

MEJOR  
CIUDAD

# Propuestas Integrales para un Futuro Habitacional y Urbano Sostenible

en la Zona Metropolitana  
de la Ciudad de México.



## CONTENIDO



<b>1. Acciones para un Futuro Habitacional y Urbano Sostenible en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Prólogo.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2. Punto de Partida.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3. Diagnóstico Integral.....</b>	<b>10</b>
<b>1.3.1. Características de las Viviendas en la ZMCM.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3.2. Clase de las viviendas actuales.....</b>	<b>15</b>
<b>1.3.3. Estimación de viviendas, hogares e ingresos.....</b>	<b>18</b>
<b>1.3.4. Asequibilidad.....</b>	<b>26</b>
<b>1.3.5. Relación Ingresos por Decil / Oferta Asequible.....</b>	<b>29</b>
<b>1.3.6. Conclusión del Diagnóstico Integral sobre la Crisis de Vivienda en la ZMCM.....</b>	<b>36</b>
<b>1.4. Síntesis de Respuestas de los Expertos de los Sectores Público, Privado, Académico, Social y Organizaciones Gremiales.....</b>	<b>38</b>
<b>1.4.1. Resumen de las Preguntas Formuladas.....</b>	<b>39</b>
<b>1.4.2. Resumen Ejecutivo de las Respuestas.....</b>	<b>40</b>
<b>1.4.2.1. Desafíos Actuales.....</b>	<b>40</b>
<b>1.4.2.2. Eficacia de las Políticas Públicas.....</b>	<b>41</b>
<b>1.4.2.3. Financiamiento y Economías Mixtas.....</b>	<b>41</b>
<b>1.4.2.4. Sostenibilidad y Cambio Climático.....</b>	<b>42</b>
<b>1.4.2.5. Acciones Inmediatas.....</b>	<b>42</b>
<b>1.4.2.6. Conclusión.....</b>	<b>43</b>
<b>1.4.3. Estrategias Resultantes de las Repuestas.....</b>	<b>43</b>
<b>1.4.4. Conclusión sobre la Relación entre Estrategias y Respuestas.....</b>	<b>47</b>
<b>1.5. Objetivos de las Acciones para un Futuro Habitacional y Urbano Sostenible en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México....</b>	<b>48</b>
<b>1.5.1. Objetivos Generales.....</b>	<b>48</b>
<b>1.5.2. Prólogo a la Estrategia General.....</b>	<b>50</b>

<b>1.6. Estrategia General.....</b>	50
<b>1.6.1. Implementación Integrada de la Línea de Acción 1:</b>	
Mejorar y Adecuar el Ecosistema Social, Político, Económico-Financiero e Institucional-Normativo para la Vivienda Asequible.....	51
<b>1.6.1.1. Estrategia 1: Armonización Legislativa.....</b>	52
<b>1.6.1.1.1. Acciones.....</b>	52
<b>1.6.1.2. Estrategia 2: Subsidios y Financiamiento.....</b>	56
<b>1.6.1.2.1. Acciones.....</b>	56
<b>1.6.1.3. Estrategia 3: Foros y Consultas.....</b>	62
<b>1.6.1.3.1. Acciones.....</b>	62
<b>1.6.1.4. Estrategia 4: Seguridad en la Tenencia Jurídica..</b>	63
<b>1.6.1.4.1. Acciones.....</b>	63
<b>1.6.1.5. Estrategia 5: Capacitación.....</b>	67
<b>1.6.1.5.1. Acciones.....</b>	67
<b>1.6.1.6. Estrategia 6: Promoción y Difusión.....</b>	69
<b>1.6.1.6.1. Acciones.....</b>	69
<b>1.6.1.7. Estrategia 7: Simplificación de Trámites y Digitalización.....</b>	70
<b>1.6.1.7.1. Acciones.....</b>	70
<b>1.6.2. Implementación Integrada de la Línea de Acción 2:</b>	
Promover e Impulsar la Producción Social, Pública y Privada de Vivienda Asequible, así como el Mejoramiento y la Rehabilitación de la Vivienda Asequible en la ZMCM.....	71
<b>1.6.2.1. Estrategia 8:</b>	
Producción Social de Vivienda (PSV).....	72
<b>1.6.2.1.1. Acciones.....</b>	72
<b>1.6.2.2. Estrategia 9:</b>	
Tecnología, Sostenibilidad y Resiliencia.....	75
<b>1.6.2.2.1. Acciones.....</b>	75
<b>1.6.2.3. Estrategia 10: Rehabilitación y Rehabilitación de Viviendas Existentes.....</b>	77
<b>1.6.2.3.1. Acciones.....</b>	77
<b>1.6.2.4. Estrategia 11: Mejoramiento de Viviendas Existentes.....</b>	80
<b>1.6.2.4.1. Acciones.....</b>	80
<b>1.6.2.5. Estrategia 12: Atención a Grupos Vulnerables....</b>	84
Acciones.....	84
<b>1.6.2.6. Estrategia 13: Establecer una Bolsa de Suelo para el Programa de Vivienda Asequible.....</b>	87
<b>1.6.2.6.1. Acciones.....</b>	87
<b>1.6.2.6.2. Ejemplos Internacionales Exitosos....</b>	91
<b>1.6.2.6.3. Consideraciones para la Expropiación.....</b>	92

<b>1.6.3. Implementación Integrada de la Línea de Acción 3:</b>	
Seguimiento y Evaluación.....	92
<b>1.6.3.1. Estrategia 14: Seguimiento.....</b>	93
<b>1.6.3.1.1. Acciones.....</b>	93
<b>1.6.3.2. Estrategia 15: Evaluación.....</b>	95
<b>1.6.3.2.1. Acciones.....</b>	95
<b>1.6.4. Conclusión General de la Estrategia.....</b>	97
<b>1.7 Acciones Generales para los Primeros 100 días.....</b>	97
<b>1.7.1.1. Establecimiento de Bases y Diálogo.....</b>	98
<b>1.7.1.2. Reformas Legislativas y Políticas.....</b>	99
<b>1.7.1.3. Programas y Financiamiento.....</b>	99
<b>1.7.1.4. Infraestructura y Desarrollo Urbano.....</b>	100
<b>1.7.1.5. Tecnología e Innovación.....</b>	100
<b>1.7.1.6. Inclusión Social y Participación Ciudadana.....</b>	101
<b>1.7.1.7. Conclusión.....</b>	101
	
<b>2. ¿Cómo lograrlo?.....</b>	102
<b>2.1. Creación de la Comisión Intersecretarial para Implementar las Acciones para un Futuro Habitacional y Urbano Sostenible en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (AFHU-ZMCM).....</b>	103
<b>2.2. Foros y Reuniones de Revisión y Ajuste con la Sociedad Civil y Otros Actores.....</b>	103
<b>2.3. Realización y Aprobación de Ajustes Normativos.....</b>	104
<b>2.4. Publicación de Leyes y Reglamentos ajustados y Decretos Correspondientes en las Tres Entidades.....</b>	104
<b>2.5. Instalación de la Comisión Intersecretarial.....</b>	105
<b>2.6. Proceso de Implementación.....</b>	105
	
<b>3. Retos y Obstáculos.....</b>	107



<b>4. Riesgos y Estrategias de Mitigación.....</b>	109
<b>4.1. Resistencia al Cambio.....</b>	110
<b>4.2. Falta de Financiamiento.....</b>	110
<b>4.3. Corrupción y Mala Gestión.....</b>	110
<b>4.4. Impacto Ambiental Negativo.....</b>	111
<b>4.5. Desigualdad en la Distribución de Beneficios.....</b>	111
<b>4.6. Recomendaciones.....</b>	111

1

# **Acciones para un Futuro Habitacional y Urbano Sostenible**

en la Zona Metropolitana  
de la Ciudad de México



# 1.1

## PRÓLOGO

La Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) alberga a millones de personas que enfrentan una realidad habitacional compleja. La falta de vivienda asequible, el rezago habitacional, el hacinamiento, la inseguridad en la tenencia y la desigualdad social son algunos de los problemas que afectan la calidad de vida de sus habitantes. Las propuestas aquí vertidas surgen como una respuesta integral a esta crisis

Este documento desarrolla una respuesta integral a la creciente necesidad de viviendas asequibles, sostenibles y adaptadas a las diversas estructuras familiares en la ZMCM. Se abordan de manera estratégica y coordinada los desafíos actuales en la vivienda.

# 1.2

## PUNTO DE PARTIDA

El desarrollo de un futuro habitacional y urbano sostenible en la ZMCM requiere la colaboración de múltiples sectores, como la participación activa de expertos del sector público, privado, académico y social, quienes son clave para formular estrategias innovadoras y prácticas aquí vertidas que promueven la vivienda asequible para nuestra ciudad.

La confianza y la colaboración son esenciales para la implementación de las presentes propuestas. En Mejor Ciudad confiamos que el diálogo abierto y la participación de todos los actores, incluyendo comunidades e instituciones, garantizará que las soluciones sean sostenibles y adaptadas a las realidades locales. Por lo que perseguimos abrir la conversación respecto a las soluciones para mejorar la situación en el acceso a vivienda adecuada y asequible para todas las personas que habitan la ZMCM.

Para iniciar es fundamental determinar los criterios que determinan lo que se denomina vivienda asequible, entendiendo asequibilidad como aquello no debe imponer una carga financiera excesiva para garantizar su acceso. Para ello es necesaria la implementación de políticas efectivas con un enfoque integral que incluya regulaciones, incentivos y programas de apoyo financiero.

En **Mejor Ciudad** creemos en el derecho a la vivienda adecuada considerando los siete elementos propuestos por ONU Hábitat:

- **Seguridad de la tenencia:**

Garantiza protección jurídica contra desalojo forzoso, hostigamiento y otras amenazas.

- **Disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura:**

Debe contar con agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para cocción, calefacción y alumbrado, así como eliminación de residuos.

- **Asequibilidad:**

El costo de acceder a la vivienda no debe superar el 30% del ingreso mensual del hogar, incluyendo gastos asociados.

- **Habitabilidad:**

Debe proporcionar un espacio habitable suficiente para el tamaño del hogar, proteger contra riesgos para la salud y cumplir con requisitos ecológicos.

- **Accesibilidad:**

Considera las necesidades de grupos desfavorecidos y marginados, especialmente personas con discapacidad.

- **Ubicación:**

Debe ofrecer acceso a empleos y servicios esenciales en tiempos y distancias aceptables.

- **Adecuación cultural:**

Respeto y considera la expresión de identidad cultural de los integrantes del hogar.

La sostenibilidad implica nuevas “Rs”. A las tradicionales “Reciclar, Reusar y Reducir” se añaden “Rehabilitación y/o Rehabilitación” para aprovechar las viviendas deshabitadas y/o abandonadas en la ZMCM, ahorrando recursos y atendiendo el rezago habitacional.

La vivienda puede y debe tener diferentes formas de tenencia. Se propone un nuevo paradigma donde las diversas formas de tenencia (renta, propiedad privada, colectiva y pública) se ajusten a las necesidades y aspiraciones de los distintos tipos de hogar.

Diversificación de actividades en la vivienda. Se busca que actividades de producción y circulación de bajo impacto puedan coexistir en las construcciones que alojan viviendas, apoyando económicamente tanto al hogar habitante como a los vecinos.

En **Mejor Ciudad** priorizamos la asequibilidad debido a que en la ZMCM este es uno de los elementos más vulnerables para lograr el acceso a una vivienda adecuada pero consideramos que el equilibrio entre todos los factores enlistados permitirá la sostenibilidad en el tiempo de las acciones.

Diversos expertos han enriquecido las propuestas respondiendo a preguntas clave sobre vivienda asequible y desarrollo urbano en la ZMCM. Estos expertos son:

- Horacio Urbano
- Rodrigo Porter
- Ignacio Kunz
- Nina Carolina Izabal
- Edna Vega
- David Cheirif
- Ernesto Charvel
- José Antonio Revah

- Roberto Eibenschutz
- Alejandro Suárez Pareyón
- Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
- Fernando Méndez Bernal
- Enrique Costemalle
- Francisco Alvarado
- Sara Topelson

Su experiencia y perspectiva ha sido crucial para entender los desafíos actuales y desarrollar estrategias efectivas, aportando una visión integral y multidimensional.

Finalmente, la Vivienda Asequible para esta propuesta de acciones se define como aquella vivienda que puede ser adquirida o rentada por todos los hogares en sus diferentes niveles de ingresos, de manera que el gasto en vivienda no supere un porcentaje específico del ingreso disponible del hogar. Este porcentaje varía según los contextos, pero comúnmente se establece que el gasto en vivienda no debe exceder el 30% del ingreso disponible del hogar.

La “Vivienda Asequible” es un concepto clave para garantizar que todas las familias puedan acceder a una vivienda digna sin comprometer su capacidad para cubrir otras necesidades básicas. Es fundamental diferenciarla de otros tipos de vivienda como la social y la popular, que tienen definiciones y objetivos específicos dentro del marco legal de México y en contextos internacionales. Implementar políticas efectivas que fomenten la vivienda asequible requiere un enfoque integral que incluya regulaciones, incentivos y programas de apoyo financiero.

# 1.3

## DIAGNÓSTICO INTEGRAL

### Objetivo

Proporcionar una comprensión exhaustiva de las condiciones habitacionales actuales en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM). A través de un análisis detallado, se busca identificar las principales características, desafíos y oportunidades en el ámbito de la vivienda, con el fin de orientar las políticas y estrategias hacia la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

### Contenido

El capítulo abarca varios subtemas que incluyen la caracterización de las viviendas actuales, la estimación de la demanda de viviendas, la asequibilidad de la vivienda en relación con los ingresos de la población, y la relación entre la oferta de vivienda y las necesidades de los distintos deciles de ingreso. Se presentan además datos demográficos, económicos y de vivienda que permiten un análisis profundo de la situación habitacional en la ZMCM.

### Resultados Más Importantes

#### 1 Caracterización de las Viviendas

Se identificó que la mayoría de las viviendas en la ZMCM son casas independientes (44.66%) y casas que comparten terreno con otras (33.33%), mientras que los departamentos en edificios representan el 17.48%.

#### 2 Demanda de Viviendas

Se estima que para 2030 se necesitarán 1,316,248 viviendas adicionales, con un promedio anual de 138,593 viviendas. Esto se debe al crecimiento poblacional y a la necesidad de reducir el rezago habitacional.

#### 3 Asequibilidad

La oferta de vivienda nueva y usada es insuficiente y está desproporcionadamente distribuida, afectando principalmente a los deciles de ingreso más bajos. La mayoría de las viviendas asequibles se encuentran en la periferia, lejos de los centros urbanos y subcentros.

#### 4 Condiciones de Vivienda

Se identifican problemas significativos como la existencia de viviendas deshabitadas, condiciones precarias de habitabilidad, hacinamiento y falta de acceso a servicios básicos. Además, hay una alta inseguridad en la tenencia de la vivienda, con muchos hogares sin títulos de propiedad claros.

## 5 Impacto en Grupos Vulnerables

Las personas con ingresos más bajos, las mujeres jefas de hogar y las personas con discapacidad enfrentan mayores dificultades para acceder a viviendas adecuadas y asequibles.

Este diagnóstico integral permite establecer una base sólida para la formulación de políticas públicas efectivas y estrategias de intervención que respondan a las necesidades reales de la población, promoviendo un desarrollo urbano más equitativo y sostenible en la ZMCM.



### 1.3.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS EN LA ZMCM

Este diagnóstico se basa en el análisis de políticas anteriores, la revisión de datos relevantes y la realización de entrevistas y diálogos con una variedad de actores clave. A continuación, se presenta una síntesis de los hallazgos más relevantes y las conclusiones principales.

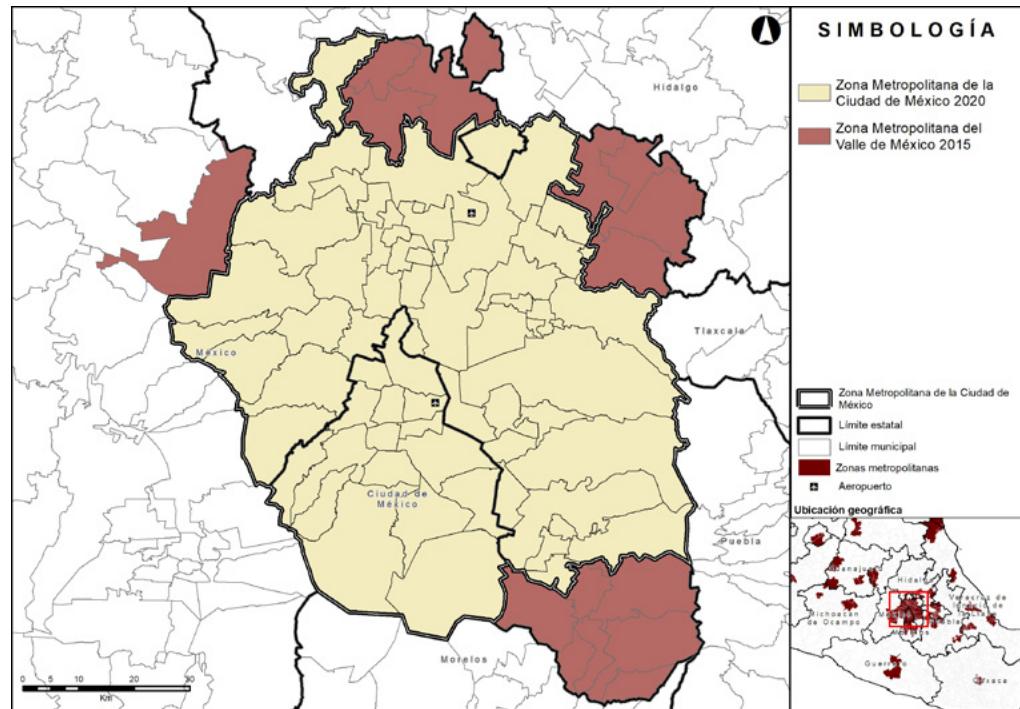
En 2020, la ZMCM incluía 63 municipios con 6,995,509 viviendas, de las cuales el 87.79% estaban habitadas y el **9.31% deshabitadas**, principalmente en el Estado de México. Las casas independientes representaban el 44.66%, y las casas compartidas el 33.33%. Los departamentos en edificios representaban el 17.48%.

