)



El 79% de los créditos se ejercieron en 14 de las 32 entidades federativas. Tan solo en los seis estados fronterizos del norte se concentraron el 40% de las acciones de vivienda y 26% en el Estado de México, Distrito Federal, Guanajuato y Jalisco.

La propia Auditoría Superior de la Federación reconoce que la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda no distribuye de forma equitativa los subsidios en tanto que las entidades federativas con mayor población potencial no resultan ser las más beneficiadas conforme al número de subsidios otorgados; éstos se asignan entre las entidades que lo solicitan y no entre las que mayor carencia presentan (*Dictamen de Auditoría Superior de la Federación, Auditoría de Desempeño: 10-1-00HDB-07-1021*)<sup>14</sup>.

### **El modelo de producción sólo atiende a la demanda, sin estimular la oferta**

Pese a las disposiciones expresas de la Ley General de Asentamientos Humanos y de la Ley de Vivienda, el Gobierno Federal prácticamente no tiene programas ni destina recursos o apoyos a los procesos de adquisición de suelo y reservas territoriales que se anticipen y ordenen el crecimiento de nuestras ciudades, regulen el mercado o capturen las plusvalías generadas por el desarrollo urbano. Los organismos, programas y líneas de financiamiento en la materia de suelo urbano se desmantelaron e incluso la acción de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra es francamente irrelevante frente a las necesidades nacionales.

---

<sup>14</sup> Auditoría Superior de la Federación, 2012. Recuperado de: <https://infosen.senado.gob.mx/sgsp/gaceta/62/1/2012-12-04-1/assets/documentos/AUDITORIA-1021.pdf>

El Estado Mexicano ha delegado en los agentes privados la construcción no solo de las viviendas, sino de las ciudades; hoy día los que gestionan y deciden sobre el territorio son las empresas y no las autoridades municipales y mucho menos la sociedad.

### **El modelo de producción cuenta con un estándar predeterminado**

Bajo la óptica de producir vivienda masivamente y promover esquemas de industrialización que cumplieran con los techos de financiamiento, las condiciones del producto inmobiliario que imponen las Organizaciones Nacionales de Vivienda se ha reducido, como en el caso del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores que disminuyó la superficie mínima de vivienda para alcanzar financiamiento, de 55 a 38 metros cuadrados. (*Resolución RCA-3350-05/11*)<sup>15</sup>. Dada la diversidad y complejidad de las necesidades habitacionales de las familias mexicanas, tal estándar deja mucho que decir en términos del derecho humano a una vivienda adecuada, que consagra nuestra Constitución Política.

Para el caso del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, la unidad básica de vivienda parte de un área mínima de 25 m<sup>2</sup> (*Reglas de Operación del Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Tu Casa 2012*)<sup>16</sup>.

### **El modelo de producción es básicamente de vivienda en propiedad y con garantía hipotecaria**

El sistema financiero no sólo se orienta a la vivienda nueva terminada sino que ésta básicamente debe ser en propiedad (llegando inclusive a prohibir los traspasos entre propietarios-deudores). No hay consideraciones ni estímulos a la producción de vivienda en arrendamiento, lotes con servicios, autoproducción o a formas diferentes de tenencia legítima de la tierra. Las condiciones de propiedad regular y con título registral limitan la cobertura y el alcance de las acciones en la materia, dejando a la mayoría de la población al margen de sus potenciales beneficios.

Cabe mencionar que todavía hoy en nuestro país más del 65% de la vivienda y muchos componentes del hábitat se producen por sus propios usuarios y, buena parte de las mismas, se distribuyen al margen de los sistemas de mercado, sin apoyos financieros formales y generalmente no cuenta con títulos de propiedad, por lo que es imposible para millones de mexicanos acceder a una hipoteca como garantía de un crédito para vivienda de acuerdo a lo plasmado por Enrique Ortiz Flores, en su

---

<sup>15</sup> Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, 2011. Recuperado de: [https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/72072e36-9e1f-4fa4-90b3-08b71d30375a/Bases%2Bdel%2BComite%2Bde%2BCalidad%2Bde%2BBlas%2BViviendas%2Bdel%2BCA\\_27\\_may\\_2014.pdf?MOD=AJPERES&CVID=m8CNp4n](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/72072e36-9e1f-4fa4-90b3-08b71d30375a/Bases%2Bdel%2BComite%2Bde%2BCalidad%2Bde%2BBlas%2BViviendas%2Bdel%2BCA_27_may_2014.pdf?MOD=AJPERES&CVID=m8CNp4n)

<sup>16</sup> Diario Oficial de la Federación. Recuperado de: [https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5228660&fecha=30/12/2011](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5228660&fecha=30/12/2011)

texto “La Producción Social de Vivienda y el Hábitat”<sup>17</sup>. El esquema está pensado en función de la operación financiera, no en la situación objetiva de la mayoría de los mexicanos.

## **2.2. Efectos e impactos negativos**

Si bien es cierto se han logrado avances cuantitativos importantes, también lo es el hecho de que empiezan a presentarse ya sus efectos e impactos adversos.

### **Vivienda y desarrollo urbano**

Las acciones de vivienda no han propiciado el ordenamiento urbano ni han promovido acciones para hacer ciudades sustentables.

