

VIVIENDAS PARA DESARROLLAR CIUDADES



Tabla I.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
Azcapotzalco, DF; Zapopan, Jal.; San Nicolás de los Garza, NL	Tlaquepaque, Jal.; Juanacatlán, Jal.; Guadalupe, Jal.; Tonalá, Jal.; Guadalupe, NL; Santa Catarina, NL; Apodaca, NL; Huejotzingo, Pue.; Querétaro, Qro.; Santa Catarina Ayometla, Tlax.	Iztapalapa, DF; San Pedro Cholula, Pue.; Monterrey, NL; San Pablo del Monte, Tlax.; Corregidora, Qro.; Tláhuac, DF; Venustiano Carranza, DF; Apaxco, Méx.; Cuautlancingo, Pue.; Nativitas, Tlax.; Zacatelco, Tlax.; Huimilpan, Qro.; Santa Apolonia Teacalco, Tlax.; Tepeyanco, Tlax.; General Escobedo, NL; San Salvador el Verde, Pue.; Milpa Alta, DF; San Martín Texmelucan, Pue.; San Miguel Xoxtla, Pue.; Puebla, Pue.; Xicohtzinco, Tlax.; Chiautzingo, Pue.; San Lorenzo Axocomanitta, Tlax.; Tepetitla de Lardizábal, Tlax.; Tijuana, BC; Álvaro Obregón, DF; Cadereyta Jiménez, NL; Santa Ana Nopalucan, Tlax.; Gustavo A. Madero, DF; San Felipe Teotlalcingo, Pue.; San Andrés Cholula, Pue.; San Gregorio Atzompa, Pue.; El Salto, Jal.; Papalotla de Xicohténcatl, Tlax.; San Jerónimo Zacualpan, Tlax.; La Magdalena Contreras, DF; Juárez, NL; Ixtlahuacán de los Membrillos, Jal.; Mazatecochco de José María Morelos, Tlax.; Coronango, Pue.; Tenancingo, Tlax.; Iztacalco, DF; Tecate, BC; Tlajomulco de Zúñiga, Jal.; Amozoc, Pue.; Nicolás Romero, Méx.; Coyoacán, DF; Tlaltenango, Pue.; Hueypoxtla, Méx.; Cuautitlán Izcalli, Méx.; Cuajimalpa de Morelos, DF; Cuauhtémoc, DF; Tetlatlahuca, Tlax.; San Pedro Garza García, NL; Teolocholco, Tlax.; Villa del Carbón, Méx.

De 500 mil a un millón de habitantes

Alta	Adecuada	Media alta
Coatepec, Ver.	Aldama, Chih.; Jiutepec, Mor.; Temixco, Mor.; Xochitepec, Mor.; Emiliano Zapata, Mor.; San Sebastián Tutla, Oax.; Santa María del Tule, Oax.; San Andrés Huayápam, Oax.; Oaxaca de Juárez, Oax.; San Pablo Etna, Oax.; Santa Lucía del Camino, Oax.; Tlalixtac de Cabrera, Oax.; Solidaridad (Playa del Carmen), Q. Roo; Tampico, Tamps.; Ciudad Madero, Tamps.; Banderilla, Ver.; Tlalnelhuayocan, Ver.; Rafael Lucio, Ver.; Xalapa, Ver.; Mérida, Yuc.	Tuxtla Gutiérrez, Chis.; Chiapa de Corzo, Chis.; Chihuahua, Chih.; Saltillo, Coah.; Acapulco de Juárez, Gro.; Mineral del Monte, Hgo.; San Agustín Tlaxiaca, Hgo.; Cuernavaca, Mor.; Tepoztlán, Mor.; Huitzilac, Mor.; San Jacinto Amilpas, Oax.; Santa Cruz Xoxocotlán, Oax.; San Antonio de la Cal, Oax.; San Lorenzo Cacaotepec, Oax.; Santa Cruz Amilpas, Oax.; Ánimas Trujano, Oax.; Santo Domingo Tomaltepec, Oax.; San Agustín Yatareni, Oax.; Santa María Coyotepec, Oax.; San Bartolo Coyotepec, Oax.; Santa María Atzompa, Oax.; Culiacán, Sin.; Nacajuca, Tab.; Centro, Tab.; Altamira, Tamps.; Jilotepec, Ver.; Boca del Río, Ver.; Poza Rica de Hidalgo, Ver.; Pueblo Viejo, Ver.; Veracruz, Ver.; Alvarado, Ver.; Pánuco, Ver.; Conkal, Yuc.; Umán, Yuc.