■ **Cuadro 1.** Alcaldías y municipios de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

<b>Ciudad de México</b>	<b>Hidalgo</b>		
ALCALDÍAS	MUNICIPIOS	Chimalhuacán	Nextlalpan
Azcapotzalco	Atotonilco de Tula	Ecatepec de Morelos	Nicolás Romero
Coyoacán	Tizayuca	Huehuetoca	Tlalmanalco
Cuajimalpa de Morelos		Huixquilucan	Tlalnepantla de Baz
Gustavo A. Madero		Isidro Fabela	Tultepec
Iztacalco		Ixtapaluca	Tultitlán
Iztapalapa		Jaltenco	Zumpango
La Magdalena Contreras		Jilotzingo	Cuautitlán Izcalli
Milpa Alta		Papalotla	Tecámac
Alvaro Obregón		La Paz	Valle de Chalco Solidaridad
Tláhuac		San Martín de las Pirámides	Temamatla
Tlalpan		Melchor Ocampo	Temascalapa
Xochimilco		Teoloyucan	Tenango del Aire
Benito Juárez		Teotihuacán	Texcoco
Cuauhtémoc		Tepetlaoxtoc	Tezoyuca
Miguel Hidalgo		Teztotlán	Tonanitla
Venustiano Carranza		Naucalpan de Juárez	
		Nezahualcóyotl	
<b>México</b>			
MUNICIPIOS			
Acolman			
Atenco			
Atizapán de Zaragoza			
Coacalco de Berriozábal			
Cocotitlán			
Coyotepec			
Cuautitlán			
Chalco			
Chiautla			
Chicoloapan			
Chinconcuac			

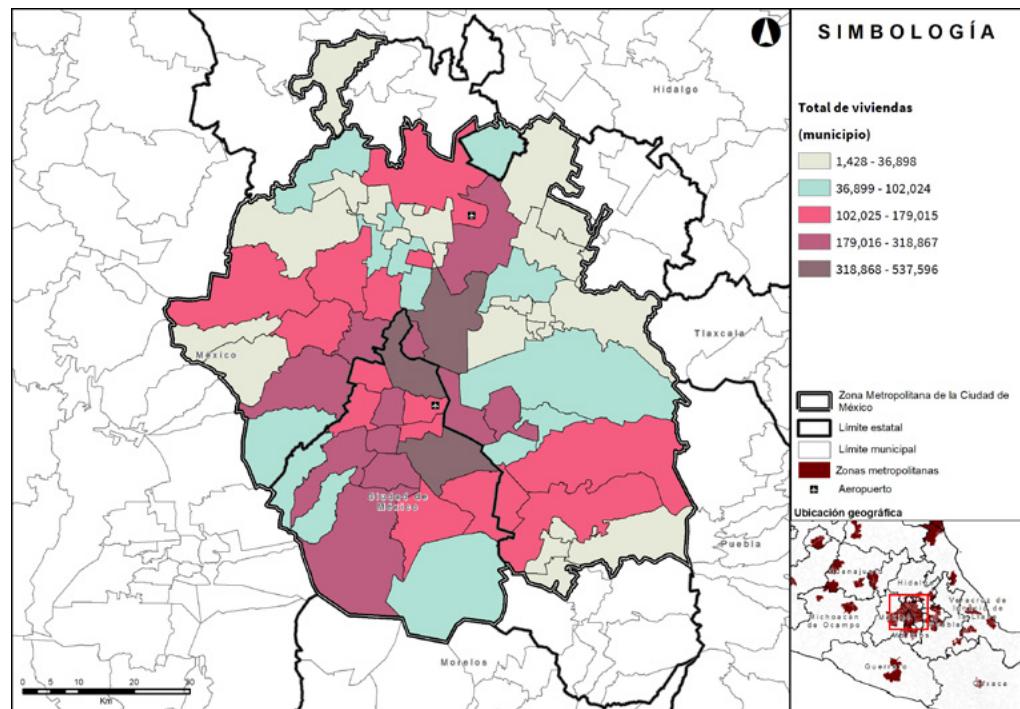
Fuente: Consejo Nacional de Población, 2020

Mapa 1. Cambio territorial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a Ciudad de México



Fuente: Consejo Nacional de Población, 2020

Mapa 2. Total de viviendas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 2020



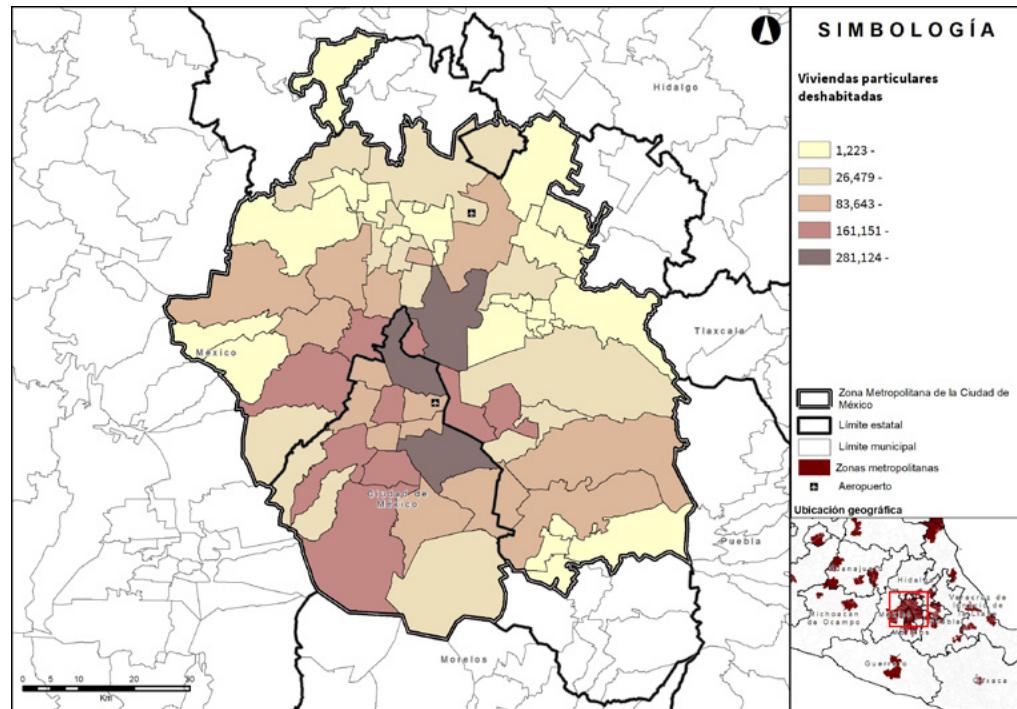
Fuente: Sistema para la Consulta de Información Censal, Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020

■ **Cuadro 2.** Características de las viviendas actuales en la ZMCM

Año	Viviendas totales	Viviendas particulares deshabitadas	Viviendas de uso temporal	Total de viviendas habitadas	Viviendas de colectivas	Total de vivienda particulares habitadas
<b>CIUDAD DE MÉXICO</b>						
<b>2000</b>	2,132,413	194,154	<b>9.10%</b>	22,122	<b>1.04%</b>	2,132,413
<b>2010</b>	2,745,180	211,245	<b>7.70%</b>	80,165	<b>2.92%</b>	2,453,770
<b>2020</b>	3,036,239	<b>207,026</b>	<b>6.82%</b>	71,780	<b>2.36%</b>	2,757,433
<b>ESTADO DE MÉXICO</b>						
<b>2000</b>	-	-	-	-	-	2,136,125
<b>2010</b>	3,268,401	395,870	<b>12.11%</b>	129,111	<b>3.95%</b>	2,743,138
<b>2020</b>	3,835,135	<b>399,039</b>	<b>10.40%</b>	11,531	<b>3.06%</b>	3,318,565
<b>HIDALGO</b>						
<b>2000</b>	-	-	-	-	-	16,027
<b>2010</b>	59,379	19,721	<b>33.21%</b>	6,596	<b>11.11%</b>	33,062
<b>2020</b>	124,135	<b>45,197</b>	<b>35.41%</b>	13,631	<b>10.98%</b>	65,307
<b>ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO</b>						
<b>2000</b>	-	-	-	-	-	4,284,565
<b>2010</b>	6,072,960	626,836	<b>10.32%</b>	215,872	<b>3.55%</b>	5,229,970
<b>2020</b>	6,995,509	<b>651,262</b>	<b>9.31%</b>	202,942	<b>2.90%</b>	6,141,305

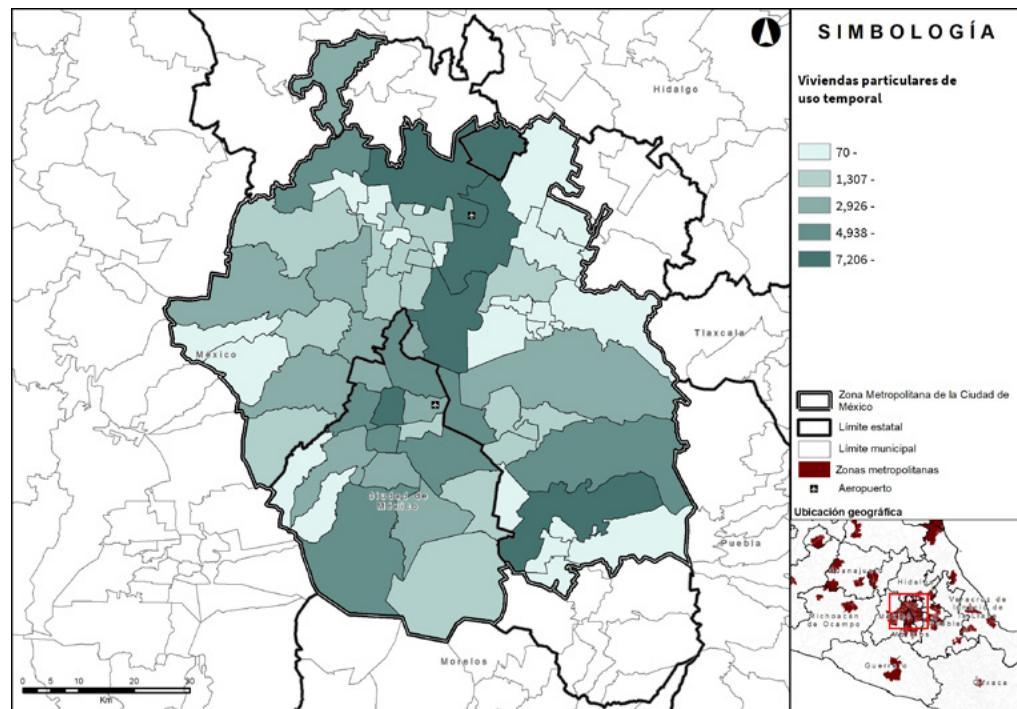
Fuente: INEGI Censos de Población y Vivienda INEGI 2000, 2010, 2020.

Mapa 3. Total de viviendas particulares deshabitadas, 2020



Fuente: Sistema para la Consulta de Información Censal, Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020

Mapa 4. Total de viviendas particulares de uso temporal, 2020



Fuente: Sistema para la Consulta de Información Censal, Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020



## 1.3.2. CLASE DE LAS VIVIENDAS ACTUALES

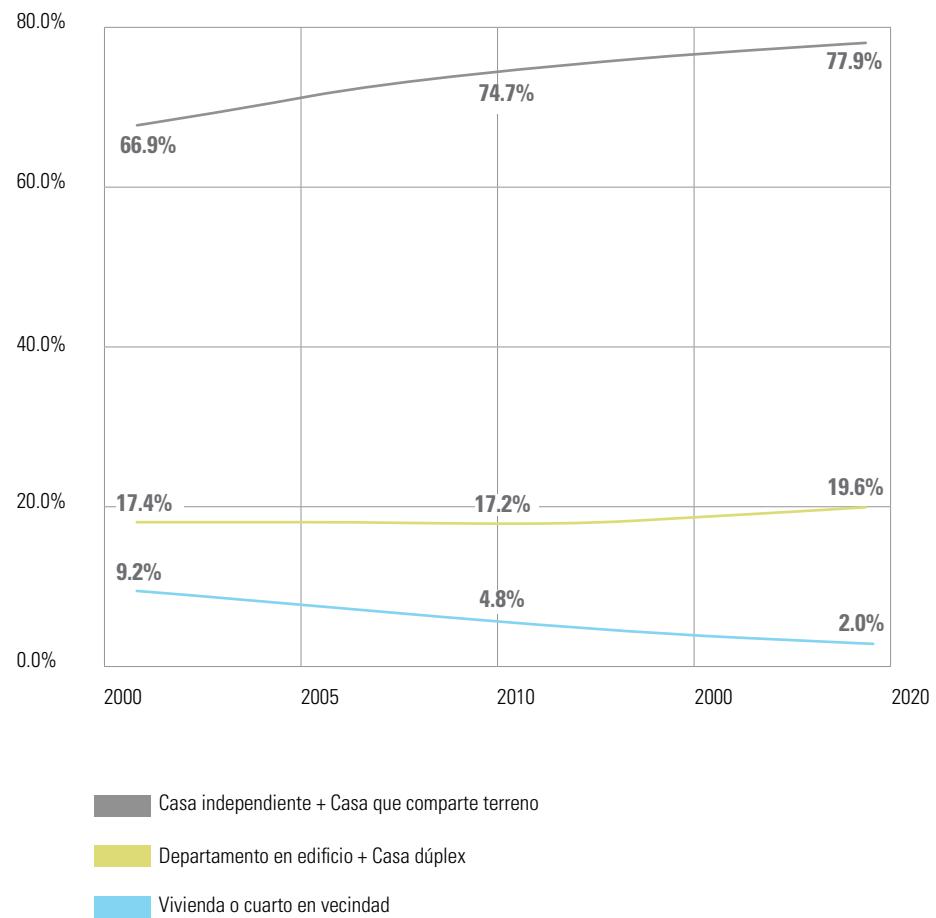
La “Casa única en el terreno” es la más común en la ZMCM (44.66%), seguida por la “Casa que comparte terreno con otras” (33.33%). Los departamentos en edificios no han alcanzado una alta prevalencia (17.48%).

**Cuadro 3.** Características de las viviendas actuales de la ZMCM

Clase de vivienda	Ciudad de México	Hidalgo	México	ZMCM
Casa dúplex	31,145	2,075	91,566	124,786
Casa que comparte terreno con otra(s)	1,016,386	6,485	1,023,697	2,046,568
Casa única en el terreno	802,530	49,011	1,890,428	2,741,969
Departamento en edificio	831,825	7,417	233,983	1,073,225
Local no construido para habitación	3,612	67	4,686	8,365
Refugio	436	4	344	784
Vivienda en cuarto de azotea de un edificio	3,732	2	224	3,958
Vivienda en vecindad o cuartería	58,730	206	65,076	124,012
Vivienda móvil	102	3	68	173
No especificado	7,821	25	7,888	15,734
<b>Total de viviendas particulares habitadas</b>	<b>2,756,319</b>	<b>65,295</b>	<b>3,317,960</b>	<b>6,139,574</b>

Nota: Los totales por entidad obedecen a los municipios involucrados en la ZMCM y no al total del Estado  
 Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020

— **Gráfico 1.** Participación por clases de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 2000-2020



Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI, Censos de población y vivienda 2000-2020

■ **Cuadro 4.** Clases de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1990-2020

Año	Viviendas habitadas	Vivienda particular habitada	Casa independiente	Dept. en edificio	Vivienda o cuarto en vecindad	Vivienda o cuarto en la azotea	Local no construido para habitación	Vivienda móvil	Refugio	Viviendas colectivas
<b>CIUDAD DE MÉXICO</b>										
<b>2020</b>	2,757,433	2,756,319	<b>1,818,916</b>	<b>862,970</b>	58,730	3,732	3,612	102	436	1,114
<b>2010</b>	2,453,770	2,453,031	<b>1,517,082</b>	<b>704,789</b>	139,528	7,583	1,337	197	395	739
<b>2000</b>	2,132,413	2,131,410	<b>1,243,468</b>	<b>572,862</b>	210,463	12,843	3,028	130	332	1,003
<b>1990</b>	1,799,410	1,798,067	<b>946,356</b>	<b>539,955</b>	269,030	15,688	N/D	197	1,375	1,343

<b>HIDALGO</b>										
<b>2020</b>	65,307	65,295	<b>55,496</b>	<b>9,492</b>	206	20	50	4	7	12
<b>2010</b>	33,062	33,060	<b>30,715</b>	<b>575</b>	431	10	29	4	3	2
<b>2000</b>	16,027	16,022	<b>14,525</b>	<b>405</b>	511	16	14	4	3	5
<b>1990</b>	9,808	9,801	<b>8,818</b>	<b>762</b>			N/D	3	19	7

<b>ESTADO DE MÉXICO</b>										
<b>2020</b>	3,283,468	3,282,864	<b>2,883,420</b>	<b>321,519</b>	64,833	223	4,614	68	341	604
<b>2010</b>	2,719,607	2,719,305	<b>2,342,068</b>	<b>191,317</b>	111,371	1,382	1,054	329	116	302
<b>2000</b>	2,136,125	2,135,785	<b>1,608,806</b>	<b>170,830</b>	185,151	3,336	1,752	170	164	340
<b>1990</b>	1,380,537	1,379,828	<b>1,055,121</b>	<b>306,016</b>			N/D	326	874	709

<b>ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO</b>										
<b>2020</b>	6,106,208	6,104,478	<b>4,757,832</b>	<b>1,193,981</b>	123,769	3,975	8,276	174	784	1,730
<b>2010</b>	5,206,439	5,205,396	<b>3,889,865</b>	<b>896,681</b>	251,330	8,975	2,420	530	514	1,043
<b>2000</b>	4,284,565	4,283,217	<b>2,866,799</b>	<b>744,097</b>	396,125	16,195	4,794	304	499	1,348
<b>1990</b>	3,189,755	3,187,696	<b>2,010,295</b>	<b>846,733</b>	269,030	322,466	N/D	526	2,268	2,059

Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI, Censos de población y vivienda 1990-2020

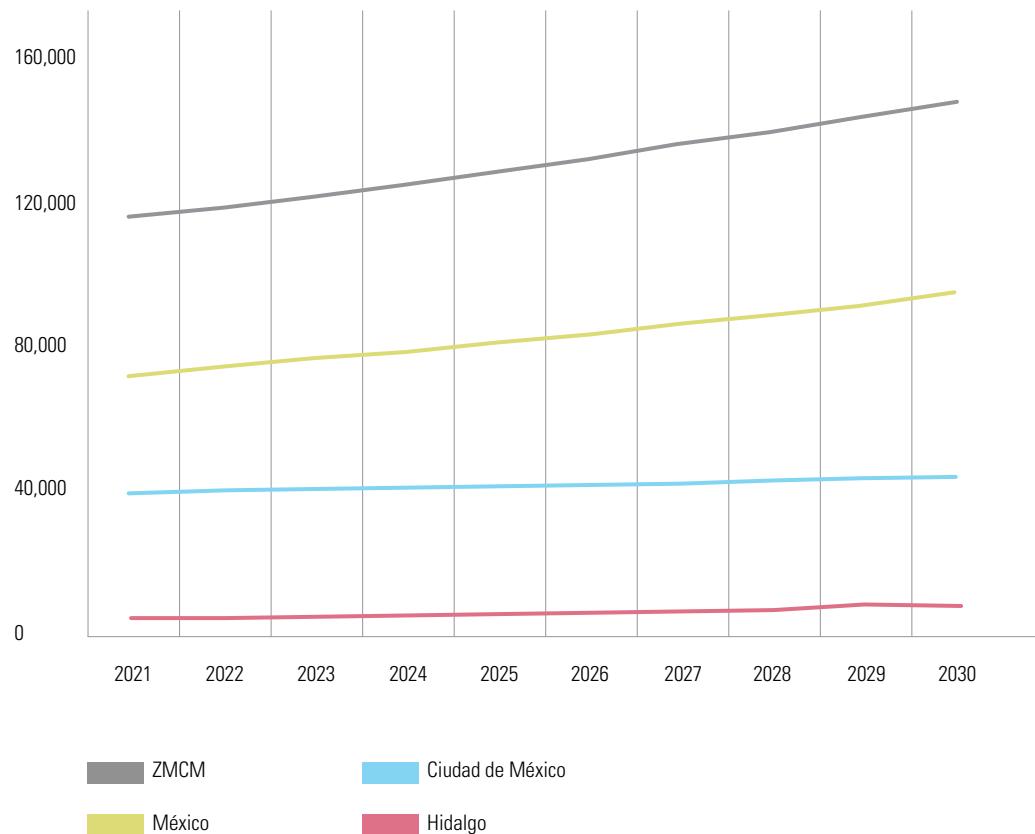


### 1.3.3. ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS, HOGARES E INGRESOS

#### VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS

La metodología empleada es una adaptación de la realizada por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) en 2023. De manera general, ésta consiste en la extrapolación de las tasas de jefatura (proporción de las personas jefas de hogar) y multiplicar estas tasas extrapoladas por la población que reside en viviendas particulares en cada uno de los años de proyección<sup>1</sup>.

■ **Gráfico 5.** Escenario 1: Estimación de necesidad de vivienda 2021-2030



Debido a que las necesidades reales podrían variar anualmente dependiendo de múltiples factores, calcular la necesidad **promedio de vivienda anual** de los próximos 6 años es un buen indicador para las acciones. Por lo tanto, las necesidades de viviendas serán, para la **CDMX de 42,872** viviendas, para el Estado de **Hidalgo de 7,664** y para el Estado de **México de 88,057**, lo que implica una necesidad promedio anual para la **ZMCM de 138,593** vivienda hasta 2030.

Fuente: Cálculos propios a partir de CONAVI, 2023; INEGI, 2020

<sup>1</sup> Las fórmulas utilizadas se presentan en los anexos.

■ **Cuadro 4.** Municipios y alcaldías con mayores requerimientos de vivienda para 2030

Municipio/alcaldías Vivienda 2030

Tecámac	114,421
Zumpango	81,787
Iztapalapa	52,960
Benito Juárez	55,819
Miguel Hidalgo	43,160
Chimalhuacán	41,388
Chalco	42,512
Tlalpan	36,668
Tizayuca	44,938
Huehuetoca	39,624

Fuente: Cálculos propios a partir de CONAVI, 2023; INEGI, 2020

Debido a la situación que se ha presentado en los últimos 20 años, donde en promedio la CDMX ha expulsado al resto de la ZMCM, cerca de 20,000 hogares anualmente, es necesario construir el escenario 2 que incorpore esta situación como hipótesis. Para éste se considera la tendencia actual de la CDMX y la diferencia de las necesidades de viviendas en la CDMX se distribuyen el Estado de México e Hidalgo y otras entidades de la Megalópolis mantenimiento la necesidad total de viviendas para ZMCM casi igual al escenario 1.

■ **Cuadro 5.** Escenario 2: Estimación de necesidad de vivienda 2020-2030

2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

CDMX	2,756,319	2,791,710	2,827,556	2,863,862	2,900,633	2,937,878	2,975,600	3,013,807	3,052,504	3,091,698	3,131,396
Estado de Hidalgo	65,295	70,412	75,884	81,738	88,000	94,701	101,872	109,546	117,761	126,555	135,970
Estado de México	3,317,960	3,399,534	3,477,359	3,557,399	3,639,751	3,724,515	3,811,799	3,901,714	3,994,378	4,089,915	4,188,456
<b>Total ZMCM</b>	<b>6,139,574</b>	<b>6,261,656</b>	<b>6,380,799</b>	<b>6,502,999</b>	<b>6,628,385</b>	<b>6,757,094</b>	<b>6,889,271</b>	<b>7,025,067</b>	<b>7,164,643</b>	<b>7,308,168</b>	<b>7,455,822</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de CONAVI, 2023; INEGI, 2020

■ **Cuadro 6.** Escenario 2: Estimación de necesidad anuales de vivienda 2021-2030

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Promedio anual
CDMX	35,391	35,846	36,306	36,772	37,244	37,722	38,207	38,697	39,194	39,697	<b>38,460</b>
Estado de Hidalgo	5,117	5,472	5,854	6,262	6,701	7,171	7,674	8,215	8,794	9,415	<b>8,017</b>
Estado de México	81,574	77,825	80,040	82,352	84,764	87,284	89,915	92,664	95,537	98,541	<b>91,429</b>
<b>Total ZMCM</b>	<b>122,082</b>	<b>119,143</b>	<b>122,200</b>	<b>125,386</b>	<b>128,709</b>	<b>132,177</b>	<b>135,796</b>	<b>139,576</b>	<b>143,525</b>	<b>147,653</b>	<b>137,906</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de CONAVI, 2023; INEGI, 2020 y 2022

### HOGARES EN LA ZMCM

Para este apartado se utiliza la unidad de observación que la Encuesta Nacional de Ingresos y Gasto de los Hogares (ENIG) considera para su estudio como el “Hogar”, el cual se define como el conjunto formado por una o más personas que residen habitualmente en la misma vivienda y se sostienen de un gasto común, principalmente para alimentarse y pueden ser parientes o no.

#### Hogares para el escenario 1

■ **Cuadro 7.** Escenario 1: Estimación de hogares 2020-2030

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
CDMX	<b>2,802,778</b>	2,841,971	<b>2,877,709</b>	2,925,767	2,966,384	3,007,619	3,055,645	3,097,555	3,139,546	3,181,678	3,223,949
Estado de Hidalgo	66,752	71,676	76,970	82,650	88,748	95,297	102,329	109,879	117,988	126,694	136,043
Estado de México	3,367,605	3,443,127	3,516,123	3,594,976	3,675,597	3,758,026	3,842,304	3,928,472	4,016,572	4,106,649	4,198,745
<b>Total ZMCM</b>	<b>6,237,134</b>	<b>6,356,775</b>	<b>6,470,802</b>	<b>6,603,392</b>	<b>6,730,729</b>	<b>6,860,943</b>	<b>7,000,278</b>	<b>7,135,907</b>	<b>7,274,106</b>	<b>7,415,020</b>	<b>7,558,737</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de CONAVI, 2023; INEGI, 2020 y 2022

## Nuevos hogares para el escenario 1

■ **Cuadro 8.** Escenario 1: Estimación de nuevos hogares 2021-2030

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Promedio anual
CDMX	39,194	35,738	48,058	40,617	41,235	48,026	41,910	41,991	42,132	42,271	<b>42,928</b>
Estado de Hidalgo	4,924	5,294	5,680	6,098	6,549	7,032	7,550	8,108	8,706	9,349	<b>7,882</b>
Estado de México	75,522	72,995	78,853	80,621	82,429	84,278	86,168	88,100	90,076	92,096	<b>87,191</b>
<b>Total ZMCM</b>	<b>119,640</b>	<b>114,027</b>	<b>132,590</b>	<b>127,337</b>	<b>130,213</b>	<b>139,335</b>	<b>135,629</b>	<b>138,200</b>	<b>140,914</b>	<b>143,717</b>	<b>138,001</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de CONAVI, 2023; INEGI, 2020 y 2022

Si se utiliza el concepto de hogar de la ENGH que se considera más apropiado para el cálculo de las necesidades reales de vivienda, éstas podrían variar. Por lo tanto, para el escenario 1 las necesidades de viviendas serán para la **CDMX de 42,928** viviendas, para el Estado de **Hidalgo de 7,882** y para el Estado de **México de 87,191**, lo que implica una necesidad promedio anual en los próximos 6 años para la **ZMCM de 138,001** viviendas hasta 2030.

## Hogares para el escenario 2

■ **Cuadro 9.** Escenario 2: Estimación de hogares 2020-2030

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
CDMX	2,802,778	2,841,971	2,877,709	2,913,358	2,949,728	2,986,656	3,023,910	3,061,302	3,098,713	3,136,201	3,173,763
Estado de Hidalgo	66,752	71,676	76,970	83,582	89,999	96,871	104,231	112,114	120,560	129,608	139,304
Estado de México	3,367,605	3,443,127	3,516,123	3,607,385	3,692,253	3,778,989	3,867,636	3,958,234	4,050,826	4,145,458	4,242,175
<b>Total ZMCM</b>	<b>6,237,134</b>	<b>6,356,775</b>	<b>6,470,802</b>	<b>6,604,324</b>	<b>6,731,980</b>	<b>6,862,517</b>	<b>6,995,777</b>	<b>7,131,650</b>	<b>7,270,099</b>	<b>7,411,267</b>	<b>7,555,242</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de CONAVI, 2023; INEGI, 2020 y 2022

## Nuevos hogares para el escenario 2

■ **Cuadro 10.** Escenario 2: Estimación de nuevos hogares 2021-2030

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Promedio anual
CDMX	39,194	35,738	35,649	36,370	36,928	37,254	37,392	37,411	37,488	37,562	<b>37,339</b>
Estado de Hidalgo	4,924	5,294	6,673	6,438	6,894	7,894	7,912	8,475	9,078	9,726	<b>8,330</b>
Estado de México	75,522	72,995	91,262	84,868	86,737	95,050	90,686	92,680	94,720	96,805	<b>92,780</b>
<b>Total ZMCM</b>	<b>119,640</b>	<b>114,027</b>	<b>133,584</b>	<b>127,677</b>	<b>130,558</b>	<b>140,198</b>	<b>135,990</b>	<b>138,566</b>	<b>141,286</b>	<b>144,094</b>	<b>138,449</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de CONAVI, 2023; INEGI, 2020 y 2022

Para el escenario 2 las necesidades de viviendas serán para la **CDMX de 37,339** viviendas, para el Estado de **Hidalgo de 8,330** y para el Estado de **México de 92,780**, lo que implica una necesidad promedio anual en los próximos 6 años para la **ZMCM de 138,449** vivienda hasta 2030.

## Estimación de hogares sin vivienda y sus ingresos para 2022

■ **Cuadro 11.** Estimación de hogares sin vivienda en la CDMX

Hogares sin vivienda en la CDMX			Hogares con vivienda en la CDMX		
Ingreso corriente			Ingreso corriente		
N	Válido	<b>42,077</b>	N	Válido	<b>2,835,632</b>
	Perdidos	0.00		Perdidos	0.00
<b>Media</b>		<b>15,634.55</b>	<b>Media</b>		<b>29,770.09</b>
Error estándar de la media		62.42	Error estándar de la media		18.71
Mediana		13,469.66	Mediana		20,915.97
Moda		34,027.17	Moda		27,307.14
Desviación estándar		12,803.39	Desviación estándar		32,345.80
Mínimo		4,586.87	Mínimo		0.00
Máximo		72,035.21	Máximo		513,753.33

Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, 2020 y 2022

— **Cuadro 12.** Estimación de hogares sin vivienda en el estado de Hidalgo

Hogares sin vivienda en Hidalgo			Hogares con vivienda en Hidalgo		
Ingreso corriente			Ingreso corriente		
N	Válido	<b>1,692</b>	N	Válido	<b>75,278</b>
	Perdidos	0.00		Perdidos	0.00
<b>Media</b>		<b>13,074.67</b>	<b>Media</b>		<b>23,184.62</b>
Error estándar de la media		213.40	Error estándar de la media		67.69
Mediana		8,373.48	Mediana		17,996.64
Moda		8,373.48	Moda		7,168.13
Desviación estándar		7,339.92	Desviación estándar		16,900.91
Mínimo		8,091.37	Mínimo		3,971.91
Máximo		24,233.24	Máximo		100,544.80

Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, 2020 y 2022

— **Cuadro 13.** Estimación de hogares sin vivienda en el estado de México

Hogares sin vivienda en el Edo. México			Hogares con vivienda en el Edo. México		
Ingreso corriente			Ingreso corriente		
N	Válido	<b>51,316</b>	N	Válido	<b>3,464,807</b>
	Perdidos	0.00		Perdidos	0.00
<b>Media</b>		<b>11,887.22</b>	<b>Media</b>		<b>20,393.12</b>
Error estándar de la media		32.52	Error estándar de la media		9.86
Mediana		10,986.48	Mediana		15,590.73
Moda		32,180.33	Moda		10,923.91
Desviación estándar		6,529.14	Desviación estándar		18,123.89
Mínimo		4,967.93	Mínimo		831.52
Máximo		32,180.33	Máximo		307,469.25

Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, 2020 y 2022

Para la Ciudad de México el total de hogares sin vivienda es igual al 1.46% de total de hogares en La CDMX, y el ingreso corriente promedio de estos hogares es 47% inferior al ingreso corriente promedio de los hogares que si tienen vivienda. En el Estado de Hidalgo, los hogares sin vivienda son el 2.25% del total de hogares y sus ingresos corrientes eran inferiores en 45%. Los datos para el Estado de México indican que los hogares sin vivienda son iguales a la CDMX, pero sus ingresos son solo 42% inferiores.

### INGRESO CORRIENTE DE HOGARES PARA 2022

El ingreso corriente promedio mensual varía considerablemente entre las tres entidades. En la Ciudad de México el decil X tiene un ingreso corriente promedio mensual de 693,567 pesos, mientras que en Hidalgo es de 100,545 pesos y en el Estado de México es de 415,083 pesos. Sin embargo, para los deciles de menores ingresos, las diferencias son menos pronunciadas.

**Cuadro 14.** Ingresos por Decil en la CDMX

Deciles	Hogares	Ingresa mínimo trimestral	Ingresa máximo trimestral	Ingresa mínimo mensual	Ingresa máximo mensual	Pago asequible mínimo	Pago asequible máximo
X	288,455	168,836	2,080,701	56,279	693,567	<b>18,572</b>	<b>228,877</b>
IX	286,594	117,574	168,787	39,191	56,262	<b>12,933</b>	<b>18,567</b>
VIII	287,394	91,171	117,370	30,390	39,123	<b>10,029</b>	<b>12,911</b>
VII	287,488	74,759	91,140	24,920	30,380	<b>8,224</b>	<b>10,025</b>
VI	290,103	62,748	74,577	20,916	24,859	<b>6,902</b>	<b>8,203</b>
V	286,566	55,033	62,743	18,344	20,914	<b>6,054</b>	<b>6,902</b>
IV	287,649	45,962	54,993	15,321	18,331	<b>5,056</b>	<b>6,049</b>
III	287,598	37,492	45,929	12,497	15,310	<b>4,124</b>	<b>5,052</b>
II	287,820	28,048	37,478	9,349	12,493	<b>3,085</b>	<b>4,123</b>
I	288,043	0	28,033	0	9,344	<b>0</b>	<b>3,084</b>
<b>Totales</b>	<b>2,877,709</b>			<b>22,720</b>	<b>92,203</b>	<b>7,498</b>	<b>30,427</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, 2020 y 2022

**Cuadro 15.** Ingresos por Decil en el estado de Hidalgo

Deciles	Hogares	Ingreso mínimo trimestral	Ingreso máximo trimestral	Ingreso mínimo mensual	Ingreso máximo mensual	Pago asequible mínimo	Pago asequible máximo
X	7,422	115,264	301,634	38,421	100,545	<b>12,679</b>	<b>33,180</b>
IX	7,448	88,770	113,477	29,590	37,826	<b>9,765</b>	<b>12,482</b>
VIII	7,834	74,189	88,480	24,730	29,493	<b>8,161</b>	<b>9,733</b>
VII	7,610	64,072	72,700	21,357	24,233	<b>7,048</b>	<b>7,997</b>
VI	7,792	54,762	63,944	18,254	21,315	<b>6,024</b>	<b>7,034</b>
V	7,916	47,879	53,990	15,960	17,997	<b>5,267</b>	<b>5,939</b>
IV	7,821	41,602	47,440	13,867	15,813	<b>4,576</b>	<b>5,218</b>
III	7,567	34,240	41,563	11,413	13,854	<b>3,766</b>	<b>4,572</b>
II	7,391	30,556	33,729	10,185	11,243	<b>3,361</b>	<b>3,710</b>
I	8,169	11,916	26,954	3,972	8,985	<b>1,311</b>	<b>2,965</b>
<b>Totales</b>	<b>76,970</b>			<b>18,617</b>	<b>27,764</b>	<b>6,144</b>	<b>9,162</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, 2020 y 2022

**Cuadro 16.** Ingresos corrientes por decil en el Estado de México

Deciles	Hogares	Ingreso mínimo trimestral	Ingreso máximo trimestral	Ingreso mínimo mensual	Ingreso máximo mensual	Pago asequible mínimo	Pago asequible máximo
X	351,512	108,447	1,245,250	36,149	415,083	<b>11,929</b>	<b>136,978</b>
IX	350,307	79,107	108,344	26,369	36,115	<b>8,702</b>	<b>11,918</b>
VIII	352,610	65,164	78,903	21,721	26,301	<b>7,168</b>	<b>8,679</b>
VII	353,953	54,464	65,111	18,155	21,704	<b>5,991</b>	<b>7,162</b>
VI	349,439	46,649	54,400	15,550	18,133	<b>5,131</b>	<b>5,984</b>
V	351,523	40,367	46,610	13,456	15,537	<b>4,440</b>	<b>5,127</b>
IV	351,252	34,721	40,362	11,574	13,454	<b>3,819</b>	<b>4,440</b>
III	350,491	28,919	34,681	9,640	11,560	<b>3,181</b>	<b>3,815</b>
II	352,295	22,844	26,908	7,615	9,636	<b>2,513</b>	<b>3,180</b>
I	352,741	2,495	22,812	832	7,604	<b>274</b>	<b>2,509</b>
<b>Totales</b>	<b>3,516,123</b>			<b>16,101</b>	<b>57,497</b>	<b>5,313</b>	<b>18,974</b>

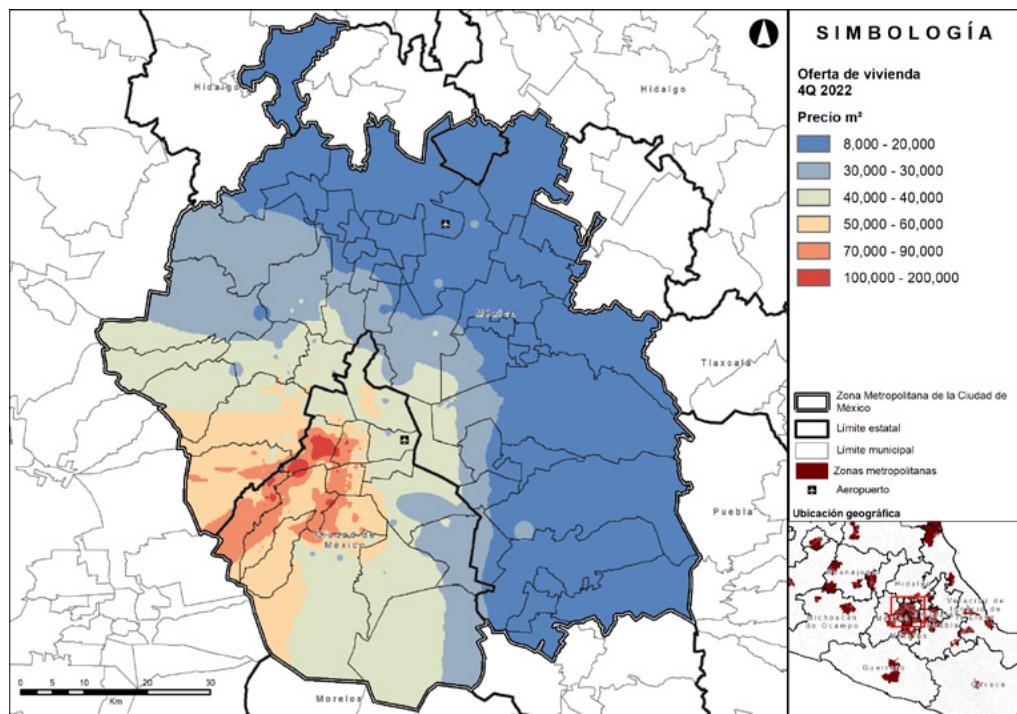
Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, 2020 y 2022



## 1.3.4 ASEQUIBILIDAD

El número de viviendas particulares habitadas ha aumentado desde 1990, pero la oferta de vivienda se ha centrado en viviendas medias y residenciales plus dentro de la Ciudad de México. Esto ha forzado a las familias de menores ingresos (deciles I a V) a desplazarse hacia los municipios del Estado de México e Hidalgo, ocupando zonas no aptas para vivienda como áreas de alto riesgo y zonas de conservación.

**Mapa 5.** Precio promedio por m<sup>2</sup> de la vivienda nueva - Cuarto trimestre 2022



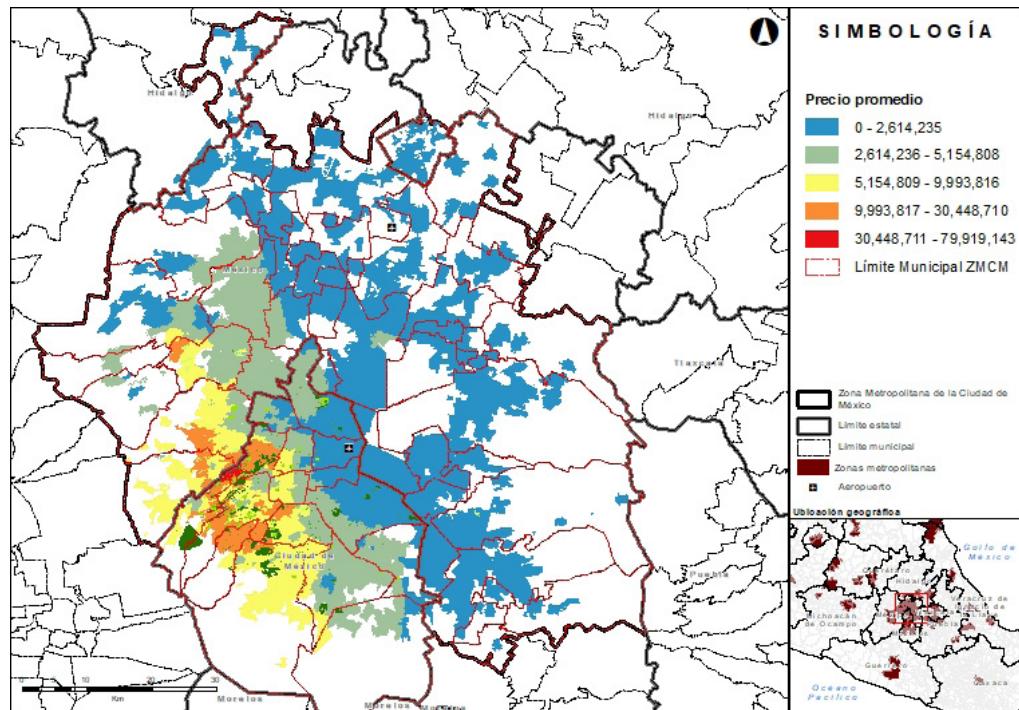
Fuente: Softec, 2022

**La vivienda económica se concentra en las periferias, con precios de venta promedio de 693,730 pesos, lejos de los centros urbanos y subcentros.**

### PRECIO DE VIVIENDA NUEVA

El precio promedio de la vivienda nueva muestra una gran disparidad dentro de la ZMCM. En la Ciudad de México, el valor promedio por metro cuadrado más alto es de 85,000 pesos en la alcaldía Miguel Hidalgo, mientras que en Zumpango, Estado de México, el valor más bajo es de 10,940 pesos. Solo siete municipios en la ZMCM desarrollan vivienda económica, ubicados en el Estado de México e Hidalgo, con una oferta de 14,895 unidades.

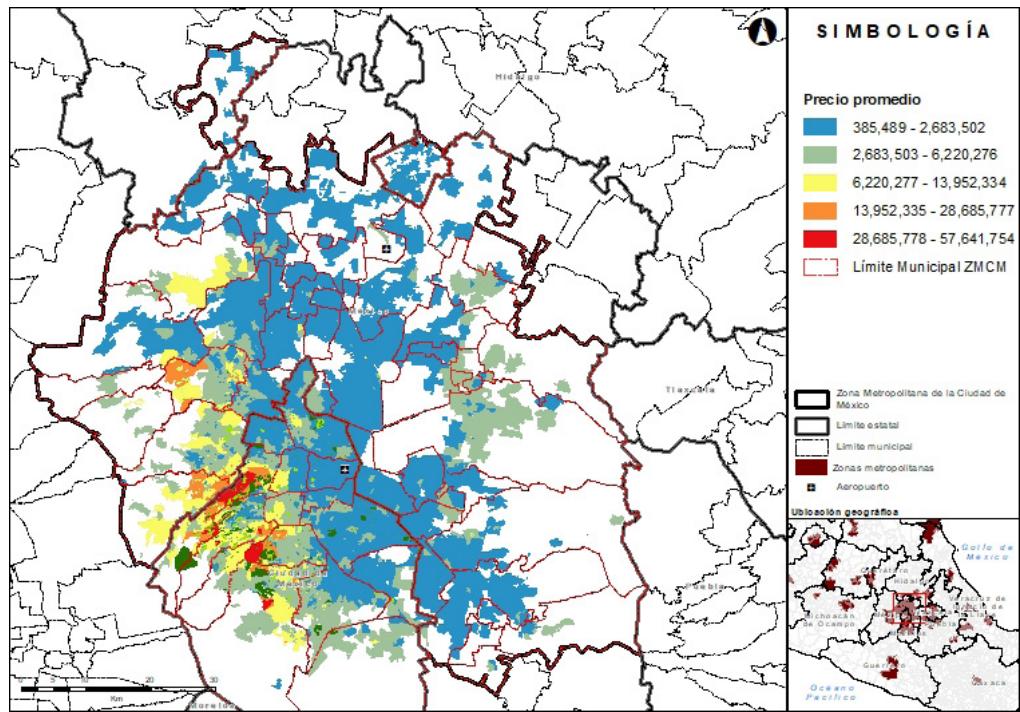
Mapa 6. Precio promedio de la vivienda nueva por colonia



Fuente: Softec, 2022

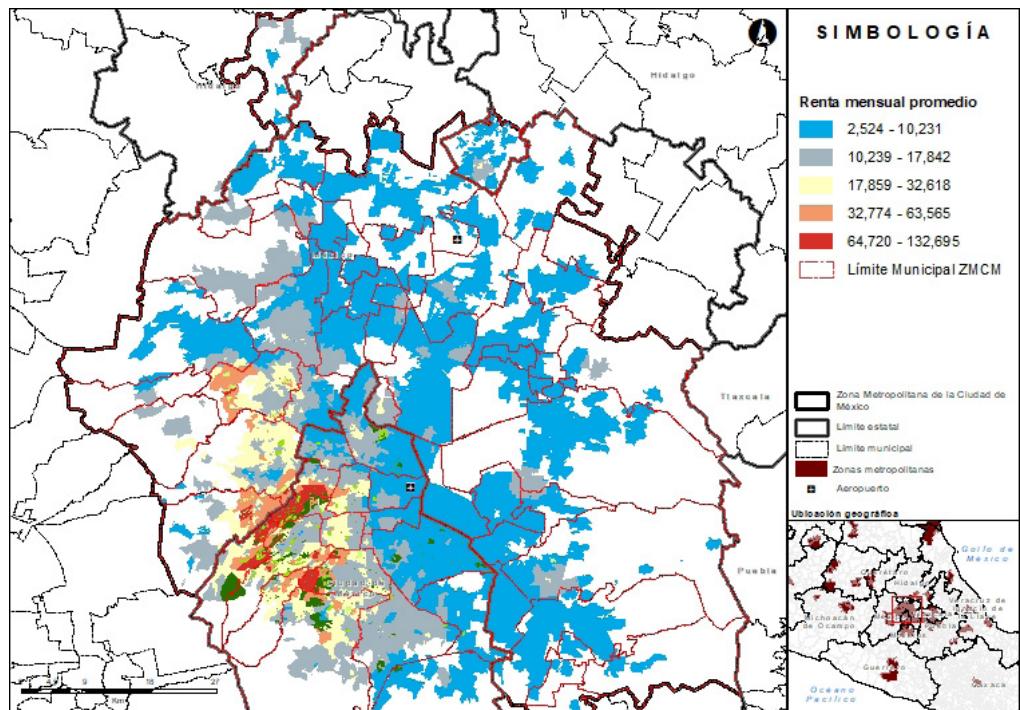
La mayoría de las viviendas nuevas de más de 45 m<sup>2</sup> tienen precios superiores a 6,000,000 pesos, lo que las hace inasequibles para la mayoría de las familias debido a sus niveles de ingreso y acceso limitado a financiamiento. Las viviendas con precios de venta inferiores a 700,000 pesos representan solo el 10% de la oferta, con un área promedio de 50 m<sup>2</sup>.

Mapa 7. Precio promedio de la vivienda usada por colonia



Fuente: Elaboración propia a partir de páginas inmobiliarias

Mapa 8. Renta promedio de la vivienda por colonia



Fuente: Elaboración propia a partir de páginas inmobiliarias



## 1.3.5 RELACIÓN INGRESOS POR DECIL / OFERTA ASEQUIBLE

### RELACIÓN INGRESOS POR DECIL Y OFERTA ASEQUIBLE

La oferta de vivienda nueva y usada no es asequible para los deciles I a VIII en la ZMCM. En la Ciudad de México el 75.4% de la oferta de vivienda nueva es asequible solo para los deciles IX y X. Para los deciles III a VIII, la oferta está en la periferia de la ZMCM, y no hay oferta para los deciles I y II. La situación es similar para la vivienda usada y en renta.

**Cuadro 17.** Relación ingresos por decil/oferta de vivienda nueva asequible en la CDMX

VIVIENDA NUEVA							
Deciles	Pago Max.	Precio Max.	Oferta	Part%	Precio Med.	Precio Min.	Precio Max.
X	228,877.11		19,516	65.4%	5,461,342	2,100,000	108,014,000
IX	18,566.55	2,096,231.25	2,973	10.0%	1,814,450	1,461,000	2,091,843
VIII	12,910.74	1,457,328.18	1,099	3.7%	1,372,404	1,150,000	1,450,000
VII	10,025.40	1,131,178.33	1,721	5.8%	1,007,893	960,000	1,130,000
VI	8,203.47	925,000.36	780	2.6%	842,963	790,000	890,000
V	6,901.75	777,253.36	979	3.3%	736,694	690,000	760,000
IV	6,049.28	677,956.25	1,156	3.9%	613,861	575,000	660,000
III	5,052.24	542,537.57	1,620	5.4%	503,135	481,200	540,000
II	4,122.59		0	0.0%			
I	3,083.60		0	0.0%			
<b>Totales</b>			<b>29,844</b>	<b>100%</b>			

Fuente: INEGI, ENIGH 2022 y páginas de internet, 2022

■ **Cuadro 18.** Relación ingresos por decil/oferta de vivienda usada y en renta asequible en la CDMX

VIVIENDA USADA						VIVIENDA RENTA				
Deciles	Oferta	Part%	Precio Med.	Precio Min.	Precio Max.	Oferta	Part%	Precio Med.	Precio Min.	Precio Max.
X	<b>44,726</b>	<b>75.9%</b>	12,571,342.74	2,097,000	420,000,000	<b>11,488</b>	<b>64.9%</b>	51,836.00	18,600.0	540,000.0
IX	<b>2,895</b>	<b>4.9%</b>	1,762,085.00	1,458,584	2,095,199	<b>3,449</b>	<b>19.5%</b>	15,832.46	12,950.0	18,505.0
VIII	<b>1,986</b>	<b>3.4%</b>	1,282,699.32	1,131,324	1,457,000	<b>1,181</b>	<b>6.7%</b>	11,606.72	10,100.0	12,900.0
VII	<b>2,481</b>	<b>4.2%</b>	1,013,152.29	925,015	1,131,034	<b>756</b>	<b>4.3%</b>	9,282.77	8,215.0	10,000.0
VI	<b>2,247</b>	<b>3.8%</b>	851,983.91	777,330	925,000	<b>400</b>	<b>2.3%</b>	7,606.66	6,950.0	8,200.0
V	<b>1,436</b>	<b>2.4%</b>	726,966.07	678,000	777,000	<b>102</b>	<b>0.6%</b>	6,560.48	6,100.0	6,900.0
IV	<b>1,725</b>	<b>2.9%</b>	612,709.50	542,700	677,872	<b>117</b>	<b>0.7%</b>	5,741.62	5,100.0	6,000.0
III	<b>1,447</b>	<b>2.5%</b>	446,211.09	180,000	542,032	<b>134</b>	<b>0.8%</b>	4,705.63	4,200.0	5,000.0
II	<b>0</b>	<b>0.0%</b>				<b>43</b>	<b>0.2%</b>	3,751.16	3,300.0	4,000.0
I	<b>0</b>	<b>0.0%</b>				<b>22</b>	<b>0.1%</b>	2,285.24	900.0	2,950.0
<b>Totales</b>	<b>58,943</b>	<b>100%</b>				<b>17,692</b>	<b>100%</b>			

Fuente: INEGI, ENIGH 2022 y páginas de internet, 2022

■ **Cuadro 19.** Relación ingresos por decil/oferta de vivienda nueva asequible en el Estado de Hidalgo

Deciles	Pago Max.	Precio Max.	Oferta		Part%	Precio Med.	Precio Min.	Precio Max.
X	33,179.78		22,664	75.9%	4,951,934	1,420,000		108,014,000
IX	12,482.46	1,409,088.16	1,177	3.9%	1,304,174	1,100,000		1,400,000
VIII	9,732.84	1,096,972.27	1,468	4.9%	991,243	960,000		1,080,000
VII	7,996.97	900,002.21	550	1.8%	865,112	825,000		890,000
VI	7,033.81	792,622.56	1,209	4.1%	746,836	690,000		790,000
V	5,938.89	669,347.19	756	2.5%	634,423	595,000		660,000
IV	5,218.41	587,888.81	2,020	6.8%	517,366	481,200		575,000
III	4,571.93	542,537.57	0	0.0%				
II	3,710.14		0	0.0%				
I	2,964.94		0	0.0%				
<b>Totales</b>			<b>29,844</b>	<b>100%</b>				

Fuente: INEGI, ENIGH 2022 y páginas de internet, 2022

■ **Cuadro 20.** Relación ingresos por decil/oferta de vivienda usada y en renta asequible en el Estado de Hidalgo

VIVIENDA USADA						VIVIENDA RENTA				
Deciles	Oferta	Part%	Precio Med.	Precio Min.	Precio Max.	Oferta	Part%	Precio Med.	Precio Min.	Precio Max.
X	47,819	81.1%	11,870,840.68	1,409,191	420,000,000	15,191	85.9%	43,005.34	12,499	540,000
IX	2,151	3.6%	1,238,918.43	1,096,999	1,409,000	1,162	6.6%	11,061.27	9,750	12,450
VIII	2,405	4.1%	987,012.06	900,003	1,096,276	667	3.8%	8,766.28	8,000	9,700
VII	1,738	2.9%	850,382.59	793,492	900,000	170	1.0%	7,551.02	7,100	7,990
VI	1,775	3.0%	730,620.41	669,590	792,281	238	1.3%	6,592.93	6,000	7,000
V	1,106	1.9%	628,085.24	588,000	669,204	58	0.3%	5,578.79	5,270	5,900
IV	1,949	3.3%	476,767.00	180,000	587,700	82	0.5%	4,934.21	4,590	5,200
III	0	0.0%				83	0.5%	4,295.78	3,750	4,500
II	0	0.0%				24	0.1%	3,412.08	2,990	3,700
I	0	0.0%				17	0.1%	2,285.24	900	2,950
<b>Totales</b>	<b>58,943</b>	<b>100%</b>				<b>17,692</b>	<b>100%</b>			

Fuente: INEGI, ENIGH 2022 y páginas de internet, 2022

■ **Cuadro 21.** Relación Ingresos por decil/oferta de vivienda nueva asequible en el Estado de México

VIVIENDA NUEVA								
Deciles	Pago Max.	Precio Max.	Oferta	Part%	Precio Med.	Precio Min.	Precio Max.	
X	136,997.55		<b>23,391</b>	<b>78.4%</b>	4,840,788	1,374,000	108,014,000	
IX	11,917.87	1,345,301.62	<b>1,248</b>	<b>4.2%</b>	1,077,478	980,000	1,331,500	
VIII	8,679.33	978,838.20	<b>1,220</b>	<b>4.1%</b>	918,875	825,000	972,000	
VII	7,162.24	807,143.46	<b>1,209</b>	<b>4.1%</b>	746,836	690,000	790,000	
VI	5,984.02	662,745.34	<b>756</b>	<b>2.5%</b>	634,423	595,000	660,000	
V	5,127.12	577,791.16	<b>2,020</b>	<b>6.8%</b>	517,366	481,200	575,000	
IV	4,439.85		<b>0</b>	<b>0.0%</b>				
III	3,814.90		<b>0</b>	<b>0.0%</b>				
II	3,179.90		<b>0</b>	<b>0.0%</b>				
I	2,509.36		<b>0</b>	<b>0.0%</b>				
<b>Totales</b>			<b>28,844</b>	<b>100%</b>				

Fuente: INEGI, ENIGH 2022 y páginas de internet, 2022

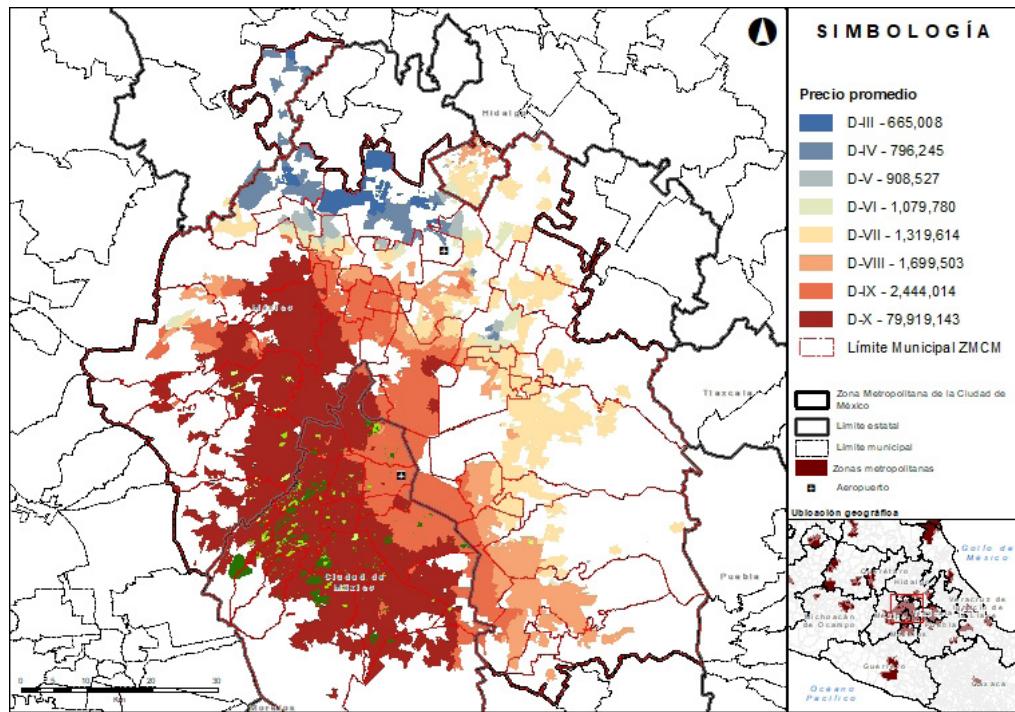
■ **Cuadro 22.** Relación Ingresos por decil/oferta de vivienda usada y en renta asequible en el Estado de México

VIVIENDA USADA						VIVIENDA RENTA				
Deciles	Oferta	Part%	Precio Med.	Precio Min.	Precio Max.	Oferta	Part%	Precio Med.	Precio Min.	Precio Max.
X	48,207	81.8%	11,786,381.62	1,345,365	420,000,000	15,472	87.5%	42,442.63	11,950	540,000
IX	3,078	5.2%	1,130,092.52	978,989	1,345,000	1,243	7.0%	11,061.27	9,750	12,450
VIII	2,579	4.4%	893,590.67	807,200	978,510	473	2.7%	8,010.21	7,200	8,650
VII	2,088	3.5%	736,965.06	663,028	807,047	240	1.4%	6,597.37	6,000	7,150
VI	1,166	2.0%	621,091.18	578,000	662,667	63	0.4%	5,548.73	5,200	5,900
V	1,825	3.1%	469,609.00	180,000	577,539	119	0.7%	4,769.37	4,450	5,100
IV	0	0.0%				35	0.2%	4,140.00	3,900	4,400
III	0	0.0%				25	0.1%	3,584.00	3,300	3,800
II	0	0.0%				10	0.1%	2,894.00	2,600	3,00
I	0	0.0%				12	0.1%	2,074.92	900	2,500
<b>Totales</b>	<b>58,943</b>	<b>100%</b>				<b>17,692</b>	<b>100%</b>			

Fuente: INEGI, ENIGH 2022 y páginas de internet, 2022

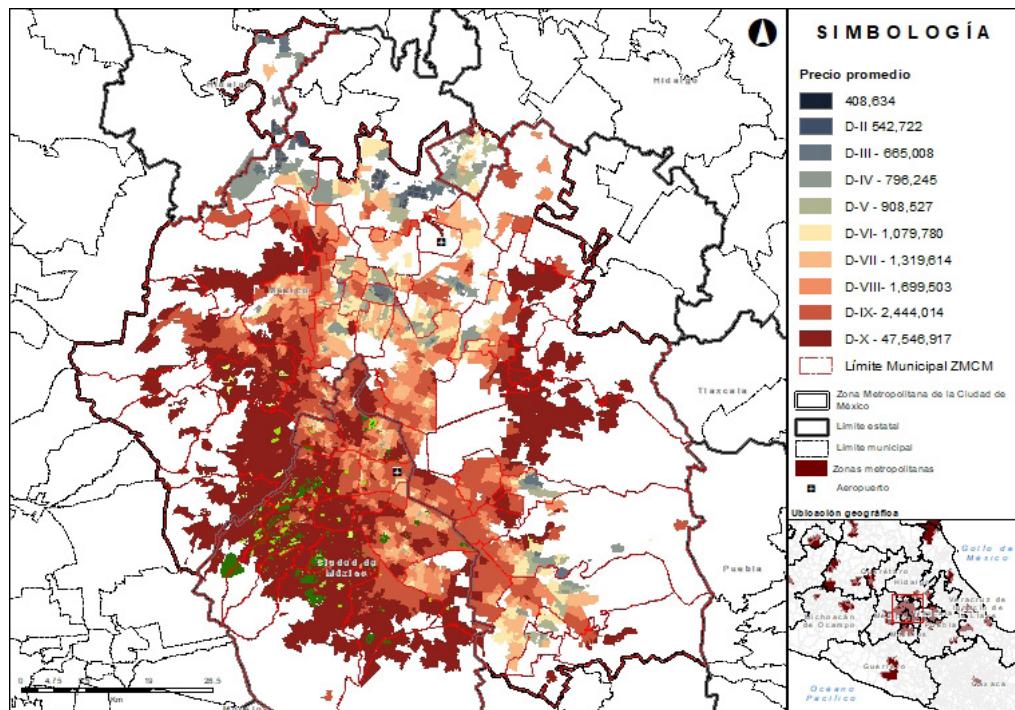
## LOCALIZACIÓN DE INGRESOS POR DECIL Y OFERTA ASEQUIBLE

Mapa 9. Según el decil de ingreso, posibilidades de comprar vivienda asequible por colonia



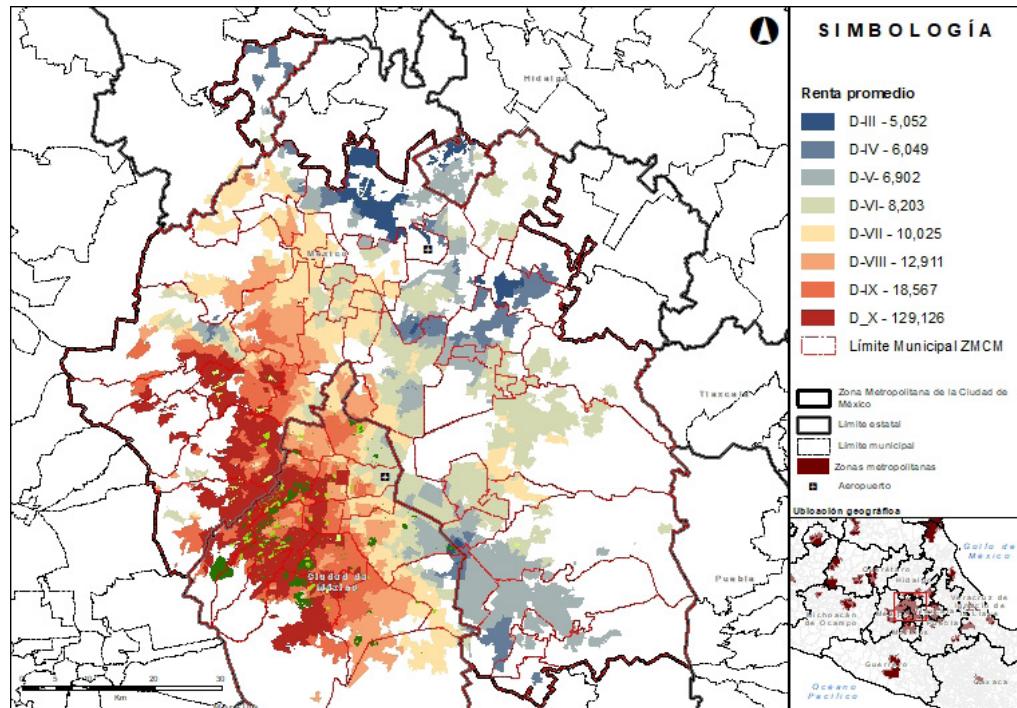
Fuente: INEGI, ENIGH 2022 y Softec, 2022

Mapa 10. Según Decil de ingreso, asequibilidad de la vivienda usada por colonia 2022



Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI, ENIGH 2022 y páginas inmobiliarias

Mapa 11. Según Decil de ingreso, asequibilidad de la vivienda en renta por colonia 2022



Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI, ENIGH 2022 y páginas inmobiliarias

La oferta de vivienda nueva, usada y en renta no es realmente asequible para los deciles I a VIII en la ZMCM. En la Ciudad de México, el 75.4% de la oferta de vivienda nueva es asequible solo para los deciles IX y X. Para los deciles III a VIII, la oferta está en la periferia de la ZMCM, y no hay oferta para los deciles I y II. La situación es similar para la vivienda usada y en renta.



### 1.3.6 CONCLUSIÓN DEL DIAGNÓSTICO INTEGRAL SOBRE LA CRISIS DE VIVIENDA EN LA ZMCM

La crisis de vivienda en la ZMCM requiere una respuesta coordinada y multifacética que aborde tanto la escasez de vivienda asequible como las condiciones precarias de las viviendas existentes y el gran número de viviendas deshabitadas. Solo a través de un enfoque integral y participativo se podrá mejorar significativamente la calidad de vida de los habitantes de la ZMCM, asegurando viviendas adecuadas y sostenibles para todos.

### VIVIENDA ASEQUIBLE: UN ACCESO IMPOSIBLE

- **Como se puede observar en los mapas 9, 10 y 11 la asequibilidad de las viviendas en ZMCM es solamente para los deciles de más altos ingresos en la Zona Metropolitana.**
- Se estima que anualmente se necesitarán al menos 140,000 nuevas viviendas asequibles para satisfacer la necesidad, aunque solo se construyen alrededor de un tercio.
- Demanda Insatisfecha: La necesidad de viviendas asequibles supera una oferta disponible muy cara, especialmente para familias de medios y bajos ingresos.
- Condiciones Precarias: Millones de hogares se encuentran en condiciones precarias, sin acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y drenaje.
- Viviendas Deshabitadas: Existen cerca de 650,000 viviendas deshabitadas (casi 10% del total de viviendas particulares habitadas), lo que representa un desperdicio de recursos y aumenta la presión sobre la demanda de vivienda.

### REZAGO HABITACIONAL: UN LEGADO DE DESIGUALDAD

- Alrededor de **2,000,000 de viviendas en la ZMCM no cumplían en 2020 con los criterios mínimos de habitabilidad.**
- Materiales de Baja Calidad: Muchos hogares utilizan materiales de construcción inadecuados que afectan su seguridad y durabilidad.
- Carencias en Servicios Básicos: La falta de acceso a servicios esenciales como agua potable, drenaje y energía eléctrica es una realidad para muchas familias, especialmente en zonas vulnerables.

### HACINAMIENTO: UN ESPACIO INSUFICIENTE

- **Cerca del 20% de la población**, especialmente en zonas de pobreza y marginación, vive en condiciones de hacinamiento, con más de dos personas por habitación.
- Impacto en la Salud y el Bienestar: El hacinamiento afecta la salud física y mental de las personas, incrementa la tensión familiar y puede generar problemas de violencia intrafamiliar.

### PRECARIEDAD EN LA TENENCIA DE LA VIVIENDA

- Inseguridad en la Propiedad: Cerca del 4% de las viviendas se encuentran intestadas o en litigio, lo que genera incertidumbre para los habitantes y dificulta el acceso a financiamiento.
- Falta de Seguridad Jurídica: La falta de títulos de propiedad claros y legalmente reconocidos limita el acceso a servicios básicos, oportunidades económicas y programas de apoyo.

### DESPLAZAMIENTO DE LA POBLACIÓN: UN FENÓMENO RECURRENTE

- Expansión Urbana Descontrolada: La expansión urbana sin una adecuada planificación ha llevado a la creación de asentamientos informales donde las viviendas son pequeñas y no planificadas.
- Escasez de Vivienda Asequible en la Ciudad de México: La falta de vivienda accesible en la capital impulsa a las familias de menores ingresos a buscar alternativas en municipios periféricos con menos oportunidades.
- Aumento de la Presión en Zonas Periféricas: La llegada de migrantes a zonas periféricas aumenta la presión sobre los servicios básicos y las condiciones de vida.

# 1.4

## SINTESIS DE RESPUESTAS DE LOS EXPERTOS DE LOS SECTORES PÚBLICO, PRIVADO, ACADÉMICO, SOCIAL Y ORGANIZACIONES GREMIALES

### INTRODUCCIÓN

Este análisis se basa en entrevistas a expertos de diversos sectores que proporcionaron información sobre las políticas públicas, el financiamiento, la sostenibilidad y las acciones necesarias para mejorar el entorno habitacional de la región. Su colaboración ha sido fundamental para identificar y proponer soluciones a los desafíos de la vivienda y el desarrollo urbano en la ZMCM.



### 1.4.1 RESUMEN DE LAS PREGUNTAS FORMULADAS

#### 1 Desafíos Actuales

¿Cuáles son los principales obstáculos que enfrenta actualmente la implementación de políticas de vivienda asequible en la ZMCM?

#### 2 Eficacia de las Políticas Públicas

¿Qué políticas públicas han demostrado ser más efectivas en la mejora del acceso a vivienda asequible en la ZMCM y por qué?

#### 3 Financiamiento y Economías Mixtas

¿Cómo pueden mejorarse los mecanismos de financiamiento para incluir a más familias dentro de las economías mixtas e informales?

#### 4 Sostenibilidad y Cambio Climático

¿Qué estrategias considera esenciales para integrar la sostenibilidad y la resiliencia al cambio climático en el desarrollo de nuevas viviendas?

#### 5 Impacto de la Tecnología en la Construcción

¿Cómo pueden las nuevas tecnologías y prácticas de construcción sostenible ser implementadas eficazmente en los proyectos de vivienda en la ZMCM?

#### 6 Inclusión y Diversidad Familiar

¿Qué cambios se necesitan en las políticas de vivienda para adaptarse a la evolución de las estructuras familiares en la ZMCM?

### 7 Regularización de Terrenos y Propiedades

¿Cuál es el impacto de la regularización de terrenos en la accesibilidad a la vivienda y cómo se podría mejorar este proceso?

### 8 Iniciativas de Desarrollo Urbano

¿Qué iniciativas de desarrollo urbano considera que podrían tener el mayor impacto positivo en la vivienda asequible en la ZMCM?

### 9 Evaluación y Seguimiento

¿Qué indicadores deberían usarse para evaluar el éxito de las políticas de vivienda y desarrollo urbano en la ZMCM?

### 10 Acciones Inmediatas

En términos de política y planificación, ¿qué acciones inmediatas se deben tomar para enfrentar la crisis de vivienda en la ZMCM?



## 1.4.2 RESUMEN EJECUTIVO DE LAS RESPUESTAS

Las respuestas de los expertos se agruparon en temas clave para proporcionar una base sólida para la elaboración de estrategias integrales:



### 1.4.2.1 DESAFÍOS ACTUALES

#### FALTA DE COORDINACIÓN Y VOLUNTAD POLÍTICA

Los expertos destacaron la necesidad de mejorar la colaboración entre diferentes niveles de gobierno y sectores.

#### ESPECULACIÓN Y ACCESO AL SUELO

La especulación del suelo y los costos elevados son barreras críticas.

#### COMPLEJIDAD Y BUROCRACIA

La normatividad excesiva y la burocracia complican los procesos de desarrollo de vivienda.

— **Tabla 1.** Desafíos Actuales y Soluciones Propuestas

DESAFÍO	SOLUCIÓN PROPUESTA
Falta de Coordinación	Mejorar colaboración intersectorial
Especulación del Suelo	Políticas anti-especulación
Complejidad y Burocracia	Simplificación de trámites



### 1.4.2.2 EFICACIA DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS

SUBSIDIOS Y PROGRAMAS DE CRÉDITO	INCENTIVOS FISCALES Y DENSIFICACIÓN	COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN COMUNITARIA
La efectividad de los subsidios directos y programas de crédito como los de Infonavit y FOVISSSTE fue destacada.	Se recomendó implementar incentivos fiscales específicos y políticas de densificación para reducir los costos de construcción.	Mejorar la coordinación de programas y la inclusión de la participación comunitaria es crucial para la efectividad de las políticas de vivienda.

— **Tabla 2.** Políticas Públicas Eficaces

POLÍTICA	EFFECTIVIDAD
Subsidios y Programas de Crédito	Alta
Incentivos Fiscales y Densificación	Moderada
Coordinación y Participación	Alta



### 1.4.2.3 FINANCIAMIENTO Y ECONOMÍAS MIXTAS

#### PROGRAMAS DE CRÉDITO Y SUBSIDIOS

Crear programas de crédito y subsidios que incluyan a las economías mixtas e informales.

#### INCLUSIÓN DE INGRESOS INFORMALES

Apoyar a las familias de bajos ingresos mediante la creación de productos financieros flexibles y adaptados a sus necesidades.

— **Tabla 3.** Mejoras en Financiamiento

PROPIEDAD	IMPACTO POTENCIAL
Programas de Crédito y Subsidios	Alto
Inclusión de Ingresos Informales	Alto



### 1.4.2.4 SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO

#### INTEGRACIÓN DE TECNOLOGÍAS SOSTENIBLES

Implementar nuevas tecnologías y prácticas de construcción sostenible en los proyectos de vivienda.

#### RESILIENCIA AL CAMBIO CLIMÁTICO

Desarrollar estrategias para mejorar la resiliencia de las viviendas frente a los impactos del cambio climático.

— **Tabla 4.** Sostenibilidad y Resiliencia

ESTRATEGIA	BENEFICIO
Tecnologías Sostenibles	Reducción de impacto ambiental
Resiliencia al Cambio Climático	Mayor durabilidad



## 1.4.2.5 ACCIONES INMEDIATAS

AGILIZACIÓN DE TRÁMITES	FLEXIBILIZACIÓN NORMATIVA	SUBSIDIOS Y BENEFICIOS FISCALES
Acelerar autorizaciones de proyectos y digitalizar trámites administrativos para mejorar la eficiencia.	Permitir mayores densidades y usos mixtos en el desarrollo de viviendas.	Implementar subsidios directos y beneficios fiscales para reducir el costo de construcción.

— **Tabla 5.** Acciones Inmediatas

ACCIÓN	RESULTADO ESPERADO
Agilización de Trámites	Mayor eficiencia
Flexibilización Normativa	Mayor desarrollo de vivienda
Subsidios y Beneficios Fiscales	Reducción de costos



## 1.4.2.6 CONCLUSIÓN

Las respuestas proporcionan una base sólida para desarrollar estrategias integrales que aborden los desafíos de vivienda en la ZMCM. La coordinación institucional, la simplificación de procesos, el fomento de tecnologías sostenibles y la participación comunitaria son elementos clave para mejorar el acceso a la vivienda asequible y promover un desarrollo urbano sostenible.



### 1.4.3 ESTRATEGIAS RESULTANTES DE LAS RESPUESTAS

Para lograr una comprensión integral de las estrategias propuestas es esencial vincular las respuestas con las estrategias específicas delineadas en las acciones planteadas. Esta relación permite identificar cómo cada estrategia aborda las preocupaciones y sugerencias de los distintos expertos, asegurando que las políticas propuestas estén fundamentadas en un amplio consenso y conocimiento especializado.

La Tabla 2 muestra cómo las respuestas se alinean con cada una de las estrategias propuestas. En la primera tabla, se indican las recomendaciones que están directamente relacionadas con cada estrategia, lo que demuestra la relevancia y el respaldo de las propuestas estratégicas por parte de diversos actores del sector.

Esta estructura no solo facilita la visualización de las conexiones entre las recomendaciones de los expertos y las estrategias, sino que también destaca la diversidad de enfoques y la riqueza de perspectivas que informan el diseño de estas políticas. Al identificar estas relaciones, podemos asegurar que las estrategias propuestas son robustas, inclusivas y adaptadas a las realidades y necesidades del contexto urbano y social de la ZMCM.

**Tabla 2.** Relación entre las estrategias y las respuestas de los expertos

Estrategia	Experto (s)	Resumen de Respuesta(s)
<b>Estrategias 1 y 13:</b> Respuesta a los Desafíos Actuales en la Vivienda Asequible en la ZMCM	Horacio Urbano Rodrigo Porter Ignacio Kunz Nina Carolina Izabal Edna Vega David Cheirif Ernesto Charvel José Antonio Revah Roberto Eibenschutz Alejandro Suárez Pareyón Fernando Méndez Enrique Costemalle Francisco Alvarado Sara Topelson	Los desafíos principales incluyen la falta de coordinación institucional, regulación del mercado del suelo, burocracia excesiva, corrupción, falta de subsidios y financiamiento, y políticas públicas desactualizadas.  Se proponen medidas como implementar políticas antiespeculación, crear fondos de inversión público-privados, mejorar la coordinación entre autoridades y actualizar los instrumentos de planeación urbana.
<b>Estrategia 2:</b> Incentivos Financieros Adicionales para Mejorar el Acceso a la Vivienda Asequible	Horacio Urbano Rodrigo Porter Edna Vega David Cheirif Fernando Méndez Bernal	Proponen programas de subsidios directos, incentivos fiscales, y financiamiento para desarrolladores de vivienda social.  Destacan la importancia de mejorar los programas de crédito y fomentar políticas de densificación.
<b>Estrategia 1:</b> Regulaciones Urbanas e implementación de Zonificación flexible e Inclusiva y Uso Mixto del Suelo	Ignacio Kunz José Antonio Revah Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) Enrique Costemalle Francisco Alvarado Sara Topelson	Proponen revisar y actualizar las normativas urbanísticas para facilitar el desarrollo de vivienda asequible, permitir mayores densidades, y fomentar el uso mixto del suelo.  Destacan la importancia de la flexibilidad normativa y la simplificación de procesos administrativos.
<b>Estrategia 2:</b> Mejora de los Mecanismos de Financiamiento para Economías Mixtas e Informales	Horacio Urbano Rodrigo Porter Edna Vega David Cheirif Fernando Méndez Bernal Ernesto Charvel José Antonio Revah Roberto Eibenschutz Francisco Alvarado	Se propone la creación de programas de crédito y subsidios específicos para economías mixtas e informales, inclusión de ingresos informales en los programas de financiamiento, y apoyo a familias de bajos ingresos. También destacan la promoción de cooperativas y la producción social de vivienda.
<b>Estrategias 3 y 6:</b> Integración de la Participación Ciudadana en el Desarrollo de Vivienda	Roberto Eibenschutz Ernesto Charvel Alejandro Suárez Pareyón Nina Carolina Izabal Francisco Alvarado Sara Topelson	Proponen la organización de consultas públicas y foros comunitarios, la creación de plataformas digitales para la participación continua, y el desarrollo de estrategias que promuevan la participación activa de la comunidad en la planificación y desarrollo de proyectos habitacionales.

