



**CD  
MX**

## **LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX**

**Martha Hilda Magallanes Alva**

**2021**

# **LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX**

**Martha Hilda Magallanes Alva**

**2021**

## **RESUMEN**

El contenido de este documento está dirigido a los programas sociales de vivienda en la CDMX, en su conformación histórica y jurídica hasta su aplicación a la problemática habitacional actual. Veremos a detalle en qué consisten cada apoyo y sus diferentes modalidades, así como la forma de poder adquirir los montos que pueden ser financiados para los beneficiarios, sus metas y objetivos y por último una evaluación de los alcances y del impacto que tienen en las diferentes alcaldías.

## Contenido

I.	Introducción .....	1
	Problemática abordada .....	2
II.	Justificación .....	5
III.	Planteamiento del problema .....	7
IV.	Objetivo .....	9
V.	Marco teórico .....	10
VI.	Formulación de la hipótesis .....	16
VII.	Pruebas cuantitativas y/o cualitativas de la hipótesis .....	18
VIII.	Conclusiones.....	51
IX.	Bibliografía .....	54

# LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

## I. Introducción

La vivienda por definición es un lugar construido cuya razón es brindar protección y descanso a las personas, de igual forma debe tener las características de darnos el confort y la tranquilidad que nos proporciona el saber que tenemos una a nuestra disposición, la cual será vital para el desarrollo personal y profesional, ya que está sumamente comprobado que únicamente en armonía, el ser humano logra excelentes resultados (Porto & Gardey, 2013).

Existen políticas públicas, que en su mayoría tienen como objetivo combatir las problemáticas sociales de los ciudadanos, pero diversos factores locales impiden que el crecimiento económico de la población evolucione hacia el desarrollo.

Por lo anterior, surge el apoyo del gobierno hacia la vivienda en los diferentes estados de República mexicana, principalmente en la CDMX, que tiene como finalidad proveer de vivienda y de recursos a los diferentes sectores de la población de mayor vulnerabilidad, principalmente a los grupos de indígenas, adultos mayores, madres solteras, mujeres jefas de familia y personas con discapacidad o población asentada en zonas de alto riesgo.

Para ello se analiza el comportamiento de los asentamientos urbanos en las alcaldías de la CDMX y se identifica a las zonas con mayor necesidad para generar vivienda social y tener un mejor aprovechamiento de uso de suelo y del equipamiento con el que cuentan. Todo esto ayuda a proponer los apoyos que favorezcan al patrimonio de las familias, pero sobre todo al desarrollo económico y social del estado.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### Problemática abordada

Analizaremos que la vivienda en México tiene múltiples deficiencias como la autoconstrucción, asentamientos irregulares, la falta de planificación urbana y la explosión del índice de población, que deriva en problemáticas: el hacinamiento en las viviendas, la autoconstrucción que mucho de los caso hace difícil la habitabilidad, la falta de empleo lo que dificulta un ingreso digno, la migración de las periferias a la ciudad haciendo crecer la mancha urbana y generando un índice poblacional dentro de la ciudad. Todo esto afecta directamente al tema de la vivienda desde el punto de vista funcional y social.

Tomando en cuenta estos factores, el gobierno federal en conjunto con diferentes dependencias ha creado diversas políticas y programas para el apoyo a la vivienda digna, de los cuales destacan los créditos hipotecarios y para la obtención de recursos para el mejoramiento de la misma.

En la CDMX contamos con el INVI (Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México) que se encarga de otorgar financiamientos para los proyectos de vivienda con cero intereses, en beneficio a los pobladores con residencia en la Ciudad de México. Esta institución plantea posibles soluciones con apoyos y programas sociales.

Los programas con la cuenta son los siguientes:

#### **1.-Programa vivienda de conjunto**

- **Vivienda nueva terminada:** Se financia con recursos de INVI u otra forma de financiamiento. Se realiza en predios con uso de suelo habitacional.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

- **Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles catalogados:** Adquisición de vivienda por parte de los ocupantes, siempre que este en un estado habitable y en buenas condiciones estructurales o si la vivienda después de ser remodelada que en condiciones habitables y garantice una estabilidad estructural para su durabilidad.
- **Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles no catalogados:** Adquisición de vivienda cuando requiere de mejoramiento estructural o en cualquiera de sus instalaciones y garantice su durabilidad y habitabilidad.
- **Vivienda progresiva:** Edificación de vivienda nueva individual o plurifamiliar vertical u horizontal a través de procesos o etapas de construcción y que cuenten con las medidas mínimas y espacios requeridos que garanticen su habitabilidad.
- **Adquisición de vivienda:** Cuando se adquiere una vivienda de terceros ya sea nueva o de uso
- **Arrendamiento con opción a compra:** Brinda la oportunidad de que el ocupante adquiera el inmueble que renta a Trávez de un contrato fijando un precio y un plazo determinado, considerando las rentas o partes de esta como aportaciones a capital.
- **Condominio familiar:** Es un crédito inicial para cubrir gastos sobre el régimen de propiedad de un inmueble para escriturar unidades privativas existentes.

### 2.-Programa mejoramiento de vivienda

- Este Programa se aplica en inmuebles ubicados en suelo urbano y en suelo habitacional rural de baja densidad; regularizados o en proceso de regularización, que acrediten propiedad o posesión; en vecindades que no tengan sobrepoblación y en departamentos de interés social y popular. Es un apoyo financiero a los procesos de autoadministración y mantenimiento que realizan

## **LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX**

- las familias que no tienen otras fuentes de financiamiento y se encuentran en situación de pobreza. Tiene como objetivo atender problemas de hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, deteriorada, en riesgo o provisional; fomenta el arraigo familiar y barrial. Así también, contribuye a los procesos de consolidación o mejoramiento de las colonias y barrios populares de la Ciudad de México, así como al mantenimiento del parque habitacional multifamiliar y fomenta prácticas de sustentabilidad.
- Con estos dos programas es como el gobierno de la CDMX atiende y resuelve los problemas de vivienda dentro de las diferentes alcaldías tomando en cuenta el marco normativo para llevar a cabo dichos programas en beneficio de los pobladores de dicha ciudad. (INVI, 2020)

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### II. Justificación

Es importante destacar que la vivienda en México es un tema que se ha comenzado atacar desde hace 20 años, con el cambio de gobierno a partir del año 2000, como parte de la propuesta de campaña del presidente Vicente Fox Quezada, se propuso un ritmo anual de financiamiento de 750.000 viviendas, logrando así un crecimiento de 2.350.000 viviendas en su sexenio, pretendiendo un ritmo de 2.300 viviendas por día, la mayoría en la periferia de las ciudades. Con todo ello se abrieron nuevas oportunidades para la población en general, pues antes de eso tener una vivienda digna o tener acceso a una vivienda, representaba una problemática a nivel nacional y sobre todo en la CDMX, donde la demanda comenzaba a rebasar la capacidad poblacional. Con ello el gobierno implemento apoyos y políticas públicas para atender esta situación (Corral, 2012).

La problemática en la CDMX gira en el Índice de Crecimiento y las diferencias entre clases sociales que se acentúa progresivamente en las diferentes alcaldías que la conforman, siendo una de las ciudades más diferenciada del mundo según los indicadores de la Cepal (La Comisión Económica para América Latina y el Caribe) de 2012. No obstante, el trabajo de los especialistas, del diseño y la construcción están dirigidos al 10% de la población, esto quiere decir que el otro 90% está fuera del campo de actuación de los profesionales y, por lo tanto, la vivienda se ha desarrollado sin control y con malas condiciones de habitabilidad.

La vivienda y sus condiciones precarias son actualmente uno de los problemas más graves de las ciudades de México. La gran demanda y los pocos recursos que tiene la población para satisfacer sus necesidades básicas, hacen que estos tengan que depender de la ayuda del gobierno para la construcción o el mejoramiento de sus viviendas. Desafortunadamente, hoy en día la mayoría de los proyectos de vivienda social todavía carece de un diseño integral y sobre todo de una densidad necesaria. (Corral, 2012)

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

La CDMX es el recinto donde los arquitectos han realizado diversos proyectos, mediante la construcción de vivienda social y así tratar de resolver este problema tan grave, pues la ciudad es un reflejo de la sociedad que lo habita.

Es por ello que el gobierno de la CDMX impulsa diferentes políticas y apoyo a la vivienda que tienen como objetivo atacar las problemáticas más comunes y promover, respetar, proteger y garantizar el derecho a una vivienda adecuada, a través de apoyos financieros para el desarrollo de programas de vivienda social, centrándose en las familias que viven en condiciones de alto riesgo y en los grupos más vulnerables.

Es así como se busca que el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece que "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa tenga un impacto en beneficio a la población, donde La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo". (INVI, Programa institucional de vivienda , 2018)

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### III. Planteamiento del problema

En este trabajo se analiza la problemática de la vivienda social en la Ciudad de México, para dar soluciones al rezago de la vivienda, así como el planteamiento de las posibles soluciones y apoyos que logren reducir estas necesidades en las alcaldías con mayor déficit habitacional y vulnerabilidad para dar un beneficio económico y de vivienda.

Hay factores sociales y económicos que crean una fuerte problemática en la disfuncionalidad de la vivienda, siendo esta el núcleo familiar que es el eje del desarrollo del individuo y puede determinar inseguridad e indiferencia social causando daño en la infraestructura urbana.

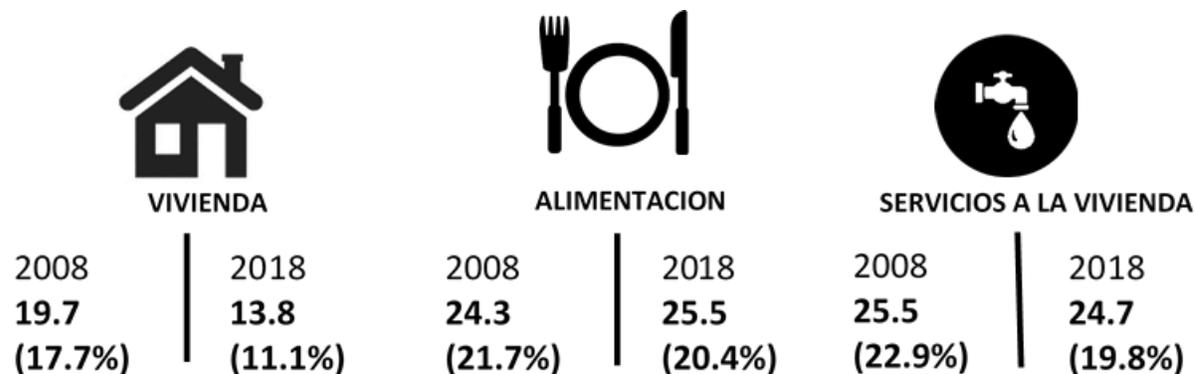
El crecimiento de la población y la expansión de la superficie urbana, se muestra en la Ciudad de México y Zona Metropolitana. Se observan las características deficientes en la vivienda y las dificultades para obtenerla dependiendo al sector poblacional al que se pertenece; si se cuenta con los recursos necesarios, tales como seguro social, o un salario adecuado, lo que hace destacar el rezago habitacional en la Ciudad México.

La evaluación de la situación de pobreza en el país por parte del CONEVAL informa un incremento a favor en la cobertura de servicios básicos tales como educación, acceso a la salud, acceso a la seguridad social, calidad de la vivienda y servicios básicos en la vivienda, y con ello señala dos factores desfavorables: el poder adquisitivo del ingreso cayó y consecuencia la carencia de acceso a la alimentación se incrementó. (CONEVAL, 2018)

Así mismo, se observa que la carencia de vivienda en México ha disminuido en una década solo 5.9%, por lo que existe el 13.8% de la población que no tienen acceso a vivienda, por lo cual se requieren de programas sociales que apoyen esta vulnerabilidad (**Tabla 1**).

