

# VIVIENDAS PARA DESARROLLAR CIUDADES



# Viviendas para desarrollar ciudades

Índice de Competitividad Municipal  
en materia de Vivienda 2011



Instituto Mexicano para la Competitividad A.C.

Resumen ejecutivo

---

## Introducción

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). Este trabajo estudia y compara a los 402 municipios urbanos más importantes del país, que conforman 115 ciudades o zonas urbanas, a través del análisis de 78 indicadores agrupados en tres pilares de competitividad.

El estudio pretende evaluar de manera objetiva las condiciones que prevalecen en los municipios para aumentar el valor de las inversiones en vivienda en el largo plazo. Dicho valor dependerá no sólo de las características propias de la vivienda, sino de su entorno urbano y del dinamismo económico de la ciudad en donde se encuentra. En otras palabras, el INCOMUV busca explicar la relación entre la plusvalía de la vivienda y las condiciones existentes en un municipio para mejorar la productividad y calidad de vida de sus habitantes. En ese sentido, este informe busca generar una competencia sana entre los municipios para acelerar los cambios en la política pública para que el desarrollo de vivienda contribuya a construir ciudades productivas y con mayor calidad de vida para sus habitantes.

Los 402 municipios del estudio concentran el 66% de la población, el 92% de la producción nacional, el 80% de la demanda de vivienda, el 75% del financiamiento de la vivienda y el 64% de las necesidades de vivienda.

# Resumen ejecutivo

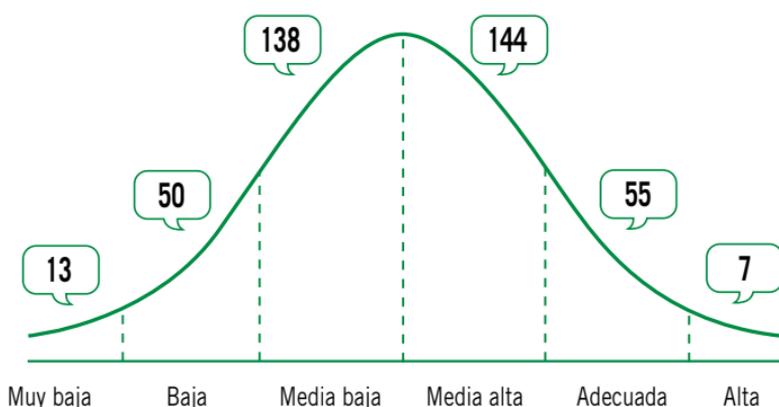
## ¿Cómo se distribuyen los municipios?

Los municipios analizados se agruparon en los siguientes seis grupos o categorías de acuerdo con su calificación en el INCOMUV:

1. **Competitividad Alta**
2. **Competitividad Adecuada**
3. **Competitividad Media alta**
4. **Competitividad Media baja**
5. **Competitividad Baja**
6. **Competitividad Muy baja**

La gráfica 1 muestra el número de municipios que se ubican en cada uno de los grupos de competitividad arriba mencionados.

**Gráfica 1. Distribución de los municipios en el Índice General**



Solamente 7 de los 402 municipios evaluados se ubican en el nivel de competitividad **Alta**. Estos municipios son **Comitán de Domínguez** (Chiapas), **Acuña** (Coahuila), **Castaños** (Coahuila), **Puerto Vallarta** (Jalisco), **Zapopan** (Jalisco), **Querétaro** (Querétaro) y **Mérida** (Yucatán). La notable diversidad de estos municipios –grandes y pequeños; prósperos y modestos; de todas las regiones del país– es alentadora, pues muestra que prácticamente cualquier municipio tiene en sus manos la posibilidad de fomentar la competitividad del sector de la vivienda a través de políticas públicas con visión de largo plazo.

Las trayectorias que han seguido estos municipios para impulsar la competitividad de su vivienda son muy distintas:

- 
- Comitán de Domínguez destaca en indicadores de gobierno eficiente, particularmente por la modernización de su catastro y por su buena seguridad pública. Además, la dinámica competitiva de Comitán es favorable –particularmente en sus indicadores de Sociedad incluyente, preparada y sana, y Economía estable y dinámica.
  - Acuña cuenta con una normatividad para la construcción de vivienda que destaca a nivel nacional, así como con un excelente nivel de equipamiento urbano. La economía local es estable y dinámica, y la inversión está creciendo rápidamente: entre 2006 y 2008, la tasa promedio de crecimiento de la inversión por cada persona económicamente activa fue del 16%.
  - Castaños destaca en indicadores de gobierno eficiente, tales como el grado de modernización de su catastro, la institucionalización y eficiencia en el servicio de agua, y la seguridad pública. También cuenta con una buena oferta de vivienda y de financiamiento para adquirir vivienda en relación con su población. Finalmente, destaca en indicadores de demanda potencial (tendencias demográficas favorables) y de dinámica competitiva.
  - Puerto Vallarta es un municipio con una buena capacidad financiera. Destaca por su elevada proporción de ingresos propios dentro de sus ingresos municipales totales. También obtiene altos puntajes en indicadores de gobierno eficiente (catastro moderno, servicio eficaz de agua y seguridad pública) y cuenta con niveles adecuados de equipamiento urbano.
  - Zapopan destaca en tres rubros: normatividad para la construcción de vivienda, acceso a servicios básicos en la vivienda, y vivienda ambiental y socialmente sustentable.
  - Querétaro es una ciudad-municipio con una excelente cobertura de servicios básicos en la vivienda, tiene una buena capacidad financiera y un destacado nivel de equipamiento urbano (cobertura de escuelas, centros de salud y comercios). Además, cuenta con una muy buena dinámica competitiva, en parte relacionada con la expansión de su sector aeronáutico en los últimos años.
  - Mérida destaca por la calidad de su normatividad para la construcción de vivienda y por sus altos niveles de cobertura de equipamiento urbano.

# Resumen ejecutivo

## Competitividad y dinámica poblacional

Entre 2005 y 2010, la población de México pasó de 103 millones de habitantes a 112 millones, un crecimiento neto de 9 millones de habitantes. No obstante, prácticamente la totalidad del crecimiento poblacional ocurrió en los 402 municipios considerados en este estudio. En ellos, la población aumentó en casi 12 millones de habitantes en el último lustro, mientras que en los restantes 2039 municipios del país la población disminuyó en 2.7 millones de habitantes (ver tabla 1).

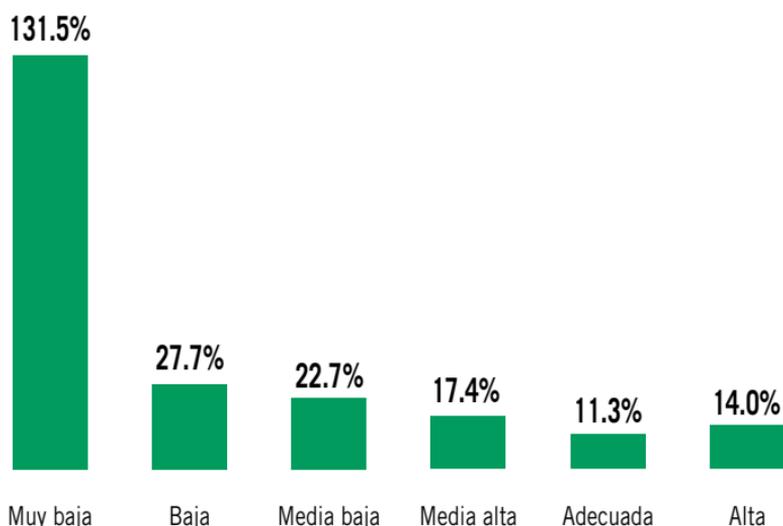
**Tabla 1. Crecimiento poblacional 2005-2010**

	Población en 2005	Población en 2010	Incremento absoluto	Incremento porcentual
402 municipios	62,766,737	74,492,523	11,725,786	19%
Resto del país	40,496,651	37,844,015	-2,652,636	-7%
Total nacional	103,263,388	112,336,538	9,073,150	9%

El crecimiento poblacional es un fenómeno muy importante para el desarrollo urbano y de vivienda en el largo plazo. Un acelerado crecimiento poblacional impone serios retos a la planeación y el desarrollo urbano ordenado. También incrementa la presión sobre los servicios públicos, conlleva problemas de propiedad del suelo (en el caso de los asentamientos irregulares) y, a pesar de que en el corto plazo puede aumentar la plusvalía de la vivienda, a la larga puede tener efectos negativos sobre ésta si no se atienden los problemas que surgen por el crecimiento desordenado. Por estas razones resulta preocupante que los municipios menos competitivos en materia de vivienda sean los que tuvieron el mayor crecimiento poblacional en el último lustro (ver gráfica 2).

