

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS**  
**MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**



**Tesis para obtener el grado de  
Maestro en Administración Pública:**

**“Propuesta y fundamentación de la creación del Instituto  
Municipal de Vivienda de Ensenada, Baja California”.**

**Presentada por:**

**José Guadalupe Flores Trejo**

**Directora de tesis:**

**Dra. Sheila Delhumeau Rivera**



**DEDICO ESTA TESIS;**

A mi esposa Cecilia y a mi hijo José Alberto

A mis Padres Guadalupe y José Trinidad (Qepd)

**AGRADECIMIENTOS**

A Dios creador del universo y dueño de mi vida.

A mis padres, Gadualupe y José Trinidad (qepd) por el apoyo incondicional que me dieron a lo largo de mi vida.

A mi esposa Cecilia por todo su apoyo para lograr este objetivo.

A mi hijo José Alberto por entender la importancia de obtener este grado académico.

A mis hermanos Andrés, Juan Carlos y Martha por enseñarme que no hay límites, que lo que me proponga lo puedo lograr y que solo depende de mi.

A la Universidad Autónoma de Baja California, Institución en la cual trabajo, que me brindo la oportunidad de realizar mis estudios de maestría y de la cual siempre he recibido apoyo.

A las Facultades de Ciencias Sociales y Políticas y la Facultad de Ciencias Administrativas y Sociales, por el soporte institucional dado para la realización de este trabajo.

A la Doctora Sheila Delhumea Rivera por su asesoría y dirección en el trabajo de tesis.

Al Dr. Luís Enrique Concepción Montiel y al Maestro Ignacio Martínez Cuevas por todo el apoyo para la realización de este trabajo.

A Doctora Sheila Delhumea Rivera, MAP Mauricio Esparza Enríquez, MAP Fernando Ramón Castro García, MAP Humberto Hernández Soto y al Dr. Cuauhtémoc López Guzmán por ser mis jurados y que me apoyaron en este proceso.

A mis amigos, que por medio de las discusiones y preguntas, me hacen crecer en conocimiento.

Y a todas aquellas personas que de una u otra forma, colaboraron o participaron en la realización de esta investigación, hago extensivo mi más sincero agradecimiento.

## **Propuesta y fundamentación de la Creación del Instituto Municipal de Vivienda de Ensenada, Baja California**

## INDICE

<b>1. ANTECEDENTES</b>	
1.1. Antecedentes	1
1.2. Definición del Problema	2
1.3. Objetivos	3
1.4. Justificación	4
<b>2. GENERALIDADES</b>	
2.1. Antecedentes	7
2.2. Política Habitacional	9
2.2.1. Política habitacional Nacional	9
2.2.2. Política habitacional en el Estado de Baja California	12
2.2.3. Política habitacional en el Municipio de Ensenada	14
2.3. Instituciones Financieras	15
2.3.1. INFONAVIT	15
2.3.2. SHF (FOVI)	23
2.3.3. SEDESOL	28
2.3.4. FOVISTE	32
<b>3. SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA</b>	36
3.1. Tamaño de la población y crecimiento poblacional	36
3.2. Población económicamente activa e ingreso en el hogar	37
3.3. Perfil de la demanda	39
3.3.1. Análisis del perfil demográfico	39
3.4. Análisis de la demanda de vivienda	40
3.5. Demanda efectiva por tipo de vivienda	40
<b>4. Propuesta de Creación del Instituto Municipal de Vivienda de Ensenada, Baja California IMVIE</b>	43
4.1. Justificación	43
4.2. Objetivo general del Instituto	45
4.3. Objetivos específicos	46
4.4. Estructura del IMVIE	47
4.5. Estructura Orgánica	48
4.6. Programas	49
4.6.1 Dotación de suelo	49
4.6.2 Dotación de vivienda	49
4.6.3. Mejoramiento de vivienda	50
4.6.4. Paquete de Materiales	50
4.6.5. Programa de ahorro para vivienda	50
<b>5. CONCLUSIONES</b>	51

**6. BIBLIOGRAFIA**

**52**

**7.-GLOSARIO**

**53**

## Capítulo I

### Antecedentes

#### 1.1. Antecedentes:

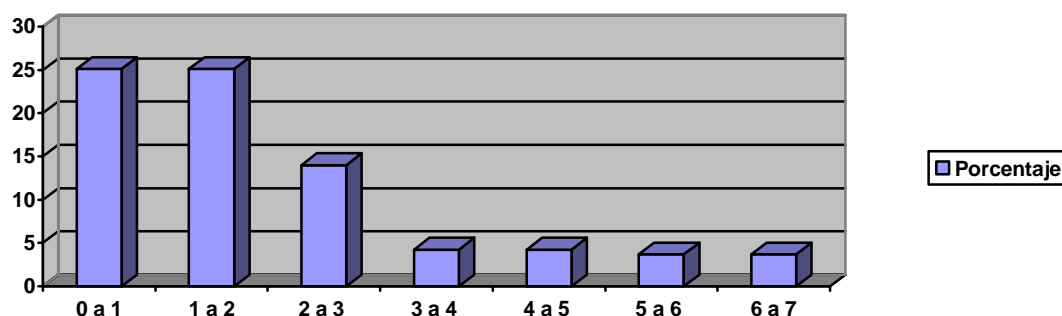
La vivienda es un indicador básico del bienestar de la población, constituye la base del patrimonio familiar y es, al mismo tiempo, condición para tener acceso a otros satisfactores que permiten lograr una vida más decorosa. Al respecto desde hace algunos años nuestro país enfrenta grandes desafíos. Según el XII Censo General de Población y Vivienda 2000, en ese tiempo existía un rezago de 4,290,665 viviendas, de las cuales 2,479,735 corresponden a mejoramiento de vivienda y 1,810,930 a rezago de vivienda nueva.

Además de este rezago, la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) señala que la demanda anual para el 2005 equivale a 720,742 viviendas nuevas y 391,751 mejoramientos, dando un total de 1,112,493. La oferta de vivienda nueva es de 548,000 y 40,600 mejoramientos, esto de acuerdo al 5to. Informe de Gobierno Federal 2005, lo anterior representa un grave problema.

En Baja California la vivienda ha crecido en número en las últimas décadas, de acuerdo a INEGI para 1990 el número de viviendas censada fue de 373,898 unidades, incrementándose en 2000 en poco más del 63%, hasta llegar a 610,057. En lo que respecta al municipio de Ensenada en el mismo periodo de tiempo la vivienda censada pasó de 60,224 a 92,336 unidades, incrementándose en más del 53%. Sin embargo, la demanda de vivienda en nuestro estado y en particular en el municipio de Ensenada ha crecido aceleradamente en los últimos años como consecuencia de las continuas migraciones hacia la entidad y del

crecimiento de la población. De acuerdo al estudio de las necesidades de vivienda en México publicado por la CONAFOVI, el municipio de Ensenada va a requerir un promedio anual de 5,841 viviendas nuevas y 1,761 mejoramientos entre 2001 al 2010.

La menor disponibilidad de programas con flexibilidad para apoyar a los sectores de bajos recursos (menores a 2 salarios mínimos) ha llevado a que estos grupos sean los más desprotegidos en cuestión de vivienda nueva y mejoramiento. En la siguiente figura 1.1 se observa el comportamiento de la demanda atendida por nivel de ingresos.



**Figura 1.1.** Comportamiento de la demanda en veces salarios mínimos del estado de Baja California según Censo INEGI 2000.

## **1.2.- Definición del Problema**

El problema de la vivienda en el municipio de Ensenada, Baja California, representa una de las necesidades básicas no satisfecha para amplios sectores de la población. No obstante los esfuerzos realizados durante varios años por los organismos institucionales encargados de atender este aspecto, aún prevalecen el creciente déficit y el deterioro de las condiciones de vivienda.

Actualmente en nuestro estado solamente los órdenes de gobierno federal y estatal atienden la demanda de vivienda, siendo INFONAVIT y las Inmobiliarias

del Estado, en relación al municipio no existe una dependencia que analice y resuelva el problema de la demanda.

Ante este panorama se propone a través de éste trabajo una propuesta y fundamentación de la creación del Instituto Municipal de Vivienda de Ensenada, Baja California (IMVIE), la cual es una alternativa integral, donde principalmente se propone atender la necesidad de vivienda de los sectores más desfavorecidos de la población.

En el presente trabajo se describen las características y fines del organismo, sus políticas generales de operación y los criterios de su relación con sus acreditados y beneficiarios. Se define su marco programático; se establecen las condiciones financieras para otorgar créditos, ayudas de beneficio social y las bases de recuperación. Es importante señalar que la presente propuesta es en base a la experiencia laboral de un servidor en Organismos de vivienda estatales y privados. Cabe destacar que este documento esta sujeto a perfeccionarse en la medida en que la eficacia en su ampliación, su eficiencia y nuevas políticas de vivienda así lo requieran nuestro municipio.

### **1.3. Objetivos**

En atención a los planteamientos hechos anteriormente y con el fin de fundamentar la presente propuesta, se plantean los siguientes objetivos específicos:

- Ofrecer una visión general de la evolución de la política habitacional en nuestro País y de las instituciones financieras en el ramo de vivienda que actualmente operan.

- Analizar las condiciones actuales de los principales factores que afectan el desarrollo de la vivienda en el municipio de Ensenada, Baja California.

Con base en el análisis de los dos puntos anteriores, proponer la creación de un organismo descentralizado de la administración pública municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Ensenada (IMVIE), que coadyuve a los esfuerzos de todos los sectores involucrados en los diversos procesos de la industria de la vivienda, a fin de crear nuevas alternativas de solución a esta problemática, sustentada en el estudio y análisis de los factores que inciden en ella.

#### **1.4. Justificación**

De acuerdo a la CONAFOVI; la vivienda es un indicador básico del bienestar de la población, constituye la base del patrimonio familiar y es al mismo tiempo, condición para tener acceso a otros satisfactores.

Actualmente Baja California es uno de los estados con mayor producción de vivienda en nuestro País; sin embargo, en el municipio de Ensenada queda mucho por hacer, ya que los programas actuales no satisfacen las necesidades de la población de escasos recursos económicos.

En atención a lo anterior, surgen los siguientes cuestionamientos que deben de ser analizados;

- ¿Por qué, a pesar de los esfuerzos realizados por los tres órdenes de gobierno, la vivienda sigue representando una de las principales problemáticas del país?

- ¿Cuáles son las causas que afectan y limitan el desarrollo del sector de la vivienda en el municipio de Ensenada?
- ¿Qué factores llevan a la población a asentarse en predios irregulares alrededor de la ciudad, sin los servicios básicos, arriesgando su seguridad y su patrimonio familiar?
- ¿Qué hacer con las familias ya asentadas en estos predios y como prevenir nuevas invasiones?
- ¿Qué hacer con las viviendas que tienen más de 25 años de construidas y requieren reparaciones o mejoramiento?
- ¿Qué hacer con los solicitantes de vivienda cuyos ingresos son menores a 2 salarios mínimos?

Existen importantes factores de carácter estructural y económico que obstaculizan la capacidad de los organismos gubernamentales y financieros de superar el rezago y atender adecuadamente las necesidades anuales de vivienda. Entre estos factores destacan: la falta de una adecuada integración del mercado de vivienda; un deficiente marco jurídico e institucional que propicia una regulación excesiva, la cual desalienta la inversión e incrementa los costos; una muy limitada oferta institucional para la población con ingresos menores o iguales a dos salarios mínimos, en los cuales se centra más de la mitad de la demanda y, una inadecuada focalización de los subsidios que excluye a las familias más pobres.

En relación a la construcción de la vivienda media y residencial, la responsabilidad del financiamiento a recaído en la banca privada, la cual se negaba a otorgar

financiamiento para este fin, ya que solicitaban cambios en el marco jurídico para tener mayor seguridad en la recuperación de la inversión.

Sumado a lo anterior se encuentra el hecho de que actualmente no existen programas de mejoramiento de vivienda, lo cual representa un grave problema si tomamos en cuenta la gran cantidad de viviendas que tienen más de veinticinco años o fueron construidas con materiales de baja calidad, que propician un rápido deterioro de las mismas.

Así mismo, considero necesario llevar un programa de mejoramiento de barrios, que permitan brindar una mayor calidad de vida a los asentamientos más antiguos del municipio.

Si bien es cierta la superación de esta problemática constituye una tarea sumamente compleja, la cual requiere realizar varios estudios y profundos análisis para encontrar distintas posibles soluciones.

Con este fin se presenta, como tema de trabajo terminal, la propuesta de creación del Instituto Municipal de Vivienda de Ensenada, IMVIE, el cual, como se verá más adelante representa una alternativa integral para atender la necesidad de vivienda de los sectores más pobres de la población y promover y ejecutar programas de lotificación de los terrenos urbanos con servicios, de acuerdo con los planes directores de desarrollo urbano.

## Capítulo 2

### Generalidades

#### 2.1. Antecedentes

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el Artículo 4º, establece como garantía social a favor de la familia el contar con una vivienda digna y decorosa, lo que representa un reto a los tres órdenes de gobierno el dar cumplimiento del mismo. Desde hace algunos años nuestro país enfrenta desafíos enormes al respecto según datos del INEGI 1995, el rezago que existía era de 4.6 millones de viviendas, de las cuales 3.5 millones corresponden a mejoramiento de vivienda y más de un millón 100 mil eran rezago en la atención de vivienda nueva.

De acuerdo al Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 del gobierno federal; estima que 756 mil hogares en todo el país no tienen una casa independiente que habitar, por lo que cada uno de esos hogares, actualmente hacinados, requiere de una vivienda nueva. Adicionalmente, 1 millón 55 mil casas existentes necesitan ser sustituidas, debido a que han llegado al término de su vida útil, y resulta más caro repararlas que edificar un número semejante de viviendas nuevas. Además a lo anterior existe un rezago habitacional de 2 millones 42 mil viviendas que, en todo el país, requieren rehabilitación y/o ampliación, y 438 mil casas que deben repararse para evitar que su deterioro las convierta en habitación inadecuada.

De acuerdo a la tendencia demográfica se estima que para el año 2010 habrá en el país alrededor de 30 millones de hogares que demandaran anualmente un promedio de 731 mil 584 viviendas nuevas para cubrir sus necesidades. De

conformidad a los cálculos para los próximos 10 años se requiere un promedio anual de 398 mil 162 acciones de mejoramiento.

Conforme al censo 2000, en Baja California existían alrededor de 568,090 hogares de los cuales, 517,799 son hogares familiares y 49,388 son hogares no familiares; por otro lado, el número de mujeres adultas no solteras, o sea con familia, en el estado, asciende a 569,362 mujeres. Comparando los 517,799 hogares familiares con las 569,362 madres de familia, se deduce un número estimado de aproximadamente 51,563 familias sin vivienda. Esto significa que el 9% de las familias bajacalifornianas aún no tiene vivienda, cifra que aumenta a 10% en Tijuana y Tecate, 9% en Ensenada y Playas de Rosarito y disminuye al 8% en Mexicali, este comportamiento se puede observar en la figura 1.2.

	<b>FAMILIAS TOTALES</b>	<b>HOGARES FAMILIARES</b>	<b>DEFICIT</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>BAJA CALIFORNIA</b>	<b>569,362</b>	<b>517,799</b>	<b>-51,563</b>	<b>-9%</b>
<b>ENSENADA</b>	<b>84,944</b>	<b>77,460</b>	<b>-7,484</b>	<b>-9%</b>
<b>MEXICALI</b>	<b>183,092</b>	<b>166,868</b>	<b>-15,224</b>	<b>-8%</b>
<b>PLAYAS DE ROSARITO</b>	<b>13,108</b>	<b>11,905</b>	<b>-1,203</b>	<b>-9%</b>
<b>TECATE</b>	<b>17,394</b>	<b>15,725</b>	<b>-1,669</b>	<b>-10%</b>
<b>TIJUANA</b>	<b>271,824</b>	<b>245,841</b>	<b>-25,983</b>	<b>-10%</b>

**Figura 1.2.** Déficit de vivienda en el Estado de Baja California conforme al Censo 2000.

El problema del hacinamiento es el más expandido en todos los niveles de la población y de mayores proporciones que el de las familias sin vivienda. Una causa importante de este problema es la migración. El estado recibe entre 60 mil y 80 mil inmigrantes anuales, la mayoría de los cuales se quedan a vivir al menos temporalmente en la región.

Frecuentemente estos deciden radicar en casa de familiares; así si el hogar nuclear promedio en Baja California es de 3.9 personas, el hogar ampliado o compuesto oscila alrededor de 5.23 personas por hogar. Es decir, que algunas 186,739 personas cohabitarían con sus parientes, compartiendo los espacios de la

vivienda. Los parámetros del Banco Mundial al respecto señalan que 2 personas habitando en un cuarto se consideran hacinamiento, y más de 3 por cuarto se considera hacinamiento grave.

Conforme al Censo 2000, existen en Baja California 123,136 viviendas con hacinamiento y 51,869 con hacinamiento grave, siendo Playas de Rosarito el que presenta los niveles más elevados, del orden del 28% y 13% del parque habitacional respectivamente, y Mexicali el menos grave, con 18% de la vivienda con hacinamiento y 7% con hacinamiento grave. Estas no son necesariamente viviendas que se haya que construir adicionalmente, sino únicamente ampliar agregando habitaciones.

## **2.2. Política habitacional**

La política habitacional es la normativa nacional que se aplica a los esfuerzos de los gobiernos federal, estatal y municipal, así como de los organismos públicos de vivienda, del sistema financiero mexicano y la iniciativa privada, que bajo estricta coordinación de sus acciones unifiquen criterios e instrumentos adecuados, que puedan traducirse en el desarrollo integral y sostenido de la vivienda de interés social, para proporcionar a personas de escasos recursos alojamiento en un ambiente físico y social adecuado y los requerimientos indispensables de seguridad, higiene y decoro.

Adicionalmente, esta política debe, por si sola, contar con los elementos necesarios para permanecer a lo largo del tiempo, superando los cambios en la administración pública.

### **2.2.1. Política habitacional nacional.**

El derecho a la vivienda fue contemplado en el contenido de la Constitución Política emanada del movimiento revolucionario de 1910. En 1917, el Congreso

constituyente estipuló, en el Artículo 123 de la Carta Magna, la obligación de los patrones de dotar de vivienda a sus trabajadores. Sin embargo, el mandato constitucional no contemplaba mecanismos legales ni administrativos para convertirlo en una política social y nacional sistemática, de manera que dicho postulado no fue materializado.

Es hasta el año de 1925 cuando el estado Mexicano crea un organismo orientado a satisfacer las demandas habitacionales de los trabajadores al servicio del Estado; La Dirección de Pensiones Civiles. Si bien por primera vez se enfrentaba el problema desde una perspectiva estatal, dicho organismo no fue exponente de una política nacional de vivienda pues su cobertura se restringía a un sector de la población.

A partir de los años cincuenta, a raíz del proceso de industrialización creciente que provocó un crecimiento demográfico y urbano, el Gobierno de la República asume una visión distinta del problema habitacional y delinea una estrategia de atención masiva. Este cambio de óptica constituye la primera manifestación de una política nacional de vivienda. A partir de 1947, el Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas, creado en 1933 y actualmente BANOBRAS, desarrolló con mayor intensidad programas habitacionales. Igualmente se crearon instituciones públicas como el Instituto Nacional de Vivienda (INFONAVIT), el Fondo de Operación y Descuento Bancario de la Vivienda (FOVI) actualmente Sociedad Hipotecaria Nacional (SHF), y el Fondo de Garantía y Apoyo de los Créditos para la Vivienda (FOGA), cuya responsabilidad central era ofrecer las condiciones crediticias suficientes para el desarrollo y ejecución de programas de construcción de vivienda accesible a la población asalariada, con amplia cobertura social.

Durante la década de los setenta se crea un organismo de cobertura nacional destinado a cuantificar y satisfacer las necesidades de vivienda por entidad federativa; el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y Vivienda (INDECO). Dicha institución corresponde tanto a su estructura como en sus procedimientos operativos a un esquema en el que la intervención estatal tiene el papel preponderante, por lo que la responsabilidad de impulsar la actividad habitacional cae casi exclusivamente en su ámbito de competencia. Bajo este esquema se enfrentó la problemática de manera consistente, el propio impulso de las entidades federativas generó un desfase entre la intervención federal y las necesidades locales, de modo que los esfuerzos gubernamentales no resultaron lo suficientemente oportunos.

Como consecuencia de este fenómeno y en su atención a la pertinencia de descentralizar la vida nacional, el INDECO se extingue en 1982, hecho que dio origen a la formación de los institutos estatales de vivienda. Estos organismos, al interior de las entidades federativas, realizan funciones de cuantificación de necesidades; establecimiento de metas de producción; promoción de programas de fomento; creación de nuevas modalidades de atención; desarrollo de nuevas alternativas de financiamiento y organización de la demanda. Asimismo, en aquellos lugares donde las condiciones propias de demanda y desarrollo habitacional así los requieren, se crean organismos específicos para atención a la comunidad. Tal es el caso de los fideicomisos de desarrollo urbano y vivienda de las metrópolis y de los centros de población estratégicos.

Durante la década de los setenta y ochenta, la política nacional de vivienda se contemplaba a través de un esquema de estado benefactor que construye, posee

y adjudica vivienda a los sectores laborales. Este modelo, particularmente propenso a las presiones de tipo gremial, da origen a las estructuras financieras de cobertura nacional para la atención a la vivienda: Es creado el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda (INFONAVIT), el cual se constituye como un organismo tripartito, que se sustenta con recursos del sector privado. Además, se crea el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios para los trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), y Fondo de la Vivienda Militar Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVIMI-ISSFAM). En su origen dichos organismos tienen un carácter financiero y se orientan a satisfacer las necesidades habitacionales de manera sectorizada, es decir, se consideran las características laborales, salariales y necesidades específicas del trabajador para determinar la cobertura social de las instituciones. Asimismo, este modelo circunscribe la responsabilidad de la atención habitacional únicamente al Estado.

Gobierno y la sociedad en la satisfacción de esta demanda. Los organismos financieros de cobertura nacional se han reestructurado a fin de regresar a su origen eminentemente financieros y promover que el mercado habitacional se integre. El Estado Mexicano ya no edifica ni posee vivienda, sino que impulsa a los sectores sociales y privado para que lo hagan.

Sin embargo, dista mucho de ser una política de Estado, es decir, una política con un enfoque integral, que involucre a todos los sectores, y con una visión de largo plazo. En lugar de ello, tenemos una política cambiante, sin las bases necesarias para soportar los cambios políticos y sociales que enfrenta nuestro país.

### **2.2.2. Política habitacional en el estado de Baja California.**

El programa Sectorial de Vivienda del Estado de Baja California 2002-2007 establece lineamientos y estrategias para las acciones de los sectores público, privado y social. La normatividad de vivienda a nivel nacional, está contenida en la legislación vigente, como son la Ley Federal de Vivienda, de Asentamientos Humanos y del INFONAVIT entre otras, así como los ordenamientos que regulan a las dependencias con atribuciones en materia de vivienda. Además de la normatividad a nivel nacional, son de considerarse las recomendaciones de los organismos internacionales; dos temas han cobrado especial importancia: las normas para personas con capacidades diferentes y las normas para prevención de riesgos naturales.

Su propósito es establecer una política de fomento, tanto de suelo urbano, como de inversiones y de financiamiento en vivienda, que contemple la coordinación de acciones entre los actores públicos y privados del sector y promueva la desregulación y modernización normativa. Con el objetivo de lograr que cada demandante de vivienda pueda tener acceso a una solución habitacional formal, higiénica, digna y decorosa, con crédito hipotecario o renta adecuados a su capacidad de pago, en una ubicación de su conveniencia, en un entorno urbano equipado, tranquilo y seguro, que permita el sano desarrollo de la familia y la persona.

Los objetivos específicos del programa incluyen;

- Aprovechar de manera eficaz la disponibilidad de créditos hipotecarios ofertados por el mercado financiero nacional.
- Atender la demanda de suelo urbano con precios adecuados para la construcción de vivienda dirigida a personas de todos los niveles de ingresos.

- Lograr desarrollos urbanos acordes con la normatividad y planeación estatal y municipal, de escala suficiente para brindar a la comunidad oportunidades de calidad de vida, con la integración de equipamientos educativos, comerciales y de salud, así como áreas verdes y recreativas adecuadas para el desarrollo integral de la familia y la persona.
- Lograr la renovación y actualización de la cultura urbana y de la vivienda, para así promover una mejor calidad de vida y urbana.
- Lograr una renovación técnica y normativa en el sector que permita hacer eficiente la producción de vivienda, para brindar soluciones habitacionales de mayor tamaño y mejor calidad; incorporando materiales constructivos que optimicen el nivel de confort, así como parámetros de diseño adecuados para las personas con capacidades diferentes
- Desregular los trámites administrativos gubernamentales asociados a la producción habitacional.
- Incentivar la producción de vivienda con valor hasta 50,000 UDIS a través de mecanismos de desgravación expeditos (aplicables a productos de vivienda hasta 80,000 UDIS) con el fin de hacer más accesible la vivienda en tamaño y precio, a los estratos económicos inferiores a cinco salarios mínimos.
- Desarrollar esquemas financieros que integren programas de créditos y subsidios suficientes dirigidos a la población de menor ingreso.

### **2.2.3. Política habitacional en el municipio de Ensenada, B.C.**

La política de vivienda en el municipio de Ensenada Baja California lo define el Plan Municipal de Desarrollo 2005-2007 y busca contribuir al desarrollo social a través de la promoción de la disponibilidad de reserva territorial y el acceso a vivienda al impulsar la creación de reservas territoriales y la construcción de vivienda de interés social.

Para contar con reservas territoriales que permitan un crecimiento urbano ordenado que propicie el desarrollo social del municipio, el ayuntamiento define como estrategias lograr la coordinación y participación de las dependencias involucradas en el proceso de regulación de la tenencia de la tierra (Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra, CORETT y CORETTE; Reforma Agraria; Registro Agrario Nacional; Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, PROCEDE; y; Registro Público de la Propiedad y el Comercio).

- Establecer mecanismos de coordinación entre el sector público y la iniciativa privada para ofertar vivienda a los sectores de menores ingresos.
- Mejorar el acceso a los programas de suelo y vivienda, así como el apoyo a la autoconstrucción.
- Impulsar y consolidar la adquisición de reservas territoriales.
- Promover la introducción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de vivienda en las reservas territoriales.

## **2.3. Instituciones financieras**

### **2.3.1 INFONAVIT**

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio que tiene por objeto, fundamentalmente, administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda así como establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir,

construir, reparar, ampliar o mejorar una vivienda y para pagar pasivos contraídos por alguno de estos conceptos.

A lo largo de su ejercicio el INFONAVIT ha presentado varias irregularidades en su funcionamiento, como la pérdida de los fondos de ahorro de miles de trabajadores, que dieron origen a las afores. Por otro lado, esta institución se caracterizó, hasta hace algunos años, por la gran cantidad de " candados " que ostentaba en sus lineamientos, impidiendo a los desarrolladores de vivienda, acceder a los créditos para construcción.

Como se mencionó anteriormente, el INFONAVIT se ha venido transformando gradualmente, hasta constituirse en una entidad financiera con sentido social.

Actualmente, el instituto ha modificado en gran medida su normatividad, sin embargo continua existiendo un excesivo tramite burocrático.

A la fecha operan cinco líneas de crédito:

#### **A) Subasta**

En esta línea se subastan viviendas a un costo bajo.

Todos los promotores inscritos en las subastas compiten con un proyecto de vivienda que cumpla con las especificaciones técnicas que marca el instituto y que será construida en un terreno propiedad del promotor o del Instituto, este ultimo las aprueba y el proyecto con el costo más bajo es financiado por INFONAVIT en un 80% de la obra, con un interés que varia en las diversas subastas, para luego ofrecerlas a los derechohabientes.

#### **B) Línea II. Mercado Abierto.**

Los promotores arman sus paquetes de vivienda y los ofrecen al Instituto a un precio delimitado por el área financiera del mismo y de esta manera ofrecerlas a los derechohabientes.

En esta línea el promotor debe contar con su propio esquema de financiamiento.

### **Modalidad Individual Línea II**

Un derechohabiente puede realizar un trámite individual por línea II, para adquirir vivienda nueva o usada, mediante la " bolsa de viviendas o " mercado abierto ".

El promotor interesado en ofrecer su producto por medio del mercado abierto en INFONAVIT, deberá inscribirse paqueteen la bolsa de la vivienda, pagando la cuota establecida por el instituto, siempre que cuente con las especificaciones mínimas marcadas por este ultimo.

### **C) Línea III. Construcción de Vivienda en Terreno Propio**

Para utilizar esta línea, el constructor deberá contar con un terreno propio, totalmente urbanizado y con un posible comprador (derechohabiente de INFONAVIT) para la vivienda que se incluirá en el paquete a inscribir.

Se creará un fideicomiso entre el constructor y los derechohabientes, en el que indique que se hará entrega de la vivienda al concluir su construcción.

INFONAVIT financia los proyectos, previamente autorizados, en un 80%, ya que se considera el 20% restante como el precio de la urbanización del terreno.

### **Modalidad Individual Línea III**

Si un derechohabiente cuenta con un terreno urbanizado y desea edificar su casa, puede acudir al instituto y tramitar el financiamiento de la construcción, mediante

esta modalidad. Para ello el instituto deberá autorizar el plano de la vivienda y el contrato del precio alzado con el constructor, así mismo, INFONAVIT supervisara el avance de la obra.

#### **D) Línea IV (Ampliación)**

Si un derechohabiente cuenta con casa propia libre de gravámenes, es posible realizar una ampliación financiada por INFONAVIT, mediante la presente línea.

#### **E) Línea V (Pago de Pasivos)**

En caso de que un derechohabiente haya obtenido su vivienda por otro medio que no sea INFONAVIT, y aun adeude parte del monto, este puede solicitar al instituto financiamiento para realizar su pago.

### **Otorgamiento de créditos**

Toda vez que los recursos del INFONAVIT no son suficientes para otorgar un crédito a la totalidad de los trabajadores que lo requieren, ha sido necesario establecer mecanismos que permitan otorgar dichos financiamientos a los derechohabientes con mayor derecho y necesidad.

Para ello, a lo largo de los casi 33 años de vida del INFONAVIT, han existido tres sistemas para el otorgamiento de créditos:

- 1.- Sistema de promociones de Vivienda.
- 2.- Sistema de Asignación de Créditos " SAC ".
- 3.- Sistema de Otorgamiento de Créditos " SOC ".

### **Otorgamiento de créditos mediante el sistema de promociones de vivienda**

El primer procedimiento, vigente hasta 1992, se sustentaba en una distribución de los créditos por sector, otorgándose el 60% al obrero y el 40% restante empresarial.

Los trabajadores eran propuestos al Instituto por dichos sectores, después de cumplir requisitos mínimos y sin que la capacidad de pago del trabajador asegura la recuperación del crédito otorgado.

Paralelamente el INFONAVIT otorgaba el financiamiento para la construcción de la vivienda; por eso, a la fecha existe el concepto erróneo de que el instituto entrega casas no créditos.

Bajo este concepto se financió la mayor parte de las llamadas "Unidades INFONAVIT".

### **Sistema de asignación de créditos " SAC "**

Con objeto de complementar debidamente lo dispuesto en la Ley y definir de manera clara los requisitos conforme a los cuales se otorgarían los créditos, el 20 de octubre de 1992 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las "Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT", que tomaron en cuenta los siguientes factores:

- a) La capacidad de pago de los derechohabientes, es decir, el salario diario integrado del trabajador en los términos del artículo 143 de la Ley Federal de Trabajo,

- b) El número de dependientes económicos del trabajador, los saldos de la subcuenta de vivienda del derechohabiente, y
- c) El número de aportaciones al Instituto efectuadas por el patrón a favor del trabajador.

En esta segunda etapa, el Instituto otorgó créditos mediante un sistema de puntuación, para ello, en las propias reglas se asignó un número de puntos a cada uno de los factores señalados. El H. Consejo de Administración determinaba bimestralmente una puntuación mínima para cada entidad federativa o municipio, y se reconocía los derechos a un crédito a todo aquel trabajador que igualara o superaba dicha puntuación mínima, en función a la sumatoria de puntos que obtenía por cada uno de los parámetros citados.

Sin embargo este mecanismo de selección de trabajadores generó diversos problemas, tanto al Instituto como a los derechohabientes, de tal forma que, para dar solución a estos inconvenientes, se dio origen al actual Sistema de Otorgamiento de Créditos "SOC".

### **Sistema de otorgamiento de créditos "SOC"**

La problemática que sugiere con el empleo del "SAC" motivó que el INFONAVIT buscara un nuevo procedimiento para la selección de los trabajadores susceptibles de recibir un crédito, que tiene las siguientes características fundamentales:

- Se sustenta en un sistema de puntuación que permite calificar y determinar el ingreso de solicitudes por localidad. Este nuevo sistema, da un mayor peso a los bimestres de cotización y al ahorro voluntario del trabajador.
- En un acto de confianza y simplificación administrativa, para la recepción de solicitudes de los derechohabientes que deseen obtener un crédito, no se requiere ninguna documentación, por lo tanto es a la palabra. Elimina los requisitos de documentación en la inscripción. En su oportunidad dichos datos son verificados minuciosamente.
- La recepción de las solicitudes de crédito se lleva a cabo exclusivamente durante los períodos previamente definidos por el Instituto. Dichos períodos se establecen en cada entidad federativa, municipio, localidad o región, considerando entre otros factores el programa de créditos aprobado, la demanda existente y la oferta de vivienda.
- Del total de los trabajadores que por haber alcanzado la puntuación mínima exigible han quedado inscritos, el Instituto selecciona a los derechohabientes acreditables, considerando la antigüedad laboral de cada trabajador, expresada en función del número de aportaciones bimestrales al Fondo Nacional de la Vivienda.
- Mediante el esquema de representantes, genera una participación más activa de las organizaciones sindicales y empresariales; dicha participación es tan amplia como el trabajador la requiera, pero no es obligatoria y se encuentra regulada en los términos aprobados por el H. Consejo de Administración.
- El monto del crédito que se otorga al derechohabiente, se determina en función a su capacidad de pago, lo que garantiza la recuperación del mismo.
- La información de cada trabajador se obtiene de las bases de datos institucionales, lo que evita la participación de agentes externos que

generan información, apócrifa, dañan la economía del trabajador y deterioran la imagen del INFONAVIT.

- Permite que los trabajadores realicen el trámite de otorgamiento de crédito por conducto de sus representantes.
- Selecciona a los trabajadores calificados en orden de antigüedad laboral, expresada ésta en función del número de aportaciones bimestrales a la subcuenta de vivienda del SAR.
- Hace públicos los resultados del proceso de selección.
- Reduce significativamente el número de pasos y documentos para el otorgamiento del crédito, acortando los tiempos de tramitación.
- Brinda certeza respecto a la fecha de ejercicio del crédito.
- Determina los montos de crédito conforme a la capacidad de pago de los trabajadores.
- Permite identificar al personal de Instituto que registra cada una de las incidencias del ciclo crediticio.
- Elimina la discrecionalidad en todas las fases del proceso de ejercicio del crédito.

### **Esquema de financiamiento**

El Instituto que financia a partir de las aportaciones de los patrones, equivalentes al 5% del salario de cada trabajador. Dicho recurso es utilizado para otorgar créditos a aquellos trabajadores que estén interesados en llevar a cabo cualquiera de las líneas antes mencionadas.

El importe de la aportación previa del trabajador al Instituto es considerada para ampliar el monto de crédito, es decir, el monto total que alcanzara el beneficiario es la suma de lo que alcanza por su puntuación más su aportación previa.

Una vez otorgado el crédito, el trabajador aporta mensualmente un monto máximo de 25% de su salario, hasta liquidar la deuda contraída, o bien hasta el momento de su jubilación.

### **2.3.2. SHF**

Sociedad Hipotecaria Federal, (SHF) es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001, con el fin de propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.

Los programas de Sociedad Hipotecaria Federal promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si los potenciales acreditados están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de asalariado o trabajador independiente.

FOVI es un Fideicomiso Público constituido en 1963 por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en Banco de México, el cual es administrado por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. a partir del 26 de febrero de 2002. El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda

(FOVI) es un fideicomiso del gobierno federal que fue constituido el 10 de Abril de 1963 por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el Banco de México, como parte del Programa Financiero de Vivienda (PFV), denominado inicialmente Plan Nacional Financiero de Vivienda.

Como resultado del censo de 1960 el gobierno mexicano se dio cuenta de que la tasa de hacinamiento aumentó de 3.97 a 5.45 de 1929 a 1960. Esto indicaba que el crecimiento poblacional estaba siendo superior al de edificación de viviendas.

El objetivo del PFV era actuar sobre la Banca comercial, las Instituciones Hipotecarias y las Instituciones de Ahorro y Préstamo para Vivienda Familiar, con la finalidad de encauzar a la vivienda de bajo costo una parte considerable de recursos. Asimismo, estimular la creación de nuevos fondos, al transformar en ahorradores a gran numero de familias de escasos ingresos.

En sus inicios el PFV estuvo compuesto por dos organismos: el FOVI y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para Vivienda de Interés Social (FOGA). Dichos fondos se constituyeron con recursos nacionales e internacionales.

La función principal de FOVI es promover y otorgar apoyo financiero para la construcción y adquisición de vivienda nueva y usada, así como para mejora de vivienda, mediante créditos a largo plazo dirigidos al adquirente final y crédito puente para los desarrolladores de vivienda.

Este financiamiento es otorgado a las familias con ingresos de 1.5 a 12 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal (SM) rango que cubre a más del 85% de la población.

El Programa Nacional de FOVI atiende a la población con ingresos de 2.8 a 8 SM, financiando viviendas con un valor de 85 a 160 SM.

El FOVI ha creado y fomentado diferentes programas, con la finalidad de adaptarse a las circunstancias del entorno, tal como el Programa de Vivienda para Acreditados con Ingresos Mínimos (VAIM), la Vivienda de Interés Social tipo A y tipo B, aplicados de 1979 a 1984. En los ochentas se crearon otros tipos de viviendas para hacer frente al deterioro de los ingresos de la población, el TIPO 3 y el TIPO 5. Así como la oferta de crédito para vivienda en arrendamiento.

En 1993 la SHCP crea un nuevo esquema de financiamiento, por medio de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, SOFOL, es decir, sociedades que operan únicamente dentro del ámbito para el que fueron autorizadas.

En 1995, la devaluación económica del País, motivó a la banca a retirara su apoyo al FOVI, debido a los altos índices de cartera vencida. El FOVI se valió entonces de las SOFOL para canalizar los créditos hacia la población.

Después de la crisis más profundas, en 1997 el Gobierno Federal, por medio de la SHCP, puso en marcha el Programa de Ahorro y Subsidios para la Vivienda, PROSAVI, con el objeto de impulsar a la industria de la vivienda y apoyar a las familias con ingresos de 1.5 a 3 SM. Este programa financia casas de 30 mil a 45 mil UDI's y otorga un subsidio del 20% directo al comprador. Dentro de este programa califican trabajadores de la economía formal e informal.

Actualmente el FOVI ofrece, a través de las instituciones financieras los siguientes productos:

### **Programa PROSAVI**

PEC 1: Vivienda de 30,000 UDI (\$112,829.40)

PEC 2: Vivienda de 35,000 UDI (\$131,634.30)

PEC 3: Vivienda de 40,000 UDI (\$150,439.20)

\*Valor de UDI0 3.760980, al 15 de noviembre de 2006

### **Programa Normal**

El valor de las viviendas que se pueden comprar con éste crédito, va desde los \$150,000 a los \$1,500,000 pesos aproximadamente.

### **Requisitos**

- Nacionalidad: mexicanos y extranjeros (personas físicas que residan legal y permanentemente en México).
- Edad: A partir de los 21 años y no mayor de 60 años al momento de la firma de la Escritura.
- Estado civil: Solteros (unión libre, divorciado, viudo, madre soltera) y casados.
- Ingresos: Comprobar ingresos pudiendo ser fijo o variable, profesional independiente y economía informal.
- Contar cuando menos con ingresos superiores a cuatro veces la mensualidad a pagar por el crédito hipotecario (Ejemplo: si el descuento mensual va a ser de \$3,000 pesos, se necesita comprobar al menos \$12,000 pesos al mes)
- Antigüedad mínima de 1 año en el empleo actual.
- Contar con el enganche mínimo solicitado que varía del 10% al 25% del valor de la vivienda.
- No contar con antecedentes negativos en el Buró de Crédito.

### **Principales Características**

- Es un crédito subsidiado, que garantiza un pago fijo el cuál sólo aumenta con los incrementos a los Salarios Mínimos Mensuales del Distrito Federal (mismo %)

- 12 pagos al año.
- Pagadero mediante 300 mensualidades (25 años).
- Tasa de interés anual fija.
- Se financia hasta el 80% o 90% del valor de vivienda en UDIS, dependiendo del crédito.
- Factor inicial de pago desde 9.75 hasta 12.00 al millar, de acuerdo al porcentaje de financiamiento y tipo de crédito.
- Los pagos anticipados a capital disminuyen el saldo del crédito, además de disminuir el plazo del mismo, el importe mínimo deberá ser igual al de una mensualidad.
- No hay penalización por pagos anticipados.
- Cuenta con un seguro de vida e invalidez total y permanente para acreditados, además de un seguro de daños sobre la vivienda.
- El crédito se contratará en Unidades de Inversión, disminuyendo mes a mes.
- Se realiza una tabla de amortización de los 300 pagos mensuales en UDIS, el día de la firma se convierten a pesos con el valor de la UDI del mismo día, una vez determinado el pago en pesos éste se mantendrá fijo y sólo se incrementará con los aumentos a los Salarios Mínimos Mensuales del Distrito Federal y en el mismo porcentaje en que aumenten éstos.
- Se garantiza su pago fijo en pesos debido a que se contrata un Seguro de Cobertura al momento de la firma de escrituras, el costo de éste seguro ya está incluido en el pago mensual.
- De la misma forma, las primas de seguro de vida e invalidez total y permanente y de daños sobre el inmueble, ya están integradas en el pago mensual.
- Su primer pago se realizará el primer día del mes siguiente al de la firma, o un día antes si es inhábil.

### Montos de préstamo

Valor de la vivienda en UDIS al escriturar	Monto del préstamo
Más de 45,000 y hasta 250,000	90% del valor de la vivienda
Más de 250,000 y hasta 350,000	85% del valor de la vivienda
Más de 350,000 y hasta 500,000	80% del valor de la vivienda

\*Valor de UDI0 3.760980, al 15 de noviembre de 2006

#### Importante:

Las características de cada uno de los créditos, así como los requisitos para obtenerlo, pueden variar dependiendo de cada uno de los Bancos o Sofoles y de las empresas promotoras de vivienda, por lo que recomendamos verificar esta información detalladamente antes de realizar cualquier trámite.

### 2.3.3. SEDESOL

#### Programa TUCASA

Como ya se mencionó anteriormente, una parte fundamental de la problemática de vivienda surge cuando la población de menores ingresos, es decir, de menos de dos salarios mínimos, al no ser sujetos de ningún tipo de crédito, optan por instalarse en predios irregulares, lo cual genera, además de una gran inseguridad jurídica, la construcción de viviendas precarias e insalubres, el crecimiento desordenado de las ciudades, así como excesivos costos de urbanización, ya que estos asentamientos generalmente se establecen en zonas no aptas para vivienda, como cerros, cauces de ríos o, simplemente, lotes de gran tamaño que incrementan los costos de urbanización.

Sin embargo, estudios recientes de la CONAFOVI han comprobado que las familias que se establecen en este tipo de predios no lo hacen siempre de manera gratuita, sino que tienen que pagar por ello a una serie de líderes, los cuales les venden un papel que “acredita el derecho de posesión”, a sabiendas de que tarde o temprano esos predios se van a regularizar y urbanizar.

Consciente de lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Social ha puesto en marcha el Programa **Tucasa**, la población objetivo debe cumplir las siguientes características;

- Familias que por sus características socioeconómicas, se encuentren en situación de pobreza patrimonial con por lo menos un dependiente económico, que necesiten un lote con servicios y/o adquirir, edificar, ampliar o mejorar su vivienda.
- Que haya cubierto los requisitos y calificado en el proceso de la revisión de la información proporcionada en la Cédula de Información Socioeconómica (CIS).
- En el caso de Adquisición de un Lote con Servicios (ALS), la familia cuyo ingreso del jefe y su pareja, no exceda el equivalente a tres Veces el Salario Mínimo General en el Distrito Federal (VSMGVDF).
- Para Adquisición de una Unidad de Vivienda Económica, (UVE), aquella familia cuyo ingreso del jefe y su pareja, no exceda el equivalente a cinco VSMGVDF, que haya cubierto los requisitos y obtenido calificación positiva en la revisión de la

información que proporcionó en la CIS, y que obtenga un crédito para la adquisición de una UVE, de las SOFOLES, de Instituciones Financieras Bancarias y no Bancarias, ó Entidades de Ahorro y Crédito Popular (Microfinancieras).

- Podrá ser beneficiario, la familia donde el jefe o jefa sean derechohabiente del INFONAVIT, del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (el FOVISSSTE), o de los Organismos de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores de los Estados y los Municipios (OSSTEM'S), cuyo ingreso individual no exceda el equivalente a dos VSMGVDF, o el ingreso de pareja no exceda el equivalente a cuatro VSMGVDF, que obtenga un crédito para adquirir una UVE y los que obtengan un crédito de los Organismos Regionales de Vivienda (OREVIS).
- Para Adquisición o Edificación de una UBV, la familia cuyo ingreso del jefe y su pareja no exceda el equivalente a tres VSMGVDF, y que haya cubierto los requisitos y calificado en el proceso de revisión de la información proporcionada en la CIS.
- Para Ampliación ó Mejoramiento de Vivienda Urbana, la familia cuyo ingreso del jefe y de la pareja no exceda el equivalente a tres VSMGVDF, y que haya cubierto los requisitos y calificado en el proceso de revisión de la información proporcionada en la CIS.
- Podrá ser Beneficiario de un subsidio federal para la edificación de una Unidad Básica de Vivienda Rural, la familia cuyo ingreso del jefe y su pareja no exceda el equivalente a tres VSMGVDF.
- Podrá ser Beneficiario de un subsidio federal para Ampliación o Mejoramiento de Vivienda Rural, la familia cuyo ingreso del jefe y su pareja no exceda el equivalente a tres VSMGVDF.

**Montos**

<b>MODALIDAD</b>	<b>SUBSIDIO FEDERAL</b>	<b>ESTADO O MUNICIPIO</b>	<b>BENEFICIARIO</b>
Adquisición de un Lote con Servicios	Hasta 18 mil pesos	Al menos un monto semejante al apoyo federal, en moneda o especie.	4 mil pesos
Adquisición de una UVE con un crédito aprobado por SOFOLES, Instituciones Financieras Bancarias y no Bancarias	Hasta 39 mil 150 pesos	No será obligatoria y esta situación quedará señalada en los Convenios de Colaboración.	8 mil 250 pesos
Adquisición de UVE con un crédito aprobado por el INFONAVIT u otros organismos Nacionales o Estatales de vivienda,	Hasta 33 mil pesos	Podrá ser otorgada uno a uno y no será recuperable, lo anterior se deberá establecer en el Convenio de Colaboración respectivo.	7 mil pesos
<b>MODALIDAD</b>	<b>SUBSIDIO FEDERAL</b>	<b>ESTADO O MUNICIPIO</b>	<b>BENEFICIARIO</b>
Adquisición o edificación de una UBV	Hasta 33 mil pesos	Al menos un monto semejante al apoyo federal, en forma de subsidio o crédito, a juicio de quien haga la aportación.	8 mil 250 pesos
Ampliación o mejoramiento físico de vivienda en zonas urbanas y suburbanas	Hasta 16 mil 500 pesos	Al menos un monto semejante al apoyo federal, en forma de subsidio o crédito, en especie o monetario, a juicio de quien haga la aportación.	10% del valor total de la ampliación o mejoramiento.
Edificación de una UBVR	Hasta 25 mil pesos	Podrá ser como subsidio o como crédito y será como mínimo de 20% del valor total de la acción.	1 mil 650 pesos
Ampliación o mejoramiento físico de vivienda en el medio rural	Hasta 12 mil 500 pesos	Podrá ser como subsidio o como crédito y será como mínimo de 20% del valor total de la acción	5% del valor total de la ampliación o mejoramiento

**Vivienda Rural**

Para este programa podrá ser Beneficiario de un subsidio federal para Ampliación o Mejoramiento de Vivienda Rural, la familia cuyo ingreso del jefe y su pareja no exceda el equivalente a tres VSMGVDF.

La población objetivo debe de reunir las siguientes características;

**Vertiente Rural**

Familias en situación de pobreza patrimonial que vivan en localidades rurales de hasta 5,000 habitantes clasificadas como de Muy Alta Marginación o Alta Marginación, incluyendo de manera enunciativa, pero no limitativa, a familias de ejidatarios, comuneros, colonos agrícolas, ganaderos, avocados, jornaleros agrícolas y minifundistas.

**Vertiente Indígena**

Familias en situación de pobreza patrimonial asentadas en localidades indígenas rurales de hasta 5000 habitantes.

**Los montos**

El monto máximo del subsidio federal será:

- a) Para edificación de vivienda: \$24,000 M.N.
- b) Para ampliación de vivienda: \$11,120 M.N.
- c) Para mejoramiento de vivienda: \$8,270 M.N.

**2.3.4 FOVISSSTE**

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), es un órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

(ISSSTE), encargado de administrar las aportaciones realizadas por las dependencias y entidades afiliadas al ISSSTE, constituidas para otorgarles créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas.

### **Requisitos para solicitar un crédito**

- No haber sido beneficiario de un crédito del FOVISSSTE (Ley ISSSTE.- Art. 100 Fracción I y 108)
- Contar con una antigüedad mínima de 18 meses de aportación a la subcuenta de vivienda del sistema de ahorro para el retiro (SAR) (Ley ISSSTE.- Art. 103 Fracción I)
- Ser trabajador derechohabiente del Fondo en activo (Ley ISSSTE.- Art. 105)

### **Monto del Crédito**

La cantidad está determinada por la capacidad de pago individual de cada trabajador; dependiendo de sus ingresos los trabajadores reciben una cifra denominada "monto máximo de crédito" que resulta de multiplicar el monto máximo de descuento permitido por la ley, por el plazo del crédito.

### **I. Emisión del certificado de crédito**

1. El trabajador, personalmente o por conducto de su representante sindical, deberá entregar al Departamento de Vivienda de la Delegación del ISSSTE los siguientes documentos:

- a) Identificación oficial, con fotografía y firma
- b) Comprobante de domicilio
- c) Talón de pago correspondiente a la quincena inmediata anterior

2. La documentación se entregará en original y copia simple. El original le será devuelto al trabajador, a su representante sindical o al tercero que el trabajador

autorice, en su caso, y la copia quedará en poder del Departamento de Vivienda de la Delegación del ISSSTE.

3. El Departamento de Vivienda de la Delegación del ISSSTE, emitirá el "Certificado de Crédito" que contendrá la siguiente información:

- a) Datos personales del trabajador: Nombre, Registro Federal de Contribuyentes
- b) Datos del crédito: Monto, opción asignada y Vigencia del Certificado
- c) Datos del emisor: Nombre y cargo de los servidores públicos del ISSSTE que elaboraron y validaron el "Certificado de Crédito"

4. El Departamento de Vivienda de la Delegación del ISSSTE entregará al trabajador personalmente o, en su caso, por conducto de su representante sindical, el "Certificado de Crédito" y la documentación original señalada en el Numeral 1.

5. El representante sindical tiene la obligación de entregar en un plazo máximo de 10 días hábiles el "Certificado de Crédito" y la referida documentación al trabajador que solicitó su intervención. El Departamento de Vivienda de la Delegación del ISSSTE no asumirá ninguna responsabilidad sobre esta gestión del representante sindical.

## **II. Elección de la vivienda**

Si el trabajador fue sorteado en la opción "Paquetes de vivienda", podrá elegir libremente su casa entre toda la oferta habitacional registrada ante el FOVISSSTE en la entidad federativa de su elección. Para tal efecto, el Departamento de

Vivienda de la Delegación del ISSSTE y las organizaciones sindicales pondrán a disposición de los trabajadores el Catálogo de Paquetes de Vivienda registradas en cada localidad. Si el trabajador fue sorteado en la opción de "Mercado Abierto", podrá elegir libremente su casa entre cualquiera de las disponibles en la entidad federativa de su elección: viviendas ofertadas por particulares, viviendas incluidas en conjuntos habitacionales no registrados ante FOVISSSTE y casa incluidas en los Paquetes de Vivienda registrados ante FOVISSSTE a que se refiere el párrafo anterior.

### **III. Formalización del crédito**

Una vez elegida la vivienda que se adapte mejor a sus necesidades y presupuesto familiar, el trabajador deberá entregar su "Certificado de Crédito" y la documentación necesaria de acuerdo al tipo de crédito, en las SOFOLES hipotecarias que apoyan al FOVISSSTE para la formalización del préstamo asignado. Para tal efecto, el Departamento de Vivienda de la Delegación del ISSSTE y las organizaciones sindicales pondrán a disposición de los trabajadores el Catálogo de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES hipotecarias) registradas en cada localidad.

## Capítulo 3

### 3. Situación actual de la vivienda en el estado de Baja California.

Como se ha visto anteriormente, la situación de la vivienda en el Estado ha mejorado considerablemente en los últimos años, sin embargo, es necesario profundizar un poco más en este tema para darnos una idea clara de que tan grande el trayecto a recorrer para abatir las necesidades de vivienda en los diversos niveles de la población.

#### 3.1. Tamaño de la población y crecimiento poblacional.

Baja California está formado por 5 municipios, con un total de 2,947,836 habitantes al año 2005 (según cifras de la CONAPO); presenta una tasa de crecimiento poblacional del 3%, que esta por encima de la tasa a nivel nacional la cual es de 1.4% para el periodo 2000-2010 (Ver Tabla 3.1).

La población de Baja California equivale al 2.8% del total de habitantes de la República Mexicana.

El Municipio de Tecate, presenta una tasa de crecimiento anual del 3.4%, colocándose como el municipio con mayor incremento poblacional en el Estado.

**Tabla 3.1 Proyecciones de Población**

Municipio	Número de Habitantes			Tasa anual de crecimiento 2000 - 2010
	2000	2005	2010	
Tijuana	1,210,820	1,448,944	1,653,777	3.2%
Mexicali	764,602	887,128	993,861	2.7%
Ensenada	370,730	441,053	502,604	3.1%
Tecate	77,795	94,194	108,553	3.4%
Playas de Rosarito	63,420	76,517	87,862	3.3%
<b>ESTADO</b>	<b>2,487,367</b>	<b>2,947,836</b>	<b>3,346,657</b>	<b>3.0%</b>
<b>NACIONAL</b>	<b>97,483,412</b>	<b>106,451,679</b>	<b>111,613,906</b>	<b>1.4%</b>

Fuente: Censo de Población 2000. INEGI. Proyecciones de Población 2000 - 2010. CONAPO. Necesidades de Vivienda 2000 - 2010. CONAFOVI

### 3.2. Población Económicamente Activa e Ingreso en el Hogar.

En Tabla 3.2 se observa la distribución de la población de acuerdo al Nivel Socioeconómico del Estado y al tipo de vivienda que en relación con su ingreso tienen la capacidad de adquirir.

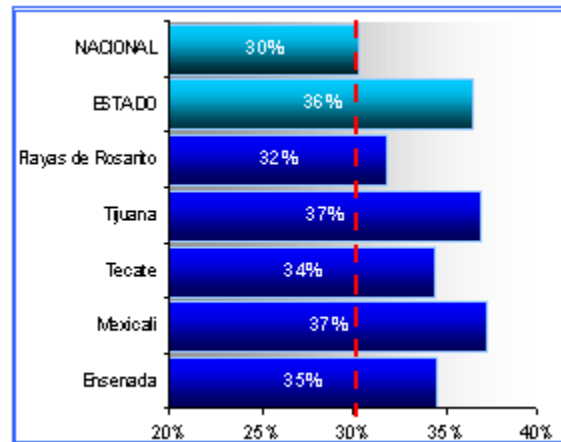
**Tabla 3.2. Tipo de vivienda por rango de ingreso**

S.M.D.	Rango de Ingreso Mensual	Distribución %	Nivel Socioeconómico	Tipo de Vivienda
Mayor a 10	Mayor a \$13,832	7%	C, C+ y A/B	Media, Residencial y Residencial Plus
De 5 a 10	De \$6,916 a \$13,832	15%	D+ y C	Social, Interés Medio y Media
De 2 a 5	De \$2,766 a \$6,916	49%	D y D+	Económica, Social e Interés Medio
Menos de 2	Menos de \$2,687	29%	E	Económica
<b>Total</b>		<b>100%</b>		

Datos calculados con el salario diario de \$45.35 correspondiente a la Zona B Fuente: Censo de Población 2000. INEGI

Mientras que la proporción de la PEA vs. la población total para el país en general es del orden del 30%, en el Estado de Baja California alcanza el 36% y en los Municipios de Tijuana y Mexicali alcanza niveles del 37%, cifra que refleja el desarrollo económico tanto de dichos municipios como de la entidad en general. El porcentaje de población con capacidad económica mayor a los 10 vsm, representa un 7% en Baja California vs. el 4% a nivel nacional, por lo que la oportunidad de comercializar vivienda de tipo Media y Residencial es superior dado el nivel del poder adquisitivo de su población.

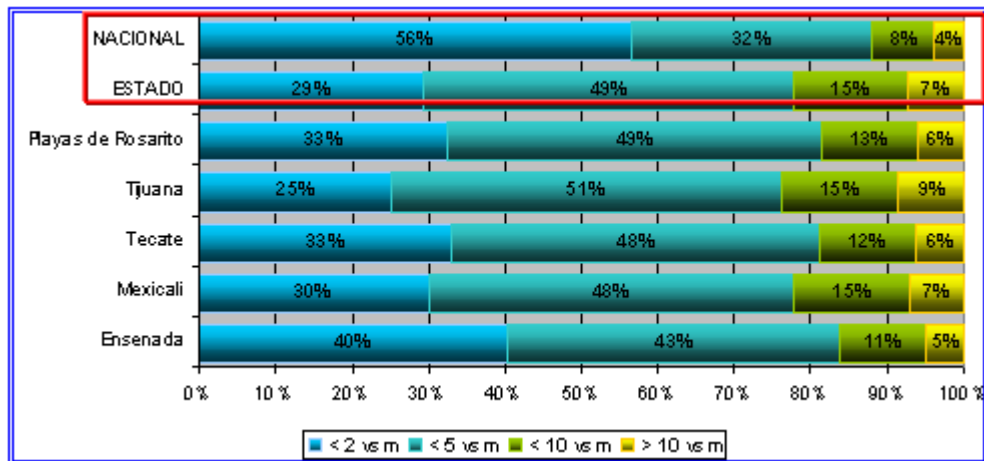
**Figura 1. Gráfica de PEA sobre Población**



La revisión de los datos de Población económicamente Activa (PEA) y la distribución del ingreso en Baja California, así como su comparación respecto al perfil nacional, igualmente remarcan la creciente demanda de vivienda.

En lo referente a la distribución del ingreso y en correspondencia con la relevancia de la actividad económica, la PEA que califica para un crédito hipotecario (mínimo 2 VSM para una vivienda económica), en el Estado de Baja California está por encima del promedio nacional, asimismo, los municipios que presentan un porcentaje mayor al promedio nacional son todos los del Estado de Baja California, todos ellos con porcentajes superiores al 40% destacándose Tijuana con un 51%, muy por encima de la media nacional, lo que evidencia una mayor actividad económica en el Estado de Baja California.

**Figura 2. Gráfica de Distribución según Ingreso**



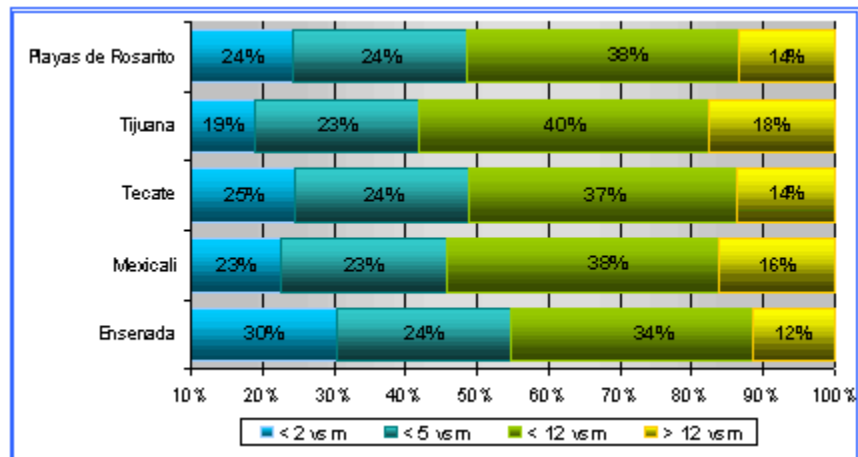
Fuente: Censo de Población INEGI, 2000.

### 3.3. Perfil de la demanda

#### 3.3.1. Análisis del perfil demográfico

Con los datos anteriores aumentando al ingreso individual, el ingreso por el número promedio de personas económicamente activas por familia (1.60 en Baja California) y considerando una subdivisión uniforme de los diferentes rangos de ingreso, se estima la siguiente distribución de ingreso por hogar para cada municipio.

**Figura 3. Gráfica de Distribución según Ingreso en el Hogar**



Determinado al dividir la PEA entre el número de hogares según datos del Censo de población 2000.

### 3.4. Análisis de la demanda de vivienda

La demanda de vivienda en Baja California equivale al 7% del total requerido en el país (731,584 viviendas anuales a nivel nacional).

**Tabla 3.3. Necesidades de Vivienda**

Municipio	Número de Habitantes	Demanda Anual de Vivienda
	2005	
Tijuana	1,448,944	36,238
Mexicali	887,128	6,003
Ensenada	441,053	5,841
Tecate	94,194	1,165
Playas de Rosarito	76,517	2,498
<b>ESTADO</b>	<b>2,947,836</b>	<b>51,745</b>
<b>NACIONAL</b>	<b>106,451,679</b>	<b>731,584</b>

Fuente: Censo de Población 2000. INEGI. Proyecciones de Población 2000 - 2010. CONAPO. Necesidades de Vivienda 2000 - 2010. CONAFOVI

### 3.5. Demanda efectiva por tipo de vivienda.

La conjunción de la distribución de hogares según ingreso y las necesidades anuales de vivienda señaladas anteriormente, permiten determinar la segmentación de la demanda según ingreso por hogar.

**Tabla 3.4. Demanda Anual de Vivienda Según Ingreso por Hogar**

Municipio	Demanda anual de vivienda según ingreso por hogar				Totales
	< 2 vsm	< 5 vsm	< 12 vsm	> 12 vsm	
Ensenada	1,771	1,424	1,961	685	5,841
Mexicali	1,348	1,395	2,287	974	6,003
Tecate	287	282	485	161	1,165
Tijuana	6,857	8,367	14,577	6,437	36,238
Playas de Rosarito	609	606	944	339	2,498
<b>Total General</b>	<b>10,873</b>	<b>12,074</b>	<b>20,204</b>	<b>8,595</b>	<b>51,745</b>
Tipo de Vivienda	Económica	Económica, Social e Interés Medio	Social, Interés Medio y Media	Media, Residencial y Residencial Plus	

Finalmente, sin tomar en cuenta la demanda de vivienda de hogares con ingresos menores a 2 VSM (esta es atendida a través de apoyos gubernamentales) y

asociando los demás niveles de ingreso a tipo de vivienda, se tiene una demanda efectiva de 40,873 viviendas por año.

La tabla presentada muestra la demanda de vivienda nueva según datos de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI). Sin embargo debe tomarse en cuenta el rezago habitacional que existe en el País, el cual al año 2000 según la CONAFOVI era de 1,810,930 viviendas. De este total el Estado de Baja California presenta un rezago de viviendas, equivalente al 2.3% del total nacional (42,418 viviendas nuevas al año 2000).

Se entiende por rezago habitacional al número de viviendas que por sus características de ocupación (hacinamiento) y componentes materiales en la edificación (deterioro), no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes.

Como podemos observar, el 30% de la población del municipio de Ensenada obtiene ingresos menores a 2 veces salarios mínimos, lo que significa que este segmento no aplica para la obtención de créditos de ningún tipo, por lo cual es necesario crear esquemas de financiamiento dirigido a este sector.

El segmento con más demanda es el de 2 a 5 salarios mínimos, es decir la vivienda de interés, la que cubre casi la totalidad de la oferta actual de vivienda, por lo que pudiera concluirse que es el nivel mejor atendido; sin embargo, como se ha explicado, existen grandes rezagos que deben cubrirse para evitar mayores conflictos.

Por ultimo se encuentra el sector de la población que gana más de 5 veces salarios mínimos, de la cual, un porcentaje entra dentro del rango de vivienda de interés social, y el resto se ubica en vivienda media y residencial, la cual se halla sumamente desprotegida, debido a que alguna parte de la banca privada ha iniciado con créditos para este sector de ingresos.

## Capítulo 4

### Propuesta de creación del Instituto Municipal de Vivienda de Ensenada, B.C. IMVIE

#### 4.1. Justificación.

Una vez revisado los antecedentes y la situación actual de la problemática habitacional en el Estado de Baja California y en especial en el Municipio de Ensenada, observamos que a pesar de los grandes avances que en materia de vivienda se han venido dando en nuestro país y estado, aun queda mucho por hacer.

Es necesario e inminente, el crear una política de vivienda municipal, con la participación de los tres órdenes de gobierno, los organismos públicos de vivienda y la iniciativa privada, dicha política tendrá como enfoque la atención de la población de escasos recursos económicos. Esta política deberá tener bases solidas para que permitan su permanencia en el paso del tiempo, eliminando así la problemática que se presenta cada trienio, ya que cada nueva administración presenta en su Programa Municipal de Desarrollo políticas diferentes de vivienda.

Por otra parte que deberá de ser necesario actualizar; son las Leyes y Reglamentos que estén relacionados a la vivienda y construcción, esto beneficiara a los sectores de población más desprotegidos los cuales no han sido considerados en las mismas.

Se requiere de mecanismos de información que mantengan a los promotores de vivienda y a la sociedad en general, al tanto de los cambios generados en cuanto

tramitología y normatividad de las diversas instituciones financieras en el ámbito de la vivienda, permitiendo así la disminución de movimientos y tramites innecesarios.

El programa TUCASA presenta una solución a una parte del problema, sin embargo resulta en nuestro municipio no se ha implementado esto debido a la falta de coordinación de los tres ordenes de gobierno, afectando a las familias más necesitadas, pero aun pensando que estuviera operando, resulta imposible pensar que existan los subsidios suficientes para otorgar vivienda a la totalidad de familias ensenadenses de bajos ingresos económicos que requieren de ella.

Es necesario también, no perder de vista las grandes demandas de vivienda que existentes en la zona rural y suburbana del municipio, principalmente en la región sur. No existe para ellos posibilidad de ningún tipo de financiamiento, los promotores y desarrolladores de vivienda enfocan sus proyectos únicamente a las áreas urbanas.

Deben de existir programas de autoconstrucción, basados en el ahorro previo, donde se conjunten los esfuerzos de los gobiernos estatal y municipal con los de los pobladores, para lograr elevar la calidad de vida de esas comunidades.

Por parte de los promotores y desarrolladores de vivienda, se hace patente la falta de un organismo que ofrezca servicios de consultaría en cuanto a la factibilidad de mercado e impacto ambiental, que permita disminuir los costos de dichos estudios, lo que redundará en el costo global de los desarrollos habitacionales.

Por lo anterior, se propone;

Crear un Instituto Municipal de Vivienda de Ensenada INVIE, organismo descentralizado del Gobierno Municipal, con autonomía técnica y operativa, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, entre los objetivos; serán de estimular y fomentar programas de adquisición y acondicionamiento de suelo urbano, de edificación de vivienda en todas sus modalidades y de orientación habitacional.

Este Organismo estará integrada por profesionales de diversas disciplinas técnicas y sociales, tales como Ingeniería, arquitectura, sociología, economía, ecología, trabajos social, informática, que tenga como fin estudiar la problemática urbana y habitacional del Municipio.

#### **4.2. Objetivo general del Instituto.**

Diseñar, elaborar, proponer, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda, enfocados principalmente a la atención de escasos recursos económicos en el Municipio de Ensenada, Baja California, dentro del marco del Plan Municipal de Desarrollo del Municipio y de los programas que de el deriven.

### 4.3. Objetivo específicos.

- Realizar estudios que proyecten las necesidades reales de vivienda en los diversos sectores de la población en el municipio, así como un enfoque real del comportamiento del mercado en el corto, mediano y largo plazo.
- Desarrollar alternativas habitacionales sustentables y financieramente factibles, cuidando siempre el equilibrio ecológico de las mismas.
- Participar en el análisis y evaluación de las iniciativas políticas referentes a desarrollo urbano y vivienda.
- Promover programas de vivienda para familias con ingresos menores a 2 veces salarios mínimos.
- Promover programas de mejoramiento de vivienda.
- Promover programas de lotes con servicios para familias con ingresos menores a 2 veces salarios mínimos.
- Dar cabida a las personas adultas mayores en los diferentes programas mediante la corresponsabilidad de los familiares.
- Propiciar que las personas con discapacidad cuenten con viviendas adecuadas a sus necesidades.
- Resarcir la problemática de vivienda de núcleos familiares que habitan en condiciones de riesgo por viviendas nuevas en propiedad.
- Adecuar las condiciones de recuperación a la capacidad de pago de los beneficiarios para obtener, en reciprocidad, un compromiso de buen pago.

- Dar prioridad a los solicitantes de crédito que cuenten con un ahorro previo, en reconocimiento a su esfuerzo para contribuir a la solución de su demanda de vivienda.
- Establecer procedimientos que garanticen el ejercicio transparente de los créditos y ayudas de beneficio social, así como de la gestión financiera de los programas e instrumentar mecanismos para rendir cuentas públicamente.
- Operar mecanismos de seguimiento, control y evaluación de la recuperación de créditos, procurando su eficiencia para garantizar el patrimonio y la disposición de recursos.

#### **4.4 Estructura del IMVIE**

El IMVIE estará regida por la Junta de Gobierno, la cual estará integrada por un Presidente, siendo este el Presidente Municipal, además por los Vocales que serán los titulares de las dependencias y entidades siguientes:

I.- Secretaría General;

II.- Secretaría de Finanzas;

III.- Secretaría de Desarrollo y Control Urbano;

IV.- Oficialía Mayor.

V.- Regidor Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano;

VI.- El Director del INVIE.

Cada uno de los integrantes de la Junta designará por escrito un suplente para cubrir sus ausencias temporales justificadas. El cargo de miembro integrante de la Junta será de carácter honorífico, por lo que sus miembros no recibirán retribución, emolumento ni compensación alguna por su desempeño, con excepción del Director General de IMVIE.

La Junta, tendrá a su cargo las atribuciones que se señalan el Decreto de Creación.

#### **4.5. La estructura orgánica**

Para la consecución de sus objetivos, IMVIE contará con las siguientes unidades administrativas:

##### **I.- Dirección General**

##### **II.- Subdirección de Comercialización y Área Social:**

- A) Departamento de Promoción Social; y,
- B) Departamento de Contratación.

##### **III.- Subdirección Financiera:**

- A) Departamento de Contabilidad;
- B) Departamento de Cobranza; y
- C) Departamento de Control Presupuestal.

##### **IV.- Subdirección Administrativa:**

- A) Departamento de Informática;
- B) Departamento de Servicios Administrativos; y,
- C) Departamento de Recursos Humanos.

##### **V.- Subdirección Técnica:**

- A) Departamento de Estudios y Proyectos.
- B) Departamento de Supervisión.
- C) Departamento de Topografía.

**VI.- Coordinación Jurídica:**

- A) Departamento de Titulación y Contratos; y,
- B) Departamento de lo Contencioso y Administrativo.

**VII.- Coordinación de Oficinas Zona Sur:**

- A) Coordinación San Quintín;

**VIII.- Auditoria Interna****4.6. PROGRAMAS**

El IMVIE Para cumplir con el fin para el que fue creado, cuenta con los programas de:

- Dotación de suelo.
- Dotación de vivienda.
- Mejoramiento de Vivienda.
- Paquete de Materiales.
- Programa de ahorro para vivienda.

**4.6.1 Dotación de suelo**

Este programa consistirá en desarrollar fraccionamientos con los servicios mínimos (agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica), los cuales serán destinados a familias que cumplan con ingresos de uno a cinco salarios mínimos diarios.

**4.6.2. Dotación de vivienda.**

Mediante la coordinación del Gobierno Federal, Estatal y Municipal se promoverán desarrollos habitacionales para familias con ingresos menores de 3.5 salarios mínimos, la vivienda será del tipo progresiva. Inicialmente estará formada por

recamara, baño y sala-cocina-comedor, contara con las preparaciones necesarias de crecimiento hasta tres recamaras.

#### **4.6.3. Mejoramiento de vivienda.**

Este programa tendrá el fin de proporcionar un crédito con el fin de mejorar la vivienda a familias de escasos recursos económicos, el crédito tendrá como fin de que sea utilizado en impermeabilización, mejoras al sistema hidráulico sanitario, emplastes etc.

#### **4.6.4. Paquete de materiales.**

En apoyo a las familias que ya cuentan con un espacio habitable, y que tengan la necesidad de ampliación del mismo, se tendrán la opción de solicitar este programa el cual consistirá en;

EL PAQUETE DE MATERIAL CONSTA DE:

- Block
- Varilla Material Impermeabilizante
- Alambre Marco y puerta
- Cemento Ventana de aluminio
- Barrotes Triplay

#### **4.6.5. Programa de ahorro para vivienda.**

Este programa será destinado a las familias de escasos recurso, para que puedan participar dentro de los diferentes programas que serán instituidos por el IMVIE, lo anterior sin que se afecte la economía de la familia. Este programa se maneja en cantidades de aportación fijadas en forma voluntaria.

## Capítulo 5.

### Conclusiones

Hablar de vivienda significa hablar de desarrollo urbano y social, el sector habitacional trae consigo, además de grandes beneficios para la sociedad, la generación de un importante número de fuentes de empleo, ya que generan 42 ramas de la industria de la construcción. Así mismo, la derrama económica que esta genera tiene un porcentaje importante dentro del Producto Interno Bruto.

No obstante lo anterior, ha sido hasta el último sexenio que el Gobierno Federal y Estatal le ha otorgado la importancia que esta supone, creando diversos organismos que contribuyan a resolver la problemática de vivienda.

El Instituto Municipal de Vivienda del Ensenada IMVIE tendrá como principal fin el de coadyuvar a estos esfuerzos que se realizan a nivel Federal y Estatal ya que actualmente no se cuenta con esta figura. Con este Instituto se pretende cubrir los puntos analizados anteriormente, con el único fin de cumplir con el objetivo Constitucional de proporcionar vivienda a familias de escasos recursos económicos.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- 1.- Programa Nacional de Vivienda 2001-2006.**
- 2.- Programa Sectorial de Vivienda 2002-2007**
- 3.- Necesidades de Vivienda.- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. 2003**
- 4.- Criterios de Diseño y Construcción para vivienda adaptable y accesible.- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. 2003**
- 5.-Rezago Habitacional.- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. 2003**
- 6.- El Estado de la Vivienda en México.- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. 2002**
- 7.- Edificaciones de Mampostería para Vivienda.- Fundación ICA 2003.**
- 8.- Vivienda: Prioridad de Gobierno.- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. 2002**

<b>7. Glosario</b>	
<b>Término</b>	<b>Descripción</b>
Acreditado	Derechohabiente a quien se le ha otorgado un crédito. En lenguaje jurídico, él que recibe un préstamo o una apertura de crédito.
Acreedor hipotecario	Aquel que tiene asegurado su crédito con una garantía hipotecaria.
Banca de primer piso	Institución bancaria que realiza operaciones financieras de manera directa con los clientes.
Banca de segundo piso	Institución financiera pública o privada, comercial o de desarrollo, que realiza operaciones a través de instituciones de primer piso.
Bloque	Pieza de hormigón o de arcilla cocida con grueso superior al ladrillo normal, destinado a la construcción de paredes o forjados del suelo. Trozo grande piedra sin labrar.
Bloque de concreto para muro	Se entiende por bloque de concreto, el material de construcción de forma prismática con hueco, fabricado con cemento y agregados apropiados, tales como arena, grava, piedra triturada, pómez, escoria volcánica o tezontle, arcillas expandidas, pizarras expandidas, etc. Para distinguir entre bloque de concreto de tabique y ladrillo de concreto se considera que el bloque se encuentra dentro de las dimensiones siguientes: espesor 6.30 cm., altura 15-30 cm., largo 30 o más cm. Esta norma se refiere a bloques de concreto, fabricados en máquinas de vibración o vibrocompresión curados por expansión al vapor, en autoclave, o por métodos de rápido fraguado y carbonatación. Estos bloques se emplean en la construcción ya sea como elementos estructurales, arquitectónicos o de relleno.
Bolsa de vivienda	Sistema de mercadeo integrado por varios agentes, que están de acuerdo en compartir entre sí información de las propiedades en cuya comercialización intervienen, con el objeto de lograr una venta más efectiva, estando dispuestos a repartir los beneficios que obtengan conforme a las normas previamente establecidas. Al mecanismo alterno que permite administrar en términos de seguimiento, evaluación y control la oferta disponible para impulsar ésta en los diferentes esquemas de difusión que opera el Instituto en beneficio de los trabajadores seleccionados con crédito.
Banca extranjera	Está constituida por el conjunto de entidades financieras cuyas oficinas matrices radican en el exterior y son regidas por las leyes de los países a los que pertenecen.
Banca mixta	Son instituciones financieras constituidas con

	aportaciones del Gobierno Federal, así como de particulares. Es a esta conformación de capital a la que debe su nombre.
Banca privada	Son las instituciones financieras de propiedad particular que realizan funciones de captación y financiamiento de recursos, persiguiendo con ello una utilidad o beneficio como resultado del diferencial entre las tasas de interés activas y pasivas.
Base de datos	Conjunto de registros cuantitativos y/o cualitativos interrelacionados que se almacenan con objeto de satisfacer las necesidades del proceso de información en una organización. El término implica más de un archivo integrado, utilizado para muchas aplicaciones de procesamiento. La base de datos permite incluir información nueva o modificar la existente, eliminando toda posibilidad de redundancia e inconsistencias, además de que posibilita compartir la información y mejorar los controles sobre la misma.
Bienes y servicios	Son las cosas que produce la economía de un país. Los bienes son, por ejemplo, los alimentos, la ropa, las máquinas y las carreteras nuevas. Los servicios son, por ejemplo, los que ofrecen los médicos, los docentes, los comerciantes, los agentes de turismo, los obreros de la construcción y los funcionarios públicos.
Beneficiario	La persona a cuyo favor se expide o cede un título de crédito. El que adquiere una utilidad, beneficio o ventaja que se origina en un contrato o en una sucesión hereditaria. El que goza de alguna manera de un bien o usufructo.
Bien	Todo aquello que puede ser objeto de apropiación, empleado para satisfacer alguna necesidad. Cosas o derechos susceptibles de producir beneficios de carácter patrimonial.
Bienes inmuebles	Aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en ningún modo, su forma o sustancia, siéndolo unos por su naturaleza, otros por su disposición legal expresa en atención a su destino. El concepto de bienes inmuebles ha sufrido una honda transformación en nuestro tiempo, merced a los adelantos técnicos que permiten trasladar, de un lugar a otro, sin alteración, por ejemplo monumentos históricos arquitectónicos.
CABIN	La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales es el Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo prestador de servicios inmobiliarios y valuatorios, que norma y asegura la preservación del patrimonio federal y su óptimo

	aprovechamiento para beneficio de la Administración Pública Federal.
Casa	Edificación construida para ser habitada.
Casa habitación	Cada una de la células de vivienda (pueden ser causa unifamiliar o departamento en edificio multifamiliar).
FONHAPO	Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares es una entidad paraestatal de la administración pública federal sujeta a la Ley Federal de las Entidades Paraestatales. El Fideicomitente es el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Fiduciario el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, SNC., Institución de Banca de Desarrollo BANOBRAS. Su misión es atender a través de las entidades del Sector Público Federal, Organismos Estatales y Municipales de Vivienda e Instituciones públicas o privadas de financiamiento, la demanda de crédito para la construcción, adquisición o mejoramiento de vivienda social de las familias con ingresos personales del jefe de familia hasta de 2.5 veces salarios mínimos o familiares hasta de 4 salarios mínimos, mediante un sistema de crédito accesible y recuperable
Fideicomiso público	Es el contrato por virtud del cual una persona denominada "fideicomitente" encomienda a una institución de crédito denominada "fiduciaria", la administración de determinados bienes o recursos para alcanzar un fin específico, en beneficio de una o varias personas denominadas "fideicomisarios". Es una operación bancaria prevista en el artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de Agosto de 1932. Conforme a la definición legal, mediante el fideicomiso, una persona física o jurídica llamada fideicomitente, destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado, encargando la realización de este fin a una institución de crédito llamada fiduciario. Las personas que reciben los beneficios del fideicomiso se llaman fideicomisarios.
Fideicomiso público	Es el contrato por virtud del cual una persona denominada "fideicomitente" encomienda a una institución de crédito denominada "fiduciaria", la administración de determinados bienes o recursos para alcanzar un fin específico, en beneficio de una o varias personas denominadas "fideicomisarios". Es una operación bancaria prevista en el artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de Agosto

	de 1932. Conforme a la definición legal, mediante el fideicomiso, una persona física o jurídica llamada fideicomitente, destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado, encargando la realización de este fin a una institución de crédito llamada fiduciario. Las personas que reciben los beneficios del fideicomiso se llaman fideicomisarios.
Finanzas públicas	Disciplina que trata de la captación de los ingresos, su administración y gasto, la deuda pública y la política de precios y tarifas que realiza el Estado a través de diferentes instituciones del sector público. Su estudio se refiere a la naturaleza y efectos económicos, políticos y sociales en el uso de instrumentos fiscales: ingresos, gastos, empréstitos, y precios y tarifas de los bienes y/o servicios producidos por el sector paraestatal.
Habitación	Función de habitar, sitio donde se habita; se usa generalmente como sinónimo de vivienda, pero en realidad expresa una función o actividad relacionada con la ocupación de un espacio, una estructura o un conjunto de estructuras destinadas a este fin. Es cada uno de los espacios habitables que forman parte de una vivienda. Aquí se comprenden la estancia, el comedor, las recámaras y las alcobas.
Hábitat	Este concepto se puede encontrar originalmente en las ciencias biológicas pero en la actualidad ha sido adoptado por las ciencias sociales. En este sentido tiende a convertirse en la categoría elemental y unificadora de las disciplinas que se ocupan de la modificación y organización del espacio y de su valoración y uso en el tiempo, con el fin de hacerlo habitable por el hombre, entendiendo a éste como parte de un modelo social en un momento histórico determinado. En conclusión se entiende al hábitat como la organización tanto del espacio para las actividades del hombre como de las actividades del hombre en el espacio.
Hipoteca	Garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido en la ley.
Hogar	Unidad formada por una o más personas unidas o no por lazos de parentesco, que residen habitualmente en la misma vivienda y se sostienen de un gasto común para la alimentación. Los hogares se clasifican en familiares y no familiares y al interior de éstos, según su clase, en

	ampliados, compuestos y nucleares y de corresidentes y unipersonales respectivamente.
Hacienda Pública	Función gubernamental orientada a obtener recursos monetarios de diversas fuentes para financiar el desarrollo del país. Consiste en recaudar directamente los impuestos, derechos, productos y aprovechamientos; así como captar recursos complementarios, mediante la contratación de créditos y empréstitos en el interior del país y en el extranjero. Es el conjunto de bienes, propiedades y derechos del Gobierno Federal.
Mejoramiento de vivienda	Considera la reparación o rehabilitación o ampliación de la edificación, así como la introducción o mejoramiento de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas. Acción dirigida a la vivienda existente para conservarla o adaptarla.
Mejoras a los terrenos	Consisten en todos los gastos inherentes, como: pavimentación y aceras, alcantarillado y ductos de agua potable y de gas; desmonte; nivelación; cercado; ramales o escapes de ferrocarril y otras adiciones que habitualmente paga el propietario de un predio o bien lo hace el gobierno local. El término puede incluir también los edificios, pero cuando al terreno se le han agregado las construcciones, a la cuenta respectiva se le llama generalmente "edificio"(s).
Indicador de gestión	Instrumento que permite medir el cumplimiento de los objetivos institucionales y vincular los resultados con la satisfacción de las demandas sociales en el ámbito de las atribuciones de las dependencias y entidades del Gobierno Federal. Los indicadores de gestión también posibilitan evaluar el costo de los servicios públicos y la producción de bienes, su calidad, pertinencia y efectos sociales; y verificar que los recursos públicos se utilicen con honestidad, eficacia y eficiencia. Dentro de los principales indicadores de gestión se pueden citar los siguientes: Administrativos: Permiten determinar el rendimiento de los recursos humanos y su capacidad técnica en la ejecución de una meta o tarea asignada a una unidad. Financieros: Presentan sistemática y estructuralmente información cuantitativa en unidades monetarias y en términos porcentuales que permiten evaluar la estructura financiera y de inversión, el capital del trabajo y la liquidez adecuada para su operación, lo que posibilita desarrollar e integrar planes y proyectos de operación, expansión y rentabilidad.
INFONAVIT	El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores es un organismo de servicio social de

	carácter tripartita que cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propios, y que tiene por objeto administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda; establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y el pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores; así como coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.
Salario	Retribución que debe pagar un patrón a un trabajador por su trabajo.
Salario diario integrado	Monto constituido con el salario diario ordinario más la parte proporcional de las prestaciones otorgadas al trabajador.
Salario integrado	Salario que percibe el trabajador incluyendo prestaciones y que sirve de base para calcular la aportación patronal, así como la amortización de los créditos.
Salario integrado (o base cotización)	Es la base con que se aplican los porcentajes de las cuotas para efectuar su pago. Se constituye con la cuota diaria y demás elementos expuestos en el artículo 27 de la Ley del Seguro Social.
Salario mínimo	Es la cantidad mínima que pueden recibir los trabajadores por una jornada, suficiente para satisfacer sus necesidades integrales (artículo 90 de la Ley Federal del Trabajo).
Salarios mínimos	Los que publica la Comisión Nacional de Salarios Mínimos cada vez que hay incremento en sus importes.
Terreno de venta libre	Son los terrenos destinados de venta a terceras personas con el objeto de cumplir con el equipamiento comercial requerido por los derechohabientes del conjunto habitacional.
Título	Origen jurídico de un derecho o de una obligación; documento que acredita un derecho o una obligación.
Título de crédito	Documento necesario para ejercitar el derecho literal en él consignado.
Título de propiedad	Documento con el cual se acredita el derecho de goce y disposición que una persona, natural o legal, tiene sobre un inmueble en los términos de la legislación vigente.
Veces salario mínimo (vsm)	Se usa para valorar el salario del trabajador respecto del salario mínimo de la localidad o del Distrito Federal para efectos de puntuación y monto de crédito.
Veces salario mínimo mensual	Se usa para valorar el número de salarios mínimos mensuales que alcanzan los montos crédito. Para

(vsmm)	convertir el valor monetario a veces el salario mínimo diario del D.F. Se multiplica por 30.4 y el valor monetario se divide entre el resultado anterior. También se utiliza para calcular el precio de venta de las viviendas de subasta (Línea I).
VIVAH	Ver Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Progresiva.
Vivienda básica	Es la vivienda con una superficie de construcción que alcanza hasta los 30 metros cuadrados. Generalmente, es de carácter progresivo.
Vivienda digna	Es considerado como el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus ocupantes. Este tipo de vivienda cumpliría simultáneamente con los siguientes requisitos: a) estar ocupada por una familia, b) no tener más de 2.5 habitantes por cuarto habitable; c) no estar deteriorada, d) contar con agua entubada en el interior, e) contar con drenaje; f) contar con energía eléctrica. Adicionalmente, la vivienda debe proveer entre otras, las siguientes condiciones: protección, para aislar en forma suficiente, permanente y regulable a voluntad, de los agentes exteriores potencialmente agresivos, de origen climático, residual, de catástrofes naturales, etc.; condiciones de higiene suficientes para reducir enfermedades patógenas imputables a las características de la casa habitación, tales como: ventilación, asoleamiento e iluminación, espacio útil por ocupante que evite el hacinamiento (proximidad obligada, persistente, interferencia entre los ocupantes de un recinto o vivienda), flexibilidad e idoneidad en las instalaciones para el almacenamiento de agua potable, disposición y eliminación adecuada de residuos. Asimismo, debe permitir privacidad externa e interna, comodidad y funcionalidad mediante un diseño idóneo y uso correcto de los materiales de construcción que propicie la expresión cultural de sus ocupantes; localización adecuada y seguridad en la tenencia.
Vivienda marginal	Aquella que es resultado de asentamientos irregulares y se desarrolla sin ajustarse a los ordenamientos aplicables.
Vivienda media - alta	Es la vivienda con una superficie de construcción variable entre 101 y 200 metros cuadrados.
Vivienda mejorada	Reparación y remodelación de pisos, paredes y estructura en general, que puede incluir ampliación de la vivienda así como la introducción y/o mejoramiento de

	instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica.
Vivienda multifamiliar	Habitación que da alojamiento a dos o más familias y que se encuentra en un terreno común a las viviendas que contiene. Se caracteriza por estar basada en un régimen de propiedad en condominio. Habitaciones que son ocupadas (en propiedad o renta) por más de 2 familias o personas en un lote.
Vivienda nueva	La vivienda por iniciar, en proceso o terminada, que nunca ha sido habitada y tenga hasta 3 años de antigüedad. (Instructivo de Presentación, Evaluación y Aprobación de Paquetes de Vivienda en Línea II, numeral 2).
Vivienda popular	Definida en la Alianza para la Vivienda como aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica de que se trate. Sin embargo, y dado que incluye una amplia gama de productos, para efectos del presente Programa, se considera como la vivienda de tipo económica. Aquella cuyo valor al término de la edificación, no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar por 25 el salario mínimo general elevado al año de la zona económica "A".
Vivienda rural	Es aquella cuyas características deben ser congruentes con las condiciones económicas y sociales del agro mexicano, tanto las que prevalecen globalmente como las que se presenten de manera específica en cada microregión.
Vivienda social	Es la vivienda con una superficie de construcción variable entre 31 y 45 metros cuadrados.
Vivienda terminada	La que está integrada por estancia-comedor, cocina, dos dormitorios y un baño completo, área de guardado y patio de servicio, cuya construcción fue ejecutada conforme a licencia de construcción y a la normatividad establecida por el Instituto (Instructivo de Presentación, Evaluación y Aprobación de Paquetes de Vivienda en Línea II, numeral 2). Realización de viviendas completas y acabadas en un proceso continuo y único bajo la gestión de agentes públicos y privados.
Vivienda unifamiliar	Habitación que da alojamiento a una familia y que está construida en un terreno propio e independiente. Habitación que es ocupada (en propiedad o renta) por una familia o persona en un lote.



