

AGRADECIMIENTOS	5
-----------------------	---

INTRODUCCIÓN

<i>René Coulomb</i> <i>y Martha Schteingart</i>	7
--	---

PRIMERA PARTE

NECESIDADES HABITACIONALES

PRESENTES Y FUTURAS

Capítulo 1

VIVIENDA Y DINÁMICA DEMOGRÁFICA

<i>René Flores Arenales</i> <i>y Gabriela Ponce Sernicharo</i>	15
---	----

Introducción	15
--------------------	----

Transición demográfica, formación de hogares y dinámica habitacional	20
---	----

Importancia de las características demográficas del jefe de hogar para las políticas de vivienda	26
---	----

Proyecciones de vivienda a nivel nacional y para los diferentes tipos de ciudades	31
--	----

Escenario alternativo de distribución de las necesidades habitacionales dentro del Sistema Urbano Nacional	46
--	----

Capítulo 2	51
------------------	----

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO AL AÑO 2000

<i>María Teresa Esquivel</i> <i>y Judith Villavicencio</i>	51
---	----

Introducción: la vivienda en México entre 1950 y 2000.	51
La vivienda en el Sistema Urbano Nacional en el año 2000: diferenciación territorial de los indicadores.	57
Propuesta para el análisis integrado del rezago habitacional	66
Vivienda y hogares en el año 2000	74
Calidad de la vivienda y grupos de población específicos	76
Consideraciones finales	83
Capítulo 3	
LA DEMANDA HABITACIONAL	
<i>Priscilla Connolly D.</i>	85
Introducción: de las necesidades habitacionales a la demanda efectiva por una “vivienda digna y decorosa”	85
La “vivienda digna y decorosa”: funciones y responsabilidades	85
Definiciones: la demanda efectiva de la vivienda que se produce actualmente	96
A manera de conclusión.	113
Capítulo 4	
LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO	
<i>René Coulomb</i>	115
Evolución histórica de la vivienda en arrendamiento	115
Vivienda en renta y dinámicas territoriales	121
Análisis del mercado inmobiliario del alquiler de vivienda	126
Condiciones de producción y relaciones sociales de la vivienda en renta.	135
Conclusiones. Algunos postulados para la revisión del marco legal y reglamentario en materia de vivienda en renta	142

SEGUNDA PARTE

LA ACCIÓN HABITACIONAL DEL ESTADO

Capítulo 5

EL MARCO LEGISLATIVO, PROGRAMÁTICO E INSTITUCIONAL DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES

Martha Schteingart

y *Luis Patiño*..... 153

La actual ley de vivienda..... 153

Otras iniciativas de ley presentadas..... 157

Los programas de vivienda..... 157

Conclusiones..... 181

El nuevo marco institucional federal de la vivienda..... 183

Vinculación entre el gobierno federal
y los estados de la República..... 189

Capítulo 6

EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)

Claudia Puebla C...... 193

Aspectos generales..... 193

Aspectos financieros..... 205

Forma de trabajo..... 216

Relaciones con los sectores privado y social..... 218

Niveles de producción e inversión..... 225

Relación entre el total de derechohabientes
y la producción de vivienda..... 228

Tipo y calidad de las viviendas..... 230

Distribución geográfica de las acciones..... 231

Relación con los gobiernos locales..... 233

Conclusiones..... 234

Capítulo 7

EL FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO

A LA VIVIENDA (FOVI) Y LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (SHF)

<i>Luis Patiño</i>	239
Antecedentes	239
Estructura orgánica	242
Modificaciones en los esquemas de financiamiento	243
Objetivos y características de los programas	244
Financiamiento	246
La gestión de los créditos	247
Niveles de producción	248
Relaciones con los sectores privado y social	253
Acceso al suelo urbano	254
Tipo y calidad de las viviendas financiadas	254
Distribución geográfica de las acciones	255
Relación con los gobiernos locales	261
El cambio de Fovi a la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)	261
Conclusiones	276

Capítulo 8

EL FONDO DE VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS

SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (FOVISSSTE)

<i>Luis Patiño</i>	279
Antecedentes	279
Reglas de operación	286
Población objetivo y atendida	288
Financiamiento	289
Sistema de gestión y asignación de los créditos	290
Nivel de producción	292
Relaciones con el sector financiero privado	297
Nivel de cobertura de su demanda o derechohabencia	300
Forma de adquisición del suelo	301
Tipo y calidad de las viviendas financiadas	303
Distribución geográfica de las acciones	307
Relación con las instancias de los diferentes niveles de gobierno	314
Conclusiones	314

Capítulo 9

EL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES (FONHAPO)

<i>Claudia Puebla C.</i>	319
Introducción	319
Aspectos financieros.....	334
Sistema de gestión y asignación de los créditos	339
Niveles de producción e inversión	341
Relaciones con los sectores privado y social	343
Tipo y calidad de las viviendas	344
Distribución geográfica de las acciones de crédito e inversión	345
Relaciones con los gobiernos locales.....	347
Conclusiones.....	348

Capítulo 10

BALANCE GENERAL DE LA ACCIÓN HABITACIONAL DEL ESTADO

<i>Martha Schteingart</i> <i>y Luis Patiño.</i>	353
Programas habitacionales menores del gobierno.....	353
Balance general, institucional y regional de la producción habitacional en México.....	364

TERCERA PARTE

ASPECTOS ESPECÍFICOS Y ACTORES PRIVADOS

Capítulo 11

SUELO PARA VIVIENDA

<i>Emilio Dubau L.</i> <i>y María Soledad Cruz Rodríguez</i>	389
El suelo, la vivienda, los instrumentos de ordenación territorial y los programas urbanos	389
Oferta formal de suelo a bajo costo	403
Reservas territoriales	411
La vivienda para la población de menores ingresos y la urbanización popular	422

Los organismos estatales de vivienda y las reservas institucionales de suelo	437
Recomendaciones	442

Capítulo 12

LOS DESARROLLADORES PRIVADOS Y LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

José Castro L., René Coulomb, B.

Pedro León M. y Claudia Puebla C. 445

El nuevo protagonismo de los promotores y desarrolladores de vivienda	446
--	-----

Los desarrolladores de vivienda frente al desarrollo urbano	450
--	-----

Las implicaciones de las innovaciones tecnológicas	456
--	-----

Una habitabilidad en claroscuro	460
---------------------------------------	-----

Producción habitacional y sustentabilidad ambiental	465
---	-----

Los desarrolladores y la cobertura de la demanda de vivienda de interés social	468
---	-----

Reflexiones finales	474
---------------------------	-----

Capítulo 13

LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO (SOFOLES)

Luis Patiño 477

Marco jurídico	477
----------------------	-----

La operación de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles)	479
--	-----

Sectores de actividad económica atendidos por las Sofoles	481
---	-----

Las Sofoles y el mercado nacional de valores	482
--	-----

Las Sofoles hipotecarias	484
--------------------------------	-----

Características del crédito	489
-----------------------------------	-----

Las Sofoles y los organismos de vivienda	490
--	-----

Conclusiones	493
--------------------	-----

CONCLUSIONES

René Coulomb

y Martha Schteingart 495

Necesidades habitacionales presentes y futuras	495
--	-----

Políticas y programas de vivienda en México	500
---	-----

Balance crítico de las nuevas tendencias de la política habitacional en México	505
Vivienda, suelo y desarrollo urbano	508
Algunas reflexiones con respecto a la vivienda para los más pobres	510
ANEXO METODOLÓGICO	515
El censo y la muestra censal del 2000	515
Construcción del índice de calidad de la vivienda	517
BIBLIOGRAFÍA	531