En México es notable un proceso rápido de expansión horizontal suburbana de las ciudades, y con ello, la reducción en las densidades, lo cual se ilustra con los casos de Chihuahua, Ciudad Juárez, Puebla, Cuautla y Querétaro, por citar solo algunas. Sus poblaciones se han incrementado entre 1.6 y 3.8 veces, mientras que su superficie ha aumentado entre 6 y 21 veces aproximadamente. Las autoridades federales reconocen que en los últimos 30 años la población de las ciudades mexicanas ha crecido 3.3 veces, en tanto que el área urbana ha tenido un incremento de 25 veces (SEDESOL, La Expansión de las Ciudades 1980-2010).<sup>18</sup>

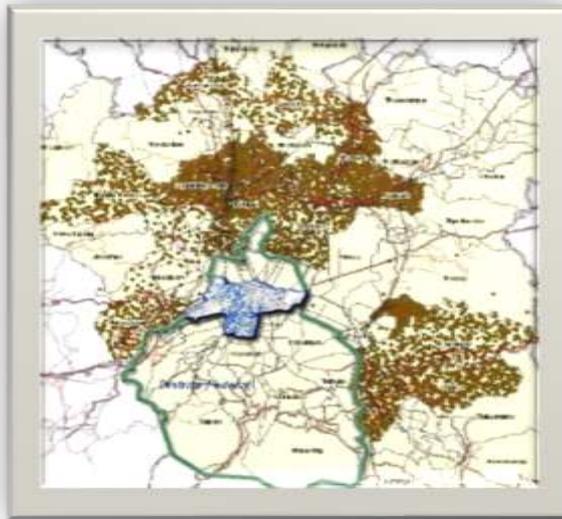
La expansión horizontal explosiva es un fenómeno generalizado en todas las ciudades, tanto zonas metropolitanas como en ciudades medias y pequeñas, provocando un crecimiento desordenado y procesos de sub-urbanización. Igual se arrasan áreas naturales que terrenos productivos, o se ocupan zonas de riesgo con complacencia y auspicio de las autoridades.

---

<sup>17</sup> Enrique Ortíz Flores. La Producción Social de Vivienda y el Hábitat. Habitat International Coalition.HIC, 2012. Recuperado de: <https://es.scribd.com/document/359099138/Produccion-Social-de-La-Vivienda-y-El-Habitat-Enrique-Ortiz-Florez>

<sup>18</sup> Secretaría de Desarrollo Social. La expansión de las ciudades 1980-2010 por SEDESOL. Recuperado de: [https://www.academia.edu/30672852/\\_La\\_expansi%C3%B3n\\_de\\_las\\_ciudades\\_1980-2010\\_por\\_SEDESOL](https://www.academia.edu/30672852/_La_expansi%C3%B3n_de_las_ciudades_1980-2010_por_SEDESOL)

La imagen siguiente corresponde al crecimiento de la zona metropolitana de la ciudad de México.



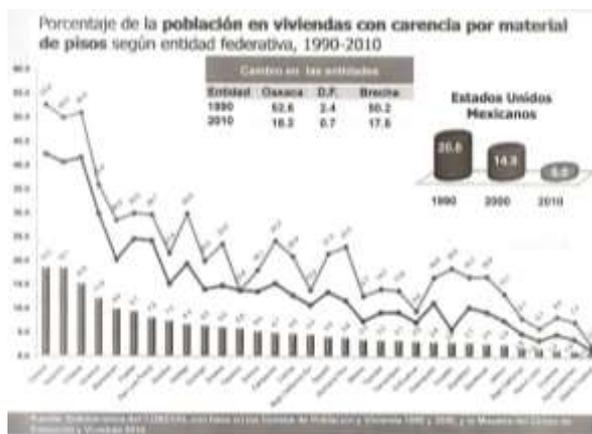
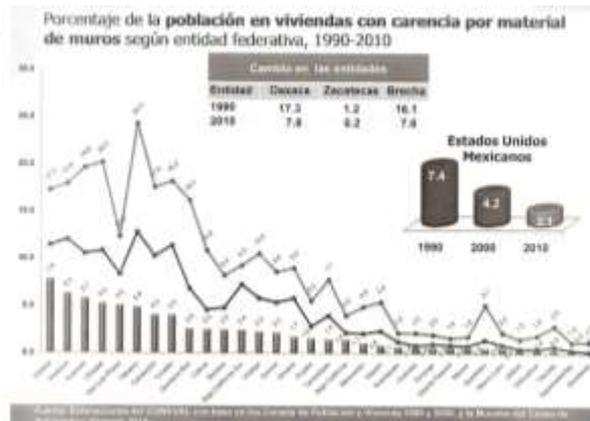
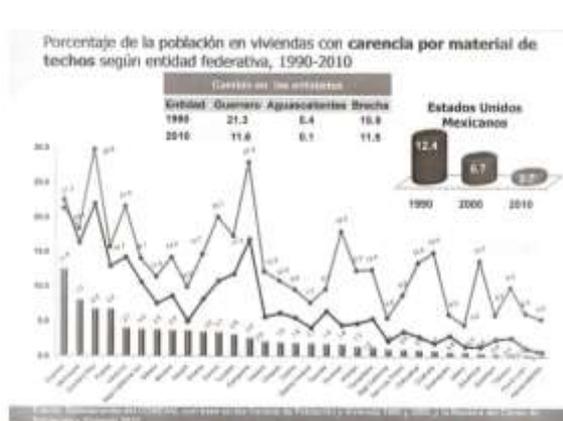
Fuente: Instituto de Vivienda D.F.

Con ese crecimiento horizontal desordenado, los costos públicos se elevan, en la medida que la calidad de vida disminuye. Las densidades demográficas urbanas bajan, con una serie de impactos económicos, sociales y ambientales negativos, entre otros:

- Aumento de las horas y costo del transporte.
- Mayor consumo de combustible y contaminación.
- Mayores costos de urbanización y mantenimiento de infraestructura, equipamiento y servicios.
- Segregación social, económica y espacial de la población.

### **Existen estados, elementos de la vivienda y sectores sociales que no han sido atendidos**

Aunque hay indicadores alentadores, hay entidades federativas que todavía muestran rezagos importantes en los componentes y elementos de la vivienda: carencia de techos, pisos, índices de hacinamiento. Los siguientes cuadros del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) ofrecen las cifras agregadas correspondientes.