De 250 mil a 500 mil habitantes

Alta	Adecuada	Media alta
	Cuatla, Mor.; Tlayacapan, Mor.; Ayala, Mor.; Xalisco, Nay.; Tepic, Nay.; Mazatlán, Sin.; San Damián Texoloc, Tlax.; Totolac, Tlax.; Tlaxcala, Tlax.; Orizaba, Ver.; Fortín, Ver.; Minatitlán, Ver.; Coatzacoalcos, Ver.; Jáltipan, Ver.; Córdoba, Ver.; Amatitlán de los Reyes, Ver.	La Paz, BCS; Campeche, Camp.; Tapachula, Chis.; Castañón, Coah.; Coquimatlán, Col.; Villa de Álvarez, Col.; Comala, Col.; Cuauhtémoc, Col.; Colima, Col.; Puerto Vallarta, Jal.; Jacona, Mich.; Zamora, Mich.; Yauhtepec, Mor.; Yecapixtla, Mor.; Bahía de Banderas, Nay.; Tehuacán, Pue.; Ahome, Sin.; Cajeme, Son.; Victoria, Tamps.; Apizaco, Tlax.; Apetatitlán de Antonio Carvajal, Tlax.; Chiautempan, Tlax.; Panotla, Tlax.; Amaxac de Guerrero, Tlax.; Tocatlán, Tlax.; Contla de Juan Cuamatzi, Tlax.; Santa Isabel Xiloxotla, Tlax.; Tetla de la Solidaridad, Tlax.; San Francisco Tetlanohcan, Tlax.; Cuaxomulco, Tlax.; La Magdalena Tlaltelulco, Tlax.; Yauhquemecan, Tlax.; Xaloztoc, Tlax.; Santa Cruz Tlaxcala, Tlax.; Yanga, Ver.; Ixtaczoquitlán, Ver.; Cosoleacaque, Ver.; Nanchital de Lázaro Cárdenas del Río, Ver.; Nogales, Ver.; Camerino Z. Mendoza, Ver.; Río Blanco, Ver.; Chinameca, Ver.; Huiloapan, Ver.; Ixhuatlán del Sureste, Ver.; Zaragoza, Ver.; Mariano Escobedo, Ver.; Oteapan, Ver.; Tlilapan, Ver.

Menos de 250 mil habitantes

Alta	Adecuada	Media alta
Teziutlán, Pue.	Comitán de Domínguez, Chis.; Nava, Coah.; Acuña, Coah.; Manzanillo, Col.; Atotonilco el Alto, Jal.; Tepatitlán de Morelos, Jal.; Ocotlán, Jal.; Cozumel, Q. Roo	Carmen, Camp.; Piedras Negras, Coah.; Guanajuato, Gto.; Zihuatanejo de Azueta, Gro.; Iguala, Gro.; Huichapan, Hgo.; Tlahuelilpan, Hgo.; Atitalaquia, Hgo.; Poncitlán, Jal.; Tala, Jal.; La Piedad, Mich.; Linares, NL; Salina Cruz, Oax.; Santa María Huatulco, Oax.; Othón P. Blanco, Q. Roo; Rioverde, SLP; Ciudad Valles, SLP; Cárdenas, Tab.; Comalcalco, Tab.; Paraíso, Tab.; Jerez de García Salinas, Zac.

Pilar 1. Normatividad y características de la vivienda

Media baja	Baja	Muy baja
Playas de Rosarito, BC; Tlalpan, DF; Xochimilco, DF; Miguel Hidalgo, DF; Benito Juárez, DF; Lerdo, Dgo.; Silao, Gto.; Tepotzotlán, Méx.; Ecatepec de Morelos, Méx.; Jilotzingo, Méx.; Coacalco de Berriozábal, Méx.; Tequixquiaco, Méx.; Nezahualcóyotl, Méx.; Atizapán de Zaragoza, Méx.; Tultitlán, Méx.; Cuautitlán, Méx.; Chicoloapan, Méx.; Tultepec, Méx.; Ixtapaluca, Méx.; Juchitepec, Méx.; La Paz, Méx.; Jaltenco, Méx.; Ecatzingo, Méx.; Tenango del Aire, Méx.; Rayón, Méx.; Tecámac, Méx.; Huixquilucan, Méx.; Cocotitlán, Méx.; Teoloyucán, Méx.; Toluca, Méx.; Calimaya, Méx.; Tlalmanalco, Méx.; Chimalhuacán, Méx.; Texcoco, Méx.; Valle de Chalco Solidaridad, Méx.; Zinacantepec, Méx.; Metepec, Méx.; Ozumba, Méx.; Tepetlaotoc, Méx.; Ayapango, Méx.; Amecameca, Méx.; Tepetlixpa, Méx.; Atlautla, Méx.; Chalco, Méx.; Melchor Ocampo, Méx.; Isidro Fabela, Méx.; Tlalnepantla de Baz, Méx.; Santiago, NL; García, NL; Juan C. Bonilla, Pue.; Domingo Arenas, Pue.; Ocoyucan, Pue.; San Luis Potosí, SLP; Soledad de Graciano Sánchez, SLP; Acuananala de Miguel Hidalgo, Tlax.; Ixtacuixtla de Mariano Matamoros, Tlax.; Santa Cruz Quilehtla, Tlax.; San Juan Huactzinco, Tlax.	Juárez, Chih.; Torreón, Coah.; Matamoros, Coah.; Gómez Palacio, Dgo.; León, Gto.; Temascalapa, Méx.; Teotihuacán, Méx.; Coyotepec, Méx.; Otzoloitepec, Méx.; Xonacatlán, Méx.; Papalotla, Méx.; Chiautla, Méx.; Naucalpan de Juárez, Méx.; Chapultepec, Méx.; Mexicaltzingo, Méx.; Chiconcuac, Méx.; Nopaltepec, Méx.; Huehuetoca, Méx.; San Martín de las Pirámides, Méx.; Acolman, Méx.; Otumba, Méx.; Tonanitla, Méx.; Tezoyuca, Méx.; Nextlalpan, Méx.; Axapusco, Méx.; Zumpango, Méx.; Atenco, Méx.; Salinas Victoria, NL; Tepatlaxco de Hidalgo, Pue.	Tizayuca, Hgo.; Tamaulipas, Méx.; San Antonio la Isla, Méx.; Lerma, Méx.; Almoloya de Juárez, Méx.; Ocoyoacac, Méx.; San Mateo Atenco, Méx.; El Marqués, Qro.

Media baja	Baja	Muy baja
Aguascalientes, Ags.; Jesús María, Ags.; Mexicali, BC; Ramos Arizpe, Coah.; Durango, Dgo.; Irapuato, Gto.; Coyuca de Benítez, Gro.; Pachuca de Soto, Hgo.; Morelia, Mich.; San Agustín de las Juntas, Oax.; Benito Juárez, Q. Roo; Hermosillo, Son.; Río Bravo, Tamps.; Coatzintla, Ver.; Emiliano Zapata, Ver.; Medellín, Ver.; Papantla, Ver.; Cazones, Ver.; Kanasín, Yuc.; Ucú, Yuc.	San Francisco de los Romo, Ags.; Arteaga, Coah.; Mineral de la Reforma, Hgo.; Zempoala, Hgo.; Villa de Zaachila, Oax.; Isla Mujeres, Q. Roo; Reynosa, Tamps.; Tihuatlán, Ver.	Aguilares Serdán, Chih.; Zapotlán de Juárez, Hgo.; Epazoyucan, Hgo.; Tarímbaro, Mich.

Media baja	Baja	Muy baja
Ensenada, BC; Monclova, Coah.; Frontera, Coah.; Salamanca, Gto.; Uruapan, Mich.; Atlatlahucan, Mor.; Santiago Miahuatlán, Pue.; Matamoros, Tamps.; Nuevo Laredo, Tamps.; Tzompantepec, Tlax.; Atzacan, Ver.; Ixhuatlancillo, Ver.; Rafael Delgado, Ver.; Zacatecas, Zac.; Guadalupe, Zac.		

Media baja	Baja	Muy baja
Los Cabos, BCS; Champotón, Camp.; San Cristóbal de las Casas, Chis.; Delicias, Chih.; Tecmán, Col.; Armería, Col.; Taxco de Alarcón, Gro.; Tula de Allende, Hgo.; Tlaxcoapan, Hgo.; Atotonilco de Tula, Hgo.; Cuautepec de Hinojosa, Hgo.; Jala, Nay.; General Zuazua, NL; Ciénega de Flores, NL; Montemorelos, NL; Pesquería, NL; El Carmen, NL; Santo Domingo Tehuantepec, Oax.; San Juan Bautista Tuxtepec, Oax.; San Blas Atempa, Oax.; Ciudad Fernández, SLP; Nogales, Son.; Navojoa, Son.; Cunduacán, Tab.; La Antigua, Ver.; Valladolid, Yuc.	Comondú, BCS; Escárcega, Camp.; Villagrán, Gto.; Pénjamo, Gto.; San Francisco del Rincón, Gto.; Tulancingo de Bravo, Hgo.; Santiago Tulantepec de Lugo Guerrero, Hgo.; San Juan del Río, Qro.; Matehuala, SLP; Guaymas, Son.; Empalme, Son.; Macuspana, Tab.; Huimanguillo, Tab.	Loreto, BCS; Purísima del Rincón, Gto.

¿Qué mide el pilar?

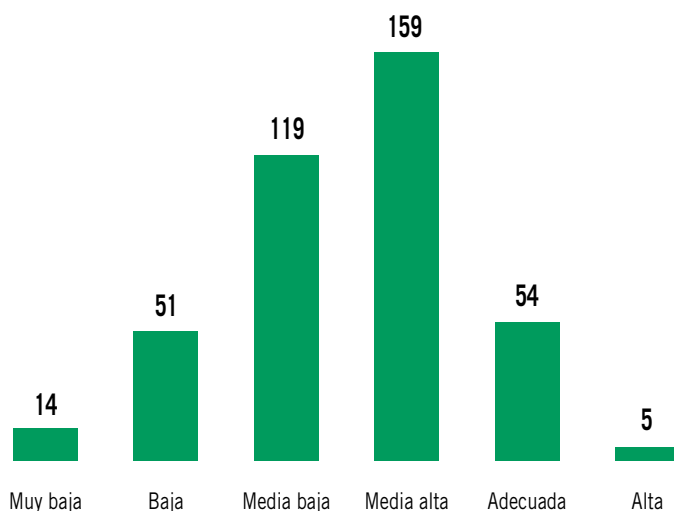
Este pilar califica la existencia de reglas claras en un municipio que estén orientadas a generar la construcción de vivienda de calidad, desde los materiales y tecnologías hasta su sustentabilidad ambiental e integración social. Además, evalúa algunas características asociadas directamente a la vivienda como el acceso a los servicios básicos, si cuentan con ecotecnologías, si coexisten con diferentes tipos de vivienda, así como su situación jurídica. El pilar 1 se conforma por cinco temas –que a su vez se componen de varios indicadores- como se muestra a continuación:

1. Normatividad para la construcción de vivienda
2. Acceso a servicios básicos en la vivienda
3. Capacidad futura para ofrecer a la vivienda los servicios básicos
4. Vivienda ambiental y socialmente sustentable
5. Preservación del valor patrimonial de la vivienda

Resultados

¿Cómo se distribuyen los municipios?

Gráfica I.1. Distribución de municipios en el pilar de Normatividad y características de la vivienda, por grupo de competitividad



Fuente: IMCO.

Tres de los cinco municipios en el grupo de competitividad Alta de este pilar pertenecen a las tres áreas urbanas más grandes del país: Azcapotzalco a la Ciudad de México, San Nicolás de los Garza a Monterrey y Zapopan a Guadalajara. Estos tres municipios destacan por su elevado acceso a servicios básicos y por su normatividad para la construcción de vivienda. Los otros dos municipios de este grupo –Coatepec, en la zona conurbada de Xalapa, y Teziutlán en Puebla- destacan por su capacidad futura para ofrecer servicios básicos (buena disponibilidad de agua y estabilidad de fenómenos meteorológicos).

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

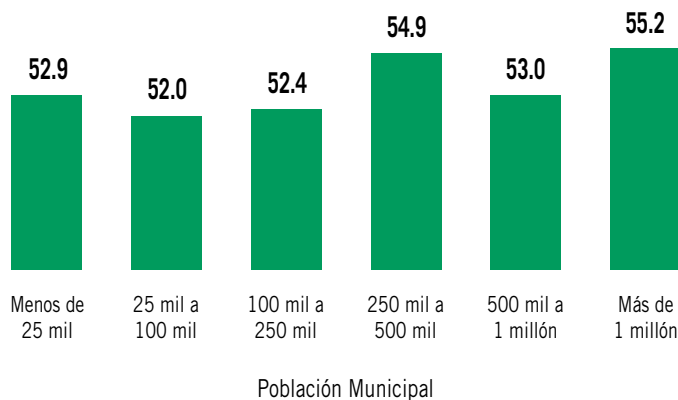
Este pilar mide tanto los insumos institucionales y físicos que afectan directamente a la construcción de la vivienda como las características actuales de la misma. Dos insumos institucionales esenciales son la normatividad y los reglamentos para la construcción de vivienda. Ambos permiten a los municipios fijar parámetros o estándares que afectarán la calidad de vida de sus habitantes en el corto, mediano y largo plazo –y por lo tanto la demanda potencial de vivienda en el municipio. Un municipio con mala normatividad para la construcción de viviendas tendrá casas mal diseñadas donde nadie querrá vivir. Lo mismo sucede con la disponibilidad de agua: los municipios con escasez del vital líquido tendrán problemas para garantizar la plusvalía de su vivienda, pues la gente emigrará a otras localidades. La provisión garantizada de otros servicios básicos –como la electricidad y la recolección de residuos- también es importante, pues afecta directamente la calidad de vida de los habitantes de un municipio y por lo tanto también afecta a la competitividad de la vivienda. Por otra parte, las autoridades municipales deben impulsar la preservación del valor patrimonial de la vivienda a través de un mercado inmobiliario dinámico y competitivo. Para que los ofertantes y demandantes de vivienda puedan comprar, vender y rentar propiedades libremente, es importante que la tasa de viviendas con escrituras en regla sea alta. Asimismo, los municipios deben poner especial atención al fenómeno de la vivienda deshabitada: aunque sus causas pueden ser diversas, la vivienda deshabitada es un problema serio que puede disminuir el valor patrimonial de otras propiedades cercanas.

Pilar 1. Normatividad y características de la vivienda

Tendencias por tamaño de población

Como se puede apreciar en la gráfica I.2, los municipios de más de 250 mil habitantes obtienen una calificación ligeramente mayor a los municipios de menor tamaño en este pilar. Una de las razones de este resultado es que los municipios más grandes tienden a tener una mejor normatividad para la construcción de vivienda. Aquellos municipios de menos de 250 mil habitantes tienen una calificación promedio de 52.9 en el tema *Normatividad para la construcción de vivienda*; en contraste, los municipios de más de 250 mil habitantes tienen en promedio 55.2 puntos en este tema, una diferencia del 65% respecto a municipios más pequeños.

Gráfica I.2. Resultado en Normatividad y características de la vivienda, por grupo de población municipal



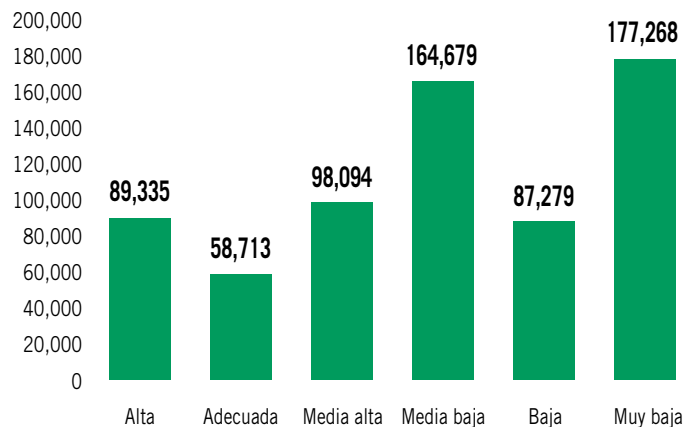
Fuente: IMCO, con información de INEGI (Censo de Población y Vivienda 2010).

Tendencias por nivel de ingreso

En el pilar de *Normatividad y características de la vivienda* no existe una relación clara entre el nivel de ingreso de un municipio y su nivel de competitividad. Los municipios más ricos se ubican en promedio en los grupos de competitividad Alta y Media baja. Por otra parte, los municipios de los grupos de competitividad Muy baja, Baja y Adecuada tienen un nivel de ingreso per cápita muy similar. Ello sugiere que el nivel de ingreso realmente no es determinante para alcanzar una buena calificación en este pilar. Por ejemplo, Teziutlán en Puebla tiene un ingreso per cápita de menos de 50 mil pesos y está en el grupo de Alta competitividad en el Pilar 1. En contraste, el

municipio de El Marqués en Querétaro se ubica en el grupo de Muy baja competitividad pese a tener un ingreso per cápita cercano a los 300 mil pesos. La gráfica I.3 muestra el nivel de ingreso per cápita promedio de los municipios de cada grupo de competitividad:

Gráfica I.3. Ingreso per cápita promedio de los municipios de cada grupo de competitividad del Pilar 1



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

Buenas prácticas municipales

Zapopan

El municipio de Zapopan es un ejemplo de un desempeño sobresaliente en la creación de un marco normativo y la ejecución de programas destinados a mejorar la calidad de vida mediante políticas de vivienda. El Reglamento de construcción en los conjuntos habitacionales es uno de los mejores del país al establecer requisitos mínimos de cobertura para la mayoría de servicios públicos y facilidades para las personas con capacidades diferentes. El Reglamento de organización y participación vecinal, por su parte, es uno de los pocos que especifica los términos para la realización de juntas vecinales y pago de cuotas de mantenimiento al tiempo que asigna a una instancia responsable del cumplimiento del reglamento.

El fomento a la vivienda económica es uno de los principales ejes de la política de vivienda del municipio. El municipio tiene un desempeño adecuado en los indicadores de vivienda socialmente sustentable ya que existe una buena combinación en los créditos otorgados a la

vivienda de todos los niveles, incluyendo la económica. La reciente firma del Convenio al Nuevo Modelo de Fomento a la Vivienda pretende incentivar este tipo de desarrollos mediante la condonación de pagos y trámites municipales. En este contexto también destacan los programas “Llega por ti” y “Vivienda por ti” que buscan mejorar la vivienda y su entorno mediante apoyos económicos para materiales de construcción y acciones como pintado de fachadas y talleres contra la violencia intra-familiar.

San Nicolás de los Garza

El municipio de San Nicolás de los Garza ha logrado grandes resultados en el acceso de servicios básicos a la población; los resultados del INCOMUV lo ubican en los primeros lugares de este rubro. Además, la Secretaría de Servicios Públicos ha recibido diversos reconocimientos como la certificación de calidad ISO-9000 y el Premio Gobierno y Gestión Local que otorga el Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE).

Tiene una excelente penetración de los servicios de telecomunicaciones en la que el municipio se encuentra en los primeros lugares a nivel nacional no sólo por el importante número de viviendas con acceso a estos servicios sino también por su uso en la administración pública, en particular la excelente red de conexión para asuntos de seguridad.

El Plan Municipal de Desarrollo vigente pone especial énfasis en el área más débil del municipio: la recolección de residuos. Para ello se plantearon metas para aumentar la cobertura del servicio e incluir la recolección de cacharros a domicilio así como aumentar el barrido mecánico. El Programa de Ahorro de Energía es otro de los aciertos del municipio. Este consiste en la diversificación de opciones de energía eléctrica y una disminución en su facturación mediante el uso de tecnologías eficientes en el alumbrado y edificios públicos.

IMCO propone

Para mejorar en el pilar de *Normatividad y características de la vivienda*, a continuación se presentan algunas acciones que los municipios pueden poner en práctica:

- Elaborar o actualizar un Reglamento Municipal de Construcción que regule aspectos como la construcción dentro de zonas de riesgo, el establecimiento de medidas de seguridad y accesibilidad al interior de la vivienda y en conjuntos habitacionales, la instalación de ecotecnologías para reducir el consumo de agua y energía eléctrica, los estándares mínimos de infraestructura para la movilidad de peatones, ciclistas y transporte público, así como la definición de densidades mínimas, entre otros. Se recomienda verificar y, en su caso, modificar los reglamentos de construcción para alinearlos con las guías de edificación y uso eficiente del agua elaborados por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), las cuales establecen métricas concretas que van desde el diseño del edificio y aspectos estructurales de éste hasta criterios y consideraciones generales de sustentabilidad. Además, el Reglamento debe estar alineado con los Planes de Desarrollo Urbano y el Atlas de Riesgos del estado o municipio. De ésta manera, será posible homologar los diferentes códigos de construcción entre distintos municipios, facilitando así su entendimiento y ejecución.
- Contar con un Reglamento de Municipalización con criterios y reglas claras, transparentes y fáciles de comunicar a los desarrolladores. Es necesario que dichos criterios no sólo incentiven, sino que no alejen a potenciales desarrollos habitacionales en el municipio mediante exigencias poco claras y que en última instancia no son responsabilidad de éstos (ej. proveer los servicios públicos). La falta de criterios claros termina por complicar la operación y aumenta los costos de los constructores, que eventualmente se trasladan al precio de venta de las viviendas. El municipio debe responsabilizarse lo más rápido posible de mantener una buena operación de los servicios municipales requeridos dentro de los fraccionamientos, o bien, deben establecer las reglas para que sea un operador privado quien provea dichos servicios. Una buena práctica es ir municipalizando los servicios en fases, conforme los desarrolladores vayan terminando la construcción de partes de los conjuntos habitacionales.

Pilar 1. Normatividad y características de la vivienda

- Promover una mezcla en el tipo de vivienda que se construye en el municipio estableciendo incentivos fiscales y financieros para la inclusión de al menos un porcentaje de vivienda económica. Otra alternativa es suscribir acuerdos con grandes empleadores donde se ofrezcan incentivos para apoyar el alojamiento de empleados cerca de las empresas. Estos esquemas buscan evitar que los trabajadores, particularmente los de menores ingresos, tengan que vivir en las afueras de las ciudades y destinar una proporción importante de su tiempo e ingreso a transportarse cada día. En los EEUU, es común que las universidades ofrezcan viviendas subsidiadas a sus trabajadores cerca del campus. Los gobiernos municipales mexicanos podrían establecer incentivos a las empresas que ofrecen opciones de vivienda bien ubicada a sus empleados, como podría ser cobro reducido de predial o de servicios públicos.
 - Promover el uso de nuevos canales de difusión y comunicación del mercado inmobiliario. Esto reflejará a un mercado mucho más dinámico y sofisticado, convirtiéndose así en una herramienta útil para atraer tanto a desarrolladores de vivienda como a demandantes potenciales de ella. Los gobiernos municipales pueden crear convenios o actuar como intermediarios con anunciantes de propiedades por internet para acercar a los demandantes de vivienda con la oferta dentro del municipio. De igual manera, es posible adaptar las páginas de los ayuntamientos para ofrecer una sección donde se enlisten aquellas propiedades en venta en el municipio, asegurándose también que esto no conlleve una gran cantidad de trámites y costos que puedan complicar dicho proceso.
-

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

