

COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA

CUENTA DE LA HACIENDA PÚBLICA FEDERAL 2013

Marco de referencia

1.- La Nueva política de Vivienda

El 11 de febrero de 2013, el Presidente de la República presentó ante los principales actores de la industria de la vivienda, los elementos de la Política Nacional de Vivienda, en dónde presentó un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector.

Como problemática, se reconoció que muchas de nuestras ciudades han crecido en forma desordenada y sin planeación integral. Ello, ha provocado la expansión descontrolada de la mancha urbana, restándoles competitividad y sustentabilidad a nuestras ciudades y calidad de vida a sus habitantes. A fin de revertir esta tendencia, se definió una estrategia de Reservas Territoriales para Vivienda, dirigida a frenar el crecimiento urbano anárquico de las ciudades y a impulsar el aprovechamiento eficiente del suelo y la infraestructura urbana, el cual representa el instrumento más importante del que dispone el Gobierno de la República, y el que habrá de usar, precisamente, para orientar la política de desarrollo urbano.

De esta manera, la nueva política de vivienda es abordada desde un enfoque urbano, en la que se determinan como premisas del nuevo modelo, la contención del crecimiento de las manchas urbanas, la consolidación y compactación de las ciudades, la diversificación de soluciones habitacionales, así como la construcción de viviendas verticales y desarrollos certificados.

Ésta política, busca atender en forma integral las necesidades habitacionales que existen en el país, y al mismo tiempo reordenar los instrumentos con que cuenta para ello. En los últimos años, la política en esta materia permitió consolidar la modernización operativa y financiera de las entidades de fomento y financiamiento a la vivienda, canalizando recursos al sector como nunca antes. Sin embargo, se observa una falta de articulación de los programas para lograr la máxima efectividad de los distintos esfuerzos de promoción que se llevaron a cabo. Entre los aspectos que requieren mayor atención están la planeación y el control en el crecimiento urbano, la calidad de la infraestructura y los servicios en los conjuntos habitacionales, así como una cobertura amplia en cuanto a tipos de solución de vivienda promovidas y segmentos de población atendidos.

La nueva política se centra en cuatro estrategias:

a) Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional. La alineación de programas y acciones en materia de tierra, financiamiento y vivienda, es esencial para el éxito y viabilidad del sector. Por ello, se determinó que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), sea la instancia coordinadora de la política de vivienda en nuestro país y presida, además, la Comisión Intersecretarial en la materia.

Con las reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, aprobadas al inicio del 2013, se fusionó la Secretaría de la Reforma Agraria y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, que estaba adscrita a la Secretaría de Desarrollo Social. A través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) se coordina la política nacional de vivienda y preside la Comisión Intersecretarial en la materia, a cargo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). La SEDATU alineará los programas y acciones en materia de reservas territoriales, financiamientos y construcción de vivienda.

b) Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente. El Gobierno de la República hará uso del financiamiento de vivienda para orientar el desarrollo territorial y urbano del país.

Éste es, quizá, el instrumento más importante del que dispone y con el que cuenta el Gobierno de la República, y el que habrá de usar, precisamente, para orientar la política de desarrollo urbano. Las ciudades han crecido en forma desordenada, sin planeación integral. Esto ha provocado la expansión descontrolada de las manchas urbanas, restándoles competitividad y sustentabilidad. Para frenar esta tendencia, los créditos y subsidios del Gobierno de la República serán reorientados al fomento del crecimiento urbano ordenado.

El financiamiento público contribuirá a elevar la calidad de vida dentro de las ciudades, promoviendo el rescate de espacios urbanos, la redensificación, así como la construcción de viviendas verticales y desarrollos certificados.

Como incentivo para transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable, los créditos y subsidios del gobierno de la República serán reorientados al fomento del crecimiento urbano ordenado. Se buscará impulsar la construcción de viviendas verticales. A partir de 2014 las reglas de operación de los programas de subsidio pondrán más énfasis en la ubicación, algo que se había buscado desde 2011.

c) Reducir, de manera responsable, el rezago de vivienda. En nuestro país aún existe una gran demanda de vivienda. El rezago estimado es de aproximadamente nueve millones de casas. Además, en las próximas dos décadas, el bono demográfico seguirá estimulando la demanda de nuevas construcciones.

A fin de atender la dinámica poblacional, para el 2013 el Gobierno de la República consideró impulsar más de un millón de acciones de lotificación, construcción, y ampliación y mejora en hogares, tanto en campo como en ciudades.

COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA

De este millón de acciones, más de 500 mil corresponden a nuevas construcciones. Igualmente, se aplicarán políticas públicas que, además de su propósito social, contribuirán a dinamizar este importante sector de la economía.

Asimismo, se fortalecerá el papel de la banca privada en el otorgamiento de créditos a la vivienda. Se incrementarán los apoyos para la adquisición de vivienda de las mujeres y hombres que forman parte de las Fuerzas Armadas del país, y de las agrupaciones policiacas.

A fin de reducir el rezago de vivienda, en 2013 se impulsarán más de 1 millón de acciones de lotificación, construcción, ampliación y mejora de viviendas, tanto en zonas rurales como urbanas. Se dictaminó que todas las viviendas con financiamiento del gobierno cuenten con al menos dos habitaciones.

d) Procurar una vivienda digna para todos los mexicanos. Una vivienda se convierte en un mejor hogar cuando es cómoda y tiene los servicios básicos, cuando ayuda a elevar la calidad de vida de quienes la habitan.

Por ello, se impulsan mayores acciones de créditos y subsidios para el mejoramiento y ampliación de vivienda, tanto en el medio urbano como en el medio rural. Para ello, se habrán de realizar más de 320 mil acciones de mejoramiento a la vivienda. Para el caso específico del campo, se realizarán más de 97 mil acciones en materia de vivienda rural.

Estas acciones de ampliación y mejoramiento de vivienda serán focalizadas de manera prioritaria en las áreas estratégicas que prevé la Cruzada Nacional contra el Hambre. A esos 400 municipios que este Programa prevé, donde se encuentra una doble condición lamentable entre los mexicanos, la pobreza extrema y la carencia alimentaria.

Para ello, será importante contar con un diagnóstico preciso de las necesidades más apremiantes de vivienda y sobre todo, la forma como habrán de integrarse los programas y asegurar los mecanismos que permitan una coordinación adecuada entre el gobierno federal y los gobiernos estatales y municipales. Reformar la Constitución, en particular el artículo 115, que otorga a los municipios la facultad de decidir en materia de Desarrollo Urbano, y la Ley General de Asentamientos Humanos, podrían ser elementos centrales para garantizar el éxito en materia de coordinación entre los distintos órdenes de gobierno.

Consciente de que la industria de la vivienda requiere de hacer ajustes estructurales, el Presidente de la República estableció un periodo de transición de hasta 24 meses para que todos los actores puedan realizar los cambios necesarios, que se ajusten y se adecúen a la nueva visión.

Dentro del PND, el tema de la vivienda parte de un diagnóstico del sector que reconoce avances en la materia, así como en infraestructura social básica. Menciona que en los últimos 20 años, la carencia de servicios básicos de vivienda se redujo de 44 a 19%. Sin embargo, también se identifica como problemática que los avances no hayan sido uniformes para todas las regiones y localidades del país. En 2010, la carencia de servicios básicos en la vivienda afectó a 9.4% de la población en localidades urbanas, mientras que en zonas rurales se presenta en el 50.4% de la población. En el mismo sentido, existen grupos de la población particularmente desatendidos; y la necesidad de reemplazo de vivienda está concentrada en la población no afiliada a la seguridad social, que representa el 73% de la necesidad nacional y solamente recibe el 30% del financiamiento total destinado a vivienda.

Asimismo, señala que actualmente existen en México 2.8 millones de viviendas que necesitan ser reemplazadas y 11.8 millones que requieren algún tipo de mejoramiento o ampliación. Adicionalmente, para atender el crecimiento de la población se estima que en los próximos 20 años se demandarán 10.8 millones de soluciones de vivienda debido a la creación de nuevos hogares.

El diagnóstico también hace referencia al modelo de crecimiento urbano impulsado recientemente, que fomentó el desarrollo de viviendas lejos de servicios como escuelas, hospitales y centros de abasto. La producción de vivienda nueva se basó en un modelo de crecimiento urbano extensivo. Los desarrollos habitacionales se ubicaron en zonas alejadas de los centros de trabajo y de servicios, sin una densidad habitacional adecuada que permitiera costear servicios, vías de comunicación y alternativas de transporte eficientes. Esto generó comunidades dispersas y un uso poco eficiente de la infraestructura urbana y de servicios.

En algunos casos, lo anterior también se tradujo en un importante número de viviendas deshabitadas. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010, las viviendas en esta situación eran de casi 5 millones y las de uso temporal de poco más de 2 millones. Ante esta coyuntura, resulta necesario impulsar el desarrollo de ciudades más compactas con mayor densidad de población y actividad económica.

Como alternativas, se identifica el desarrollo de mercados de vivienda usada y en renta que son considerados aún incipientes, lo que dificulta que se pueda utilizar la oferta disponible para solucionar las necesidades habitacionales existentes. En México, la mayor parte del mercado de renta es informal y no existe un sistema formal de propietarios, administradores de la propiedad ni compañías dedicadas a invertir en la construcción y administración de vivienda para renta. El 23% de las viviendas habitadas se clasifican como no propias (rentadas, prestadas y en otra situación).

Dentro de la meta nacional "México Incluyente", la cual tiene como objetivo proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna, el PND establece impulsar soluciones de vivienda dignas, así como el mejoramiento de espacios públicos. En específico, la Política Nacional de Vivienda consiste en un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector; a mejorar y regularizar la vivienda urbana, así como a construir y mejorar la vivienda rural.

Esta Política implica: i) lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional; ii) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente; iii) reducir de manera responsable el rezago en vivienda; y iv) procurar una vivienda digna para los mexicanos. Por tanto, se plantea impulsar acciones de lotificación,

COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA

construcción, ampliación y mejora de hogares, y se propone orientar los créditos y subsidios del Gobierno de la República hacia proyectos que fomenten el crecimiento urbano ordenado.

El tema de vivienda se ubica en el objetivo 2.5 “Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna”, integrado por las siguientes tres estrategias:

2.5.1.- Transitar hacia un modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos.

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.

2.5.3.- 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.

Para su instrumentación, estas tres estrategias se subdividen en 20 líneas de acción, las cuales regirán en lo general, el quehacer del conjunto de las instituciones del gobierno federal, serán la base para coordinación con los gobiernos estatales y municipales y para la concertación con los sectores social y privado.

3.- Principales acciones de la Comisión Nacional de Vivienda

El objetivo de la CONAVI es el fomento, la coordinación, la promoción y la instrumentación de la política y el Programa Nacional de Vivienda del Gobierno Federal de conformidad con la Ley de Vivienda, la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones aplicables. La CONAVI busca garantizar el acceso a una vivienda digna a las familias mexicanas, impulsar el desarrollo habitacional sustentable y contribuir al desarrollo social y económico del país.

Como coordinadora del sector de la vivienda, la CONAVI tiene como Misión y Visión:

MISION

Diseñar, coordinar y promover políticas y programas de vivienda del país, orientadas a desarrollar las condiciones que permitan a las familias mexicanas tener acceso a una solución habitacional, de acuerdo con sus necesidades y posibilidades.

VISION

Lograr que los mexicanos cuenten con opciones de vivienda suficientes de acuerdo con sus necesidades, preferencias y condiciones económicas que contribuyan a elevar su calidad de vida, en un entorno urbano sustentable.

Asimismo, entre sus principales funciones se encuentran:

- ❖ Formular, ejecutar, conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y el Programa Nacional en la materia, así como proponer, en su caso, las adecuaciones correspondientes, de conformidad con los objetivos y prioridades que marque el Plan Nacional de Desarrollo.
 - ❖ Realizar las acciones necesarias para que la política y programas de vivienda observen las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable.
 - ❖ Coordinar el Sistema Nacional de Vivienda, con la participación que corresponda a los gobiernos de las entidades federativas, a los municipios y a los sectores social y privado;
 - ❖ Coordinar, concertar y promover programas y acciones de vivienda y suelo con la participación de los sectores público, social y privado.
 - ❖ Promover que las entidades y dependencias de la Administración Pública Federal que realizan acciones de vivienda, conduzcan sus actividades y programas en la materia conforme a las disposiciones de la presente Ley y en congruencia con el Programa Nacional de Vivienda.
 - ❖ Impulsar la disposición y aprovechamiento de terrenos ejidales o comunales, con la participación que corresponda a las autoridades agrarias y de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, a efecto de promover el desarrollo habitacional.
 - ❖ Desarrollar, ejecutar y promover esquemas, mecanismos y programas de financiamiento, subsidio y ahorro previo para la vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades, priorizando la atención a la población en situación de pobreza, coordinando su ejecución con las instancias correspondientes.
 - ❖ Promover y fomentar las acciones que faciliten el acceso a los recursos y al financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda de los pueblos y comunidades rurales e indígenas, así como coordinar, concertar y ejecutar los programas que permitan mejorar sus espacios de convivencia.
 - ❖ Evaluar y dar seguimiento a la aplicación de fondos federales en favor de estados y municipios, y de los sectores social y privado que se deriven de las acciones e inversiones convenidas, en los términos de las fracciones anteriores.
 - ❖ Promover e impulsar las acciones de las diferentes instituciones de los sectores público, social y privado, en sus respectivos ámbitos de competencia, para el desarrollo de la vivienda en los aspectos normativos, tecnológicos, productivos y sociales.
 - ❖ Fomentar y apoyar medidas que promuevan la calidad de la vivienda.
 - ❖ Promover, en coordinación con las demás autoridades competentes, que la vivienda cumpla con las normas oficiales mexicanas correspondientes, de conformidad a la ley de la materia;
-

COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA

- ❖ Coordinar la operación y funcionamiento del Sistema de Información.
- ❖ Participar en la definición de los lineamientos de información y estadística en materia de vivienda y suelo, con sujeción a la Ley de Información Estadística y Geográfica, así como integrar y administrar el Sistema de Información.
- ❖ Otorgar asesoría a las autoridades de las entidades federativas y municipios que lo soliciten, en la elaboración, ejecución y evaluación de programas de vivienda, así como para la modernización del marco legal en materia de vivienda y suelo.
- ❖ Promover los instrumentos y mecanismos que propicien la simplificación y facilitación de los procedimientos y trámites para el desarrollo integrador de proyectos habitacionales en general, y aquellos que le sean encomendados para su ejecución, de conformidad con los acuerdos y convenios que al efecto se celebren.
- ❖ Realizar y promover investigaciones y estudios en materia de vivienda, y difundir públicamente sus resultados, así como coordinar las acciones necesarias para el otorgamiento y entrega del Premio Nacional de Vivienda.
- ❖ Establecer vínculos institucionales, convenios de asistencia técnica e intercambio de información con gobiernos nacionales y organismos nacionales e internacionales, en coordinación con las autoridades competentes.
- ❖ Fomentar y apoyar programas y proyectos de formación profesional, actualización y capacitación integral para profesionistas, técnicos y servidores públicos relacionados con la generación de vivienda, así como para autoproductores, autoconstructores y autogestores de vivienda.
- ❖ Promover y apoyar la constitución y operación de organismos de carácter no lucrativo que proporcionen asesoría y acompañamiento a la población de bajos ingresos para desarrollar de mejor manera sus procesos productivos y de gestión del hábitat.

Adicionalmente, la Comisión Nacional de Vivienda a través del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda ofrece a la población de bajos ingresos diversos esquemas que complementen su capacidad de financiamiento mediante un subsidio. De manera conjunta el financiamiento, el subsidio y una aportación del beneficiario, le permiten a este último acceder a alguna de las soluciones habitacionales que apoya el Programa.

El planteamiento de la Política de Vivienda se enfoca a contribuir al control de la expansión urbana, la consolidación de las ciudades y la renovación del parque habitacional existente.