**Tabla 2.** Relación entre las estrategias y las respuestas de los expertos

Estrategia	Experto (s)	Resumen de Respuesta(s)
<b>Estrategia 9:</b> Fomento del Uso de Tecnologías Innovadoras en la Construcción	Nina Carolina Izabal Ernesto Charvel José Antonio Revah Roberto Eibenschutz David Cheirif Edna Vega Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) Horacio Urbano Rodrigo Porter Ignacio Kunz Fernando Méndez Bernal Sara Topelson	Proponen la creación de incentivos fiscales y financieros para la implementación de tecnologías sostenibles en la construcción de viviendas, la adaptación de normativas de construcción para incluir prácticas y tecnologías sostenibles, y la capacitación y asesoría técnica para desarrolladores y constructores.
<b>Estrategia 2 y 12:</b> Adaptación de la Oferta de Vivienda a la Evolución de las Estructuras Familiares	Horacio Urbano Ignacio Kunz David Cheirif Alejandro Suárez Pareyón Nina Carolina Izabal Edna Vega Roberto Eibenschutz Ernesto Charvel José Antonio Revah Enrique Costemalle Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) Francisco Alvarado Sara Topelson	Proponen diversificar los modelos y localizaciones de las viviendas, eliminar requisitos restrictivos, mejorar los marcos regulatorios y la tramitología, promover esquemas de vivienda en renta, y diseñar soluciones arquitectónicas flexibles.
<b>Estrategia 4:</b> Regularización de Terrenos y Propiedades	Horacio Urbano David Cheirif Ernesto Charvel José Antonio Revah Fernando Méndez Bernal Edna Vega Nina Carolina Izabal Alejandro Suárez Pareyón Rodrigo Porter Ignacio Kunz Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) Enrique Costemalle Francisco Alvarado Sara Topelson	Proponen implementar programas emergentes de regularización, proporcionar certeza jurídica, diseñar políticas preventivas y de gestión del suelo, crear incentivos fiscales y financieros, y simplificar los procedimientos de regularización.

**Tabla 2.** Relación entre las estrategias y las respuestas de los expertos

Estrategia	Experto (s)	Resumen de Respuesta(s)
<b>Estrategia 1:</b> Actualización de Instrumentos de Planeación Urbana	Horacio Urbano Edna Vega Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) José Antonio Revah Fernando Méndez Bernal Rodrigo Porter David Cheirif Ernesto Charvel Alejandro Suárez Pareyón Enrique Costemalle Roberto Eibenschutz Ignacio Kunz Nina Carolina Izabal Francisco Alvarado Sara Topelson	Proponen actualizar y modernizar los instrumentos de planeación urbana, implementar políticas de densificación, desarrollar proyectos de regeneración urbana, fortalecer el marco jurídico, otorgar subsidios amplios, mejorar infraestructura y servicios públicos, e incluir a la comunidad en los procesos de planeación urbana.
<b>Estrategias 12 y 13:</b> Evaluación y Seguimiento de las Políticas de Vivienda	Horacio Urbano José Antonio Revah Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) Roberto Eibenschutz Enrique Costemalle Ernesto Charvel David Cheirif Rodrigo Porter Fernando Méndez Bernal Edna Vega Nina Carolina Izabal Alejandro Suárez Pareyón Francisco Alvarado Sara Topelson	Proponen utilizar indicadores de oferta y demanda, medir el impacto en la calidad de vida y sostenibilidad, realizar evaluaciones independientes, usar indicadores de reducción de problemas sociales, crear unidades de observación para el seguimiento continuo, y medir el impacto económico de los desarrollos
<b>Estrategia 7:</b> Acciones Inmediatas	Horacio Urbano David Cheirif Rodrigo Porter Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) Enrique Costemalle Ignacio Kunz Fernando Méndez Bernal Ernesto Charvel José Antonio Revah Roberto Eibenschutz Nina Carolina Izabal Edna Vega Alejandro Suárez Pareyón Francisco Alvarado Sara Topelson	Proponen acelerar autorizaciones de proyectos detenidos, digitalizar trámites administrativos, flexibilizar la normativa urbana, implementar subsidios directos, realizar diagnósticos completos, mejorar servicios públicos, y fortalecer la coordinación institucional.

— **Tabla 2.** Relación entre las estrategias y las respuestas de los expertos

Estrategia	Experto (s)	Resumen de Respuesta(s)
<b>Estrategia 10:</b> Rehabilitar Viviendas Abandonadas y Deshabitadas en la CDMX y la ZMCM	Horacio Urbano Rodrigo Porter Ignacio Kunz Nina Carolina Izabal Edna Vega David Cheirif Ernesto Charvel José Antonio Revah Roberto Eibenschutz Alejandro Suárez Pareyón Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) Fernando Méndez Enrique Costemalle Francisco Alvarado Sara Topelson	Proponen desarrollar programas de rehabilitación y/o rehabilitación de viviendas abandonadas, implementar incentivos fiscales y subsidios para propietarios y desarrolladores, fomentar la participación comunitaria, y simplificar trámites administrativos para facilitar la rehabilitación.
<b>Estrategia 11:</b> Mejoramiento de Vivienda	Horacio Urbano Rodrigo Porter Ignacio Kunz Nina Carolina Izabal Edna Vega David Cheirif Ernesto Charvel José Antonio Revah Roberto Eibenschutz Alejandro Suárez Pareyón Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) Fernando Méndez Enrique Costemalle Sara Topelson	Proponen crear programas de subsidios y financiamiento para el mejoramiento de viviendas, implementar incentivos fiscales, ofrecer programas de capacitación en técnicas de mejoramiento, crear fondos específicos, simplificar trámites administrativos, fomentar la cooperación público-privada, e incluir la participación comunitaria en la planificación y ejecución de proyectos de mejoramiento.



#### 1.4.4 CONCLUSIÓN SOBRE LA RELACIÓN ENTRE ESTRATEGIAS Y RESPUESTAS

Las tablas que relacionan las estrategias propuestas con las respuestas proporcionan una visión clara sobre cómo éstas abordan las diversas recomendaciones y preocupaciones expresadas por un amplio espectro de actores del sector de la vivienda en la ZMCM.

La evidencia recopilada destaca la importancia de una coordinación institucional efectiva, la regulación del mercado del suelo, la simplificación de los trámites burocráticos y la implementación de políticas de sostenibilidad.

La identificación de las estrategias con las recomendaciones específicas subraya la coherencia y la pertinencia de las políticas diseñadas. Esto garantiza que las estrategias no sean teóricas, sino que estén basadas en realidades prácticas y adaptadas a las condiciones particulares de la ZMCM.

# 1.5

## OBJETIVOS DE LAS ACCIONES PARA UN FUTURO HABITACIONAL Y URBANO SOSTENIBLE EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO



### 1.5.1 OBJETIVOS GENERALES

#### **Promover el acceso a vivienda asequible y de calidad**

Promover el acceso a vivienda asequible y de calidad asegura que todas las familias, independientemente de su nivel socioeconómico, puedan disfrutar de un hogar digno y seguro. Se deben eliminar las barreras económicas y sociales que dificultan el acceso a una vivienda adecuada, implementando políticas inclusivas que consideren subsidios, financiamiento accesible y programas de asistencia para los sectores más vulnerables de la población.

#### **Fomentar un desarrollo urbano sostenible**

Fomentar un desarrollo urbano sostenible implica planificar y construir ciudades que no solo satisfagan las necesidades actuales de sus habitantes, sino que también protejan y preserven los recursos naturales para las generaciones futuras. Es relevante implementar prácticas y tecnologías que reduzcan el impacto ambiental, promuevan la eficiencia energética y garanticen una coexistencia armoniosa entre el entorno construido y el natural.

#### **Integrar la participación ciudadana en la planificación y ejecución de proyectos**

Integrar la participación ciudadana en la planificación y ejecución de proyectos es fundamental para asegurar que las políticas de vivienda sean inclusivas y reflejen las aspiraciones y necesidades de la comunidad. Se busca empoderar a los ciudadanos mediante consultas públicas, foros comunitarios y plataformas digitales de participación, para garantizar que sus voces sean consideradas en todas las etapas del desarrollo urbano.

#### **Adaptar las políticas de vivienda a las nuevas estructuras familiares**

Adaptar las políticas de vivienda a las nuevas estructuras familiares es crucial para responder a los cambios demográficos y sociales que afectan la forma en que vivimos. Se trata de diseñar soluciones habitacionales flexibles que puedan acomodar diversas configuraciones familiares, desde hogares unipersonales hasta familias multigeneracionales.

### **Facilitar el financiamiento y los subsidios necesarios para el desarrollo habitacional.**

Facilitar el financiamiento y los subsidios necesarios es esencial para apoyar tanto a los desarrolladores como a las familias en la construcción, adquisición y mejoramiento de viviendas. Se deben crear y promover mecanismos financieros accesibles y sostenibles, incluyendo créditos blandos, subsidios directos y fondos rotatorios, que incentiven la inversión en vivienda asequible y aseguren que las familias puedan mejorar su calidad de vida sin enfrentar cargas económicas insostenibles.

### **Implementar tecnologías sostenibles en la construcción y el desarrollo urbano**

Implementar tecnologías sostenibles en la construcción y el desarrollo urbano permitirá reducir el impacto ambiental, mejorar la eficiencia energética y fomentar prácticas constructivas innovadoras y responsables. Este objetivo se enfoca en la adopción de ecotecnologías, materiales sostenibles y técnicas de construcción avanzada que no solo beneficien el medio ambiente, sino que también contribuyan a la creación de viviendas más duraderas y eficientes.

### **Mejorar la calidad de vida y cohesión social mediante la creación de espacios públicos y comunitarios**

La intención es fomentar la integración, la seguridad y el bienestar de los habitantes, asunto fundamental para crear un entorno urbano inclusivo y vivible. Con ello se busca diseñar y mantener parques, plazas, centros comunitarios y otros espacios que promuevan la interacción social, actividades recreativas y culturales.

### **Ajustar la normatividad urbana para facilitar la creación de vivienda asequible**

Este ajuste es esencial para eliminar las barreras regulatorias que impiden el desarrollo de viviendas asequibles. Este objetivo se centra en la revisión y modificación de las normativas existentes para reducir la burocracia, promover la flexibilidad en los procesos de construcción y zonificación, y asegurar que las políticas urbanas favorezcan el acceso a viviendas adecuadas para todos los ciudadanos.



## 1.5.2 PRÓLOGO A LA ESTRATEGIA GENERAL

Las acciones para un **Futuro Habitacional y Urbano Sostenible en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México** representan un compromiso integral y estratégico para abordar las necesidades habitacionales de la región. A través de la mejora del ecosistema institucional y normativo, la promoción de la producción y rehabilitación de viviendas asequibles y la implementación de un sistema de seguimiento y evaluación robusto, estas acciones buscan transformar el panorama habitacional de la ZMCM. Al promover prácticas sostenibles, inclusivas y resilientes, se asegura que todos los habitantes de la ZMCM puedan acceder a viviendas dignas para mejorar su calidad de vida, contribuyendo a su vez al desarrollo urbano sostenible de la región.

# 1.6

## ESTRATEGIA GENERAL

Las Acciones para un Futuro Habitacional y Urbano Sostenible en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (AFHU-ZMCM) se desarrollan como una respuesta integral a la creciente necesidad de viviendas asequibles, sostenibles y adaptadas a las diversas estructuras familiares en la ZMCM. Estas acciones abordan de manera estratégica y coordinada los desafíos actuales en la vivienda, proponiendo soluciones innovadoras y prácticas que promuevan el desarrollo urbano sostenible y la inclusión social.

La estructura de la estrategia se plantea mediante las tres grandes líneas de acción que se articulan en el tiempo y espacio:

### LÍNEA DE ACCIÓN 1

Se centra en crear un entorno propicio que facilite el acceso a viviendas asequibles, abordando y reformando los marcos normativos, sociales, económicos y políticos que afectan la disponibilidad y accesibilidad de la vivienda, adecuándolos a las necesidades actuales;

### LÍNEA DE ACCIÓN 2

Promueve e impulsa la producción de vivienda asequible a través de la colaboración entre el sector social, público y privado, aumentando la oferta de vivienda y mejorando las condiciones habitacionales existentes, en particular Fomenta e incentiva la producción social de vivienda, la rehabilitación de viviendas asequibles, la atención a grupos vulnerables y la constitución de una bolsa de suelo para la vivienda asequible y

### LÍNEA DE ACCIÓN 3

Busca establecer mecanismos de seguimiento y evaluación para asegurar la efectividad y sostenibilidad a largo plazo.



## 1.6.1. IMPLEMENTACIÓN INTEGRADA DE LA LÍNEA DE ACCIÓN 1: MEJORAR Y ADECUAR EL ECOSISTEMA SOCIAL, POLÍTICO, ECONÓMICO-FINANCIERO E INSTITUCIONAL-NORMATIVO PARA LA VIVIENDA ASEQUIBLE

La **Línea de Acción 1** se centra en la creación de un entorno propicio que facilite el acceso a viviendas asequibles. Aborda los marcos normativos, sociales, económicos y políticos que impactan la disponibilidad y accesibilidad de la vivienda, proponiendo reformas y estrategias para mejorarlos y adecuarlos a las necesidades actuales.

**Objetivo General:** Crear un ecosistema propicio para la vivienda asequible mediante la adaptación y mejora de los marcos sociales, políticos, económicos y normativos, asegurando una base sólida y eficiente que facilite el acceso a viviendas dignas y asequibles para todos los habitantes de la ZMCM.



### 1.6.1.1. ESTRATEGIA 1:

#### ARMONIZACIÓN LEGISLATIVA



##### 1.6.1.1.1. ACCIONES

1

###### REVISIÓN DE NORMATIVAS EXISTENTES

**Objetivo:** Adaptar las normativas a las necesidades actuales del mercado de vivienda.

**Descripción:** Analizar las normativas actuales de uso del suelo para identificar barreras y oportunidades.

**Estructura:**

- Equipo de Trabajo: Urbanistas, abogados, economistas.
- Consultas Públicas: Reuniones con comunidades y desarrolladores.
- Desarrollo de Propuestas: Propuestas basadas en análisis y consultas.

**Ejemplo Internacional:** Alemania, “Reforma de la Planificación Urbana.”

## 2

**DISEÑO DEL PAQUETE DE NORMAS URBANAS NECESARIAS PARA FOMENTAR E INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN LAS TRES ENTIDADES****2.1 Modificación de Normas Urbanas para permitir mayores densidades**

**Objetivo:** Adaptar las normativas a las necesidades actuales del mercado de vivienda asequible.

**Descripción:** Revisar y modificar urgentemente las normas urbanas para permitir una mayor densidad y diversificación de la vivienda.

**Estructura:**

- Consultas con urbanistas y comunidades locales.
- Propuestas de modificación normativa.
- Implementación de cambios normativos.
- Revisar y actualizar normativas de uso del suelo, como la norma 26, y su aplicación a toda la ZMCM.

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, “Normativas flexibles para el desarrollo urbano.”

## 2.2. Regulación para Combatir la Especulación y Uso Ineficiente del Suelo

**Objetivo:** Prevenir la especulación del precio del suelo y asegurar su uso eficiente.

**Descripción:** Establecer impuestos y penalizaciones sobre propiedades no utilizadas y asegurar el uso eficiente del suelo.

**Estructura:**

- Desarrollo de un marco legal y regulatorio.
- Implementación de impuestos y penalizaciones.
- Monitoreo y ajuste de políticas.

**Ejemplo Internacional:** Alemania, “Regulaciones contra la especulación del suelo.”

## 2.3. Zonas Especiales y Prioritarias

**Objetivo:** Promover el desarrollo equilibrado y sostenible mediante la designación de zonas especiales y prioritarias.

**Descripción:** Colaborar con autoridades locales para definir y promover zonas prioritarias para el desarrollo urbano.

**Estructura:**

- Identificación de zonas prioritarias.
- Desarrollo de normativas específicas.
- Colaboración con autoridades locales.

**Ejemplo Internacional:** Brasil, “Zonas de desarrollo prioritario.”

## 2.4. Zonas de Usos Mixtos

**Objetivo:** Fomentar el uso mixto del suelo para promover un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

**Descripción:** Establecer normativas específicas que permitan y promuevan el uso mixto del suelo.

**Estructura:**

- Normativas específicas para zonas de uso mixto.
- Colaboración con autoridades locales.
- Consulta pública.

**Ejemplo Internacional:** Canadá, “Zonas de uso mixto en áreas urbanas.”

## 2.5. Energías Renovables y Tecnologías Sostenibles

**Objetivo:** Incentivar el uso de energías renovables en nuevos desarrollos.

**Descripción:** Promover normativas que incentiven el uso de energías renovables y tecnologías sostenibles en nuevos desarrollos de vivienda.

**Estructura:**

- Desarrollo de normativas.
- Implementación de incentivos.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** Dinamarca, “Incentivos para energías renovables.”

3

## DISEÑO FINAL DE NORMATIVAS ACTUALIZADAS PARA PRESENTARLAS A APROBACIÓN

**Objetivo:** Crear un marco normativo moderno y flexible.

**Descripción:** Colaborar con expertos en urbanismo y derecho para diseñar normativas que se adapten a las necesidades actuales y futuras.

**Estructura:**

- Colaboración con expertos en urbanismo y derecho.
- Desarrollo de normativas.
- Consulta pública y ajuste de normativas.

**Ejemplo Internacional:** Reino Unido, “Planificación urbana inclusiva.”

## 4

**APROBACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE NORMATIVAS**

**Objetivo:** Asegurar la adopción y aplicación efectiva de las nuevas normativas.

**Descripción:** Implementar un proceso de aprobación y seguimiento para asegurar que las normativas diseñadas se adopten y se apliquen efectivamente.

**Estructura:**

- Desarrollo de un marco de aprobación.
- Implementación de procesos de seguimiento.
- Evaluación y ajuste continuo.

**Ejemplo Internacional:** Singapur, “Proceso de aprobación de normativas.”

## 5

**ASISTENCIA LEGAL**

**Objetivo:** Asegurar que los propietarios cumplan con las normativas legales.

**Descripción:** Establecer centros de asistencia técnica y legal que ofrezcan servicios de asesoramiento y apoyo continuo a comunidades y desarrolladores de vivienda.

**Estructura:**

- Establecimiento de centros de asistencia.
- Servicios de asesoramiento y apoyo continuo.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** Brasil, “Programa de Regularización de Tenencia de la Tierra.”



## 1.6.1.2.

### ESTRATEGIA 2:

#### SUBSIDIOS Y FINANCIAMIENTO



## 1.6.1.2.1.

### ACCIONES

1

#### AUMENTO DE FINANCIAMIENTO A PROGRAMAS EXISTENTES

**Objetivo:** Asegurar que más familias puedan acceder a subsidios y créditos para la adquisición y mejoramiento de viviendas.

**Descripción:** Colaborar con legisladores y expertos en vivienda para desarrollar y aprobar leyes que aumenten los fondos destinados a estos programas.

**Estructura:**

- Colaboración con legisladores y expertos en vivienda.
- Desarrollo y aprobación de leyes.
- Monitoreo y ajuste de los fondos.

**Ejemplo Internacional:** Chile, “Fondo Solidario de Vivienda.”

2

#### CREACIÓN DE FONDOS ROTATORIOS DE VIVIENDA ASEQUIBLE

**Objetivo:** Proveer financiamiento sostenible y recurrente para proyectos de vivienda asequible.

**Descripción:** Crear y financiar fondos rotatorios con recursos iniciales de gobiernos, ONGs y donantes internacionales.

**Estructura:**

- Creación y financiamiento de fondos.
- Gestión y monitoreo continuo.

**Ejemplo Internacional:** India, “Revolving Fund Scheme.”

## 3

## DESARROLLO DE CRÉDITOS FLEXIBLES Y ADAPTADOS

**Objetivo:** Facilitar el acceso a créditos a largo plazo para familias con diferentes tipos de ingresos.

**Descripción:** Colaborar con instituciones financieras para diseñar productos de crédito específicos.

**Estructura:**

- Diseño de productos de crédito.
- Colaboración con instituciones financieras.
- Implementación y monitoreo.

**Ejemplo Internacional:** México, “Créditos INFONAVIT.”

## 4

## SUBSIDIOS PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

**Objetivo:** Mejorar las condiciones habitacionales de las viviendas actuales para asegurar que sean dignas y habitables.

**Descripción:** Realizar un diagnóstico exhaustivo para identificar las zonas y viviendas con mayores necesidades y diseñar programas de subsidios específicos.

**Estructura:**

- Diagnóstico y evaluación de necesidades.
- Diseño e implementación de programas de subsidios.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** Perú, “Programa de Mejoramiento de Vivienda.”

## 5

**INCENTIVOS PARA DESARROLLADORES QUE CONSTRUYAN VIVIENDA ASEQUIBLE**

**Objetivo:** Incrementar la oferta de viviendas asequibles mediante la participación activa del sector privado.

**Descripción:** Desarrollar un marco legal y financiero que establezca incentivos específicos para desarrolladores que construyan viviendas asequibles.

**Estructura:**

- Desarrollo de incentivos fiscales y administrativos.
- Colaboración con desarrolladores.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** Reino Unido, “Affordable Housing Program.”

## 6

**FONDO DE GARANTÍA PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA**

**Objetivo:** Aumentar la confianza de las instituciones financieras para ofrecer productos de crédito accesibles.

**Descripción:** Colaborar con entidades gubernamentales y privadas para establecer el fondo.

**Estructura:**

- Creación del fondo de garantía.
- Colaboración con entidades gubernamentales y privadas.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, “Federal Housing Administration (FHA) Mortgage Insurance.”

## 7

**ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS (APP)**

**Objetivo:** Maximizar el impacto de los recursos disponibles y asegurar una gestión eficiente de los proyectos.

**Descripción:** Crear un marco legal que facilite la formación de APP.

**Estructura:**

- Desarrollo de un marco legal para APP.
- Colaboración entre sectores público y privado.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** Reino Unido, “Private Finance Initiative (PFI).”

## 8

**SUBSIDIOS PARA LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA**

**Objetivo:** Apoyar la producción social de vivienda con subsidios específicos.

**Descripción:** Crear un sistema de subsidios que cubra tanto a desarrolladores como a compradores, con especial atención a proyectos de PSV.

**Estructura:**

- Diseño de subsidios específicos.
- Implementación y monitoreo.
- Evaluación y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** México, “Programa de Producción Social de Vivienda (PSV).

## 9

**PROMOCIÓN DE ECOTECNOLOGÍAS**

**Objetivo:** Reducir la huella ambiental de los proyectos de vivienda promoviendo la sostenibilidad y la eficiencia en el uso de recursos.

**Descripción:** Implementar programas de incentivos para desarrolladores que adopten ecotecnologías.

**Estructura:**

- Desarrollo de programas de incentivos.
- Colaboración con desarrolladores.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** Alemania, “Energiewende (Energy Transition).”

## 10

**DISEÑO DE INCENTIVOS FISCALES Y FINANCIEROS**

**Objetivo:** Estimular la inversión privada en la rehabilitación de viviendas abandonadas y/o deshabitadas.

**Descripción:** Ofrecer exenciones fiscales, subvenciones y préstamos a bajo interés.

**Estructura:**

- Desarrollo de incentivos fiscales y financieros.
- Colaboración con entidades financieras.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, “Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC).”

## 11

**APROBACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE SUBSIDIOS Y FINANCIAMIENTOS**

**Objetivo:** Asegurar la adopción y aplicación efectiva de los nuevos subsidios y financiamientos.

**Descripción:** Implementar un proceso de aprobación y seguimiento para asegurar que los subsidios y financiamientos diseñados se adopten y se apliquen efectivamente.

**Estructura:**

- Desarrollo de un marco de aprobación.
- Implementación de procesos de seguimiento.
- Evaluación y ajuste continuo.

**Ejemplo Internacional:** Australia, “National Affordable Housing Agreement (NAHA).”



## 1.6.1.3.

### ESTRATEGIA 3:

#### FOROS Y CONSULTAS



## 1.6.1.3.1.

### ACCIONES

1

#### CONSULTA PARTICIPATIVA

**Objetivo:** Recoger opiniones y sugerencias sobre las modificaciones necesarias en las normativas de uso del suelo y las propuestas de financiamientos y subsidios.

**Descripción:** Realizar talleres, reuniones comunitarias, Foros y mesas redondas para facilitar una participación amplia y diversa.

**Estructura:**

- Talleres y reuniones comunitarias.
- Foros y Mesas redondas con la participación de ciudadanos, desarrolladores y autoridades.
- Recopilación y análisis de sugerencias y opiniones.

**Ejemplo Internacional:** Brasil, “Minha Casa Minha Vida.”

2

#### PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE

**Objetivo:** Incrementar la conciencia y el apoyo público hacia la vivienda asequible.

**Descripción:** Implementar campañas de promoción y difusión para sensibilizar al público sobre la importancia y los beneficios de la vivienda asequible.

**Estructura:**

- Desarrollo de campañas de promoción.
- Colaboración con medios de comunicación.
- Evaluación del impacto de las campañas.

**Ejemplo Internacional:** Reino Unido, “Campañas de promoción de vivienda asequible.”



## 1.6.1.4.

### ESTRATEGIA 4:

#### SEGURIDAD EN LA TENENCIA JURÍDICA



## 1.6.1.4.1.

### ACCIONES

1

#### ESTUDIO DE REGULARIZACIÓN JURÍDICA

**Objetivo:** Identificar casos prioritarios para regularización.

**Descripción:** Realizar un estudio exhaustivo para identificar terrenos irregulares y edificaciones habitacionales con problemas jurídicos.

**Estructura:**

- Identificación y registro de casos.
- Análisis jurídico detallado.
- Colaboración interinstitucional.
- Digitalización y transparencia.

**Ejemplo Internacional:** Brasil, “Programa de Regularización de Tenencia de la Tierra.”

2

#### PROGRAMAS DE SEGURIDAD EN LA TENENCIA

**Objetivo:** Establecer procedimientos claros y accesibles para la seguridad en la tenencia de terrenos urbanos y edificaciones habitacionales.

**Descripción:** Desarrollar programas que aseguren la tenencia jurídica y sean comprensibles para todos los ciudadanos.

**Estructura:**

- Desarrollo de procedimientos claros y accesibles.
- Capacitación y asistencia técnica continua.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** Perú, “COFOPRI.”

## 3

**CONVENIO DE COLABORACIÓN CON LOS COLEGIOS DE NOTARIOS**

**Objetivo:** Asegurar la validez legal y transparencia de los procedimientos de seguridad en la tenencia.

**Descripción:** Firmar convenios de colaboración con los colegios de notarios y proveer capacitación continua sobre los nuevos procesos digitales y normativas actualizadas.

**Estructura:**

- Firmar convenios de colaboración.
- Capacitación continua.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** España, “Formalización de propiedades por notarios.”

## 4

**COLABORACIÓN CON EL INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE (INSUS)**

**Objetivo:** Facilitar la seguridad en la tenencia mediante la colaboración con el INSUS.

**Descripción:** Firmar convenios de colaboración con el INSUS y las instituciones locales, estableciendo comités conjuntos para coordinar esfuerzos y recursos.

**Estructura:**

- Firmar convenios de colaboración.
- Establecer comités conjuntos.
- Capacitación y asistencia técnica continua.

**Ejemplo Internacional:** Brasil, “Colaboración interinstitucional en ‘Minha Casa Minha Vida.’”

## 5

## ASISTENCIA LEGAL

**Objetivo:** Asegurar que los propietarios cumplan con las normativas legales.

**Descripción:** Establecer equipos de asistencia legal y servicios continuos para apoyar a las comunidades y desarrolladores en el proceso de regularización.

**Estructura:**

- Equipos de asistencia legal.
- Servicios continuos de análisis jurídico.
- Capacitación legal.

**Ejemplo Internacional:** Brasil, “Programa de Regularización de Tenencia de la Tierra.”

## 6

## INTEGRACIÓN DE DATOS CATASTRALES

**Objetivo:** Mantener actualizada la base de datos catastral y mejorar la transparencia.

**Descripción:** Colaborar con los registros públicos y oficinas catastrales para integrar y mantener actualizada la base de datos.

**Estructura:**

- Colaboración con registros públicos y oficinas catastrales.
- Digitalización de datos catastrales.
- Capacitación para empleados gubernamentales y ciudadanos.

**Ejemplo Internacional:** Georgia, “Registro de propiedad digital basado en blockchain.”

## 7

## CREACIÓN DE UNA OFICINA METROPOLITANA PARA LA REGULARIZACIÓN DE TERRENOS Y EDIFICACIONES EN LA ZMCM

**Objetivo:** Proveer formación continua y asegurar la eficiencia en los procedimientos de seguridad en la tenencia.

**Descripción:** Crear una oficina metropolitana dedicada a la regularización de terrenos y edificaciones, proporcionando formación continua a los empleados para garantizar la eficiencia y precisión.

**Estructura:**

- Creación de la oficina metropolitana.
- Formación continua para empleados.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** México, “Programa de Regularización de Tenencia de la Tierra en CDMX.”



## 1.6.1.5.

### ESTRATEGIA 5: CAPACITACIÓN



#### 1.6.1.5.1.

#### ACCIONES

1

##### CAPACITACIÓN EN DERECHO INMOBILIARIO

**Objetivo:** Mejorar el conocimiento y cumplimiento de las normativas legales.

**Descripción:** Desarrollar y ofrecer programas de capacitación en derecho inmobiliario para propietarios, desarrolladores y funcionarios públicos.

**Estructura:**

- Diseño de programas de capacitación.
- Colaboración con instituciones educativas y profesionales del derecho.
- Implementación y monitoreo.

**Ejemplo Internacional:** España, “Cursos de formación en derecho inmobiliario.”

2

##### DISEÑO DE LA CAPACITACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA

**Objetivo:** Asegurar el uso efectivo de los recursos y mejorar la gestión de los proyectos de vivienda.

**Descripción:** Colaborar con instituciones educativas y técnicas para diseñar y ofrecer programas de capacitación y asistencia técnica.

**Estructura:**

- Colaboración con instituciones educativas y técnicas.
- Desarrollo e implementación de programas de capacitación y asistencia técnica.
- Monitoreo y ajuste.

**Ejemplo Internacional:** Alemania, “KfW Development Bank Programs.”

## 3

## CAPACITACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA A DESARROLLADORES Y COMUNIDADES

**Objetivo:** Asegurar el uso efectivo de los recursos y mejorar la gestión de los proyectos de vivienda.

**Descripción:** Proveer formación continua a desarrolladores y comunidades para mejorar la gestión y ejecución de proyectos de vivienda asequible.

**Estructura:**

- Colaboración con expertos y técnicos en vivienda.
- Desarrollo de módulos de capacitación específicos.
- Implementación de programas de asistencia técnica continua.

**Ejemplo Internacional:** Canadá, “Affordable Housing Initiative Training Programs.”



## 1.6.1.6.

### ESTRATEGIA 6:

#### PROMOCIÓN Y DIFUSIÓN



## 1.6.1.6.1.

### ACCIONES

1

#### CAPACITACIÓN EN DERECHO INMOBILIARIO

**Objetivo:** Incrementar la conciencia y el apoyo público hacia la vivienda asequible.

**Descripción:** Implementar campañas de promoción y difusión para sensibilizar al público sobre la importancia y los beneficios de la vivienda asequible.

**Estructura:**

- Desarrollo de campañas de promoción.
- Colaboración con medios de comunicación y organizaciones comunitarias.
- Evaluación del impacto de las campañas y ajuste según sea necesario.

**Ejemplo Internacional:** Reino Unido, “Campañas de promoción de vivienda asequible.”



## 1.6.1.7.

### ESTRATEGIA 7:

#### SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES Y DIGITALIZACIÓN



## 1.6.1.7.1. ACCIONES

1

#### SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES ADMINISTRATIVOS

**Objetivo:** Facilitar y agilizar los procesos de construcción relacionados con la vivienda en general.

**Descripción:** Crear un equipo de trabajo encargado de revisar y simplificar los procedimientos administrativos actuales, implementando ventanillas únicas para permisos y licencias.

**Estructura:**

- Equipo de trabajo para revisión de procedimientos.
- Simplificación de trámites.
- Implementación de ventanillas únicas para permisos y licencias.

**Ejemplo Internacional:** Singapur, “Reducción de la burocracia en el sector de la construcción.”

2

#### DIGITALIZACIÓN DE TRÁMITES ADMINISTRATIVOS

**Objetivo:** Centralizar y agilizar los trámites relacionados con la vivienda a través de una plataforma digital única.

**Descripción:** Utilizar tecnologías avanzadas como el registro digital descentralizado (blockchain) para asegurar la transparencia y eficacia en los procedimientos de seguridad en la tenencia. Desarrollar una plataforma digital que centralice la información catastral de las tres entidades y permita a los ciudadanos seguir el estado de sus solicitudes de regularización en tiempo real.

**Estructura:**

- Desarrollo de una plataforma digital centralizada.
- Implementación de tecnologías avanzadas para transparencia y eficiencia.
- Digitalización de datos catastrales y procedimientos administrativos.
- Capacitación para empleados gubernamentales y ciudadanos.

**Ejemplo Internacional:** Estonia, “Sistema de gobierno digital.”



## 1.6.2.

### IMPLEMENTACIÓN INTEGRADA DE LA LÍNEA DE ACCIÓN 2: PROMOVER E IMPULSAR LA PRODUCCIÓN SOCIAL, PÚBLICA Y PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE, ASÍ COMO EL MEJORAMIENTO Y LA REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE EN LA ZMCM

La Línea de Acción 2 se centra en la promoción y el impulso de la producción de vivienda asequible a través de múltiples enfoques y actores. Busca integrar esfuerzos del sector social, público y privado para aumentar la oferta de vivienda asequible y mejorar las condiciones habitacionales de las viviendas existentes. Además se enfoca en la rehabilitación de viviendas abandonadas y deshabitadas, asegurando que las soluciones habitacionales sean sostenibles, innovadoras y resilientes al cambio climático. La línea también aborda la necesidad de adaptar las políticas de vivienda a las estructuras familiares cambiantes y a las demandas del mercado, garantizando un enfoque integral y cohesivo en el desarrollo urbano y habitacional.

**Objetivo General:**

Incrementar la oferta y mejorar la calidad de la vivienda asequible en la ZMCM mediante la promoción de la producción social, pública y privada de vivienda, la rehabilitación y rehabilitación de viviendas abandonadas y deshabitadas, y el mejoramiento de viviendas existentes, asegurando la sostenibilidad, resiliencia y adaptabilidad de las soluciones habitacionales a las necesidades cambiantes de la población.



## 1.6.2.1.

### ESTRATEGIA 8:

#### PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA (PSV)



## 1.6.2.1.1. ACCIONES

1

#### CONSULTAS PÚBLICAS Y FOROS COMUNITARIOS

**Objetivo:** Garantizar que los proyectos de vivienda se alineen con las necesidades y preferencias de la comunidad, promoviendo un desarrollo económico igualitario mediante la inclusión de las voces de todos los ciudadanos en la planificación y ejecución de los proyectos de vivienda.

**Descripción:** Organizar eventos regulares para recoger opiniones y sugerencias de los residentes, asegurando que sus voces sean escuchadas. Estos eventos se diseñarán para ser inclusivos y accesibles, permitiendo la participación de todos los sectores de la comunidad.

**Estructura:**

- Talleres
- Reuniones comunitarias
- Mesas redondas

**Ejemplo Internacional:** Brasil, “Minha Casa Minha Vida”

2

#### PLATAFORMAS DE PARTICIPACIÓN DIGITAL

**Objetivo:** Crear espacios virtuales donde las comunidades puedan compartir experiencias y estrategias de PSV, facilitando la colaboración y el intercambio de ideas.

**Descripción:** Desarrollar y mantener plataformas digitales que faciliten la interacción continua y accesible entre ciudadanos, desarrolladores y autoridades. Estas plataformas permitirán una participación inclusiva y transparente en la planificación y monitoreo de proyectos de vivienda.

**Estructura:**

- Foros
- Encuestas
- Herramientas de mapeo participativo

**Ejemplo Internacional:** India, “Pradhan Mantri Awas Yojana”

3

**COMITÉS DE DESARROLLO COMUNITARIO Y EDUCACIÓN Y CAPACITACIÓN**

**Objetivo:** Asegurar que los miembros de la comunidad tengan las habilidades necesarias para supervisar y evaluar proyectos de PSV.

**Descripción:** Crear programas de capacitación específicos para los miembros de los comités de desarrollo comunitario, fortaleciendo sus capacidades para supervisar y evaluar proyectos.

**Estructura:**

- Talleres
- Seminarios
- Asesoría técnica personalizada

**Ejemplo Internacional:** Finlandia, “Youth Housing Association” (NAL)

4

**PARTICIPACIÓN JUVENIL EN EL DESARROLLO URBANO**

**Objetivo:** Involucrar a la juventud en el proceso de desarrollo urbano para aprovechar su creatividad, energía y perspectiva innovadora, asegurando un enfoque inclusivo y sostenible en los proyectos de vivienda.

**Descripción:** Colaborar con instituciones educativas, ONGs y organizaciones juveniles para desarrollar programas que incluyan talleres, cursos y proyectos de voluntariado.

**Estructura:**

- Talleres educativos
- Proyectos de voluntariado
- Competencias de diseño urbano

**Ejemplo Internacional:** Finlandia, “Youth Housing Association” (NAL)

## 5

**ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS PARA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA**

**Objetivo:** Impulsar el desarrollo y adquisición de viviendas asequibles mediante la provisión de subsidios específicos y suficientes, facilitando el acceso a recursos financieros para desarrolladores y compradores en proyectos de producción social de vivienda.

**Descripción:** Establecer esquemas de subsidios que incluyan fondos específicos para proyectos de producción social de vivienda, asegurando el apoyo financiero necesario.

**Estructura:**

- Análisis de necesidades de subsidios
- Diseño de esquemas de subsidios
- Información y divulgación sobre subsidios
- Monitoreo de asignación y uso de subsidios

**Ejemplo Internacional:** Chile, “Fondo Solidario de Vivienda”

## 6

**PROMOCIÓN DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA**

**Objetivo:** Empoderar a las comunidades para que participen activamente en la creación de soluciones habitacionales.

**Descripción:** Fomentar y apoyar la autoconstrucción y la autogestión de viviendas por parte de las comunidades, asegurando acceso a financiamiento y recursos necesarios así como asistencia técnica adecuada.