---

## Gráfica 2. Crecimiento poblacional acumulado 2005-2010, por grupo de competitividad

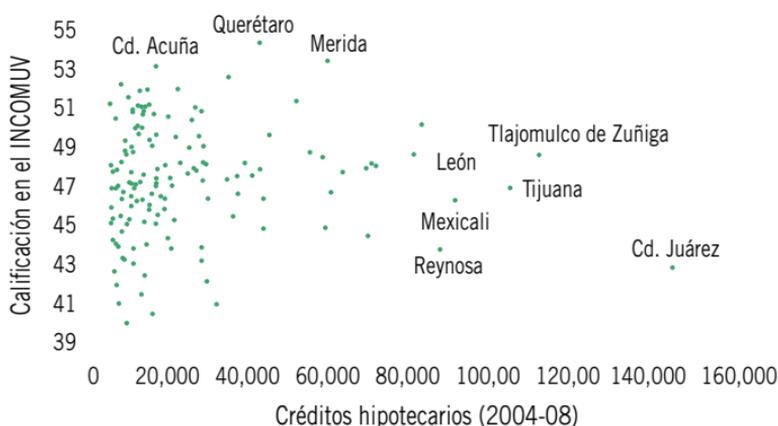


Los municipios de baja competitividad y alto crecimiento poblacional pueden quedar atrapados en un círculo vicioso: entre más desordenado y caótico es el crecimiento de un municipio, más difícil se vuelve asegurar la provisión de los servicios públicos más básicos como agua, drenaje o recolección de basura. Estos problemas a su vez deterioran el valor de las viviendas, lo que hace al municipio aún más atractivo para las personas que desean trabajar en la ciudad pero no les alcanza para vivir en otros municipios conurbados donde sí funcionan los servicios públicos. Esta dinámica continúa haciendo cada vez más complicada la instrumentación de políticas de desarrollo urbano para mejorar dichos servicios y ofrecer condiciones de vida adecuadas a la población. En otras palabras, en un contexto de rápido crecimiento demográfico las autoridades municipales se pueden ver fácilmente rebasadas por los problemas de desarrollo urbano.

Al analizar los créditos hipotecarios ejercidos en los últimos años, no se encontró una relación clara entre el número de créditos y las condiciones de vida que ofrecen los municipios (ver gráfica 3). Sin embargo, algunos de los municipios que captaron el mayor número de créditos obtuvieron calificaciones medias y bajas en el INCOMUV. Esto implica, por un lado, que muchas de las familias que en años recientes adquirieron un inmueble probablemente verán deteriorado el valor de su patrimonio. Por otro lado, también significa una oportunidad para diseñar esquemas de financiamiento que estén alineados con la competitividad de los municipios en materia de vivienda.

# Resumen ejecutivo

**Gráfica 3. Créditos hipotecarios ejercidos (2004-2008) y calificación en el INCOMUV**



En suma, los resultados del INCOMUV muestran que algunos municipios no han logrado ofrecer las condiciones necesarias para recibir tanta construcción de vivienda, pues su tasa de vivienda deshabitada es muy alta. Por ejemplo, en Tlajomulco de Zúñiga el 34% de las viviendas están deshabitadas, mientras que en Ciudad Juárez la cifra es del 24% y en Tijuana del 20%. Cabe destacar que a pesar de que únicamente una fracción de la vivienda deshabitada está completamente abandonada, es posible afirmar que la vivienda que está deshabitada no cumplió con las expectativas de su comprador.

## IMCO propone

- **Instrumentar todas las políticas de planeación y gestión a nivel metropolitano**, desde el ordenamiento del territorio hasta las inversiones en infraestructura y la operación de los servicios públicos en red como el agua, transporte, residuos, etc. Para ello, es fundamental crear organismos intermunicipales con verdadera autonomía de gestión y atribuciones ejecutivas, un presupuesto propio y transparente, y con la obligación de generar y publicar regularmente indicadores de gestión.
- **Desarrollar una estrategia de crecimiento urbano compacto**, alineada con el desarrollo y recuperación de las zonas interiores de la ciudad. La normatividad debe definir claramente los instrumentos para aumentar las densidades habitacionales, para aumentar la construcción vertical y para compensar la disminución de metros de espacios privados con disponibilidad de equipamiento y espacios públicos. En este sentido, se requiere aplicar

---

instrumentos financieros y fiscales (ej. predial diferenciado) que premien la construcción de vivienda en las zonas deseadas y/o castiguen la especulación del suelo (ej. terrenos baldíos) y la construcción en las zonas no deseadas.

- **Acercar la vivienda a los empleos, escuelas y servicios** para reducir necesidades de transporte. Para ello se requiere: 1) eliminar las regulaciones que impiden la mezcla de usos de suelo compatibles (principalmente residencial y comercial), 2) regular las distancias máximas de nuevas viviendas a escuelas, comercios y equipamiento en general, y 3) desarrollar alianzas con grandes empleadores para apoyar programas de alojamiento de empleados cerca de empresas.
- **Diseñar una estrategia de movilidad y transporte eficientes**, para conectar a las viviendas con los empleos y servicios que ofrece la ciudad. Dicha estrategia debe privilegiar al transporte público y a la movilidad no motorizada sobre los automóviles privados, debido a que se ha demostrado que más vías de transporte generan nueva demanda y terminan por inducir más tráfico, por lo que terminan siendo siempre insuficientes.
- **Dar más herramientas a los demandantes de vivienda** para que tomen mejores decisiones cuando compran una vivienda y con ello incrementar su poder para influir en el mercado. Es esencial que los instrumentos de información concienticen a la población sobre los costos privados y sociales de vivir más lejos de los centros urbanos, así como los beneficios de vivir más cerca de ellos.
- **Incorporar criterios de desarrollo urbano a financiamiento y subsidios con recursos federales.** Esto podría tener un gran impacto sobre el mercado de vivienda.