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Tabla 1. Medición de la pobreza Estados Unidos Mexicanos  
2008-2018**



Medición de la pobreza, Estados Unidos Mexicanos, serie 2008-2018

Porcentaje, número de personas y carencias promedio por indicador de pobreza, 2008-2018

Indicadores	Estados Unidos Mexicanos																	
	Porcentaje						Millones de personas						Carencias promedio					
	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2008	2010	2012	2014	2016	2018
<b>Pobreza</b>																		
Población en situación de pobreza	44.4	46.1	45.5	46.2	43.6	41.9	49.5	52.8	53.3	55.3	53.4	52.4	2.8	2.6	2.4	2.3	2.2	2.2
Población en situación de pobreza moderada	33.3	34.8	35.7	36.6	35.9	34.5	37.2	39.8	41.8	43.9	44.0	43.1	2.4	2.2	2.0	1.9	1.9	1.9
Población en situación de pobreza extrema	11.0	11.3	9.8	9.5	7.6	7.4	12.3	13.0	11.5	11.4	9.4	9.3	3.9	3.8	3.7	3.6	3.5	3.6
Población vulnerable por carencias sociales	32.3	28.1	28.6	26.3	26.8	29.3	36.0	32.1	33.5	31.5	32.9	36.7	2.0	1.9	1.8	1.8	1.7	1.7
Población vulnerable por ingresos	4.7	5.9	6.2	7.1	7.0	6.9	5.2	6.7	7.2	8.5	8.6	8.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Población no pobre y no vulnerable	18.7	19.9	19.8	20.5	22.6	21.9	20.9	22.8	23.2	24.6	27.8	27.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Privación social</b>																		
Población con al menos una carencia social	76.6	74.2	74.1	72.4	70.4	71.2	85.5	85.0	86.9	86.8	86.3	89.1	2.4	2.3	2.2	2.1	2.0	2.0
Población con al menos tres carencias sociales	31.7	28.2	23.9	22.1	18.7	18.8	35.4	32.4	28.1	26.5	23.0	23.5	3.7	3.6	3.5	3.5	3.4	3.4
<b>Indicadores de carencia social</b>																		
Rezago educativo	21.9	20.7	19.2	18.7	17.4	16.9	24.5	23.7	22.6	22.4	21.3	21.1	3.2	3.1	2.9	2.8	2.6	2.7
Carencia por acceso a los servicios de salud	38.4	29.2	21.5	18.2	15.5	16.2	42.8	33.5	25.3	21.8	19.1	20.2	3.0	3.0	2.8	2.8	2.7	2.7
Carencia por acceso a la seguridad social	65.0	60.7	61.2	58.5	55.8	57.3	72.5	69.6	71.8	70.1	68.4	71.7	2.6	2.5	2.3	2.3	2.2	2.1
Carencia por calidad y espacios de la vivienda	17.7	15.2	13.6	12.3	12.0	11.1	19.7	17.4	15.9	14.8	14.8	13.8	3.7	3.6	3.4	3.3	3.1	3.2
Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda	22.9	22.9	21.2	21.2	19.3	19.8	25.5	26.3	24.9	25.4	23.7	24.7	3.6	3.3	3.2	3.1	2.9	2.9
Carencia por acceso a la alimentación	21.7	24.8	23.3	23.4	20.1	20.4	24.3	28.4	27.4	28.0	24.6	25.5	3.3	3.0	2.9	2.8	2.6	2.6
<b>Bienestar</b>																		
Población con ingreso inferior a la línea de pobreza extrema por ingresos	16.8	19.4	20.0	20.6	17.5	16.8	18.7	22.2	23.5	24.6	21.4	21.0	3.1	2.9	2.5	2.5	2.4	2.4
Población con ingreso inferior a la línea de pobreza por ingresos	49.0	52.0	51.6	53.2	50.6	48.8	54.7	59.6	60.6	63.8	62.0	61.1	2.5	2.3	2.1	2.0	1.9	1.9

**Fuente: Coneval 2018**

## **LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX**

### IV. Objetivo

El objetivo del presente trabajo es identificar los programas sociales de la Ciudad de México en vivienda y que necesidades satisface, así como los financiamientos que se ofrecen para las personas que se encuentran en rezago social y que pertenecen a grupos vulnerables.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### V. Marco teórico

Podemos ver a la vivienda desde un punto de vista filosófico en donde los problemas que enfrenta la humanidad como sociedad, también encuentra su origen en la idea de relacionarse con el medio ambiente y su ecología y los recursos económicos que lo rodean.

La vivienda social tiene como filosofía resolver estas ideas y cabe citar algunos significados y expectativas como concepto de vivienda como problema y solución desde el punto vista social y científico, (Merton, 1963) que clasifica con las siguientes características:

- **Liberalismo estricto:** la provisión de la vivienda es una actividad privada más.
- **Cooperativismo:** procura favorecer la accesibilidad mediante asociación sin fines de lucro y economía de escala.
- **Profesional:** se centra en la tecnificación de la construcción y la calidad del diseño.
- **Intervencionismo estatal:** insiste en la necesidad de acción racional planificada, mediante políticas públicas; concepto de ingeniería social.
- **Marxismo:** ningún régimen capitalista puede solucionar el problema de la vivienda; la planificación en basta escala requiere nacionalización de la tierra y socialización de los medios de producción.
- **Orientación fatalista de corte malthusiano:** el problema de la vivienda es literalmente insoluble.

Haciendo a un lado las posturas sobre la idea de dar solución a la problemática de vivienda, esta necesidad requiere de una solución inmediata. Según la idea de morales (1969) solo una visión globalizante y desinteresada en lo ideológico permitirá la definición de fundamentos o de criterios para esta acción. (Pérez, 2000)

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### Marco histórico

Durante la década de los 60's a nivel federal se crea el sistema nacional de vivienda, teniendo como la principal institución el **FONHAPO** (Fondo Nacional de Habitaciones Populares), como parte de un plan de desarrollo social como un organismo que beneficie a la población con mayor necesidad, funcionando con recursos fiscales y financiamiento de programas a la vivienda para la población de pobreza extrema por parte del banco mundial, siendo el organismos encargado de atender a dicha población con problemáticas de falta de empleo, sin vivienda propia, sueldos bajos y hacinamiento (INVI, Programa institucional de vivienda , 2018).

En el Distrito Federal (nombre anterior de la Ciudad de México) se crean a los programas locales para el apoyo a vivienda:

**FIVIDESU** (Fideicomiso a la vivienda, desarrollo social y urbano): se crea en la década de los 80's, con fondos del gobierno del Distrito Federal con un presupuesto de 1.5 hasta 3.5 svmm, siendo el apoyo para la población de escasos recursos y población vulnerable. Las instituciones encargadas eran **(SPP)** Secretaría de Programación y Presupuesto como fideicomitente, **(BANOBRAS)** el Banco Nacional de obras como fiduciario, beneficiando al mejoramiento vivienda, a la autoconstrucción y lotes con servicios.

**FICAPRO** (Fideicomiso Casa Propia): de igual forma nace al mismo tiempo este fideicomiso dirigido específicamente al mejoramiento, construcción y apoyo a vivienda nueva, que funcionaba igual con presupuesto federal de 4.7 svmm en lo individual y 7 svmm en lo conyugal.

Después del terremoto del 1985 que sucedido en la Ciudad de México que fue un suceso que marco al país, nacen diferentes programas oficiales en apoyo a las personas afectadas por dicho suceso:

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

- Programas emergentes fase 1 y fase 2: **RHP** (renovación habitacional popular)
- Programas en apoyo no gubernamentales (**ONG'S**)

Como consecuencia de dicho suceso se modificó el reglamento de construcción del distrito, y se rediseño el funcionamiento de la vivienda y aprovechamiento del uso de suelo urbano.

En 1995 el gobierno del distrito federal viendo la necesidad de adquirir predios para la construcción de vivienda nueva, forma el instituto de vivienda para la ciudad de México, para 1998 cambia a **INVI** (Instituto de Vivienda del Distrito Federal) que es un organismo descentralizado con recursos propios con el objetivo de hacer frente a la problemática de la vivienda en la ciudad, convirtiendo en un organismo rector en este sector.

A finales de los años 90's las políticas de vivienda en lo que antes era el distrito federal estaban definidas por el gobierno federal y las diferentes instituciones que se encargaban de entregar estos apoyos el **INFONAVIT** ( Instituto del Fondo Nacional para los Trabajadores), **FOVISSSTE** (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) y por último el **IMSS** (Instituto Mexicano del Seguro Social), estos apoyos eran exclusivo de trabajadores que contaban con seguridad laboral y con el beneficio otorgado de seguridad social. La principal función del estado fue la construcción de vivienda y mantenimiento de las mismas y de otorgar el financiamiento a los trabajadores.

Con el gobierno del 2000 -2006 frente al presidente Vicente Fox Quesada se eliminan los fideicomisos FIVIDESU Y FICAPRO, quedando al frente de las políticas de vivienda del Distrito Federal el INVI enfocado principalmente al desarrollo de programas de vivienda social en beneficio a los sectores más desprotegidos y con mayor necesidad teniendo como prioridad que la vivienda es un derecho humano básico y que todo cuando debe contar con un techo digno que le brinde confort y seguridad para su pleno desarrollo social.

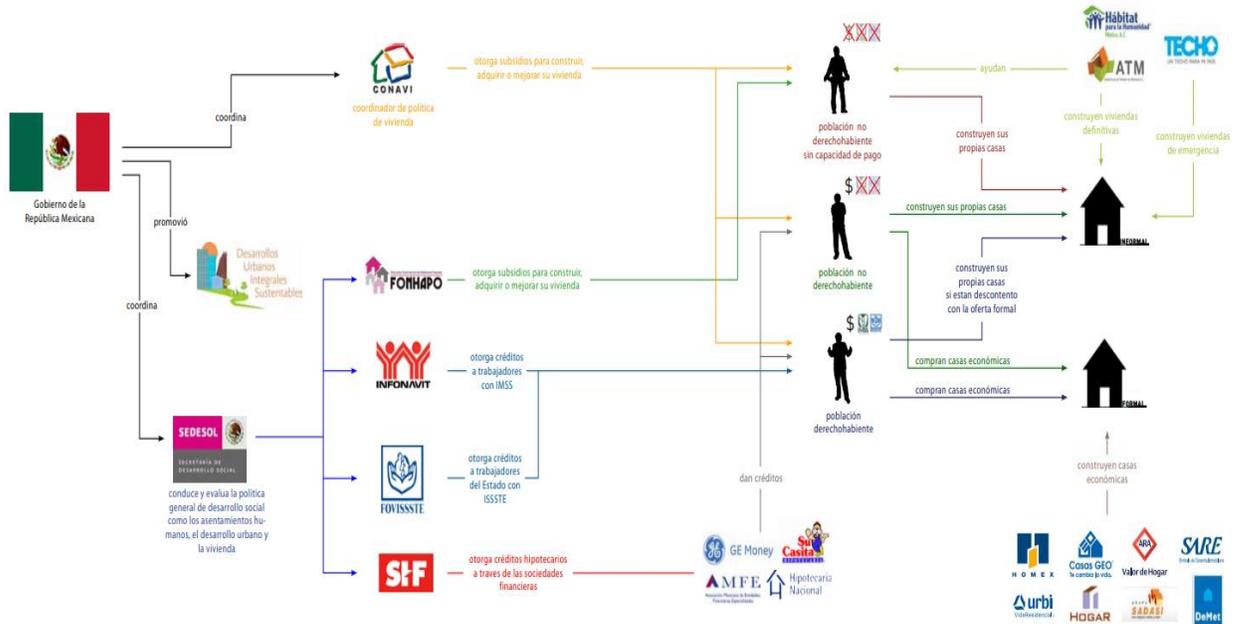
## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

Estas políticas de apoyo sociales se institucionalizaron con la Ley de Desarrollo Social del Distrito Federal, con el propósito de hacer cumplir los derechos sociales universales de los ciudadanos del Distrito Federal en los sectores de salud, educación, vivienda, trabajo e infraestructura social, también de la propia Ley de Vivienda que fortaleció al INVI con los diferentes programas sociales los cuales se han orientado a la producción social de vivienda con equipamiento y desarrollo urbano, y a la atención a familias que habitan zonas de riesgo, es en este contexto en que se desarrollan los programas diseñados por el INVI : el Programa de Vivienda en Conjunto, que impulsa el desarrollo de proyectos y se aproveche el suelo urbano en las diferentes alcaldías que cuenten con infraestructura , y el Programa de Mejoramiento de Vivienda que atiende problemas de habitabilidad (hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, deteriorada, en riesgo o provisional).

Los organismos gubernamentales de crédito para vivienda en la Ciudad de México y de acuerdo con la CONAVI son: INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores), FOVISSTE( Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado), ISSFAM-BANJERCITO (Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas), PEMEX (Petróleos Mexicanos), CFE (Comisión Federal de los Trabajadores), BANCA SOFOL (Instituciones financieras autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, reglamentadas por el Banco de México y supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, “tienen por objeto otorgar créditos o financiamiento para la planeación, adquisición, desarrollo o construcción, enajenación y administración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles, a sectores o actividades específicos, es decir, atienden a aquellos sectores que no han tenido acceso a los créditos ofrecidos por los intermediarios financieros tradicionales, como los bancos) atienden el 57.24% (67,061) de los requerimientos anuales de algún tipo de acciones de vivienda, en tanto se queda sin cobertura el 42.75% (50,096) en todos los niveles socioeconómicos”.(Figura 1). (INVI, Programa institucional de vivienda , 2018)

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Figura 1. Organismos que gestionan la construcción de vivienda en México.**



**Fuente: Obtenido de Corral 2012.**

### Marco normativo

Un programa social tiene como objetivo beneficiar a un sector de la población, por lo cual debe apegarse a ciertos parámetros normativos y reglamentos de las instituciones que los rigen, con el fin de respetar los derechos humanos de los beneficiarios, de igual forma ayuda para planificar las metas y objetivos a corto, mediano o largo plazo dispuestos para su ejecución en las diferentes entidades. Conforman el conjunto de políticas públicas en los Programas Sectoriales y en el Programa General de Desarrollo de la CDMX.

### PROGRAMA INSTITUCIONAL DE VIVIENDA 2013-2018

Este programa tiene base jurídica y leyes aplicables en los siguientes ordenamientos:

## **LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX**

**Estatutos de gobierno:** Establece la planeación y el ordenamiento territorial, económico y social de la Ciudad de México dispuesto en el art. 12 frac. V.

**Ley de Planeación del Desarrollo de la Ciudad México:** Corresponden a las dependencias, órganos desconcentrados y entidades públicas de la CDMX, las atribuciones de planeación, organización, normatividad, control, evaluación y operación, referidas a la planeación del desarrollo de la Ciudad de México, Artículos 9, 10 fracción II; 33, 35 y 37. **(Gaceta Oficial de la CDMX, 2019)**

**Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente de la Ciudad de México:** Programación y elaboración del presupuesto anual del gasto público, incluidos los anteproyectos de presupuesto y los programas operativos anuales, se realizarán con base en las políticas del PGDDF, y de los programas sectoriales, institucionales y especiales, vigilando que haya congruencia en todo momento de estos con aquellos. Artículos 4, 23, 24, 25 y 47. **(Gaceta Oficial de la CDMX, 2019)**

### **Instituto de Vivienda del Distrito Federal**

**Ley de Vivienda de la Ciudad de México:** Su objeto es la política de vivienda y las acciones habitacionales del Gobierno de la Ciudad de México, Artículos 1 fracción II; 5, 6, 7, 10 y 14. **(Gaceta Oficial de la CDMX, 2019)**

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

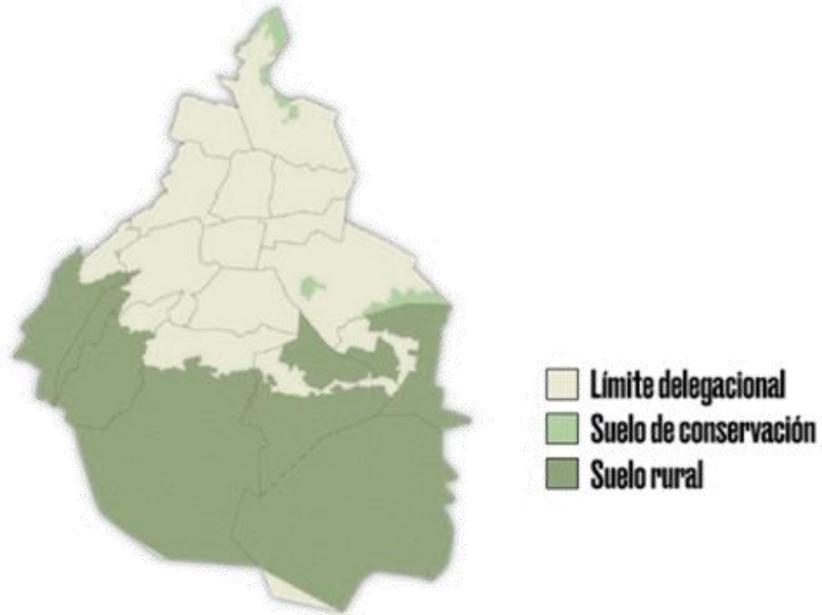
### VI. Formulación de la hipótesis

La situación de vivienda es precaria en todo el país, la desigualdad social y económica, así como la sobrepoblación en muchas de las zonas metropolitanas de las entidades, principalmente en la CDMX, son factores determinantes que marcan una problemática muy preocupante en tema de la vivienda. A pesar de los esfuerzos y las políticas gubernamentales no se ha podido erradicar por completo este tema, pero los programas que ofrece el gobierno de la CDMX han logrado llegar a ciertos sectores de la población de escasos recursos y que no cuentan con medios para tener una vivienda digna, sin embargo, no han podido disminuir de manera considerable el rezago de la falta de vivienda y en muchos casos que las familias no obtengan los apoyos para poder mejorarlas.

Los apoyos del gobierno de la ciudad no son suficientes, sobre todo en el área de catástrofes (sismos) y de acceso a una vivienda nueva. Existen apoyos que otorgan recursos, pero esto solo sirve para fomentar la autoconstrucción en la zona de asentamientos irregulares lo que no resuelve el problema de una vivienda sustentable. Otra deficiencia es en tema de difusión, pues no toda la población tiene acceso a la información, lo que limita la aplicación de los programas a quien más lo necesita y aún más en las áreas semi urbanas de la periferia de la CDMX, como son las alcaldías Magdalena Contreras, Xochimilco, Tláhuac, Milpa Alta, Tlalpan y Cuajimalpa. **(Figura 2)**

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

Figura 2. Zona rural y suelos de conservación de la Ciudad de México.



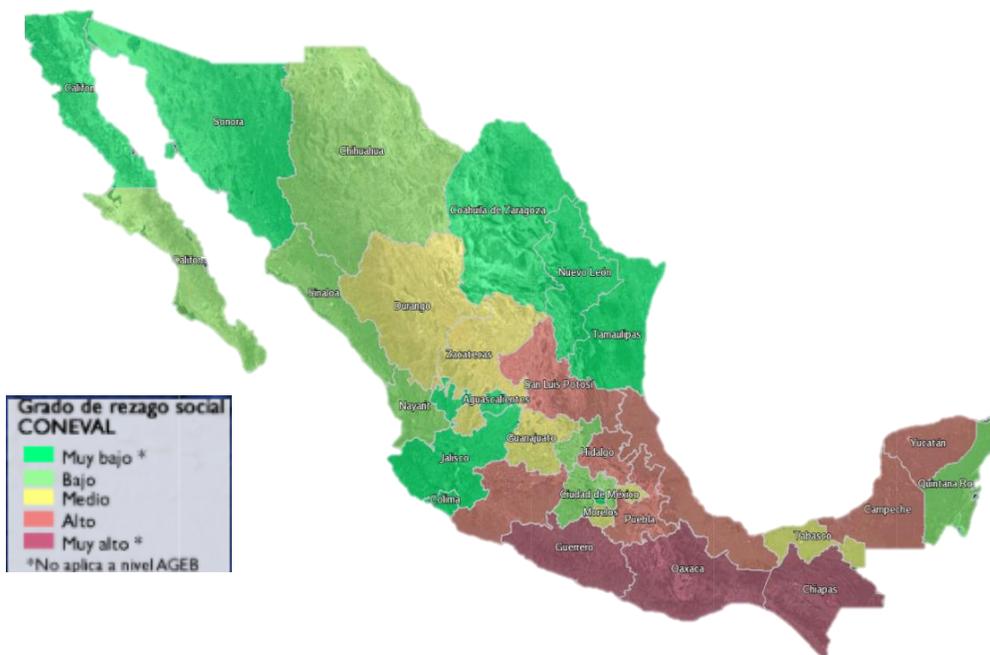
Fuente : Obtenido de Fermín 2018

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### VII. Pruebas cuantitativas y/o cualitativas de la hipótesis

A principios del siglo XX se ha generado un incremento importante del crecimiento poblacional a lo largo del territorio mexicano, creando una problemática de hacinamiento en las áreas urbanas, dando como consecuencia un mal desarrollo en las ciudades, propiciando una demanda de vivienda extraordinaria. Esto ha creado un rezago económico y social según datos del CONEVAL los estados con mayor Índice de Rezago son Guerrero Oaxaca y Chiapas, la CDMX tiene un rezago medio y los estados con el menor Índice son Baja California Norte, Sonora, Coahuila, Nuevo León, Jalisco y Tamaulipas. **(Figura 3).**

**Figura 3. Rezago social en los Estados Unidos Mexicanos.**



**Fuente: Obtenido del Inventario Nacional de Viviendas 2016 - INEGI/Rezago social**

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

Por otro lado, si se observa el crecimiento de población en México según cifras del INEGI se tiene un crecimiento quincenal promedio de 7% en la República Mexicana y 2% en la Ciudad de México donde a nivel nacional se presentó un crecimiento por debajo del promedio nacional (5%) en los últimos años y en la Ciudad de México por encima del promedio local (3%), Sin embargo, el comportamiento porcentual de la ciudad a nivel nacional representa el 7% comparado con el 9% en 1995 (**Tabla 2**).

En cuanto a la vivienda el crecimiento promedio es del 13% y 7% respectivamente. Donde el mayor crecimiento se situó en el 2010 con un crecimiento del 16% a nivel nacional y 7% en la ciudad. Sin embargo, se muestra una disminución de porcentaje de viviendas en la Ciudad de México con respecto a nivel nacional, pasando de 10% a 8%. Y por último en cuanto a los ocupantes promedios en la vivienda se tienen una disminución desde 1995 hasta el 2020 de 1 persona por vivienda. En otras palabras, la concentración de personas en las viviendas ha disminuido.

**Tabla 2. Evolución de la población, viviendas y Número de ocupantes promedio en la República Mexicana y la Ciudad de México.**

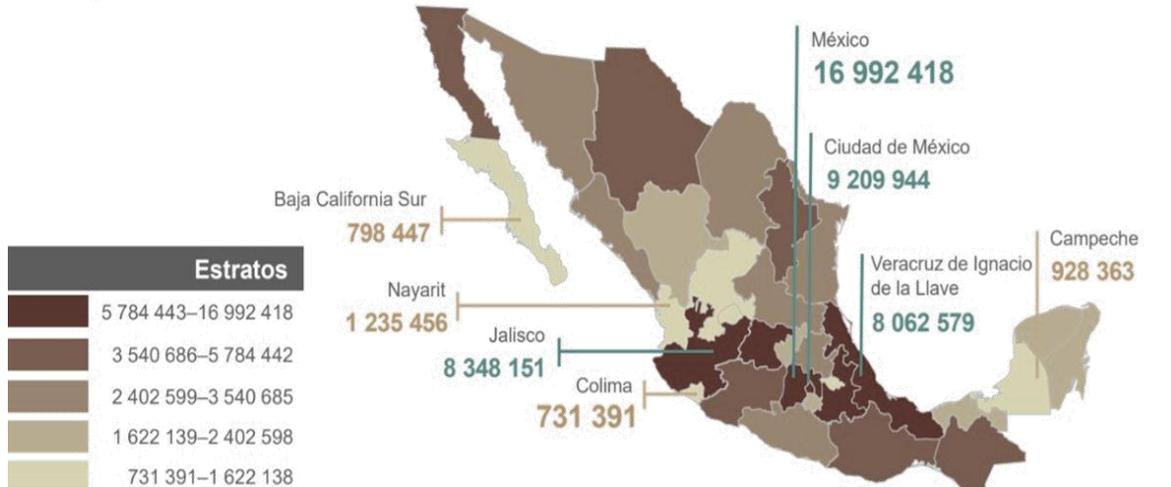
	1995	2000	2005	2010	2015	2020
<b>POBLACIÓN</b>						
República Mexicana	91,158,290	97,483,412	103,263,388	112,336,538	119,938,473	126,014,024
%Crecimiento		7%	6%	9%	7%	5%
Ciudad de México	8,489,007	8,605,239	8,720,916	8,851,080	8,918,653	9,209,944
%Crecimiento		1%	1%	1%	1%	3%
% Población Nacional	9%	9%	8%	8%	7%	7%
<b>VIVIENDA</b>						
República Mexicana	19,403,409	21,942,535	24,706,956	28,607,568	31,949,709	35,219,141
%Crecimiento		13%	13%	16%	12%	10%
Ciudad de México	2,010,799	2,131,410	2,287,189	2,453,031	2,601,323	2,756,319
%Crecimiento		6%	7%	7%	6%	6%
% Viviendas Nacional	10%	10%	9%	9%	8%	8%
<b>NÚMERO DE OCUPANTES PROMEDIO</b>						
República Mexicana	4.7	4.4	4.2	3.9	3.7	3.6
%Crecimiento		-6%	-5%	-7%	-5%	-3%
Ciudad de México	4.2	4	3.8	3.6	3.4	3.3
%Crecimiento		-5%	-5%	-5%	-6%	-3%

**Fuente: Elaboración propia con dato de los Censos de Población y Vivienda 1995-2020 y Intercensal 2015 (INEGI)**

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

A pesar de la disminución del porcentaje de participación de la población de la Ciudad de México, actualmente ocupa el 2do lugar con mayor número de habitantes entre las 32 entidades federativas de México (**Figura 4**).

**Figura 4. Estratificación de las entidades federativas según su población.**



**Fuente: Obtenido de INEGI censo 2020**

### DIAGNÓSTICO

Esta investigación aborda los apoyos dirigidos a la población con rezago social y con mayor vulnerabilidad, con falta de empleo y un ingreso digno. También observamos que la migración de las periferias a generando un índice poblacional mayor dentro de la Ciudad México, esto representa una dificultad para la obtención de una vivienda digna o contar con una vivienda, la cual no cumple con los requerimientos mínimos de construcción y funcionalidad, derivando en hacinamiento y la autoconstrucción, que en muchos del caso hace difícil su habitabilidad.

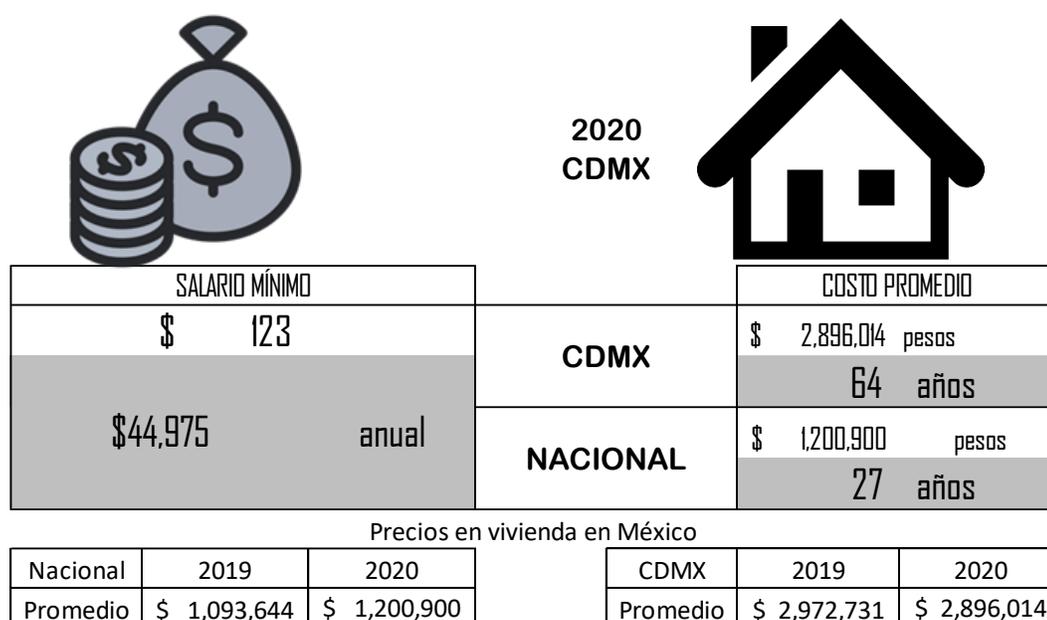
Estadísticamente el 60% de la población que cuenta con ingresos a 3 salarios mínimos (salario mínimo \$44.975) y se encuentra fuera del rango de los programas y apoyos gubernamentales de vivienda. Esto deriva una problemática de desarrollo y asentamientos irregulares con sobre poblamiento y autoconstrucción. Al ver estas

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

estadísticas podemos observar lo difícil que es para una familia de escasos recursos obtener una vivienda nueva (Corral, 2012) .

El acceso a la vivienda a las personas con el salario mínimo les llevaría 64 años para pagar el precio promedio de la vivienda en la Ciudad de México, a diferencia del promedio nacional el cual tardarían 27 años en cubrir el costo total, sin considerar gastos de alimentación, vestido y movilidad de las personas (**Figura 5**).

**Figura 5. Salario mínimo y costos de vivienda 2020**



**Fuente: Datos consultados del Banco de México y Sociedad Hipotecaria Federal.**

### AUTOCONSTRUCCIÓN CDMX

Definamos a la autoconstrucción como la vivienda realizada por los mismos habitantes de una zona, la cual no considera ningún tipo de factor legal, estructural o de funcionalidad, así como la adaptación al uso de suelo urbano. Las características más comunes son la utilización de materiales inadecuados y la construcción paulatina según las necesidades propias del usuario económicas y de habitabilidad para nuevos miembros, no cumpliendo con los requerimientos

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

necesarios para considerar una vivienda digna y habitables, según las normas de los reglamentos de construcción, siendo el más utilizado el reglamento de la Ciudad de México en sus capítulos de diseño estructural y normas técnicas complementarias de diseño (**Figura 6**).

**Figura 6. Autoconstrucción y asentamientos irregulares.**



**Fuente: Fotografía obtenida de Google Maps 19.567157, -99.142604 CDMX, Gustavo A. Madero.**

El problema de la autoconstrucción radica mucho en la desigualdad social y económica, la que imposibilita el acceso a una vivienda digna, abriendo el camino a una construcción no planificada. Otros factores que dan pie a esta problemática son la necesidad de estar cerca a los centros de producción y de población llevando a asentamientos irregulares invadiendo zonas de alto riesgo, los cuales no cuentan con los servicios necesarios como son agua, drenaje y luz eléctrica (Corral, 2012).

Según datos del INEGI en la ciudad de México existen diferentes modalidades de vivir, desde vivir en casa propia o rentada, hasta habitar en un solo hogar más de una familia. Donde destaca Iztapalapa como la alcaldía con mayor número de viviendas propias (287,620), pero Milpa Alta cuenta con el mayor porcentaje de viviendas propias (77.36%), la delegación Cuauhtémoc alquiladas (41.3), la

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

Magdalena Contreras de un familiar (24%) y con Autoconstrucción (41.63%), Azcapotzalco por herencia (19%) (Tabla 3).

**Tabla 3. Viviendas particulares y su distribución % según tenencias y formas de adquisición territorial, Ciudad de México 2020.**

Demarcación territorial	Viviendas particulares habitadas	Tenencia					Viviendas particulares habitadas propias	Forma de adquisición						
		Propia	Alquilada	Es de un familiar o les prestan la vivienda	Otra situación	No especificado		Compra	Se mandó construir	Autoconstrucción	Herencia	Donación del gobierno	Otra forma	No especificado
<b>Total</b>	<b>2,710,375</b>	<b>55.59</b>	<b>24.46</b>	<b>18.22</b>	<b>1.71</b>	<b>0.02</b>	<b>1,506,575</b>	<b>47.90</b>	<b>20.43</b>	<b>18.84</b>	<b>10.94</b>	<b>1.26</b>	<b>0.62</b>	<b>0.02</b>
007 Iztapalapa	487,449	52.85	22.39	22.94	1.82	0.00	257,620	40.71	25.80	22.39	9.91	0.72	0.47	0.00
005 Gustavo A. Madero	331,933	53.47	20.99	23.42	2.09	0.03	177,480	48.14	15.93	15.66	17.16	1.97	1.14	0.00
010 Álvaro Obregón	215,369	53.55	21.59	23.10	1.70	0.05	115,330	41.75	27.03	22.96	7.51	0.50	0.21	0.04
015 Cuauhtémoc	197,904	47.51	41.36	9.89	1.25	0.00	94,023	84.30	1.57	1.21	6.38	5.97	0.48	0.10
012 Tlalpan	195,354	65.19	16.20	17.22	1.35	0.03	127,355	27.93	27.42	37.72	6.15	0.29	0.49	0.00
003 Coyoacán	183,898	60.69	10.73	19.42	1.16	0.00	111,605	54.72	11.80	22.87	9.87	0.31	0.44	0.00
014 Benito Juárez	174,919	49.23	40.74	7.20	2.76	0.06	86,117	84.13	2.46	1.63	9.49	1.13	1.01	0.16
016 Miguel Hidalgo	149,547	50.61	37.07	10.42	1.90	0.02	75,679	81.53	4.39	3.48	8.15	1.82	0.60	0.03
017 Venustiano Carranza	134,720	53.66	25.98	17.45	2.90	0.00	72,297	64.54	5.87	10.11	14.56	3.88	1.03	0.00
002 Azcapotzalco	131,997	50.08	27.42	21.03	1.44	0.03	66,106	60.50	7.36	11.21	18.75	1.05	1.13	0.00
006 Iztacalco	115,809	56.38	23.32	18.21	2.04	0.06	65,294	57.44	20.41	7.63	13.33	0.59	0.60	0.00
013 Xochimilco	113,466	68.33	16.31	14.76	0.60	0.00	77,535	11.26	49.22	25.58	13.54	0.05	0.35	0.00
011 Tliahuc	103,291	64.60	17.93	16.56	0.92	0.00	66,721	26.31	40.53	24.10	8.26	0.29	0.51	0.00
008 La Magdalena Contreras	69,185	60.96	12.75	24.06	2.19	0.04	42,172	22.01	26.71	41.63	9.06	0.21	0.35	0.04
004 Cuajimalpa de Morelos	66,042	61.61	22.46	15.17	0.76	0.01	40,690	30.14	32.20	25.79	11.07	0.21	0.59	0.00
009 Milpa Alta	39,492	77.36	10.27	11.84	0.53	0.00	30,551	3.69	48.48	30.76	16.68	0.26	0.12	0.00

**Fuente: Elaboración propia con Censo de población y vivienda 2020. Tabulados del cuestionario amplio.**

También podemos observar que la delegación con mayor financiamiento de INFONAVIT se encuentra Azcapotzalco (29%), Cuauhtémoc con FOVISSSTE (11.52%), Benito Juárez con financiamiento de los Bancos (38%), Milpa alta con recursos propios (94%) (Tabla 4).

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Tabla 4. Viviendas particulares y su distribución % según fuentes de financiamiento, Ciudad de México 2020.**

Demarcación territorial	Viviendas particulares habitadas propias que se adquirieron por compra o autoproducción	Fuentes de financiamiento para la adquisición o construcción								
		INFONAVIT	FOVISSSTE	PEMEX	FONHAPO	Bancos	Otra institución	Un familiar u otra persona	Recursos propios	No especificado
<b>Total</b>	1,313,120	11.13	5.49	0.33	1.43	11.61	8.49	2.02	65.73	0.03
010 Álvaro Obregón	105,807	13.92	1.92	0.41	0.14	16.42	5.43	1.84	71.05	0.00
002 Azcapotzalco	52,269	29.05	3.33	1.16	1.94	11.71	9.42	2.22	46.59	0.00
014 Benito Juárez	75,972	10.90	4.48	0.49	1.56	37.46	4.39	3.34	50.12	0.04
003 Coyoacán	99,754	14.00	7.60	0.18	0.10	18.03	4.45	2.22	59.69	0.04
004 Cuajimalpa de Morelos	35,859	7.10	0.49	0.01	0.12	15.00	5.36	1.82	75.99	0.03
015 Cuauhtémoc	81,874	15.94	11.52	0.54	2.75	15.41	17.56	1.99	40.91	0.05
005 Gustavo A. Madero	141,498	10.00	7.70	0.61	0.81	6.10	9.22	2.34	66.09	0.07
006 Iztacalco	55,811	20.14	8.77	0.15	1.32	15.02	9.73	1.52	49.89	0.00
007 Iztapalapa	229,033	12.86	4.22	0.07	3.08	4.98	8.86	1.62	70.21	0.00
008 La Magdalena Contreras	38,101	2.53	0.84	0.11	0.15	7.47	4.70	1.05	86.80	0.03
016 Miguel Hidalgo	67,659	9.50	8.92	1.00	1.66	18.40	17.94	2.23	45.87	0.13
009 Milpa Alta	25,339	0.38	0.34	0.00	0.00	1.87	5.46	0.83	94.09	0.00
011 Tláhuac	60,678	10.78	5.66	0.00	4.66	3.01	7.22	3.02	72.40	0.00
012 Tlalpan	118,525	4.33	3.69	0.30	0.17	9.98	6.43	1.73	79.60	0.03
017 Venustiano Carranza	58,213	5.24	10.38	0.05	1.50	6.86	12.07	2.87	64.65	0.00
013 Xochimilco	66,728	1.98	3.03	0.05	0.00	4.14	5.48	1.38	88.77	0.00

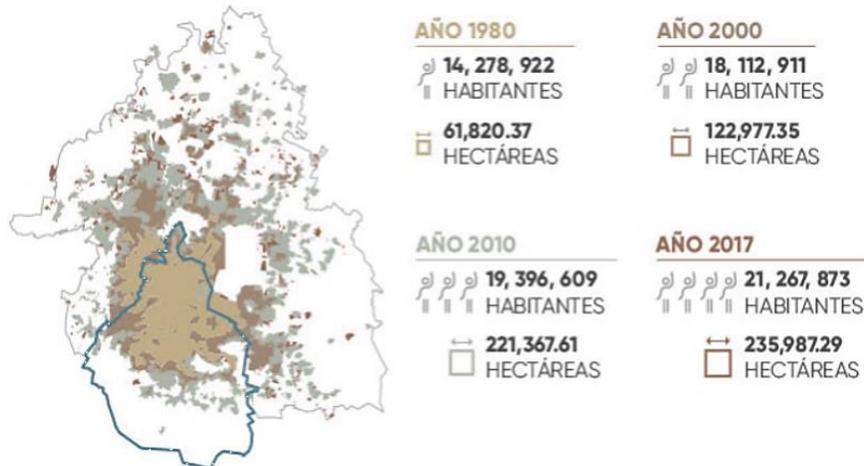
**Fuente: Elaboración propia con Censo de población y vivienda 2020. Tabulados del cuestionario amplio.**

### RECIMIENTO

Por el crecimiento poblacional en la ciudad también podemos ver el deterioro generado en la zona habitacional y la vida útil de las zonas habitacionales. Los altos costos de suelo y el tipo de vida de los habitantes, hace aún imposible el acceso a los financiamientos y apoyo para la vivienda. El crecimiento de la mancha urbana desde 1980 hasta el 2017 ha modificado el comportamiento de la población en tres factores vivienda, movilidad y trabajo, convirtiendo todo esto en una problemática mayor. **(Figura 7 y 8)**

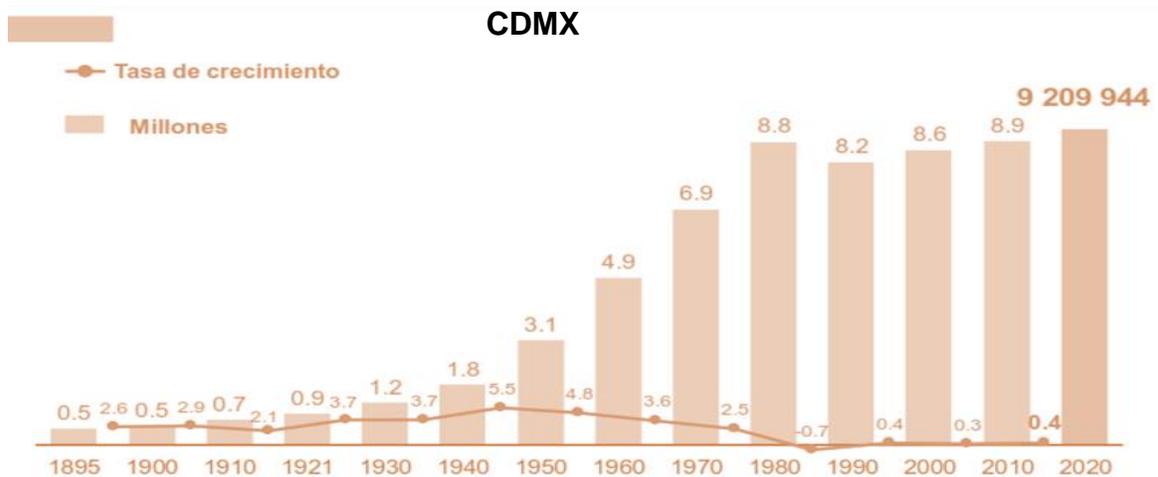
## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Figura 7. Huella urbana de la Ciudad de México.**



Fuente: Crecimiento de la CDMX 1980-2017.

**Figura 8. Población total y tasa de crecimiento promedio anual, 1895 -2020**



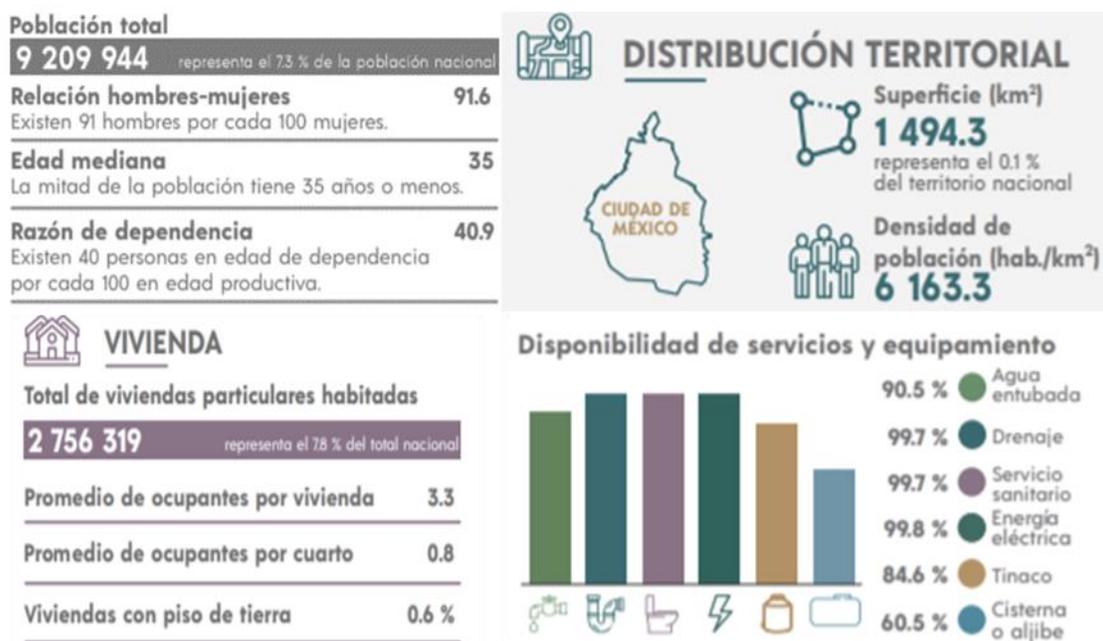
Fuente: INEGI censo 2020.

### POBLACIÓN CDMX

En la actualidad, la ciudad de México se concentra casi más 9 millones de habitantes, representando el 7% de la población general en todo el país, la población total en la ciudad es de 9,209,944 habitantes en el 2020. El territorio de la ciudad de México ocupa el 0.1 % de territorio nacional 1497.3 km<sup>2</sup> donde la densidad de población es de 6163.3 hab./km<sup>2</sup>. **(Figuras 9)**

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

Figura 9. Población y vivienda en la CDMX.



**Fuente: obtenido de Panorama Sociodemográfico de la Ciudad de México, INEGI 2020.**

### VIVIENDA

Todo esto se va determinado con los factores demográficos y los rezagos económicos acumulados, la falta de oportunidades, el desempleo, las distancias y falta de movilidad y las nuevas formas en que se van conformando las nuevas familias y sus necesidades las cuales no cuentan con una vivienda digna. La problemática de vivienda no está relacionada con las necesidades del lugar de origen o pertenecer a un sector vulnerable, si no con un sector de la población que tiene la necesidad de vivienda pero que, si puede acceder a ella, pero necesita tener una mayor capacidad de pago.

Por lo consiguiente el déficit habitacional, está relacionado entre el número de viviendas y el número de pobladores de un lugar en donde esto se representa en una forma cuantitativa (viviendas nuevas) y lo cualitativo (mejoramiento de

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

viviendas). Es así como se realiza un censo de habitantes que no cuentan con una vivienda para realizar la construcción de las viviendas necesarias, y lo segundo es un censo de habitantes que ya cuenta con un hogar el cual cuenta con deficiencia, por lo que es necesario realizar mejoramiento para ser una vivienda digna. Según datos del INEGI en la Ciudad de México hay 46,914 viviendas **(Tabla 5)**.

**Tabla 5. Conformación de la población y vivienda CDMX**

Se compone de la cuenta de **residentes en viviendas particulares y colectivas**, así como la población del **Servicio Exterior Mexicano** que realiza funciones en otro país y la cuenta de **población que carece de vivienda**.

En el **Censo de Población y Vivienda 2020** esta cuenta fue la siguiente:

<b>Población:</b>	<b>Total</b>
en viviendas particulares	9 159 392
en viviendas colectivas	46 914
en el Servicio Exterior Mexicano	2 412
sin vivienda	1 226
<b>Total</b>	<b>9 209 944</b>

**Fuente: Obtenido de INEGI Censo de Población y vivienda 2020.**

El déficit habitacional de la Ciudad de México en 2020 se observa con mayor medida la alcaldía de Milpa Alta con una razón de 3.9 habitantes por vivienda seguido por Xochimilco (3.8), Tláhuac (3.7), Iztapalapa y Magdalena Contreras (3.6). Donde destaca la alcaldía de Benito Juárez con un déficit habitacional promedio de 2.5 habitantes por vivienda **(Tabla 6)**.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Tabla 6. Déficit habitacional (población /viviendas)**

Alcaldía	Población	Viviendas	Déficit
009 Milpa Alta	152,685	39,100	3.9
013 Xochimilco	442,178	117,113	3.8
011 Tláhuac	392,313	106,935	3.7
007 Iztapalapa	1,835,486	504,365	3.6
008 La Magdalena Contreras	247,622	68,089	3.6
004 Cuajimalpa de Morelos	217,686	60,436	3.6
010 Álvaro Obregón	759,137	219,354	3.5
012 Tlalpan	699,928	202,318	3.5
005 Gustavo A. Madero	1,173,357	340,155	3.4
006 Iztacalco	404,695	117,720	3.4
017 Venustiano Carranza	443,704	135,768	3.3
002 Azcapotzalco	432,205	134,168	3.2
003 Coyoacán	614,447	191,517	3.2
016 Miguel Hidalgo	414,470	146,762	2.8
015 Cuauhtémoc	545,884	196,466	2.8
014 Benito Juárez	434,153	176,053	2.5

**Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y vivienda 2020.**

### MIGRACIÓN

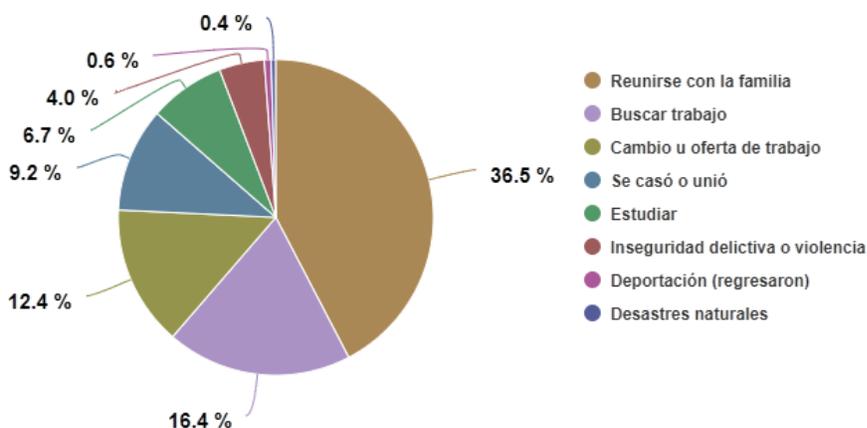
La migración es cuando las personas cambian su lugar de residencia de un municipio a otro del mismo estado (o de una demarcación territorial a otra como es el caso de la Ciudad de México).

Según cifras del INEGI los porcentajes más altos de personas en esta situación durante el año 2015 se registraron en Nuevo León (6.0 %), Jalisco (3.7 %) y Ciudad de México (3.3 %); con menores porcentajes se ubican: Campeche (0.9 %), Guanajuato (0.6 %) y Baja California (0.5 %). (INEGI, 2020)

Donde destaca que las principales causas de migración se encuentran Reunirse con la familia con un 36.5% seguido por empleo con 28.8 % (Búsqueda 16.4% y Oferta de trabajo 12.4%) y el 9.2% por matrimonio (**Figura 10**).

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

Figura 10. Principales causas de migración 2020



**Fuente: Obtenido de INEGI Censo de Población y vivienda 2020.**

Las necesidades de vivienda están relacionadas en la demografía de la Ciudad de México y los factores de natalidad, mortalidad y migración que afectan directamente a la distribución territorial. Otros problemas que afectan a la vivienda son los fenómenos naturales como sismos, deslaves en zonas de cerros e inundaciones.

La movilidad es otra problemática que incide en la adquisición de la vivienda como son cambio de residencia debido a la centralización de los empleos.

### PROGRAMAS Y APOYOS EN LA CDMX

Según las cifras de la CONAVI (Comisión Nacional de la Vivienda) para el 2022 se estima que los apoyos para vivienda para CDMX serán de 52 mil acciones de construcción, reconstrucción, y mejoramiento para los habitantes de la ciudad. (Gonzales, 2020)

En la ciudad de México se implementaron políticas y apoyos que se institucionalizaron gracias a la ley de desarrollo del Distrito Federal, la cual tiene como objetivo los derechos de los ciudadanos de la CDMX en cuestiones de salud educación y vivienda.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

La ley vino a reforzar al INVI (Instituto de Vivienda de la Ciudad de México), la cual se ha orientado a construcción de vivienda social y equipamiento urbano, con la meta de crear vivienda nueva para habitar las zonas centrales y mejorar las periferias de la ciudad, brindando así una atención a las familias con mayor vulnerabilidad en terrenos de alto riesgo.

Es en estos temas que se desarrollan los principales programas del INVI: el programa de vivienda en conjunto que se enfoca principalmente en la creación de vivienda nueva, obtención de recursos para la compra de vivienda nueva o usada, y el programa de mejoramiento de vivienda que ataca la problemática del hacinamiento, la precariedad de la vivienda o deterioro y el mejoramiento de vivienda dañada o hecha con materiales provisionales.

### **METODOLOGIA**

Este programa toma como base la guía metodológica para el desarrollo de los componentes de los programas generales de la ciudad de México 2013-2018, teniendo ya conformado el contenido del programa sectorial y en común acuerdo con el área de oportunidad donde el INVI tiene una participación, se desarrollan los puntos que conforman el programa institucional. El área principal de este programa es la vivienda y el INVI es el responsable de, elaborar, diseñar, proponer, coordinar, ejecutar y evaluar los apoyos dirigidos a la población con mayor necesidad y más vulnerable.

Esta metodología se enfoca de la siguiente manera:

- a) Como primer paso se elabora un diagnóstico para justiciar el área de oportunidad de vivienda, lo que nos permite realizar mejores indicadores de gestión y un mejor desempeño, alineados al programa sectorial con el fin de medir la eficacia del programa institucional y los niveles de sus alcances.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

- b) Los alcances que se proponen parten de aquellos que son reconocidos por el programa sectorial que tienen que ver con los mismos objetivos dispuestos para ayudar a la población de bajos recursos.
- c) Elaborar metas específicas, que sean cuantificables y que tengan una congruencia con el programa sectorial, y sobre todo que tengan el objetivo de apoyar y retribuir a la sociedad más vulnerable.
- d) Tener indicadores que midan el nivel de cumplimiento de las metas propuestas, partiendo de la cuantificación las mismas. (INVI, Programa institucional de vivienda , 2018)
- e) Políticas públicas institucional, son las estrategias de intervención gubernamental implementadas, en coordinación de las instituciones involucradas con el fin de
- f) atender las necesidades encontradas, a través del establecimiento de sus objetivos y metas, y el de los recursos públicos.

### ESQUEMA GENERAL DE FINANCIAMIENTO

El INVI cuenta con financiamiento basado en recursos públicos los cuales están destinados a complementar en conjunto aun ahorro de los beneficiarios y otros recursos procedentes de otros financiamientos.

Además, la unidad de medida del INVI es la UCCCM (Unidad de Cuenta de la Ciudad de México), Este recurso tiene dos modalidades inversión recuperable (crédito) e inversión no recuperable (ayuda de beneficio social).

Los créditos otorgados a los beneficiarios estarán en función de la capacidad financiera.

La recuperación de crédito tiene como objetivo

- a. Desarrollar los programas que implementa el INVI.
- b. Desarrollar la capacidad financiera del instituto.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

- c. Desarrollar la construcción de vivienda social.
- d. Que el benéfico este organizado por el INVI y sea quien lo distribuya a los beneficiarios.

La inversión recuperable tiene como meta que el beneficiario de los apoyos que el INVI ejerza su derecho de obtener su vivienda sin que este tenga limitado su capacidad económica.

Con la ayuda de los créditos sociales se pretende tener las siguientes metas .Apoyar a las familias con escasos recursos y que no cuentan con otro tipo de ayuda financiera y brindarles las facilidades de tener acceso a una vivienda digna, de igual forma también extender esta ayuda no solo por razones de ingresos si no por pertenecer a un sector con mayor vulnerabilidad y cuenten con alguna discapacidad, ser familias monoparentales, adultos de la tercera edad, indígenas y que vivan en zonas de alto riesgo.

Otro punto importante que busca estos apoyos es perpetuar donde han permanecido desde sus orígenes a personas de bajos recursos, contribuir a la conservación de inmuebles considerados con un alto valor patrimonial, y crear el hábito del pago oportuno en los beneficiarios para que adopten las responsabilidades y obligaciones que otorga el apoyo del INVI.

En el caso de las personas que cuente con otro tipo de financiamiento de algún otro sistema, también podrán ser beneficiarios del apoyo que otorgue el INVI, siendo complementado con el ahorro que cuenten o bien con el financiamiento económico de otra institución.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### PROGRAMAS, MODALIDADES Y LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO

El INVI cuenta con 5 tipos de programas para dar apoyo a las habitantes de la Ciudad de México:

- 1. Vivienda en Conjunto**
- 2. Mejoramiento de Vivienda**
- 3. Autoproducción de Vivienda**
- 4. Programa de Suelo**
- 5. Rescate de Cartera Hipotecaria.**

#### 1.-VIVIENDA EN CONJUNTO

Este programa está diseñado para darle el mejor uso al uso de suelo en las alcaldías que cuenten con el equipamiento urbano con el que cuentan, está enfocado en el desarrollo de vivienda en conjunto apoyando con financiamiento del INVI o complementándolo con otros recursos externos.

El Programa de Vivienda en Conjunto está dividido en los siguientes objetivos:

##### a) Vivienda Nueva Terminada

Se obtiene para el financiamiento con recursos del INVI o con algún otro apoyo económico para la adquisición vivienda nueva en predios de uso habitacional y que cuentan con equipamiento y todos los servicios necesarios para brindar todos los requerimientos necesarios de construcción, estructurales, de áreas y servicios necesarios para su habitabilidad.

##### b) Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados

Para la adquisición de algún inmueble usado, pero que cumpla con todos recursos necesarios de construcción, estructurales, de áreas y servicios para su habitabilidad o en su defecto que los trabajos de rehabilitación den la garantía de durabilidad. Tienen la particularidad de ser inmuebles catalogados por INAH (Instituto Nacional

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

de Antropología e Historia) e INBA (Instituto Nacional de Bellas Artes) o la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

### c) Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles No Catalogados

Para la adquisición de algún inmueble usado, pero que cumpla con todos recursos necesarios de construcción, estructurales, de áreas y servicios para su habitabilidad o en su defecto que los trabajos de rehabilitación de servicios en instalaciones o de mantenimiento den la garantía de durabilidad y seguridad a la vivienda.

### d) Vivienda Progresiva

Para la construcción de vivienda unifamiliar o plurifamiliar vertical u horizontal realizada en etapas o en un proceso gradual, brindando todos los requerimientos necesarios de construcción, estructurales, de áreas y servicios necesarios para su habitabilidad.

### e) Adquisición de Vivienda

Para la adquisición de un inmueble usado o nuevo a un tercero y que brinde los requerimientos necesarios estructurales, de áreas y servicios necesarios para su habitabilidad.

### e) Arrendamiento con Opción a Compra

Da la opción de poder adquirir una vivienda a través de un contrato que garantice el pago y las obligaciones de venta durante un periodo y un precio determinado, donde las rentas son consideradas aportaciones a capital en beneficio de los ocupantes al obtener el financiamiento para adquirir la vivienda. Este apoyo también puede ejercerse para viviendas que no pertenecen al INVI en calidad de ayuda social a través de un contrato.

### g) Condominio Familiar

## **LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX**

El objetivo de esta modalidad es dar la opción de obtener un crédito el cual es para gastos del proceso de constitución de propiedad en un condominio de un inmueble, para que el beneficiario escriture las unidades privadas que hay en existencia, cubriendo en su totalidad los gastos administrativos correspondientes dispuestos en el art. 46 de la ley del Distrito Federal.

### **2.-MEJORAMIENTO DE VIVIENDA**

Tiene el objetivo de renovar o mejorar la vivienda en zonas de escasos recursos de baja población que estén regularizados o que lleven a cabo este proceso y que acrediten la posesión de la propiedad; también es aplicable para personas que cuenten o que residan en inmuebles plurifamiliares que no tengan sobrepoblación y vivienda de interés social que no cuenten con alguna otra fuente de apoyo o financiamiento y su situación de rezago económico.

Los créditos que otorga este programa los siguientes

#### **a) Mejoramiento de vivienda**

Tiene el propósito de asesorar prevenir y solucionar los problemas ocasionados por el deterioro de los inmuebles inventariados, apoyar con la expansión de la vivienda para lograr brindar calidad, valor y un mejor uso habitacional de la zona.

#### **b) Mantenimiento General**

Ayuda con el mejoramiento de áreas con acciones como cambio de pisos, impermeabilización pintura, con el arreglo en instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas y elementos estructurales tales como columnas, trabes, losas, etc., para lograr dar una mayor utilidad al inmueble.

#### **c) Vivienda Nueva Progresiva**

Es la ampliación en un inmueble para construir niveles nuevos o vivienda nueva en terrenos familiares. Puede ser utilizado para realizar proyectos nuevos en caso de que sufran riesgos o un deterioro mayor que afecte su vida útil.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### d) Obra Externa

Estos trabajos se realizarán en los elementos exteriores tales como fachadas, colindancias, juntas constructivas, cisternas, drenajes u otro elemento sanitario como cárcamos, arreglo de iluminación exterior y también en elementos como escaleras y áreas comunes como patios, etc.

### e) Vivienda Productiva

Esta modalidad aplica sobre un crédito activo, utilizado para construir mejorar o rehabilitar las áreas de la vivienda destinadas a una actividad comercial que brinda sustento a las familias, aplica en cualquier momento durante el crédito activo principal.

### f) Ampliación de Vivienda para Arrendamiento en Lote Familiar.

Se utiliza para la construcción de áreas que serán destinadas a rentar y así apoyar a la economía familiar y al mismo tiempo dar una mayor plusvalía a la vivienda e incrementar la oferta de rentas en la CDMX.

### g) Programa de Apoyo y Gestión Crediticia para Inmuebles con Daños Estructurales Reparables, denominado Crédito Emergente para Reparación de Vivienda (CERV).

Este programa se crea después del sismo ocurrido el 19 de septiembre de 2017 con fundamentos a la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México. Aplica para beneficiarios que sean propietarios de inmuebles dañados reparables causados por este hecho.

## 3.-PROGRAMA DE AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Consiste en la autoconstrucción por parte de los beneficiarios, sin fines de lucro, donde la participación consiste desde la planeación y administración de los recursos, diseño demoliciones y edificación del inmueble.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### 4.-PROGRAMA DE SUELO

Esta modalidad tiene como finalidad Obtener una bolsa de suelo urbano y habitacional Las cuales Cuenta en con una vialidad técnica Financiera y jurídica para poder desarrollar vivienda social, Cuidando siempre la zona de reserva ecológica Y evitando Especulación de los suelos urbanos Para lograr Un mejor desarrollo Y ordenamiento en la ciudad.

Estas acciones estarán respaldadas jurídicamente por la constitución de fideicomisos translativos y otros mecanismos jurídicos que de validez al INVI para brindar los apoyos necesarios a los beneficiarios de este programa.

Los inmuebles en esta modalidad Sí obtendrán de la siguiente de la siguiente forma:

- Adquisición por la vía de derecho privado
- Desincorporación
- Expropiación
- Aportación de suelo

### 5.- PROGRAMA DE RESCATE DE CARTERA HIPOTECARIA

Con este apoyo que tiene la meta se pretende ayudar a los beneficiarios con créditos hipotecarios procedentes de otras instituciones financieras con la finalidad de disminuir la deuda las condiciones del crédito con el INVI. (INVI, Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera , 2018)

#### Líneas de financiamiento

El financiamiento de los diferentes programas que tiene el INVI tiene la finalidad de la equidad en cuanto a los recursos que brinda. Se busca otorgar las cantidades según el tipo de apoyo que requieran los beneficiarios. **(Tabla 7)**. (INVI, Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera , 2018)

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Tabla 7. Programas, modalidades y líneas de financiamiento.**

Programa	Modalidad	Líneas de financiamiento																	
		Adquisición de inmuebles	Estudios y proyectos	Facilidad histórica, artística o patrimonial*	Dictamen de factibilidad técnica*	Compra de potencial de desarrollo urbano*	Demolición*	Rehabilitación*	Edificación*	Sustentabilidad*	Áreas comunes y fachadas*	Instalaciones generales y áreas comunes*	Obra exterior mayor*	Adquisición de vivienda nueva	Adquisición de vivienda en uso	Acabados básicos económicos	Adquisición de cartera hipotecaria	Condominio familiar	Arrendamiento con opción a compra
Vivienda en Conjunto	Vivienda nueva terminada	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X						X	
	Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles catalogados	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X					X	
	Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles no catalogados	X	X	X	X	X	X	X		X		X						X	
	Vivienda progresiva	X	X	X	X	X			X	X		X						X	
	Adquisición de vivienda												X	X					
	Arrendamiento con opción a compra	X							X	X									X
	Condominio familiar		X															X	
Mejoramiento de Vivienda	Mejoramiento de vivienda		X				X	X	X	X						X			
	Mantenimiento general		X				X	X	X	X	X					X			
	Vivienda nueva progresiva		X				X	X	X	X	X					X			
	Obra externa		X					X	X	X	X								
	Vivienda productiva		X				X	X	X	X	X					X			
	Condominio familiar		X															X	
	Ampliación de vivienda para arrendamiento en lote familiar		X				X	X	X	X	X	X				X			
	Vivienda catalogada patrimonial		X	X			X	X	X	X	X	X				X			
	Programa de Apoyo y Gestión Crediticia para Inmuebles con Daños Estructurales Reparables denominado		X																
Crédito Emergente para Reparación de Vivienda. (CERV).																			
Suelo	Todas sus modalidades	X																X	
Rescate de cartera hipotecaria																X	X		

**Fuente: (INVI, Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera , 2018)**

Según las etapas o apoyos que se necesiten para la vivienda se aplican las siguientes líneas de financiamiento, pero siempre buscando brindar el 100% del crédito, pero en diferentes porcentajes según la línea de financiamiento:

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

- Adquisición del inmueble
- Estudio y proyectos
- Demolición
- Rehabilitación
- Edificación
- Instalaciones generales y áreas comunes
- Obra exterior
- Complementos de obra y/o acabados básicos económicos
- Áreas comunes y fachadas
- Adquisición de cartera hipotecaria
- Condominio familiar
- Arrendamiento con opción a compra

El financiamiento del Programa Mejoramiento de Vivienda se otorga la 100%, pero también puede brindarse según las necesidades del beneficiario y los conceptos de trabajo que correspondan. El crédito a otorgar se rige por los aranceles dispuestos para el trámite para la individualización del inmueble en unidades de propiedad exclusiva.