## La vivienda en el medio rural ha sido olvidada

Hoy día las necesidades de vivienda rural del país se encuentran prácticamente desatendidas. Las acciones federales para impulsar el actual modelo de producción habitacional se concentran en algunas ciudades, donde existe población con capacidad de gestión y/o pago. Solo el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares y algunos Organismos Estatales de Vivienda, con exiguos recursos, atienden la materia. Otros programas de la Federación que inciden parcialmente en la vivienda en el medio rural, se orientan a mejorar las condiciones de salud, tales como piso y techo firme, agua y saneamiento y regularización de la tenencia de la tierra o atender a la población indígena o vulnerable (vivienda en riesgo).

Para 2030 la población rural oscilará en los 30 millones (24% del total nacional), en un medio de dispersión, complejidad y pobreza, que obligará a generar políticas y estrategias integrales que les dé puntual atención.

## **Sustentabilidad**

La atención del Gobierno Federal se centra en mejorar el desempeño ambiental de la vivienda.

La Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda ofrece las siguientes cifras: • 614,064 hipotecas verdes; • 10,820 viviendas verticales nuevas; • 8 proyectos DUIS certificados

Sin embargo, no existe consideración alguna sobre el impacto ambiental de los proyectos, ni de los costos - efectos económicos y ambientales de la movilidad. En buena medida se promueven viviendas verdes en desarrollos grises.

Los “Desarrollo Urbanos Integrales Sustentables”, que se promueven por el Gobierno Federal, integrando la acción de 18 dependencias y entidades, como alternativa ante el desorden y efectos negativos de los conjuntos habitacionales actuales, tienen graves riesgos urbanos, económicos y sociales, una muy limitada eficacia, además de que su ejecución ha sido mínima.

Por otro lado la apuesta de las denominadas “Ciudades Rurales Sustentables” enfrenta problemas evidentes de legalidad, económicos y de sostenibilidad tal y como se presenta en el documento “Estado Actual de la Vivienda en México 2011, presentado por la Fundación CIDOC, en su página 18.<sup>19</sup> La Sociedad Hipotecaria Federal no cumple con sus funciones de banca de desarrollo ni de banca social, sus instrumentos financieros son costosos e inaccesibles para la mayor parte de los productores del sector vivienda.

## **Vivienda desocupada**

Los datos del Censo de Población y Vivienda 2010 dieron cuenta de 4,997,806 viviendas



desehabitadas (14% del inventario nacional)

En el caso del INFONAVIT ese porcentaje puede ser más alto.

Un estudio realizado por el propio ese mismo organismo en 2010,

Integral para el Decrecimiento y la Organización  
:AVM-2011.pdf

reveló que dos de cada diez viviendas financiadas por el Instituto se encuentran deshabitadas. Entre las razones de dicha desocupación reporta que: 38% no dispone de los servicios básicos; el 31% se encuentran lejos del trabajo, de la escuela o de la familia; 10% por razones de inversión; 10% porque resultan muy pequeñas; y 3% por inseguridad de conformidad al documento titulado “Estado de las Ciudades en México 2011, ONU Hábitat”, presentado por la Secretaría de Desarrollo Social.<sup>20</sup>

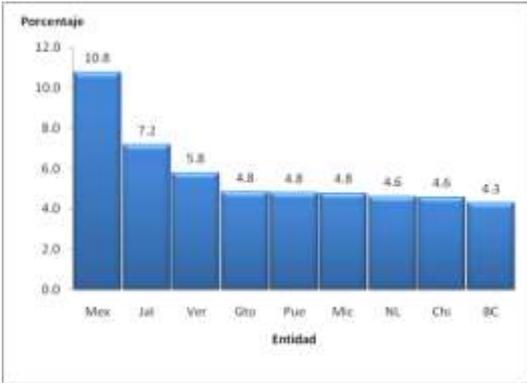
Como puede verse y contra la creencia común, la inseguridad no tiene gran relevancia como causa de la desocupación de las viviendas. En todo caso se encuentra focalizada en algunas localidades del país.

En cuanto a su distribución, las viviendas deshabitadas se concentran principalmente en el Estado de México, con 10.8 por ciento del total nacional (538.2 mil viviendas), seguido del estado de Jalisco con 7.2 por ciento (358.5 mil viviendas) y de Veracruz, con 5.8 por ciento (288.6 mil viviendas). Le siguen los estados de Guanajuato, Puebla, Michoacán, Nuevo León, Chiapas y Baja California, que en conjunto con las anteriores entidades, concentran el 51.6 por ciento de las viviendas deshabitadas en el país.

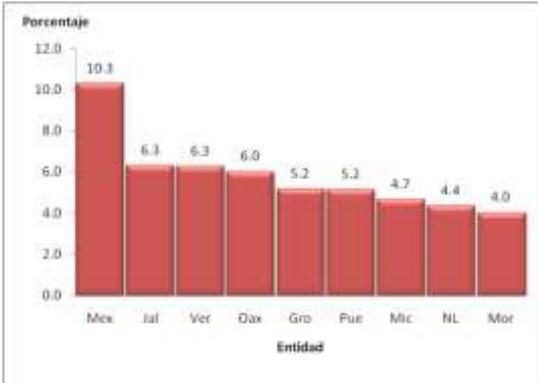
Sin embargo, las que en términos porcentuales destacan por tener las mayores proporciones de viviendas deshabitadas respecto al parque habitacional en cada entidad son Baja California con 870.3 mil (18.8%), Chihuahua con 944.4 mil, (18.7%), Zacatecas con 376.9 mil (18.2%) y Tamaulipas con 901.2 mil (18.1%), entidades próximas a la frontera y de expulsión migratoria.

**México: Distribución de las viviendas particulares deshabitadas y de uso temporal por principales entidades, 2005-2010**

Viviendas deshabitadas



Vivienda de uso temporal



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, II Censo de Población y Vivienda, 2005 y Censo de Población y Vivienda, 2010.

<sup>20</sup> Estado de las Ciudades en México 2011, ONU Hábitat. Secretaría de Desarrollo Social. Recuperado de: [https://www.academia.edu/38593360/Estado\\_de\\_las\\_Ciudades\\_de\\_Mexico\\_2010\\_2011\\_SEDESOL](https://www.academia.edu/38593360/Estado_de_las_Ciudades_de_Mexico_2010_2011_SEDESOL)

## México: Distribución de la vivienda deshabitada por entidad federativa, 2010



Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda del 2010.

Casi 5 millones de viviendas desocupadas en un país con tantas carencias es un dispendio inadmisibles.

### Mercado bursátil, desaceleración e insolvencia

El mercado de valores mexicano relacionado con la vivienda ha sido presa de duros procesos especulativos y muestra condiciones de desaceleración, grandes pérdidas e insolvencia, lo que pone en riesgo la continuidad y capacidad de reproducción misma del modelo.

### **Aumento de la cartera vencida** (Informe BBVA, 2011)<sup>21</sup>

El índice de créditos individuales en cartera vencida llega hoy día al 6.47%

El índice de créditos a la construcción en cartera vencida alcanzó el 12.99%



Desde que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores modificó sus políticas en el otorgamiento de crédito así como la disminución en los años de recuperación del mismo de 30 a 15 años en promedio, generó que las mensualidades se incrementaran; como consecuencia, un alto índice de cartera vencida derivado de la disminución de la capacidad de pago de los acreditados.

<sup>21</sup> Recuperado de: [https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/multi/1107\\_SituacionInmobiliariaMexico\\_20\\_tcm346-262669.pdf](https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/multi/1107_SituacionInmobiliariaMexico_20_tcm346-262669.pdf)

Debido a esta situación, el gobierno federal se obligó a otorgar un subsidio federal para complementar el valor de la vivienda en lugar que este sea aplicado al sector que no tiene capacidad de obtener un crédito.

### **Disminución el ritmo de emisión y colocación de créditos**

La originación de cartera individual presenta una disminución con relación al año 2010 del 8.9%  
Los créditos para construcción tuvieron una reducción del 26.5%

Durante 2011 se dio una caída de 14.3% en las ventas de vivienda respecto de 2010, con lo que el sector suma 4 años de caídas, ubicándose en niveles de 2003.

Baja significativa del valor de las acciones de las desarrolladoras en la Bolsa Mexicana de Valores. El índice HABITA, dedicado al sector vivienda, ha perdido más del 50% durante 2011, pasando de un valor de 595 a 256 puntos (en tanto que el índice general de la BMV solo tuvo una caída del 3.8%). Cabe mencionar que aún durante el 2012 el índice HABITA ha seguido a la baja, para llegar en mayo a 235 puntos.<sup>22</sup>

Por otro lado han entrado en procesos de quiebra y/o rescate financiero algunas de sus empresas líderes.

Estos efectos negativos se pueden acentuar si continúa la tendencia a reducir la calidad del empleo de los derechohabientes, sobre todo en ingresos y si además, baja el porcentaje de estos en el total de la población ocupada.

### **RETOS**

Hacer realidad el derecho a la vivienda para todos los mexicanos implica enfrentarse a diversos retos relacionados con la situación actual del país que derivan de cuatro grandes problemas a resolver:

- Dinámica poblacional;
- Debilidad económica;
- Acelerado proceso de urbanización; y
- Sustentabilidad.

### **Demografía-necesidades de vivienda**

En el siglo pasado la población de México pasó de 13 millones de habitantes en 1900 a 98 millones en el año 2000. Para 2010 el Censo de Población y Vivienda cuantificó 112.3 millones y una tasa de crecimiento del 1.8% (cuando se esperaba que entre 2005 a 2010 fuera de 0.8%) y se prevé que la

---

<sup>22</sup> IDEM.

población seguirá aumentando hasta mediados del siglo XXI, estabilizándose en alrededor de los 130 millones.

Las proyecciones para el 2020 arrojan una cifra en el número de hogares de 38 millones y para el 2030 de 45 millones; lo que significa el gran reto de producir para los próximos años 11.3 millones de viviendas nuevas y dar mantenimiento a otras 8.9.

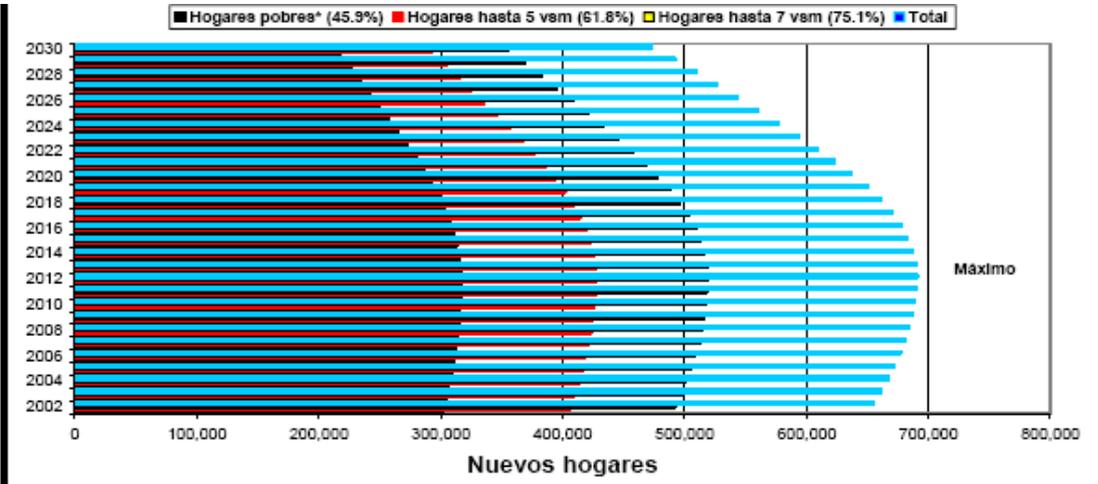
**Pobreza e informalidad**

De la demanda de vivienda al 2030, incluyendo el rezago ampliado, se estima que un 41% será población no derechohabiente y sin capacidad de pago.