# Resumen ejecutivo

---

## Pilares e indicadores del INCOMUV

Los resultados del INCOMUV están basados en el desempeño de los municipios en los siguientes indicadores:

### Pilar 1 – Normatividad y características de la vivienda

- Índice de calidad de reglamentos y códigos de construcción
- Índice de reglamentación de convivencia vecinal
- Índice de reglamentación de municipalización
- Promoción de uso de tecnologías sustentables en vivienda
- Promoción de uso de tecnologías sustentables en conjuntos habitacionales
- Promoción de diseño sustentable en vivienda
- Viviendas con acceso a red de agua potable
- Viviendas con acceso a la red de alcantarillado
- Viviendas con acceso a red eléctrica
- Viviendas con servicio de recolección de residuos
- Viviendas que cuentan con teléfono
- Viviendas con computadora
- Viviendas que cuentan con internet
- Provisión de agua potable
- Estrés hídrico
- Sobreexplotación de acuíferos
- Estabilidad de fenómenos hidrometeorológicos
- Viviendas con eco-tecnologías
- Índice de disponibilidad de vivienda económica
- Viviendas con escrituras
- Dinamismo del mercado inmobiliario
- Vivienda deshabitada

### Pilar 2 – Contexto de la vivienda dentro de la ciudad

- ¿Existe un Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS)?
- Índice de planeación y ordenamiento territorial
- Política de prevención de riesgos y peligros
- Índice de agilidad y transparencia para obtener permisos de construcción
- Índice de promoción de crecimiento compacto en el municipio

- 
- Índice de normatividad en movilidad y transporte
  - Promoción de acceso al equipamiento urbano
  - Cooperación intermunicipal
  - Impulso a la vivienda social
  - Ingresos municipales totales per cápita
  - Ingresos municipales propios
  - Ingresos provenientes del predial per cápita
  - Inclusión de infraestructura pública en cobro del predial
  - Ingresos provenientes de servicios de agua per cápita
  - Ingresos provenientes de otros servicios públicos, per cápita
  - Índice de modernización del catastro
  - Índice de institucionalización y eficiencia del servicio de agua
  - Capacidad de tratamiento de aguas residuales
  - Aprovechamiento del biogás de rellenos sanitarios
  - Valoración del manejo de residuos sólidos urbanos
  - Tasa de homicidios
  - Robo de vehículos
  - Percepción sobre inseguridad
  - Vulnerabilidad a desastres naturales
  - Equipamiento educativo
  - Equipamiento de salud
  - Equipamiento de comercios
  - Áreas verdes
  - Grado de urbanización
  - Forma urbana eficiente
  - Potencial de conectividad y movilidad
  - Gasto anual en transporte
  - Accidentes viales
  - Relación empleo / residentes en el municipio
  - Ubicación de la oferta de vivienda
  - Hacinamiento
  - Potencial de crecimiento sobre suelo no social
  - Créditos hipotecarios
  - Competencia de la banca y Sofoles

# Resumen ejecutivo

---

## Pilar 3 – Contexto de la ciudad dentro del país

- Migración a la zona urbana
- Población en edad de trabajar
- Crecimiento esperado de población en edad de trabajar
- Crecimiento de la demanda potencial de vivienda de interés social
- Demandantes potenciales de vivienda sin acceso a créditos hipotecarios
- Vivienda en renta
- Dinámica competitiva en Estado de derecho
- Dinámica competitiva en Manejo del medio ambiente
- Dinámica competitiva en Sociedad incluyente, preparada y sana
- Dinámica competitiva en Economía estable y dinámica
- Dinámica competitiva en Sistema político estable y funcional
- Dinámica competitiva en Mercados de los factores de producción
- Dinámica competitiva en Sectores precursores de clase mundial
- Dinámica competitiva en Gobierno eficiente
- Dinámica competitiva en Aprovechamiento de relaciones internacionales
- Dinámica competitiva en Sectores económicos con potencial
- Crecimiento de la inversión por PEA



Instituto Mexicano para la Competitividad A.C.

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)



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL