

# VIVIENDAS PARA DESARROLLAR CIUDADES





Tabla II.1. Resultados en el pilar, por grupo de competitividad y población de la zona urbana

## Mas de un millón de habitantes

Alta	Adecuada	Media alta
Querétaro, Qro.	Torreón, Coah.; Cuajimalpa de Morelos, DF; Álvaro Obregón, DF; Tlalpan, DF; Cuauhtémoc, DF; Venustiano Carranza, DF; León, Gto.; Silao, Gto.; Guadalajara, Jal.; Zapopan, Jal.; Apaxco, Méx.; Atlautla, Méx.; Ecatingo, Méx.; Guadalupe, NL; Corregidora, Qro.	Tecate, BC; Tijuana, BC; Playas de Rosarito, BC; Juárez, Chih.; Matamoros, Coah.; Azcapotzalco, DF; Coahuacán, DF; Gustavo A. Madero, DF; Iztacalco, DF; Iztapalapa, DF; La Magdalena Contreras, DF; Milpa Alta, DF; Xochimilco, DF; Benito Juárez, DF; Miguel Hidalgo, DF; Gómez Palacio, Dgo.; Tizayuca, Hgo.; Juanaacatlán, Jal.; El Salto, Jal.; Tlajomulco de Zúñiga, Jal.; Tlaquepaque, Jal.; Amecameca, Méx.; Atizapán de Zaragoza, Méx.; Coacalco de Berriozábal, Méx.; Cocotitlán, Méx.; Coyotepec, Méx.; Cuautitlán, Méx.; Chalco, Méx.; Chicoloapan, Méx.; Ecatepec de Morelos, Méx.; Huehuetoca, Méx.; Ixtapaluca, Méx.; Jaltenco, Méx.; Jilotzingo, Méx.; Naucalpan de Juárez, Méx.; Tenango del Aire, Méx.; Tepetlixpa, Méx.; Tequixquiac, Méx.; Texcoco, Méx.; Tlalmanalco, Méx.; Tlalnepantla de Baz, Méx.; Tultitlán, Méx.; Cuautitlán Izcalli, Méx.; Juárez, NL; Monterrey, NL; Puebla, Pue.; San Miguel Xoxtla, Pue.; Huimilpan, Qro.; El Marqués, Qro.; San Luis Potosí, SLP; Ixtacuixtla de Mariano Matamoros, Tlax.; Mazatecochco de José María Morelos, Tlax.; Tepetitla de Lardizábal, Tlax.; Teolocholco, Tlax.

## De 500 mil a un millón de habitantes

Alta	Adecuada	Media alta
Aguascalientes, Ags.; Ramos Arizpe, Coah.; Durango, Dgo.; Irapuato, Gto.; Mérida, Yuc.	Mexicali, BC; Saltillo, Coah.; Mineral del Monte, Hgo.; Benito Juárez, Q. Roo; Tampico, Tamps.; Xalapa, Ver.; Poza Rica de Hidalgo, Ver.; Veracruz, Ver.; Conkal, Yuc.; Ucu, Yuc.; Umán, Yuc.	Jesús María, Ags.; San Francisco de los Romo, Ags.; Tuxtla Gutiérrez, Chis.; Aldama, Chih.; Chihuahua, Chih.; Pachuca de Soto, Hgo.; San Agustín Tlaxiaca, Hgo.; Zapotlán de Juárez, Hgo.; Zempoala, Hgo.; Morelia, Mich.; Culiacán, Sin.; Hermosillo, Son.; Río Bravo, Tamps.; Kanasín, Yuc.

## De 250 mil a 500 mil habitantes

Alta	Adecuada	Media alta
Castaños, Coah.; Monclova, Coah.; Colima, Col.; Victoria, Tamps.	Campeche, Camp.; Frontera, Coah.; Coquimatlán, Col.; Villa de Álvarez, Col.; Celaya, Gto.; Salamanca, Gto.; Puerto Vallarta, Jal.; Uruapan, Mich.; Tehuacán, Pue.; Apizaco, Tlax.; Tlaxcala, Tlax.; Huiloapan, Ver.; Nogales, Ver.; Orizaba, Ver.; Río Blanco, Ver.; Guadalupe, Zac.	Ensenada, BC; La Paz, BCS; Cuauhtémoc, Col.; Tapachula, Chis.; Zamora, Mich.; Tepic, Nay.; Ahome, Sin.; Mazatlán, Sin.; Cajeme, Son.; Matamoros, Tamps.; Nuevo Laredo, Tamps.; Amaxac de Guerrero, Tlax.; Apatitlán de Antonio Carvajal, Tlax.; Cuaxomulco, Tlax.; Chiautempan, Tlax.; Contla de Juan Cuamatzi, Tlax.; Tetla de la Solidaridad, Tlax.; Tocatlán, Tlax.; Totolac, Tlax.; Xaloztoc, Tlax.; Santa Isabel Xiloxotla, Tlax.; Amatlán de los Reyes, Ver.; Camerino Z. Mendoza, Ver.; Coatzacoalcos, Ver.; Córdoba, Ver.; Ixhuatlán del Sureste, Ver.; Oteapan, Ver.; Tlilapan, Ver.; Yanga, Ver.; Zaragoza, Ver.; Nanchital de Lázaro Cárdenas del Río, Ver.; Zacatecas, Zac.

## Menos de 250 mil habitantes

Alta	Adecuada	Media alta
Manzanillo, Col.; San Juan del Río, Qro.; Valladolid, Yuc.	Acuña, Coah.; Tecmán, Col.; Comitán de Domínguez, Chis.; San Cristóbal de las Casas, Chis.; Guanajuato, Gto.; Purísima del Rincón, Gto.; San Francisco del Rincón, Gto.; Atotonilco de Tula, Hgo.; Huichapan, Hgo.; Tula de Allende, Hgo.; Tepatitlán de Morelos, Jal.; Guaymas, Son.; Nogales, Son.	Comondú, BCS; Loreto, BCS; Carmen, Camp.; Nava, Coah.; Piedras Negras, Coah.; Armería, Col.; Villagrán, Gto.; Zihuatanejo de Azueta, Gro.; Atitlaquia, Hgo.; Tlaxcoapan, Hgo.; Ocotlán, Jal.; Poncitlán, Jal.; Tala, Jal.; La Piedad, Mich.; Ciénega de Flores, NL; Cozumel, Q. Roo; Ciudad Fernández, SLP; Ciudad Valles, SLP; Matehuala, SLP; Empalme, Son.; Navjoa, Son.; La Antigua, Ver.; Jerez de García Salinas, Zac.

## Pilar 2. Normatividad y características de la vivienda

Media baja	Baja	Muy baja
<p>Tláhuac, DF; Lerdo, Dgo.; Ixtlahuacán de los Membrillos, Jal.; Tonalá, Jal.; Acolman, Méx.; Almoloya de Juárez, Méx.; Chiautla, Méx.; Chiconcuac, Méx.; Chimalhuacán, Méx.; Hueyopxtla, Méx.; Huixquilucan, Méx.; Isidro Fabela, Méx.; Juchitepec, Méx.; Lerma, Méx.; Nezahualcóyotl, Méx.; Nicolás Romero, Méx.; Nopaltepec, Méx.; Ocoyoacac, Méx.; Otumba, Méx.; Otzolotepec, Méx.; Ozumba, Méx.; San Martín de las Pirámides, Méx.; Tecámac, Méx.; Temamatla, Méx.; Temascalapa, Méx.; Teoloyucán, Méx.; Teotihuacán, Méx.; Tepetlaoxtoc, Méx.; Tepetzotlán, Méx.; Toluca, Méx.; Tultepec, Méx.; Villa del Carbón, Méx.; Xonacatlán, Méx.; Zinacantepec, Méx.; Zumpango, Méx.; Valle de Chalco Solidaridad, Méx.; Tonanitla, Méx.; Apodaca, NL; Cadereyta Jiménez, NL; San Pedro Garza García, NL; General Escobedo, NL; Salinas Victoria, NL; San Nicolás de los Garza, NL; Santa Catarina, NL; Santiago, NL; Cuautlancingo, Pue.; Chiautzingo, Pue.; Huejotzingo, Pue.; Ocoyucan, Pue.; San Gregorio Atzompa, Pue.; San Salvador el Verde, Pue.; Tepatlaxco de Hidalgo, Pue.; Soledad de Graciano Sánchez, SLP; Acuamanala de Miguel Hidalgo, Tlax.; Nativitas, Tlax.; San Pablo del Monte, Tlax.; Tenancingo, Tlax.; Tepeyanco, Tlax.; Papalotla de Xicohténcatl, Tlax.; Xicohtzinco, Tlax.; Zaca-telco, Tlax.; San Jerónimo Zacualpan, Tlax.; San Juan Huactzinco, Tlax.; San Lorenzo Axocomanitla, Tlax.; Santa Ana Nopalucan, Tlax.; Santa Apolonia Teacalco, Tlax.; Santa Catarina Ayometla, Tlax.; Santa Cruz Quilehlla, Tlax.</p>	<p>Atenco, Méx.; Axapusco, Méx.; Ayapango, Méx.; Calimaya, Méx.; Chapultepec, Méx.; Melchor Ocampo, Méx.; Metepec, Méx.; Mexicaltzingo, Méx.; Nextlalpan, Méx.; Pa-palotla, Méx.; La Paz, Méx.; Rayón, Méx.; San Antonio la Isla, Méx.; San Mateo Atenco, Méx.; Tezoyuca, Méx.; García, NL; Amozoc, Pue.; Coronango, Pue.; Domingo Arenas, Pue.; Juan C. Bonilla, Pue.; San Andrés Cholula, Pue.; San Felipe Teotlal-cingo, Pue.; San Martín Texmelucan, Pue.; San Pedro Cholula, Pue.; Tlaltenango, Pue.; Tetlatlahuca, Tlax.</p>	

Media baja	Baja	Muy baja
<p>Arteaga, Coah.; Chiapa de Corzo, Chis.; Aquiles Serdán, Chih.; Acapulco de Juárez, Gro.; Epazoyucan, Hgo.; Mineral de la Reforma, Hgo.; Tarímbaro, Mich.; Cuernavaca, Mor.; Emiliano Zapata, Mor.; Huitzilac, Mor.; Temixco, Mor.; Tepoztlán, Mor.; Oaxaca de Juárez, Oax.; San Agustín de las Juntas, Oax.; San Andrés Hua-yápam, Oax.; San Antonio de la Cal, Oax.; San Bartolo Coyotepec, Oax.; San Lorenzo Cacaotepec, Oax.; San Pablo Etla, Oax.; Santa Cruz Xoxocotlán, Oax.; Santo Domingo Tomaltepec, Oax.; Tlalixtác de Cabrera, Oax.; Villa de Zaachila, Oax.; Isla Mujeres, Q. Roo; Solidaridad (Playa del Carmen), Q. Roo; Centro, Tab.; Ciudad Madero, Tamps.; Reynosa, Tamps.; Alvarado, Ver.; Boca del Río, Ver.; Coatepec, Ver.; Coatzintla, Ver.; Emilia-no Zapata, Ver.; Jilotepec, Ver.; Medellín, Ver.; Pueblo Viejo, Ver.; Rafael Lucio, Ver.; Tlalnahuayocan, Ver.</p>	<p>Jiutepec, Mor.; San Agustín Yatareni, Oax.; San Jacinto Amilpas, Oax.; Ánimas Truja-no, Oax.; San Sebastián Tutla, Oax.; Santa Cruz Amilpas, Oax.; Santa Lucía del Cami-no, Oax.; Santa María Atzompa, Oax.; Santa María Coyotepec, Oax.; Santa María del Tule, Oax.; Nacajuca, Tab.; Altamira, Tamps.; Banderilla, Ver.; Cazones, Ver.; Pá-nuco, Ver.; Papantla, Ver.; Tihuatlán, Ver.</p>	<p>Coyuca de Benítez, Gro.; Xochitepec, Mor.</p>

Media baja	Baja	Muy baja
<p>Comala, Col.; Jacona, Mich.; Cuautla, Mor.; Xalisco, Nay.; Bahía de Banderas, Nay.; Santiago Miahuatlán, Pue.; Panotla, Tlax.; Santa Cruz Tlaxcala, Tlax.; Tzompantepec, Tlax.; La Magdalena Tlaltelulco, Tlax.; San Damián Texoloc, Tlax.; San Francisco Tetlanohcan, Tlax.; Atzacan, Ver.; Cosoleacaque, Ver.; Fortín, Ver.; Ixtaczoquitlán, Ver.; Jáltipan, Ver.; Mariano Escobedo, Ver.; Minatitlán, Ver.; Rafael Delgado, Ver.</p>	<p>Atlatlahucan, Mor.; Ayala, Mor.; Tlayaca-pan, Mor.; Yautepec, Mor.; Yecapixtla, Mor.; Yauhquemecan, Tlax.; Chinameca, Ver.; Ixhuatlancillo, Ver.</p>	

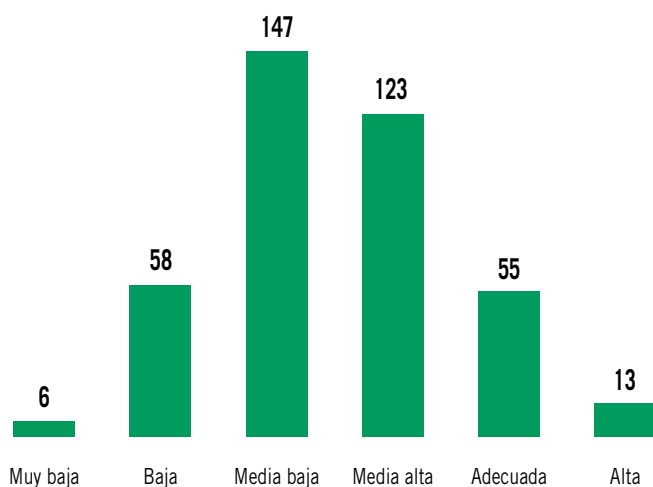
Media baja	Baja	Muy baja
<p>Los Cabos, BCS; Escárcega, Camp.; Pénjamo, Gto.; Iguala, Gro.; Cuautepec de Hinojosa, Hgo.; Santiago Tulantepec de Lugo Guerrero, Hgo.; Tlahuelilpan, Hgo.; Tulancingo de Bravo, Hgo.; General Zuazua, NL; Linares, NL; Montemorelos, NL; Salina Cruz, Oax.; San Blas Atempa, Oax.; San Juan Bautista Tuxtepec, Oax.; Santo Domingo Tehuantepec, Oax.; Teziutlán, Pue.; Othón P. Blanco, Q. Roo; Rióverde, SLP; Cárdenas, Tab.; Comalcalco, Tab.; Paraíso, Tab.</p>	<p>Champton, Camp.; Delicias, Chih.; Taxco de Alarcón, Gro.; Atotonilco el Alto, Jal.; Jala, Nay.; El Carmen, NL; Pesquería, NL</p>	<p>Santa María Huatulco, Oax.; Cunduacán, Tab.; Huimanguillo, Tab.; Macus-pana, Tab.</p>

## ¿Qué mide el pilar?

A grandes rasgos, el pilar *Contexto de la vivienda dentro de la ciudad* busca evaluar qué tan bien integrada está la vivienda dentro del contexto urbano. Es decir, más allá de los atributos propios de la vivienda y su contexto más inmediato, el pilar califica los mecanismos que permiten que la vivienda (y sus habitantes) participen en las actividades productivas y educativas (entre otras) del municipio o zona urbana. Esta integración se debe dar en distintos niveles y requiere la coordinación entre varias áreas del gobierno municipal. Para el caso de las zonas urbanas compuestas por dos o más municipios, la integración también debe ocurrir entre distintos municipios. A continuación se enlistan los cinco temas que caracterizan el *Contexto de la vivienda dentro de la ciudad*:

1. Normatividad y política de desarrollo urbano
2. Capacidad financiera del municipio
3. Gobierno eficiente
4. Equipamiento
5. Movilidad y transporte
6. Oferta de vivienda y financiamiento

**Gráfica II.1. Distribución de municipios en el pilar *Contexto de la vivienda dentro de la ciudad*, por grupo de competitividad**



Fuente: IMCO.

Diez de los 13 municipios que se ubican en el grupo de competitividad Alta tienen poblaciones de entre 100 mil y un millón de habitantes, y ninguno de ellos forma parte de las tres zonas conurbadas más grandes del país. Se trata de municipios razonablemente bien gobernados, con capacidades financieras adecuadas y políticas de desarrollo urbano eficaces. Por ejemplo, la recaudación per cápita del impuesto predial es en promedio 20% más alta en estos municipios que en el resto de los municipios de la muestra. Casi todos estos municipios reportaron que consideran la infraestructura pública en el cobro de predial, mientras que sólo la mitad del resto de los municipios lo hacen.

Cabe mencionar que algunos de los municipios de este grupo están buscando soluciones innovadoras para mejorar su movilidad y conectividad urbana. Por ejemplo, en 2010-2011, los municipios de Mérida y Aguascalientes participaron en el programa “Hacia Ciudades Competitivas Bajas en Carbono” coordinado por el Centro de Transporte Sustentable México (CTS México). Uno de los objetivos de este programa es cambiar el paradigma de desarrollo urbano en México por uno orientado hacia el transporte sustentable y hacia una mejor calidad de vida en equilibrio con el medio ambiente.

## ¿Cómo afecta el pilar a la competitividad de la vivienda?

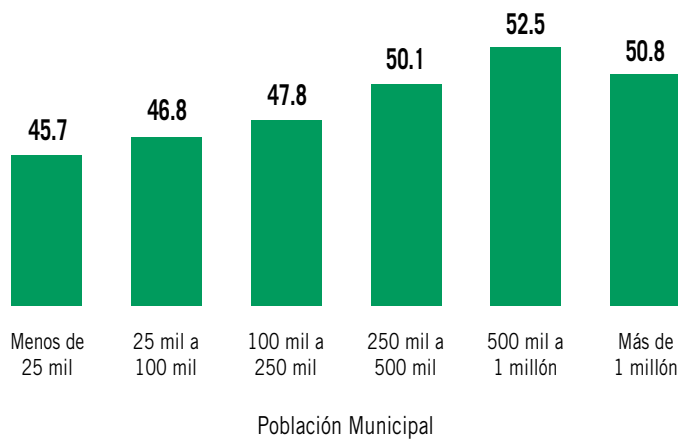
La plusvalía de la vivienda depende en gran medida del contexto urbano en el que se ubica. Los gobiernos municipales son en gran medida responsables por la construcción y mejoramiento de ese contexto, que afecta directamente la calidad de vida de la población. Un municipio bien administrado, que sabe recaudar sus propios ingresos y los invierte en infraestructura, seguridad pública y equipamiento urbano, podrá generar un mejor entorno para vivir que se transformará en un mayor crecimiento de la plusvalía en el largo plazo. Asimismo, un municipio con una estrategia inteligente de desarrollo urbano a mediano y largo plazo podrá evitar muchos problemas que agobian a ciudades que crecieron de forma caótica y sin planeación (servicios públicos, movilidad y transporte, agua, etc.). En resumen, planear y administrar bien un municipio urbano es una tarea fundamental para garantizar la prosperidad y calidad de vida de un municipio e impulsar su competitividad en materia de vivienda de forma sostenida.

# Pilar 2. Normatividad y características de la vivienda

## Tendencias por tamaño de población

Al igual que en los resultados generales y en el pilar 1, en este pilar los municipios más poblados obtienen en promedio un mejor resultado que los municipios con menor población. Este resultado se observa en la gráfica II.2 a continuación:

**Gráfica II.2. Resultado en Contexto de la vivienda dentro de la ciudad, por grupo de población municipal**



Fuente: IMCO, con información de INEGI (Censo de Población y Vivienda 2010).

Una razón importante es que los municipios con mayor población suelen tener mejores niveles de equipamiento urbano (comercios, centros de salud y escuelas). En el tema de *Equipamiento*, los municipios de más de 250 mil viviendas registran una calificación de 48.2, mientras que los municipios de menos de 250 mil habitantes apenas registran 32.2 puntos –una diferencia del 47%. Los municipios más grandes también obtienen mejores resultados en el tema *Capacidad financiera del municipio*: aquellos con más de 250 mil habitantes obtienen en promedio 20.9 puntos, mientras que municipios de menor población registran en promedio 12.9 puntos –una diferencia del 62%.

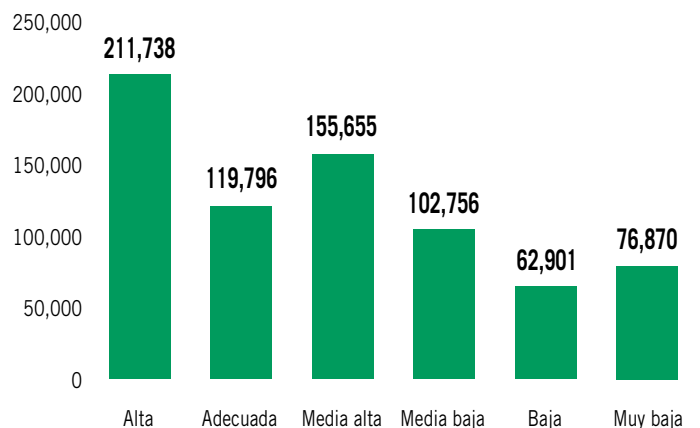
Tomando en cuenta los datos duros, es posible ilustrar estas diferencias con más elocuencia: un municipio de más de 250 mil habitantes recauda en promedio poco más de 300 pesos de predial por habitante cada año, mientras que en los municipios con menor población la cifra es inferior a los 150 pesos per cápita. Por otro lado, tres de cada diez pesos del presupuesto de municipios mayores de

250 mil habitantes proviene de fuentes propias, mientras que para municipios de menor población la cifra es de 1.6 pesos. Al recaudar mejor, los municipios pueden financiar inversiones en infraestructura y equipamiento urbano que impulsan la competitividad en vivienda de sus ciudades en el largo plazo.

## Tendencias por nivel de ingreso

En este pilar, los municipios en el grupo de competitividad Alta son significativamente más ricos que los municipios de menor competitividad. El ingreso per cápita promedio de los habitantes en los municipios de Alta competitividad es de aproximadamente 212 mil pesos anuales, casi 80% mayor que el promedio de los 402 municipios. En parte, el dato no es sorpresivo: los municipios con mayores ingresos pueden invertir más en infraestructura y equipamiento urbano, pues su presupuesto es más grande. El ingreso per cápita promedio de los municipios agrupados por grupo de competitividad se puede apreciar en la gráfica II.3 a continuación.

**Gráfica II.3. Ingreso per cápita promedio de los municipios de cada grupo de competitividad del Pilar 2**



Fuente: IMCO, con información de INEGI (Censos Económicos 2009).

---

## Buenas prácticas municipales

### Aguascalientes

El municipio de Aguascalientes ha promovido el desarrollo urbano mediante acciones muy concretas encaminadas a mejorar la sustentabilidad del municipio. La entidad busca convertirse en el primer “Estado Verde” del país. En este sentido, en el municipio se han promovido acciones encaminadas a un mejor manejo de residuos y aprovechamiento del agua.

Aguascalientes es uno de los pocos municipios que cuenta con un sistema de recolección del biogás en el relleno sanitario. La comercialización de éste como fuente de energía genera ingresos adicionales al municipio. El plan actual de tratamiento de residuos sólidos busca incrementar el reciclaje de modo que la menor cantidad de residuos no orgánicos lleguen a los rellenos sanitarios. El reciclaje se pretende incentivar mediante dos acciones: la primera es la obligatoriedad de separar los residuos. La segunda acción es un incentivo económico para las personas que lleven sus residuos no-orgánicos a un centro de acopio y el pago se hace en función del valor de estos residuos.

La eficiencia en el aprovechamiento de agua ha sido otro de los ejes del plan de sustentabilidad del municipio. El municipio de Aguascalientes cuenta con seis plantas de tratamiento de aguas residuales. La administración actual pretende la instalación de un distrito de riego que aproveche las aguas residuales tratadas para regar áreas verdes. Este sistema es único en el país y es una solución para lidiar con la escasez de agua sin afectar los acuíferos.

### Nogales

El municipio de Nogales ha hecho grandes avances en la promoción de un desarrollo urbano que mejore la calidad de vida de sus habitantes. Los resultados del INCOMUV resaltan su desempeño en las áreas de *Normatividad y política de desarrollo urbano y Equipamiento*. En este sentido cabe destacar el proyecto de “Centauro de la Frontera” que pretende convertirse en un modelo de vivienda para el país.

El proyecto surge de la cooperación de los tres niveles de gobierno para atender uno de los principales problemas de la frontera norte del país: la existencia de asentamientos irregulares donde se establecen los inmigrantes deportados de Estados Unidos. El proyecto busca la construcción de 22,000 viviendas para familias que no son acreedoras a créditos hipotecarios. El objetivo final es la creación de un polígono de crecimiento ordenado en el que los habitantes cuenten con una vivienda en condiciones dignas, infraestructura de servicios de salud, educación y comercio y áreas verdes.

### Querétaro

El municipio de Querétaro ha sentado las bases para atender uno de los principales problemas que experimentan la mayoría de las ciudades mexicanas: el despoblamiento de sus centros urbanos. En este sentido, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro es un proyecto a largo plazo para revitalizar el Centro Histórico de la ciudad y dotarlo del equipamiento e infraestructura necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

La importancia de este plan para el desarrollo urbano proviene de su visión integral que no se limita a la preservación de los monumentos históricos sino que enfatiza en el desarrollo social mediante la restauración del tejido comunitario, la reapropiación del espacio público y la mejora del equipamiento de servicios. En este sentido, es destacable que el municipio no sólo busque crear un atractivo turístico sino también una ciudad que puede ser aprovechada por sus habitantes.

## IMCO propone

Para mejorar en el pilar de *Contexto de la vivienda dentro de la ciudad*, IMCO propone las siguientes acciones:

- Crear organismos intermunicipales encargados de la planeación y el desarrollo urbano, así como del manejo y provisión del agua, la organización del transporte público y la infraestructura

## Pilar 2. Normatividad y características de la vivienda

vial, y demás temas metropolitanos que trascienden fronteras municipales. Estos organismos deberán contar con autonomía de gestión, un presupuesto propio y atribuciones jurídicas suficientes. Asimismo, deberán fijar metas y objetivos concretos y publicar regularmente indicadores de gestión para evaluar su desempeño. Los organismos intermunicipales deberán estar a cargo de profesionales de la administración urbana y contar con un blindaje contra injerencias políticas. Este esquema ya existe y funciona en ciudades como Monterrey (para el caso del agua y drenaje) y Medellín en Colombia.

- Crear la figura del administrador metropolitano, máximo responsable de los servicios municipales así como de la planeación y el desarrollo urbano. El administrador metropolitano tendría un perfil técnico, estaría asesorado por un Consejo y su función sería coordinar a los diversos organismos municipales e intermunicipales, particularmente en la creación de metas de desempeño de corto y mediano plazo.
- Establecer incentivos a la coordinación. Una forma de motivar a los municipios metropolitanos para que se coordinen y trabajen conjuntamente en la solución a problemas comunes es a través de incentivos financieros. La asignación de fondos federales podría privilegiar a aquellos municipios que ya han conformado organismos intermunicipales.
- Establecer Institutos Municipales (idealmente, metropolitanos) de Planeación (IMPLAN) que se encarguen de instrumentar los Planes o Programas de Desarrollo Urbano (PDU) y Ordenamiento Territorial, los cuales a su vez deben estar actualizados. Es importante que los municipios y las zonas metropolitanas cuenten con una autoridad encargada de la planeación urbana, que monitoree regularmente el desarrollo urbano y pueda ofrecer soluciones inteligentes a problemas locales. Para una aplicación eficaz y consistente de los PDUs es fundamental que los IMPLANes cuenten con la participación activa de la ciudadanía.
- Unificar los instrumentos normativos en materia de vivienda y que éstos contemplen distancias máximas de nuevas viviendas a escuelas, comercios y equipamiento en general. Es fundamental que el desarrollo urbano y de vivienda vaya acompañado de la expansión del equipamiento urbano, a fin de evitar la proliferación de comunidades dormitorio aisladas de los servicios y centros de empleo (lo cual a su vez empeora los problemas de movilidad y transporte y disminuye la calidad de vida de los habitantes).
- Revisar y modificar la regulación de zonificación que impide mezcla de usos de suelo. Las comunidades más exitosas son aquellas donde viviendas, comercios, centros de empleo y nodos de transporte público comparten una misma manzana de forma armoniosa. Los usos mixtos de suelo aumentan la calidad de vida de las personas en varias formas: reducen los tiempos de traslado (la gente vive más cerca de donde trabaja, estudia, consume y se divierte), fomentan la cohesión social (las calles y banquetas se vuelven un espacio de convivencia donde la gente interactúa continuamente) y fortalecen la seguridad pública (la actividad continua en calles y banquetas inhibe al crimen).
- Revisar que la normatividad incluya el establecimiento de densidades habitacionales mínimas, que a su vez lo compense con una mayor disponibilidad de equipamiento. Es importante que las ciudades controlen la expansión de su mancha urbana y que intenten re-densificar sus zonas más céntricas. Una forma de hacerlo es fijando densidades mínimas de vivienda, que obliguen a los nuevos desarrollos a incluir un cierto número de viviendas por cada lote. En contraparte, y tratándose de desarrollos ubicados en zonas céntricas de las ciudades, los requerimientos de equipamiento para estos desarrollos podrían relajarse.
- Dar incentivos a construcción vertical. Además de la normatividad de densidades mínimas, existen otros mecanismos para promover el desarrollo urbano compacto y la redensificación de las ciudades. Un esquema es fijar incentivos a la construcción vertical. Los municipios pueden disminuir los requerimientos mínimos de área por vivienda o área de donación para desarrollos de vivienda verticales ubicados en zonas céntricas. En general, los municipios deben explorar opciones de política pública para que los desarrolladores vean rentable la construcción de vivienda vertical.



- 
- Incentivos financieros para adquisición de vivienda en el interior de las ciudades. Para promover el crecimiento compacto, es necesario no sólo crear incentivos para la oferta (como los incentivos a la construcción vertical antes descritos) sino también para la demanda. A través de incentivos financieros, tales como créditos blandos para adquirir vivienda en el interior de las ciudades o bien un apartamento, los municipios e instituciones financieras pueden promover un desarrollo urbano más saludable y sostenible en el largo plazo.
  - Utilizar el predial para incentivar construcción en zonas deseadas. Otra parte de la estrategia para promover el crecimiento compacto en las ciudades mexicanas se basa en incentivos fiscales para que se construyan viviendas en el interior de las ciudades. Por ejemplo, si se cobra un predial significativamente más alto a los lotes baldíos ubicados en zonas céntricas, sus dueños tendrán un incentivo para venderlos pronto o bien construir en ellos.
  - Crear un portal único para que la ciudadanía reporte fallas en los servicios públicos como son fugas de agua, baches y alumbrado público, etc. En el Reino Unido existe una página web *–FixMyStreet–* que concentra este tipo de reportes y mediante el llenado de un formato muy sencillo, el ciudadano puede identificar geográficamente dónde se ubican las fallas, además de que puede dar seguimiento a la reparación tanto de la falla que reportó como la de los demás. Con esta sencilla medida se podría tener un primer acercamiento a una verdadera rendición de cuentas sobre la eficacia de los gobiernos para atender los problemas más inmediatos de la ciudadanía.
  - Planear cobertura de las rutas de transporte público y su integración con distintos modos de transporte. Sólo 4 de cada 10 hogares mexicanos cuentan con un automóvil y prácticamente todas las ciudades grandes del país ya están sufriendo problemas de congestión debido a que su infraestructura vial resulta insuficiente para garantizar la movilidad de los vehículos. Es por ello que es fundamental que los municipios conviertan al transporte público y no motorizado en una prioridad no sólo para resolver sus problemas de movilidad, sino para impulsar la competitividad y la calidad de vida de sus habitantes.
  - Establecer cobros por congestión y contaminación. En las ciudades más grandes del país, la congestión vial es un problema serio que debe atenderse pues genera importantes costos para la sociedad (ej. horas-hombre perdidas y contaminación). Una solución es implementar un esquema de cobros por congestión, como los que existen en Londres y Singapur. La idea es cobrar una tarifa a los autos que ingresen al centro de una ciudad en horas pico, para incentivar el uso del transporte público y transporte no motorizado. Es importante que la medida vaya acompañada de una modernización del transporte público; ello sería posible si los recursos generados por los cobros de congestión fueran “etiquetados” para ser reinvertidos en la red de transporte público. Para que esta medida no sea impopular, es importante que los gobiernos municipales informen a la gente sobre los costos sociales del uso del automóvil tales como la congestión, la contaminación, el riesgo de accidentes, etc.
  - Establecer estándares mínimos de infraestructura para peatones y ciclistas en conjuntos habitacionales. Es importante que la construcción de vivienda vaya acompañada de infraestructura para la movilidad no motorizada, como pueden ser banquetas anchas, ciclopistas y estacionamientos de bicicletas.
  - Cambiar los requerimientos en el número de cajones de estacionamiento para las nuevas viviendas, que en lugar de que sea un número mínimo de estacionamientos sean límites máximos. Actualmente, en la mayoría de los Reglamentos de construcción existen normas sobre el número mínimo de cajones de estacionamiento con los que debe contar un desarrollo de vivienda. Estas normas promueven el uso del automóvil privado además de que muchos compradores o no tienen automóvil o están dispuestos a ceder los cajones a cambio de pagar un menor precio o de tener más espacio habitable. Por ello, es importante que los municipios inviertan esta norma: en vez de fijar cajones mínimos, que fijen cajones máximos para incentivar a sus habitantes a utilizar medios de transporte más responsables social y ambientalmente.

## Pilar 2. Normatividad y características de la vivienda

---

- Incrementar la presencia de instrumentos de información al comprador que concientice sobre costos privados y sociales de vivir más lejos. La mayoría de los mexicanos no quieren vivir en un apartamento. Prefieren vivir en una casa, aún si queda muy lejos de los centros de empleo, comerciales y educativos. En parte, ello explica por qué los nuevos desarrollos se construyen con tantas casas. Sería valioso que los municipios, en conjunto con la federación, diseñen e instrumenten una estrategia de comunicación para informar a los mexicanos sobre los costos privados y sociales de vivir más lejos, en términos de tiempo, gasto en transporte, congestión y contaminación.
-

El Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO), en asociación con el INFONAVIT, la CONAVI y la Sociedad Hipotecaria Federal presentan el primer Índice de Competitividad Municipal en materia de Vivienda (INCOMUV).

Entre 2005 y 2010 casi todo el crecimiento poblacional del país ocurrió en los 402 municipios urbanos considerados en este estudio, mientras que el resto de los municipios del país perdieron población. Esto se explica principalmente por la continua migración del campo a las ciudades. Al mismo tiempo, las ciudades y municipios urbanos del país han experimentado en la última década un auge de construcción de la vivienda que ha permitido a millones de familias realizar un sueño que antes parecía inalcanzable: tener su propio hogar. Sin embargo, el rápido desarrollo de vivienda ha generado nuevos problemas y retos para la competitividad de las ciudades mexicanas. Muchas viviendas se han construido en la periferia de las ciudades, sin acceso a empleos, escuelas o áreas verdes y sin estar integradas en una red de movilidad eficiente, afectando seriamente la calidad de vida de sus habitantes. La causa principal de estos problemas es la falta de planeación urbana y de políticas adecuadas para que desarrolladores, gobiernos locales y sociedad obtengan beneficios tangibles de construir la vivienda al interior de las ciudades. Por ello, IMCO propone una serie de recomendaciones para que el desarrollo de vivienda contribuya a impulsar ciudades más sustentables, con una mayor calidad de vida y, por tanto, más competitivas.



Instituto Mexicano para la Competitividad A.C.

Instituto Mexicano para la Competitividad A.C.  
Musset 32 • Col. Polanco • 11560 • México, D.F.  
[www.imco.org.mx](http://www.imco.org.mx)