De acuerdo con las últimas estimaciones de la pobreza por ingreso, en el año 2010 existían en el país 57.7 millones de personas en condición de pobreza de patrimonio (51.3% de la población). La mayoría de ellas se encuentran en zonas urbanas (32.1 millones), lo que significa imposibilidad a los mecanismos de mercado para acceder a una vivienda adecuada.

Por otra parte, 28.4 millones de mexicanos laboran hoy en la informalidad, cuyo impacto en el desarrollo urbano tuvo y tiene efectos importantísimos; se estima que como consecuencia del proceso de urbanización-industrialización de México se construyó “irregularmente” entre la mitad y dos tercios del parque habitacional del país y se reconoce que sólo pudo acceder a la vivienda formal algo más de un tercio de las familias, dados sus reducidos ingresos y su imposibilidad de acceder al financiamiento “formal”.

Las condiciones descritas parece que persistirán algún tiempo, según el Consejo Nacional de Población, la evolución y características de la pobreza en México mantendrán niveles muy elevados cuando menos hasta el 2030, donde se estima que más de 300 mil nuevos hogares estarán en esa situación.



*Con base en CONAPO, Proyecciones de Hogares y Viviendas 2030, SEDESOL, Evolución y características de la pobreza en México en la última década del siglo XX, e INEGI, encuestas nacionales de ingreso y gasto de los hogares.*

Frente a estas condiciones demográficas y económicas, el modelo financiero mexicano de producción de vivienda presenta cifras que son ejemplo de desatino, dispendio y desigualdad: 5 millones de viviendas deshabitadas... 2 millones de segundas viviendas... más de 5 millones de pobres de 2006 a 2008.

### **Ingreso**

Para hacer frente a las necesidades habitacionales del país en los próximos años necesitamos mejorar las condiciones de ingreso de todas las familias en condición de pobreza. Eso solo se logrará con crecimiento económico, sin embargo las perspectivas no parecen mejorar. Conforme datos de la Comisión Económica Para América Latina y el Caribe, el ritmo de crecimiento del ingreso por habitante en México se desplomó 80% en las pasadas tres décadas, en comparación con el registrado antes de la crisis de la deuda de los años 80s. Los retos para atender las necesidades de vivienda se enfrentarán a problemas de capacidad económica y generación de riqueza que permita abatir la brecha.

El producto interno bruto (PIB) per cápita, apenas ha crecido en promedio 0.6 por ciento por año de 1980 a 2008, en contraste con el aumento de 3% reportado antes de dicho periodo. El PIB de la vivienda y la construcción ha sido oscilante y parece que se enfrenta a un nuevo retroceso.

### **Urbanización y metropolización**

Las necesidades de vivienda de los próximos años tendrán que ser atendidas principalmente en las ciudades, donde se enfrentarán dificultades evidentes porque el suelo es generalmente caro y está sujeto en muchos casos a procesos de acaparamiento y especulación.

En 2010 la población urbana de México ascendió a 80.4 millones de habitantes (casi 72% del total nacional) en 383 ciudades de más de 15 mil habitantes (41.2 millones en 11 grandes metrópolis (36.7%); 29.6 millones en 82 ciudades medias (26.4%); y 9.6 millones en 290 ciudades pequeñas (8.5%)

Para 2030 la población urbana oscilará en los 95 millones (76% del total nacional), concentrándose principalmente en 19 zonas metropolitanas.

## **Sustentabilidad**

Las acciones habitacionales deben reducir su impacto negativo en el medio ambiente y mejorar su desempeño y huella ecológicos. Deberán incorporar mecanismos que permitan la conservación de los recursos naturales, el uso eficiente del agua y la energía, así como el control y reducción de sus desechos. Ello supondrá costos a considerar en el trabajo habitacional.

## **Vivienda en Riesgo**

El Programa Especial de Cambio Climático de México (PECC) reconoce que nuestro país es uno de los más vulnerables del mundo debido a que 15 por ciento de su territorio nacional, 68.2 por ciento de su población y 71 por ciento de su PIB se encuentran altamente expuestos al riesgo de impactos directos adversos del cambio climático y que, particularmente, cerca de 20 millones de personas habitan en áreas susceptibles al impacto de huracanes.

La exposición y vulnerabilidad a los efectos del cambio climático será especialmente dura para los hogares pobres urbanos. El México de hoy da cuenta de 74 centros de población expuestos a riegos por fenómenos hidrometeorológicos, en los que habitan más de 12 millones de habitantes.

En este sentido el reto es enorme, en 2011, los OREVIS identificaron 483,172 viviendas y una población de 2.1 millones de personas ubicadas en zonas de alto riesgo, cuya atención es urgente y prioritaria.

## **Conclusiones:**

Podemos afirmar que el modelo habitacional mexicano no es un hecho fortuito, sino que se ha diseñado respondiendo a intereses concretos y condiciones estructurales, siendo acunado y promovido por el Gobierno Federal, aprovechando e impulsando una serie de condiciones, éstas fueron:

- Una política de descentralización de la administración de las ciudades y metrópolis y, en paralelo, un abandono progresivo y persistente del Gobierno Federal de su papel y responsabilidades para la gestión y conducción del desarrollo urbano, dejando en los municipios (reformas constitucionales de 1982 y 1999 al artículo 115), el eslabón más cercano a la población, pero también el más débil y propenso a los intereses locales, la aprobación de planes, el control y administración de los usos del suelo, las autorizaciones de conjuntos, fraccionamientos y construcciones habitacionales y la recaudación tributaria relacionada con la propiedad raíz.
- Apertura del proceso de privatización agraria y liberalización del mercado de tierras, mediante las reformas constitucionales de 1992, que permitieron el tránsito de la propiedad inmobiliaria de ejidos y comunidades con una mínima intervención del Gobierno Federal, posibilitando

una transferencia masiva de la tierra sujeta al régimen social en favor de las empresas privadas, a muy bajos costos.

- Conversión y disolución de la obligación constitucional de la vivienda de los trabajadores a las condiciones de mercado (modificaciones de 1987, 1992-1993 a las leyes de INFONAVIT y FOVISSSTE, Programa de Vivienda y demás acuerdos).
- Movilización de recursos económicos disponibles de la banca internacional, provocados por la re-privatización bancaria, así como por la apertura comercial y financiera del país en todos sus ámbitos, permitiendo la bursatilización de la cartera hipotecaria de la vivienda, a tasas de mercado.
- En ese marco, y utilizando subsidios gubernamentales y fondeados en los recursos de los trabajadores, empresas y empresarios nacionales dispuestos a emprender negocios con bajo riesgo y grandes utilidades.

En síntesis, las políticas neoliberales aplicadas al urbanismo y la vivienda han sido expresas, con resultados limitados y efectos negativos en el ordenamiento de las ciudades y en la calidad de vida de la población.

Las políticas y estrategias públicas seguidas no han contribuido al adecuado desarrollo del territorio, ni han sido neutras ante la marginación; en buena medida, han agudizado los desequilibrios regionales, económicos y sociales del país.

Por lo expuesto, parece evidente que el modelo de producción habitacional mexicano muestra insuficiencias, desviaciones y rezagos que pueden significar serios obstáculos para el desarrollo económico, social y ambiental del país.

#### **4. PROPUESTAS\***

**México necesita una política de estado para enfrentar la crisis de vivienda y urbana en que nos encontramos y solo podrá hacerlo si cuenta con voluntad política y las instituciones adecuadas.**

Es preciso impulsar una reforma institucional en el sector vivienda, dentro de un nuevo esquema de políticas de concurrencia federal y local, así como de los sectores social y privado, a través de intervenciones inteligentes en los espacios urbanos.

---

\* Algunas propuestas que aquí se presentan han sido tomadas de la Declaración de Tlaxcala, II. Congreso Iberoamericano de urbanismo de abril de 1986. Recuperado de: [http://www.miu.buap.mx/infoRNIU/sep10/1/FOROPOLIS\\_declaratoria.pdf](http://www.miu.buap.mx/infoRNIU/sep10/1/FOROPOLIS_declaratoria.pdf); de la Declaración Hacia la Sustentabilidad de las Ciudades Mexicanas de marzo de 2003. Recuperado de: [https://mexico.unfpa.org/sites/default/files/pub-pdf/Ciudades\\_sostenibles\\_Mex\\_esp.pdf](https://mexico.unfpa.org/sites/default/files/pub-pdf/Ciudades_sostenibles_Mex_esp.pdf); de la Declaración de Mérida sobre el derecho de los mexicanos al suelo, la vivienda y la ciudad, Mérida, Yucatán, octubre de 2009. Recuperado de: <http://www.miu.buap.mx/infoRNIU/ene10/1/Declaracion.pdf>; de la Iniciativas de Reforma Constitucional y de nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio –LGAHDUyOT- derivadas de la Mesa Interparlamentaria para la adecuación del marco jurídico federal en materia metropolitana, noviembre de 2010. Recuperado de: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU\\_060120.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_060120.pdf) ; y de la declaración de principios de FOROPOLIS, A. C. Recuperado de: <http://foropolis.org/estatutos-de-foropolis/>

La vivienda es un instrumento para la creación de espacios productivos y sostenibles. En gran parte, la morfología, dinámica, estructura, y sustentabilidad de las ciudades son resultado de las políticas de vivienda. De ellas depende significativamente que se desarrollen ciudades densas y compactas, eficientes, integradas, justas y competitivas, y sostenibles en términos económicos, sociales y ambientales.

Es necesario ampliar el enfoque actual de la acción habitacional, centrado en un enfoque de negocio y financiamiento, para verlo como un instrumento de desarrollo social integral. Se debe asegurar la coordinación y sincronía en el proceso urbano-regional y en la ejecución de planes y programas que identifiquen recursos específicos, inversiones públicas y privadas a través de instrumentos jurídicos obligatorios, con efectos y sanciones vinculantes; no se puede dejar al interés empresarial y al arbitrio del mercado decisiones esenciales para el desarrollo integral del país.

Se propone incorporar en nuestro orden jurídico un nuevo derecho complejo e interdependiente: el DERECHO A LA VIVIENDA, A LA CIUDAD Y AL HÁBITAT. Derecho que debe operar bajo principios de democracia, sustentabilidad, progresividad, equidad y justicia social. Implica enfatizar una nueva manera de promoción, respeto, defensa y realización plena de los derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales, garantizados en los instrumentos nacionales e internacionales de derechos humanos.

Se debe aprovechar y potenciar los beneficios del proceso de metropolización; reconociendo que la gestión y administración metropolitana debe ser obligatoria.

Todo ello debe integrarse en una urgente **Reforma Urbana**, afirmando el reconocimiento expreso de la función social de la propiedad, donde quede absolutamente claro que el interés público prevalece sobre el interés privado.

### **Reestructuración del Modelo Financiero de Producción Habitacional**

Es imprescindible poner de pie y reestructurar a fondo el modelo financiero de vivienda. La atención, las políticas y los recursos públicos deben orientarse a los segmentos de la población más desfavorecida, así como aquellas regiones y sectores donde más se requiere.

La **Reforma Urbana** debe ser acompañada también de una profunda **Reforma Hacendaria**, que asegure las fuentes y asignación de recursos fiscales y crediticios descentralizados para el logro de los objetivos planteados.

Se requiere aumentar y diversificar las fuentes de recursos públicos y los productos financieros existentes para la vivienda, en especial los dirigidos a la atención de los más pobres. No es suficiente,

ni es la única vía de acción federal, el otorgar subsidio generalizado a quienes ya tienen cobertura institucional y capacidad de crédito. Por otra parte, los costos ambientales deben de tener sus propias fuentes de financiamiento y no distraer los reducidos presupuestos destinados a la vivienda.

Es igualmente necesario integrar y hacer más eficiente el financiamiento de vivienda; conjuntando, armonizando y complementando programas que hoy se encuentran dispersos, desarticulados y que en algunos casos compiten o duplican esfuerzos, ejecutados por diversas entidades y organismos nacionales: CONAVI, SEDESOL, SEMARNAT, INDESOL, INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, CORETT, CDI, SHIF, entre otros; con más de 17 distintos programas federales relacionados con la vivienda.

Los instrumentos de fomento, en especial los financieros, deben reconocer las distintas formas de tenencia y acceso legal al suelo, más allá del limitado y complejo inventario de la propiedad registral.

### **Reformar el marco jurídico y generar una mayor fortaleza institucional**

Debemos revisar el diseño institucional mexicano para abordar la distribución de competencias gubernamentales en materia urbana, de generación de infraestructura, de disposición de suelo y de vivienda. Es conveniente introducir en nuestro diseño normativo e institucional elementos que fortalezcan nuestro federalismo con una participación responsable y concurrente, pero diferenciada y complementaria, de los ámbitos de gobierno. Debemos asegurar la congruencia y eficacia de la planeación y ordenación del territorio.

Igualmente es imprescindible impulsar la reorganización institucional de la Administración Pública Federal, que permita la integración administrativa de los elementos hoy dispersos y fragmentados, en el tratamiento del ordenamiento territorial, la infraestructura urbana, el suelo y la vivienda, así como el fortalecimiento de sus vínculos con la construcción del equipamiento urbano y de los servicios que le son necesarios. Es claro que tenemos que fortalecer y vincular la planeación del desarrollo urbano con la gobernabilidad del territorio.

### **Suelo y Reservas Territoriales**

El desarrollo urbano y habitacional requiere que el Gobierno Federal establezca, a nivel nacional, políticas, programas e instrumentos de diverso tipo que promuevan, induzcan y en su caso impongan, por interés público, la oferta de suelo apto para la vivienda dirigida a los sectores de menores ingresos, así como para el rescate o generación de espacios públicos que den visión y escala humana y social a las ciudades. Dicha acción no solo debe ser una prioridad de gobierno, hoy relegada, sino que es pre-requisito del combate efectivo a la pobreza urbana y a la localización indiscriminada de los asentamientos humanos.

Es una obligación del Estado impedir el acaparamiento, inmovilidad y especulación de la tierra. Por ello, deben revisarse las regulaciones y los gravámenes sobre el suelo, en especial los terrenos baldíos y áreas de expansión periférica; así como combatir la venta ilegal de lotes, ofertando en suelo en condiciones, calidad y precio a los sectores populares. Igualmente, deben impulsarse políticas de recuperación de plusvalías originadas por el crecimiento urbano, evitando la apropiación de plusvalías inmerecidas, así como su acaparamiento y especulación.

Se debe asegurar que los nuevos conjuntos habitacionales en la periferia o suburbios de las ciudades, cuenten con los elementos indispensables de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos mínimos, así como el que cumplan con los elementos definidos para una vivienda adecuada: accesibilidad, asequibilidad, servicios, dimensiones, seguridad, entre otros elementos. En especial, debe promoverse la revisión puntual y aprobación de los Lineamientos que deben cumplir los conjuntos habitacionales a que se refiere el artículo 73 de la Ley de Vivienda.

Deben impulsarse mecanismos que regulen e incentiven la disponibilidad de suelo urbano en calidad, oportunidad y precio para los distintos usos que requieren las ciudades. Es necesario el incrementar la oferta de suelo y regular el mercado de los terrenos.

### **Derechos Humanos**

Por último y como síntesis de todos los planteamientos expuestos, el tema más importante para el quehacer habitacional en el país es, sin duda, el del hacer realidad el derecho a la vivienda para todos los mexicanos. En ese sentido, uno de los elementos cruciales para poder cumplir tal objetivo es contar con el mejor diseño institucional y operativo, que permita la participación comprometida de sociedad y gobierno para su cabal atención.

## Bibliografía:

1. Creación del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. <https://www.cnbv.gob.mx/SECTORES-SUPERVISADOS/BANCA-DE-DESARROLLO/Descripcion-del-Sector/Documents/Descripcion%20FOVISSSTE.pdf>
2. Ley Orgánica del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (1981) <https://mexico.justia.com/federales/leyes/ley-del-infonavit/>
3. Gómez Fonseca, Miguel Ángel, Subcontratación e Industrialización de la Construcción de Vivienda Popular por la Empresa GEO, Mercados, empresas instituciones y poder en los encadenamientos productivos. Universidad Autónoma Metropolitana, México, 1994. p. 141
4. Coulomb, Rene. Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda, en Los grandes problemas de México, II. Desarrollo Regional, Gustavo Garza y Martha Schteingart, Coordinadores, El Colegio de México, México, 2010. p. 272.
5. Gómez Fonseca, Miguel Ángel, Subcontratación e Industrialización de la Construcción de Vivienda Popular por la Empresa GEO, Mercados, empresas instituciones y poder en los encadenamientos productivos. Universidad Autónoma Metropolitana, México, 1994. P. 142
6. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/153\\_090819.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/153_090819.pdf)
7. Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria <http://www.pa.gob.mx/publica/MARCO%20LEGAL%20PDF/REG%20INT%20SRA.pdf>
8. Reforma al Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/dof/CPEUM\\_ref\\_121\\_28ene92\\_ima.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/dof/CPEUM_ref_121_28ene92_ima.pdf)
9. II Congreso Iberoamericano de Urbanismo de Abril de 1986. [https://books.google.com.mx/books/about/II\\_Congreso\\_Iberoamericano\\_de\\_Urbanismo.html?id=HDxiNQEACAAJ&redir\\_esc=y](https://books.google.com.mx/books/about/II_Congreso_Iberoamericano_de_Urbanismo.html?id=HDxiNQEACAAJ&redir_esc=y)
10. Declaración hacia la Sustentabilidad de las Ciudades Mexicanas de Marzo de 2003. [https://books.google.com.mx/books?id=iK6-DAAAQBAJ&pg=PT353&lpg=PT353&dq=Declaraci%C3%B3n+Hacia+la+Sustentabilidad+de+las+Ciudades+Mexicanas+de+marzo+de+2003&source=bl&ots=faY6qSI5mJ&sig=ACfU3U3mciQVpCmSibq\\_gtF5Xpy7NAhv6Q&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwixjO2b06LnAhUBb60KHUHzCU8Q6AEwAHoECAoQAQ#v=onepage&q=Declaraci%C3%B3n%20Hacia%20la%20Sustentabilidad%20de%20las%20Ciudades%20Mexicanas%20de%20marzo%20de%202003&f=false](https://books.google.com.mx/books?id=iK6-DAAAQBAJ&pg=PT353&lpg=PT353&dq=Declaraci%C3%B3n+Hacia+la+Sustentabilidad+de+las+Ciudades+Mexicanas+de+marzo+de+2003&source=bl&ots=faY6qSI5mJ&sig=ACfU3U3mciQVpCmSibq_gtF5Xpy7NAhv6Q&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwixjO2b06LnAhUBb60KHUHzCU8Q6AEwAHoECAoQAQ#v=onepage&q=Declaraci%C3%B3n%20Hacia%20la%20Sustentabilidad%20de%20las%20Ciudades%20Mexicanas%20de%20marzo%20de%202003&f=false)
11. Declaración de Mérida sobre el derecho de los mexicanos al suelo, la vivienda y la ciudad, Mérida, Yucatán; Octubre de 2009. <http://segundacumbrefio.cndh.org.mx/Content/doc/declaraciones/Declaracion-Merida.pdf>
12. Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio derivadas de la mesa interparlamentaria para la adecuación del marco jurídico federal en materia metropolitana, Noviembre de 2010. <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/publica-dof-ley-general-de-asentamientos-humanos-ordenamiento-territorial-y-desarrollo-urbano>
13. La Situación de la Vivienda en México, Comisión de Vivienda, Cámara de Diputados, 2006. Recuperado de: <http://www5.diputados.gob.mx/index.php/camara/Comision-de-Vivienda>
14. Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda , Julio, 2011. Recuperado de: [https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/conavi/mun\\_y\\_pres/26\\_jul/pres\\_entacion.pdf](https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/conavi/mun_y_pres/26_jul/pres_entacion.pdf)
15. Servicio de Estudios Económicos del Grupo BBVA Research, 2011. Recuperado de: [https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/mult/1107\\_SituacionInmobiliariaMexico\\_20\\_tcm346-262669.pdf](https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/mult/1107_SituacionInmobiliariaMexico_20_tcm346-262669.pdf)
16. Auditoría Superior de la Federación, 2010. Recuperado de: [https://www.asf.gob.mx/Trans/Informes/IR2010i/Grupos/Desarrollo\\_Social/2010\\_0070\\_a.pdf](https://www.asf.gob.mx/Trans/Informes/IR2010i/Grupos/Desarrollo_Social/2010_0070_a.pdf)
17. Auditoría Superior de la Federación, 2012. Recuperado de: <https://infosen.senado.gob.mx/sgsp/gaceta/62/1/2012-12-04-1/assets/documentos/AUDITORIA-1021.pdf>
18. Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, 2011. Recuperado de: [https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/72072e36-9e1f-4fa4-90b3-08b71d30375a/Bases%2Bdel%2BComite%2Bde%2BCalidad%2Bde%2BBlas%2BViviendas%2Bdel%2BCA\\_27\\_may\\_2014.pdf?MOD=AJPERES&CVID=m8CNp4n](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/72072e36-9e1f-4fa4-90b3-08b71d30375a/Bases%2Bdel%2BComite%2Bde%2BCalidad%2Bde%2BBlas%2BViviendas%2Bdel%2BCA_27_may_2014.pdf?MOD=AJPERES&CVID=m8CNp4n)
19. Diario Oficial de la Federación. Recuperado de: [https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5228660&fecha=30/12/2011](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5228660&fecha=30/12/2011)

20. Enrique Ortíz Flores. La Producción Social de Vivienda y el Hábitat. Habitat International Coalition.HIC, 2012. Recuperado de: <https://es.scribd.com/document/359099138/Produccion-Social-de-La-Vivienda-y-Ei-Habitat-Enrique-Ortiz-Florez>
21. Secretaría de Desarrollo Social. La expansión de las ciudades 1980-2010 por SEDESOL. Recuperado de: [https://www.academia.edu/30672852/La\\_expansi%C3%B3n\\_de\\_las\\_ciudades\\_1980-2010\\_por\\_SEDESOL](https://www.academia.edu/30672852/La_expansi%C3%B3n_de_las_ciudades_1980-2010_por_SEDESOL)
22. Estado Actual de la Vivienda en México 2011, Fundación Centro Intercultural para el Decrecimiento y la Organización Comunitaria, pág. 18. Recuperado de: <http://www.cidoc.org/contenido/cargas/EAVM-2011.pdf>
23. Estado de las Ciudades en México 2011, ONU Hábitat. Secretaría de Desarrollo Social. Recuperado de: [https://www.academia.edu/38593360/Estado\\_de\\_las\\_Ciudades\\_de\\_Mexico\\_2010\\_2011\\_SEDESOL](https://www.academia.edu/38593360/Estado_de_las_Ciudades_de_Mexico_2010_2011_SEDESOL)
24. Recuperado de: [https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/mult/1107\\_SituacionInmobiliariaMexico\\_20\\_tcm346-262669.pdf](https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/mult/1107_SituacionInmobiliariaMexico_20_tcm346-262669.pdf)