El porcentaje corresponde a los techos y pisos de esta línea de financiamiento; el 7% restante es para pago de asesoría técnica. **(Tabla 8)** (INVI, Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera , 2018)

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Tabla 8. Programas de mejoramiento de vivienda. Líneas de financiamiento como porcentaje del crédito.**

Programa	Modalidad	Crédito inicial						Crédito complementario		
		Demolición	Estudios y proyectos	Edificación	Rehabilitación	Instalaciones Generales y áreas comunes	% del crédito inicial	básicos económicos (% del crédito)	Obra externa	Construcción o mejoramiento de local comercial o vivienda productiva
Mejoramiento de vivienda	Mejoramiento de vivienda	8%	7%	85%			100%	93%	50%	50%
	Mantenimiento general	8%	7%	85%			100%	93%	50%	50%
	Vivienda nueva progresiva	8%	7%	85%			100%	93%	50%	50%
	Obra externa	8%	7%	85%			100%	50%		
	Vivienda productiva	8%	7%	75%		10%	100%			
	Condominio familiar **						100%			
	Ampliación de vivienda para arrendamiento en lote familiar	8%	7%	85%			100%	93%	50%	
	Vivienda catalogada patrimonial	8%	8%	40%	34%	10%	100%	50%	50%	50%
	Programa de Apoyo y Gestión Crediticia para Inmuebles con Daños Estructurales Reparables denominado Crédito Emergente para Reparación de Vivienda (CERV)	0%	5%	95%	0%	0%	100%	0%	0%	0%

**Fuente: (INVI, Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera , 2018)**

En el caso de Condominio Familiar, ya incluye el asesoramiento, proyecto y supervisión de acuerdo con los aranceles dispuestos para el trámite de la individualización del inmueble en unidades de propiedad exclusiva. **(Tabla 9)** (INVI, Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera , 2018)

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Tabla 9. Integración de la asesoría técnica en el programa de mejoramiento de vivienda.**

Modalidad	Proyecto	Supervisión	Proyecto y supervisión
Mejoramiento de vivienda	3.50%	3.50%	7%
Mantenimiento general	3.50%	3.50%	7%
Vivienda nueva progresiva	3.50%	3.50%	7%
Obra externa	3.50%	3.50%	7%
Vivienda productiva	3.50%	3.50%	7%
Condominio familiar *	-	-	-
Ampliación de vivienda para arrendamiento	3.50%	3.50%	7%
Vivienda catalogada patrimonial	4.00%	4.00%	8%
Programa de Apoyo y Gestión Crediticia para Inmuebles con Daños Estructurales Reparables; denominado Crédito Emergente para Reparación de Vivienda. (CERV)	2.50%	2.50%	5%
Línea de financiamiento	Proyecto	Supervisión	Proyecto y supervisión
Complemento de obra y/o acabados básicos económicos	3.50%	3.50%	7%
Sustentabilidad	0.00%	6.00%	6%

**Fuente: (INVI, Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera , 2018)**

Los techos financieros están dados en la unidad UCCM (unidad de cuenta de la ciudad de México) que a su vez equivalen a la UMA (Unidad de medida y actualización) con valor de \$89.62 pesos diarios al 2021 y será partir de ahora las referencia para el pago de multas u obligaciones, así como las disposiciones jurídicas. **(Tabla 10).** (INEGI, inegi.org, s.f.)

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Tabla 10. Valor de la UMA (Unidad de Medida y Actualización)**

Año	Diario	Mensual	Anual
2021	\$ 89.62	\$ 2,724.45	\$ 32,693.40
2020	\$ 86.88	\$ 2,641.15	\$ 31,693.80
2019	\$ 84.49	\$ 2,568.50	\$ 30,822.00
2018	\$ 80.60	\$ 2,450.24	\$ 29,402.88
2017	\$ 75.49	\$ 2,294.90	\$ 27,538.80
2016	\$ 73.04	\$ 2,220.42	\$ 26,645.04

**Fuente: Obtenido de INEGI.UMA.2021**

Los techos financieros que pueden otorgar el INVI son: (ver tabla 9)

- Para vivienda nueva terminada
- Adquisición y/o rehabilitación de vivienda en inmuebles catalogados
- Adquisición y/o rehabilitación de vivienda en inmuebles no catalogados
- Vivienda progresiva
- Adquisición de vivienda

Como podemos deducir (**Tabla 11**) edificar una vivienda el monto a entregar será de 4400.044 UMA =  $4400.044 \times 89.62 = \$ 394,331.95$  pesos, para adquisición de vivienda nueva tendrá el financiamiento de 9000 UMA =  $9000 \times 89.62 = \$806,580.00$  pesos y rehabilitación de vivienda y vivienda en uso será de 6000 UMA =  $6000 \times 89.62 = \$537,720.00$  pesos. (INVI, Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera , 2018)

**Tabla 11. Techo de financiamiento del programa de vivienda en conjunto.**

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

Modalidad	Líneas de financiamiento	Monto máximo (UCCM)*
<b>Vivienda Nueva Terminada</b>	Adquisición de Inmuebles	Hasta 96 UCCM /m <sup>2</sup> , considerando hasta 25 m <sup>2</sup> por vivienda, siempre y cuando no rebase el 30% de un financiamiento integral (la suma total de los topes de cada línea de financiamiento considerando: suelo, estudios y proyectos, demolición y edificación).
	Compra de Potencial de Desarrollo Urbano	2,000
	Dictamen de Factibilidad Histórica, Artística y/o Patrimonial (ayudas)	80
	Dictamen de Factibilidad Técnica	80
	Estudios y proyectos, máximo por proyecto de 1 a 10 acciones (1):	1,830.00
	Estudios y Proyectos máximo por acción de vivienda (1):	
	De 11 a 29 acciones	183.00
	De 30 a 59 acciones	143.80
	De 60 a 159 acciones	122.60
	De 160 a 499 acciones	97.60
	De 500 acciones en adelante	83.30
	Demolición	168
	Edificación (incluye complementarios, supervisión y laboratorios; aplicable también a autoadministración):	
	Edificación	4,400.044
	Supervisión	102.085
Laboratorio	35.729	
Electrificación	140.781	
Escrituración	143.311	
DRO o Corresponsable	15.050	
Total	4,837	
Obra Exterior mayor	453	
Sustentabilidad (ayudas)	508	
<b>Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados</b>	Adquisición de Inmuebles **	6,000
	Rehabilitación	2,886
	Compra de potencia de desarrollo urbano	2,000
	Dictamen de factibilidad histórica, artística y/o patrimonial (ayudas)	80
	Dictamen de Factibilidad técnica	80
	Estudios y Proyectos máximo por proyecto de 1 a 10 acciones (1):	2,440
	Estudios y Proyectos máximo por acción de vivienda (2):	
	De 11 a 29 acciones	244.00
	De 30 a 59 acciones	207.40
	De 60 a 159 acciones	183.00
	De 160 a 499 acciones	146.40
	De 500 acciones en adelante	122.00
	Demolición	168
Áreas comunes y fachadas (ayudas)	1951	
Obra exterior mayor	453	
Sustentabilidad (ayudas)	508	
<b>Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles no Catalogados</b>	Adquisición y Rehabilitación de Inmuebles**	6,000
	Compra de Potencial de Desarrollo Urbano	2,000
	Dictamen de factibilidad Histórica, Artística y/o Patrimonial (ayudas)	80
	Dictamen de Factibilidad Técnica	80
	Estudios y Proyectos:	183
	Rehabilitación	537
	Áreas comunes y fachadas	1,951
<b>Vivienda Progresiva</b>	Adquisición de Inmuebles	5,472
	Compra de Potencial de Desarrollo Urbano	2,000
	Dictamen de factibilidad Histórica, Artística y/o Patrimonial (ayudas)	80
	Dictamen de Factibilidad Técnica	80
	Estudios y Proyectos	183
	Edificación en vivienda horizontal	1,663
	Edificación en vivienda vertical	2,236
	Instalaciones generales y áreas comunes	333
	Sustentabilidad (ayudas)	508
	Vivienda Nueva **	9,000
<b>Adquisición de Vivienda**</b>	Vivienda en Uso	6,000
	Condominio Familiar	387

**Fuente: (INVI, Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera , 2018)**

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

Los techos de financiamiento incluyen el proyecto ejecutivo, mecánica de suelo y firmas responsivas, con costo de 1830 UMAS=  $1830 \times 89.62 = \$164,004.60$  pesos (**Tabla 12**). También pueden verse los costos por vivienda que incluye proyecto ejecutivo, levantamiento del estado actual y firmas responsivas, (**Tabla 13**).

**Tabla 12. Para estudios y proyectos por acciones de 10 vivienda nuevas terminada.**

Concepto	Proyecto ejecutivo UCCM total por proyecto ejecutivo	Mecánica de suelos UCCM total por mecánica de suelos	Firmas responsivas UCCM total por firmas responsivas	Total estudios y proyectos UCCM total por estudios y proyectos
Hasta 10 acciones de vivienda	1,017.00	508.00	305.00	1,830.00

**Fuente: Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera. INVI 2018**

**Tabla 13. Para estudios y proyectos de por vivienda nueva terminada.**

Concepto	Proyecto ejecutivo UCCM total por acción de vivienda	Mecánica de suelos UCCM total por acción de vivienda	Firmas responsivas UCCM total por acción de vivienda	Total estudios y proyectos UCCM total por acción de vivienda
De 11 a 29 acciones	101.70	50.80	30.50	183.00
De 30 a 59 acciones	86.40	31.50	25.90	143.80
De 60 a 159 acciones	76.20	23.40	23.00	122.60
De 160 a 499 acciones	61.00	18.30	18.30	97.60
De 500 acciones en adelante	50.70	17.30	15.30	83.30

**Fuente: Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera. INVI 2018**

Incluye proyecto ejecutivo, levantamiento del estado actual y firmas responsivas,  $2440 \text{ UMA} = 2440 \times 89.62 = \$218,672.80$  pesos, y también observamos que entre mayor número de acciones los costos disminuyen por vivienda. (**Tabla 14**).

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Tabla 14. Para estudios proyectos de adquisición y rehabilitación en inmuebles.**

Concepto	Proyecto ejecutivo y levantamiento del estado actual UCCM total por proyecto ejecutivo	Firmas responsivas UCCM total por firmas responsivas	Total estudios y proyectos UCCM total por estudios y proyectos
Hasta 10 acciones de vivienda	2,135.00	305.00	2,440.00

Concepto	Proyecto ejecutivo y levantamiento del estado actual UCCM total por acción de vivienda	Firmas responsivas UCCM máximo total por acción	Total estudios y proyectos UCCM total por acción de vivienda
De 11 a 29 acciones	213.50	30.50	244.00
De 30 a 59 acciones	181.40	26.00	207.40
De 60 a 159 acciones	160.00	23.00	183.00
De 160 a 499 acciones	128.10	18.30	146.40
De 500 acciones en adelante	106.70	15.30	122.00

**Fuente: Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera. INVI 2018**

Para el programa de mejoramiento de vivienda los trabajos a considerar son rehabilitación de techos y pisos en lotes, vecindades y despertamientos donde los costos varían según la modalidad a financiar, por ejemplo, para vivienda catalogada como patrimonial es donde mayor apoyo se brinda con un financiamiento para techo con costo  $4734 \text{ UMA} = 4734 \times 89.62 = \$424,261.08$  pesos y para piso de  $2368 \text{ UMA} = 2368 \times 89.62 = \$212,220.16$ . **(Tabla 15)**.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Tabla 15. Techo financiero para el programa de mejoramiento de vivienda.**

Modalidad	Límites	Veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México		
		Lote	Vecindad	Departamento
Mejoramiento de vivienda	Techo	1,589	1,589	1,589
	Piso	537	537	537
Mantenimiento general	Techo	2,108	2,108	1,681
	Piso	1,589	1,589	537
Vivienda nueva progresiva	Techo	2,108	2,108	N/A
	Piso	1,589	1,589	N/A
Obra externa	Techo	1,073	1,073	N/A
	Piso	537	537	N/A
Vivienda productiva	Techo	1,073	1,073	N/A
	Piso	537	537	N/A
Condominio familiar	Techo	387	387	387
	Piso	173	173	173
Ampliación de vivienda para arrendamiento	Techo	2,108	N/A	N/A
	Piso	1,589	N/A	N/A
Vivienda catalogada patrimonial	Techo	4,734	4,734	4,734
	Piso	2,368	2,368	2,368
Programa de Apoyo y Gestión Crediticia para Inmuebles con Daños Estructurales Reparables denominado Crédito Emergente para Reparación de Vivienda (CERV)	Techo	1,737	1,737	1,737
	Piso	124	124	124
Complemento de obra y/o acabados básicos económicos	Techo	1,073	1,073	795
	Piso	537	537	537
Sustentabilidad	Techo	508	508	508
	Piso	200	200	200

**Fuente: Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera. INVI 2018**

Para adquisición de cartera hipotecaria el costo a financiar será de 3000 UMA =  $3000 \times 89.62 = \$259,860$  pesos. (Tabla 16)

**Tabla 16. Techo financiero para el programa rescate de cartera hipotecaria.**

Líneas de financiamiento	Monto máximo (UCCM)*
Adquisición de Cartera Hipotecaria	3,000

**Fuente: Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera. INVI 2018**

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

Para adquisición de cartera hipotecaria el costo a financiar será considerado según un avalúo que sea emitido por una autoridad competente. **(tabla 17)**

**Tabla 17. Techo financiero para el programa reserva inmobiliaria.**

<b>Líneas de financiamiento</b>	<b>Monto máximo (UCCM)*</b>
Adquisición de Inmuebles	El monto del avalúo que emita la autoridad competente conforme a la normatividad aplicable.

**Fuente: Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera. INVI 2018**

### **Evaluación los programas**

Estos programas tienen como objetivo ayudar y beneficiar con apoyos de vivienda a la población de la Ciudad de México que sufren de rezago económico y social.

Con el cumplimiento del art. 34. Fracc. 2 de la ley de desarrollo del Distrito Federal, 58 último párrafo de su reglamento y 122, frac II de ley de transparencia y la información pública y rendición de cuentas de la Ciudad de México se publicó en la gaceta oficial de la Ciudad de México, número 297, el otorgamiento de ayudas de beneficios social en el programa de vivienda en conjunto y el otorgamiento de ayudas de beneficios social en el programa de mejoramiento de vivienda con el presupuesto del ejercicio fiscal 2018 de \$50,477,710.00 ( cincuenta millones cuatrocientos setenta y siete mil setecientos diez pesos 00/100 M.N.) y para 2019 un presupuesto de \$100,000,000.00 ( cien millones de pesos 00/100 M.N.). De los cuales en 2019 se utilizó el 50% de estos recursos para el programa de vivienda en conjunto. **(Tabla 18).**

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

**Tabla 18. Presupuesto para vivienda 2018-2019 CDMX.**

Capítulo de gasto	2018			2019		
	Aprobado	Modificado	Ejercicio	Aprobado	Modificado	ejercicio
1000	\$85,435.60	\$77,983.73	\$77,983.73	\$88,593.59	\$81,279.86	\$81,279.86
2000	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
3000	\$10,900.00	\$20,042.07	\$20,042.07	\$22,650.00	\$17,030.14	\$17,030.14
4000	\$50,477.71	\$43,364.61	\$43,364.61	\$100,000.00	\$48,654.28	\$48,654.28
Total	\$1,292,941.14	\$1,067,607.87	\$1,067,607.87	\$1,281,906.74	\$1,155,437.82	\$1,155,437.82

**Fuente: (INVI, evaluación interna 2020 otorgamiento de ayudas de beneficios social en el programa de mejoramiento de vivienda INVI., 2020)**

Los programas del INVI lograron beneficiar a la población que presenta necesidades y que pertenecen a grupos vulnerable.

Con datos del padrón de beneficiarios se logró durante el ejercicio 2019 otorga 3074 apoyos al programa de mejoramiento de vivienda. Sin embargo, para el programa de vivienda en conjunto presento un crecimiento inusual del 30.7% ajustando el presupuesto y el número de apoyos a 1852. (**Tabla 19**). (INVI, evaluación interna 2020 otorgamiento de ayudas de beneficios social en el programa de mejoramiento de vivienda INVI., 2020)

**Tabla 19. Metas y alcances para vivienda 2018-2019 CDMX.**

Año	ABS programadas y alcances			
	Metas programadas		Metas alcanzadas	
	Crédito	Subsidios	Crédito	Subsidio
2018	8,414	2,203	7,997	1,777
2019	9,409	3,704	7,602	1,852

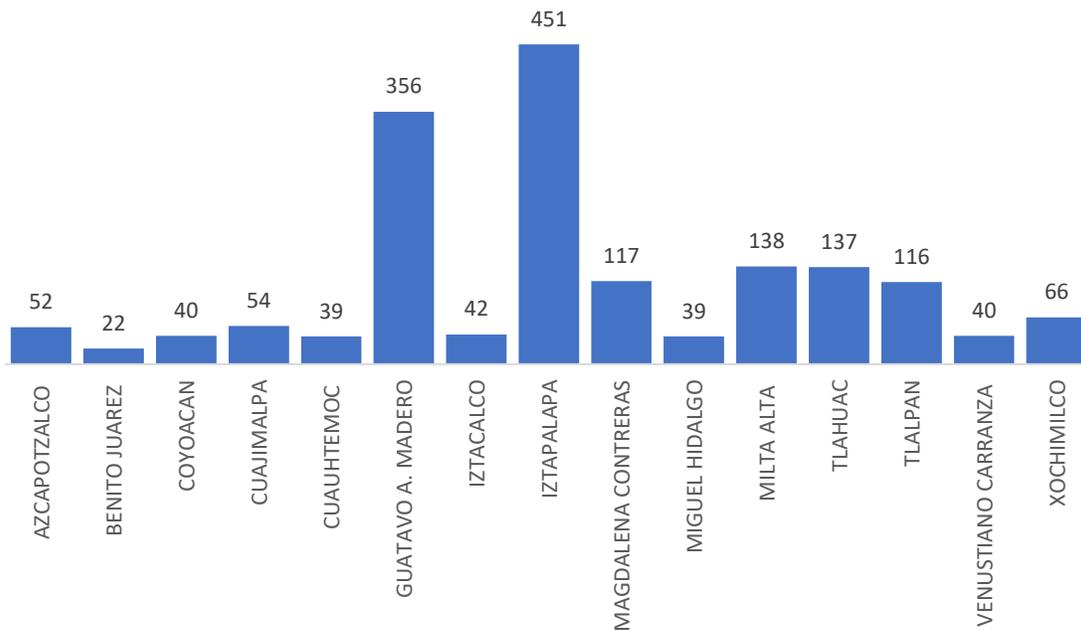
**Fuente: (INVI, evaluación interna 2020 otorgamiento de ayudas de beneficios social en el programa de mejoramiento de vivienda INVI., 2020)**

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### Distribución territorial

En 2019 se destinaron recursos a las 16 alcaldías que conforman la CDMX, siendo Iztapalapa la alcaldía con mayores apoyos 451, en segundo lugar, la alcaldía Gustavo A. Madero con 356 y en tercer lugar la alcaldía Álvaro Obregón con 143 apoyos y la alcaldía que menos apoyo recibió fue Benito Juárez. **(Figura 11).**

**Figura 11. Apoyos entregados por alcaldía 2019.**



**Fuente: (INVI, evaluación interna 2020 otorgamiento de ayudas de beneficios social en el programa de mejoramiento de vivienda INVI., 2020)**

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### VIII. Conclusiones

Considerando las ideas conceptuales de Robert K. Merton en su libro sociología de la vivienda, podemos concluir que el gobierno a pesar de los esfuerzos por implementar políticas y apoyos sociales para vivienda no ha logrado disminuir la brecha del rezago social en cuestiones de estos temas.

Analizando los puntos críticos:

- Aumento poblacional en la Ciudad de México y las áreas metropolitanas de 14,728,922 habitantes en 1985 a 21,267,873 habitantes en hasta el 2017.
- La ciudad de México es la 2da entidad federativa con más población
- La concentración de personas en las viviendas disminuyó una persona entre 1995 y 2020.
- Con el salario mínimo le costaría 64 años pagar una vivienda en la ciudad de México.
- Aumento de la pobreza tomando como factor de medición la vivienda que disminuyó de 17.1% en 2008 a un 11.1% al 2018.
- La desigualdad social y la falta de empleos con salarios dignos tomando en cuenta que el salario mínimo es de \$44.975 pesos y los costos de vivienda en la CDMX que en promedio es de \$2,896,014 de pesos, una persona tardaría 64 años en pagar su vivienda.
- Iztapalapa es la alcaldía con mayor número de viviendas con 287 mil 62, pero Milpa Alta cuenta con el mayor porcentaje de viviendas propias (77.36%), la delegación Cuauhtémoc alquiladas (41.3), la Magdalena Contreras de un familiar (24%) y con Autoconstrucción (41.63%), Azcapotzalco por herencia (19%).

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

- La autoconstrucción y la falta de planificación urbana en zona de asentamientos irregulares desfavorecen a la creación de una vivienda digna por la falta de servicios, seguridad y diseño.
- También podemos observar que la delegación con mayor financiamiento de INFONAVIT se encuentra Azcapotzalco (29%), Cuauhtémoc con FOVISSSTE (11.52%), Benito Juárez con financiamiento de los Bancos (38%), Milpa alta con recursos propios (94%).
- 0.6% de las viviendas cuentan con piso de tierra
- Milpa Alta tiene el mayor déficit habitacional de la Ciudad de México en 2020 con una razón de 3.9 habitantes por vivienda seguido por Xochimilco (3.8), Tláhuac (3.7), Iztapalapa y Magdalena Contreras (3.6).
- Destaca la alcaldía de Benito Juárez con el menor déficit habitacional promedio de 2.5 habitantes por vivienda
- Las principales causas de migración se encuentran Reunirse con la familia con un 36.5% seguido por empleo con 28.8 %
- El programa que mayor efectividad ha tenido es el de vivienda en conjunto con un aumento del 30.7% en 2019.
- Iztapalapa es la alcaldía con mayor número de programas sociales, con un total de 451, seguido por Gustavo Madero con 356
- A pesar de que Milpa Alta es la delegación con mayor déficit habitacional, cuenta con apenas con 117 programas

Derivado de esta investigación se propone:

- Realizar una propuesta de desarrollo urbano planificada para 20 años, considerando las proyecciones en conjunto de la CDMX, en temas de crecimiento poblacional y territorial.
- Analizar un proyecto de vivienda viable para mejorar la autoconstrucción, brindando el asesoramiento oportuno a los ciudadanos.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

- Brindar una mejor difusión de la evaluación de los riesgos en zonas sísmicas, para evitar futuros daños en las viviendas.
- Crear un programa enfocado en la reestructuración en las viviendas que se encuentran en zonas de alto riesgo.
- Realizar proyectos mayores a 45m<sup>2</sup> y que cuenten con todos los servicios y espacios necesarios para brindar una vivienda digna y que proyecten un crecimiento a futuro en las familias no mayor a una habitación.
- Realizar proyectos verticales no mayores a 5 niveles para evitar la sobrepoblación en los edificios habitacionales, esto ayuda a brindar una mejor calidad de vida y un mejor aprovechamiento de los servicios.
- Mejorar y regular el uso material de calidad y apegados a los alineamientos de construcción que marcan las normas de edificación de la CDMX en las viviendas nuevas o de rehabilitación para garantizar una mayor seguridad y durabilidad.
- Brindar un mayor presupuesto para los programas de vivienda y un análisis más afondo para que estos apoyos lleguen a más personas y a mas lugares en la CDMX.

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

### IX. Bibliografía

- BANXICO,. (2020). *Banco de México*. Obtenido de Salarios Minimos: <https://www.banxico.org.mx/SielInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?sector=10&accion=consultarCuadroAnalitico&idCuadro=CA601&locale=es>
- CONEVAL . (2016). *Inventario Nacional de Viviendas 2016* . Obtenido de REZAGO SOCIAL CONEVAL : <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>
- CONEVAL. (2018). *coneval.org*. Obtenido de <https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza-2018.aspx>
- Corral, S. (2012). *La vivienda social en Mexico*. Ciudad de Mexico: SJa.
- Fermín, S. (2018). *Expansion.mx*. Obtenido de <https://expansion.mx/economia/2018/12/12/zonas-agricolas-de-la-cdmx-beneficiar-del-impulso-al-maiz>
- Gaceta Oficial de la CDMX. (2018). *Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente de la Ciudad de México*. Obtenido de [http://www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2018/LEY\\_PRESU\\_GASTO\\_EFICIENTE\\_23\\_02\\_2018.pdf](http://www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2018/LEY_PRESU_GASTO_EFICIENTE_23_02_2018.pdf)
- Gaceta Oficial de la CDMX. (2019). *Ley de Vivienda de la Ciudad de México*. Obtenido de [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv\\_140519.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_140519.pdf)
- Gaceta Oficial de la CDMX. (2019). *Ley de Planeación del Desarrollo de la Ciudad México*. Obtenido de [http://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2020/LEY\\_SIS\\_PLAN\\_DESAR\\_CDMX\\_20\\_12\\_2019.pdf](http://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2020/LEY_SIS_PLAN_DESAR_CDMX_20_12_2019.pdf)
- Gonzales, D. (5 de Octubre de 2020). *Inmobiliare.com*. Obtenido de <https://inmobiliare.com/gobierno-de-la-cdmx-sumara-52-mil-acciones-de-vivienda-al-cierre-de->



## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

- INEGI. (s.f.). *inegi.org*. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>
- INVI. (2018). Programa institucional de vivienda . Ciudad de México : Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México .
- INVI. (2018). Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera . Ciudad de México : Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México.
- INVI. (2020). *evaluación interna 2020 otorgamiento de ayudas de beneficios social en el programa de mejoramiento de vivienda INVI*. Ciudad de México: Gobierno de la Ciudad de México.
- INVI. (2020). *Instituto de Vivienda de la Ciudad de México*. Obtenido de <https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pvc>
- Merton, K. (1963). *Sociología de la vivienda*. Ediciones tres.
- ONU HABITAD. (2018). *onuhabitad.org*. Obtenido de <https://onuhabitad.org.mx/index.php/superficie-de-cdmx-crece-a-ritmo-tres-veces-superior-al-de-su-poblacion>
- Pérez, R. (2000). *Aspectos teóricos de la vivienda en relación al habitar*. España: Revista INVI.
- Porto, P., & Gardey. (2013). *definicion.de*. Obtenido de <https://definicion.de/vivienda/>

## LOS APOYOS DE VIVIENDA PARA LA CDMX

Es una investigación de análisis del Partido Acción Nacional en la Ciudad de México.  
Registro ante el Instituto Nacional de Derechos de Autor en trámite  
Partido Acción Nacional en la Ciudad de México  
Durango No. 22, Col. Roma, C.P. 06400, México, CDMX.