**Estructura:**

- Programas de apoyo técnico
- Financiamiento para proyectos de PSV

**Ejemplo Internacional:** Uruguay, “FUCVAM”

## 7

## FOMENTO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

**Objetivo:** Promover la creación y el fortalecimiento de cooperativas de vivienda como un modelo de producción social que garantice la inclusión y la sostenibilidad.

**Descripción:** Apoyar la formación y el funcionamiento de cooperativas de vivienda mediante asistencia técnica, financiamiento y marcos legales adecuados.

**Estructura:**

- Asistencia técnica
- Financiamiento
- Desarrollo de marcos legales

**Ejemplo Internacional:** Noruega, “NBBL” (Norwegian Federation of Cooperative Housing Associations



## 1.6.2.2.

### ESTRATEGIA 9:

#### TECNOLOGÍA, SOSTENIBILIDAD Y RESILIENCIA



## 1.6.2.2.1. ACCIONES

1

#### PROMOCIÓN DE ECOTECNOLOGÍAS

**Objetivo:** Fomentar el uso de tecnologías ecológicas que reduzcan el impacto ambiental de los proyectos de vivienda.

**Descripción:** Implementar programas de incentivos y apoyo técnico para desarrolladores y propietarios que adopten ecotecnologías en sus proyectos de vivienda.

**Estructura:**

- Programas de incentivos
- Asesoría técnica
- Campañas de concienciación

**Ejemplo Internacional:** Alemania, “Energiewende” (Energy Transition)

2

#### TECNOLOGÍAS AVANZADAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

**Objetivo:** Integrar tecnologías avanzadas en el diseño y construcción de viviendas para mejorar la eficiencia, calidad y sostenibilidad.

**Descripción:** Promover el uso de tecnologías avanzadas como BIM (Building Information Modeling), impresión 3D y prefabricación en el sector de la vivienda.

**Estructura:**

- Capacitación en tecnologías avanzadas
- Implementación de tecnologías en proyectos piloto
- Evaluación y ajuste de las tecnologías utilizadas

**Ejemplo Internacional:** Singapur, “Building and Construction Authority’s BIM Roadmap”

3

### INNOVACIÓN EN MATERIALES SOSTENIBLES

**Objetivo:** Fomentar la investigación y el uso de materiales sostenibles que reduzcan el impacto ambiental y mejoren la eficiencia energética de las viviendas.

**Descripción:** Apoyar la investigación y desarrollo de materiales sostenibles y promover su adopción en el sector de la construcción.

**Estructura:**

- Investigación y desarrollo de materiales sostenibles
- Programas de incentivos para el uso de materiales sostenibles
- Evaluación del impacto ambiental de los materiales utilizados

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, “LEED Certification Program”

4

### USO DE NUEVOS MATERIALES

**Objetivo:** Introducir y fomentar el uso de nuevos materiales que mejoren la sostenibilidad y la resiliencia de las viviendas.

**Descripción:** Evaluar y promover la adopción de materiales innovadores y sostenibles en proyectos de vivienda.

**Estructura:**

- Evaluación de nuevos materiales
- Programas de capacitación y promoción
- Monitoreo y evaluación del desempeño de los materiales utilizados

**Ejemplo Internacional:** Japón, “Sustainable Building Materials and Technologies”



## 1.6.2.3.

### ESTRATEGIA 10:

#### REHABILITACIÓN Y REHABITACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES



## 1.6.2.3.1. ACCIONES

1

#### IDENTIFICACIÓN Y MAPEO DE VIVIENDAS ABANDONADAS Y/O DESHABITADAS

**Objetivo:** Crear un registro detallado de viviendas abandonadas y deshabitadas para planificar su rehabilitación y reutilización.

**Descripción:** Utilizar tecnologías de mapeo y bases de datos para identificar y registrar viviendas abandonadas y deshabitadas en la ZMCM.

**Estructura:**

- Tecnologías de mapeo
- Bases de datos
- Colaboración con autoridades locales

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, “Vacant Properties Information Tracking System” (VADAST)

2

#### DESARROLLO DE UN MARCO LEGAL Y REGULATORIO

**Objetivo:** Establecer un marco legal y regulatorio que facilite la rehabilitación y reutilización de viviendas abandonadas y deshabitadas.

**Descripción:** Colaborar con legisladores y autoridades locales para desarrollar leyes y regulaciones que promuevan la rehabilitación de viviendas.

**Estructura:**

- Desarrollo de leyes y regulaciones
- Consultas públicas
- Implementación y seguimiento

**Ejemplo Internacional:** Reino Unido, “Empty Homes Program”

## 3

**DISEÑO DE INCENTIVOS FISCALES Y FINANCIEROS**

**Objetivo:** Promover la rehabilitación de viviendas mediante incentivos fiscales y financieros.

**Descripción:** Ofrecer exenciones fiscales, subvenciones y préstamos a bajo interés para incentivar la rehabilitación de viviendas abandonadas y deshabitadas.

**Estructura:**

- Diseño de incentivos fiscales y financieros
- Implementación de programas de incentivos
- Monitoreo y ajuste

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, “Low-Income Housing Tax Credit” (LIHTC)

## 4

**IMPLEMENTACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LA REHABILITACIÓN Y REHABITACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES**

**Objetivo:** Asegurar la efectividad y sostenibilidad de los proyectos de rehabilitación y rehabilitación.

**Descripción:** Establecer un sistema robusto de implementación y supervisión para asegurar que los proyectos se ejecuten de manera eficiente, transparente y sostenible.

**Estructura:**

- Equipos de supervisión
- Capacitación continua
- Monitoreo y evaluación
- Participación ciudadana

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, “Vacants to Value” en Baltimore

## 5

## CAPACITACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN PARA LA REHABILITACIÓN Y REHABITACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES

**Objetivo:** Asegurar que todos los actores comprendan la importancia, los beneficios y los procedimientos de la rehabilitación y rehabilitación de viviendas.

**Descripción:** Desarrollar programas de capacitación y sensibilización dirigidos a desarrolladores, funcionarios públicos y la comunidad en general.

**Estructura:**

- Programas de capacitación
- Campañas de sensibilización
- Capacitación continua
- Evaluación de impacto

**Ejemplo Internacional:** Alemania, “Energieeffizient Sanieren”

## 6

## MEDIDAS DE COACCIÓN

**Objetivo:** Garantizar el cumplimiento de las normativas y la calidad de los proyectos de rehabilitación y rehabilitación mediante medidas de coacción.

**Descripción:** Establecer y aplicar medidas de coacción para asegurar que los incentivos se implementen de manera efectiva y eficiente.

**Estructura:**

- Desarrollo de un marco legal
- Supervisión y monitoreo continuo
- Capacitación sobre normativas y sanciones
- Aplicación de sanciones

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, “Rental Assistance Demonstration” (RAD)



## 1.6.2.4.

### ESTRATEGIA 11:

#### MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS EXISTENTES



## 1.6.2.4.1.

### ACCIONES

1

#### COLABORACIÓN CON INVÍ Y OTRAS ENTIDADES

**Objetivo:** Establecer alianzas estratégicas con el Instituto de Vivienda (INVÍ) y otras entidades para coordinar y maximizar los esfuerzos de mejoramiento de viviendas.

**Descripción:** Crear un marco de colaboración con INVÍ y otras entidades relevantes para planificar, financiar y ejecutar proyectos de mejoramiento de viviendas.

**Estructura:**

- Convenios de colaboración
- Reuniones de coordinación periódicas
- Compartición de recursos y datos

**Ejemplo Internacional:** España, “Plan Estatal de Vivienda”

2

#### CENSO DE VIVIENDAS

**Objetivo:** Realizar un censo exhaustivo de viviendas para identificar aquellas que requieren mejoramiento.

**Descripción:** Implementar un censo detallado para evaluar las condiciones de las viviendas y determinar las necesidades de mejoramiento.

**Estructura:**

- Diseño y planificación del censo
- Capacitación de encuestadores
- Recolección y análisis de datos

**Ejemplo Internacional:** Brasil, “Censo de Viviendas del Programa Minha Casa Minha Vida”

3

### ALIANZA CON ENTIDADES FINANCIERAS PARA DESARROLLAR PROGRAMAS DE SUBSIDIOS Y CRÉDITOS PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

**Objetivo:** Facilitar el acceso a financiamiento para el mejoramiento de viviendas mediante alianzas con entidades financieras.

**Descripción:** Desarrollar programas de subsidios y créditos en colaboración con bancos y otras instituciones financieras para apoyar el mejoramiento de viviendas.

**Estructura:**

- Negociación de alianzas
- Diseño de programas financieros
- Promoción y divulgación de los programas

**Ejemplo Internacional:** México, “Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares” (FONHAPO)

4

### CAPACITACIÓN Y ASESORÍA TÉCNICA PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

**Objetivo:** Proveer capacitación y asesoría técnica a los propietarios para asegurar que los proyectos de mejoramiento se realicen de manera efectiva y sostenible.

**Descripción:** Ofrecer programas de capacitación y asesoría técnica sobre técnicas de construcción, eficiencia energética y sostenibilidad.

**Estructura:**

- Programas de capacitación
- Asesoría técnica personalizada
- Monitoreo y seguimiento

**Ejemplo Internacional:** Alemania, “Programa de Eficiencia Energética en Edificios”

## 5

**MARCOS REGULATORIOS**

**Objetivo:** Establecer un marco regulatorio que facilite y promueva el mejoramiento de viviendas existentes.

**Descripción:** Desarrollar y aprobar normativas y regulaciones que apoyen los esfuerzos de mejoramiento de viviendas, asegurando cumplimiento y calidad.

**Estructura:**

- Desarrollo de normativas
- Consultas públicas
- Implementación y supervisión

**Ejemplo Internacional:** Canadá, “Código Nacional de Construcción de Canadá”

## 6

**PROGRAMAS DE MONITOREO PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS EXISTENTES**

**Objetivo:** Evaluar y ajustar las políticas de mejoramiento de viviendas para asegurar su efectividad y la satisfacción de los beneficiarios.

**Descripción:** Implementar programas de monitoreo continuos que permitan evaluar y ajustar las políticas de mejoramiento de viviendas.

**Estructura:**

- Desarrollo de indicadores de desempeño
- Implementación de sistemas de monitoreo
- Evaluaciones periódicas
- Ajuste de políticas basado en evaluaciones

**Ejemplo Internacional:** Colombia, “Programa de Mejoramiento de Vivienda Rural”

## 7

## COLABORACIÓN CON INSTITUCIONES EDUCATIVAS Y CENTROS DE INVESTIGACIÓN

**Objetivo:** Incorporar innovación y mejores prácticas en los proyectos de mejoramiento de viviendas mediante la colaboración con instituciones educativas y centros de investigación.

**Descripción:** Establecer acuerdos de colaboración con universidades y centros de investigación para desarrollar soluciones innovadoras y sostenibles para el mejoramiento de viviendas.

**Estructura:**

- Convenios de colaboración
- Proyectos conjuntos de investigación
- Transferencia de conocimientos y tecnología

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, “Partnership for Advancing Technology in Housing” (PATH)



## 1.6.2.5.

### ESTRATEGIA 12:

#### ATENCIÓN A GRUPOS VULNERABLES

##### **Objetivo General:**

Promover la inclusión y seguridad habitacional de los grupos vulnerables, incluyendo personas con discapacidad, mujeres jefas de hogar, adultos mayores y otros grupos de atención prioritaria, mediante el desarrollo de políticas y programas específicos que atiendan sus necesidades particulares.

## 1.6.2.5.1. ACCIONES



1

#### IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE NECESIDADES

**Objetivo:** Realizar un diagnóstico exhaustivo para identificar las necesidades específicas de vivienda de los grupos vulnerables.

**Descripción:** Llevar a cabo estudios y encuestas para determinar las barreras y desafíos que enfrentan estos grupos en el acceso a una vivienda adecuada.

##### **Estructura:**

Colaboración con organizaciones no gubernamentales, instituciones académicas y agencias gubernamentales para recolectar y analizar datos. Utilizar esta información para desarrollar políticas adaptadas a las necesidades identificadas.

**Ejemplo Internacional:** Canadá, donde se implementan programas específicos para personas con discapacidad que incluyen subsidios y viviendas accesibles.

## 2

**DESARROLLO DE VIVIENDAS ADAPTADAS**

**Objetivo:** Garantizar que las viviendas sean accesibles y adaptadas para personas con discapacidad y adultos mayores y otras necesidades especiales.

**Descripción:** Promover el diseño universal en la construcción de nuevas viviendas y la adaptación de viviendas existentes para hacerlas accesibles.

**Estructura:**

Implementación de normativas que requieran accesibilidad en todos los desarrollos nuevos y programas de financiamiento para adaptaciones en viviendas existentes.

**Ejemplo Internacional:** España, que ha implementado políticas de accesibilidad en el desarrollo urbano y la vivienda.

## 3

**PROGRAMAS DE APOYO FINANCIERO Y SUBSIDIOS ESPECÍFICOS**

**Objetivo:** Facilitar el acceso a recursos financieros para grupos vulnerables, con un enfoque especial en mujeres jefas de hogar, adultos mayores y personas con discapacidad.

**Descripción:** Crear programas de subsidios y créditos específicos que cubran una parte significativa del costo de adquisición o mejora de viviendas.

**Estructura:**

Colaboración con instituciones financieras para desarrollar productos financieros accesibles y la creación de fondos específicos destinados a apoyar a estos grupos.

**Ejemplo Internacional:** Chile, con su Fondo Solidario de Vivienda que ofrece subsidios específicos a familias de bajos ingresos y personas con necesidades especiales.

## 4

**PROMOCIÓN Y REGULACIÓN DE LA VIVIENDA EN RENTA**

**Objetivo:** Fomentar un mercado de alquiler inclusivo y regulado que ofrezca opciones asequibles y seguras para grupos vulnerables.

**Descripción:** Implementar regulaciones para proteger a los inquilinos vulnerables, incluyendo controles de alquiler y políticas de no discriminación.

**Estructura:**

Establecer una entidad reguladora que supervise el mercado de alquiler, garantice la transparencia y proteja los derechos de los inquilinos.

**Ejemplo Internacional:** Alemania, donde existen fuertes regulaciones para proteger a los inquilinos y asegurar un mercado de alquiler justo.

## 5

**ASISTENCIA TÉCNICA Y LEGAL**

**Objetivo:** Proveer asistencia técnica y legal a grupos vulnerables para garantizar su acceso y permanencia en una vivienda adecuada.

**Descripción:** Ofrecer servicios de asesoría y apoyo para navegar el sistema de vivienda, desde la aplicación para subsidios hasta la defensa de derechos de inquilinos.

**Estructura:**

Creación de centros de asesoría en comunidades y la capacitación de personal especializado en derechos de vivienda.

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, con sus programas de asistencia legal para inquilinos y propietarios en situación de vulnerabilidad.



## 1.6.2.6.

### ESTRATEGIA 13:

#### ESTABLECER UNA BOLSA DE SUELO PARA EL PROGRAMA DE VIVIENDA SUSTENTBLE

##### **Objetivo General:**

Crear una bolsa de suelo destinada al desarrollo de viviendas asequibles, utilizando terrenos de diversas fuentes, incluyendo predios federales, estatales, municipales, del Infonavit y Fovissste, así como terrenos incautados al crimen organizado y aquellos con problemas de tenencia o expropiados por falta de uso reiterado, especialmente en casos de especulación.



## 1.6.2.6.1.

### ACCIONES

1

#### IDENTIFICACIÓN Y CATALOGACIÓN DE SUELOS DISPONIBLES

**Objetivo:** Identificar y catalogar terrenos adecuados para la bolsa de suelo destinados a vivienda asequible.

**Descripción:** Realizar un inventario exhaustivo de terrenos disponibles, incluyendo aquella propiedad de entidades federales, estatales y municipales, así como terrenos del Infonavit, Fovissste, y otros con problemas de tenencia o incautados al crimen organizado.

##### **Estructura:**

Colaboración con instituciones gubernamentales y judiciales, creación de una base de datos centralizada y transparente de terrenos disponibles.

**Ejemplo Internacional:** Francia, con su programa “Grand Paris” que reutiliza terrenos estatales para desarrollo urbano.

## 2

**CREACIÓN DE UN MARCO LEGAL Y REGULADOR**

**Objetivo:** Establecer un marco legal que permita la adquisición y gestión de terrenos para la bolsa de suelo.

**Descripción:** Desarrollo de legislación que facilite la transferencia de terrenos al programa de vivienda asequible, incluyendo mecanismos para la expropiación de terrenos no utilizados y políticas contra la especulación inmobiliaria.

**Estructura:**

Involucrar a legisladores, organismos de justicia y expertos en derecho urbano para diseñar regulaciones claras y justas.

**Ejemplo Internacional:** Alemania, con su “Baulandmobilisierungsgesetz” (Ley de Movilización de Suelo Urbano) que regula la utilización de terrenos para vivienda.

## 3

**FOMENTO Y COORDINACIÓN CON ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS**

**Objetivo:** Facilitar la colaboración entre entidades públicas y privadas para la gestión y desarrollo de la bolsa de suelo.

**Descripción:** Establecer acuerdos de colaboración con instituciones como Infonavit, Fovissste, y gobiernos locales para coordinar la gestión de los terrenos. Promover alianzas con desarrolladores privados y organizaciones no gubernamentales para la construcción de viviendas asequibles.

**Estructura:**

Creación de comités de coordinación, desarrollo de programas de incentivos para desarrolladores privados y promoción de la participación de ONGs.

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, con asociaciones público-privadas para el desarrollo de viviendas asequibles en terrenos públicos.

## 4

## IMPLEMENTACIÓN DE PROGRAMAS DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

**Objetivo:** Asegurar el uso adecuado y eficiente de los terrenos en la bolsa de suelo.

**Descripción:** Desarrollar programas para la gestión y asignación de terrenos, priorizando proyectos de vivienda asequible y asegurando que se utilicen de manera oportuna y efectiva.

**Estructura:**

Creación de un sistema de licitación y asignación transparente, establecimiento de criterios claros para la selección de proyectos y seguimiento de su ejecución.

**Ejemplo Internacional:** Países Bajos, con su modelo de gestión de suelo para proyectos de vivienda social.

### IMPLEMENTACIÓN

#### 1. FASES DE IMPLEMENTACIÓN

**Fase 1**

Inventario y evaluación de terrenos disponibles.

Establecimiento de la base de datos y coordinación inicial con entidades públicas.

**Fase 2**

Desarrollo del marco legal y regulador.

Creación de políticas y procedimientos para la transferencia de terrenos.

**Fase 3**

Lanzamiento de programas de colaboración y coordinación con el sector privado.

Promoción de alianzas y desarrollo de incentivos.

**Fase 4**

Implementación de los programas de gestión y asignación de suelo.

Seguimiento y evaluación continua de los proyectos.

## 2. ROLES Y RESPONSABILIDADES

### **Gobierno Federal y Estatal**

Líder en la identificación de terrenos y el desarrollo del marco legal. Coordinar con entidades locales y privadas.

### **Gobiernos Municipales**

Colaborar en la identificación de terrenos locales y facilitar procesos de licitación.

### **Instituciones Financieras y Desarrolladores**

Participar en la financiación y construcción de proyectos de vivienda asequible.

### **Organizaciones No Gubernamentales**

Proveer apoyo y asesoría en temas de acceso a vivienda y derechos de los beneficiarios.

## BENEFICIOS DE LA IMPLEMENTACIÓN

### **1. Aumento en la Disponibilidad de Vivienda Asequible**

La creación de una bolsa de suelo permitirá un incremento significativo en la disponibilidad de terrenos para el desarrollo de viviendas asequibles, facilitando el acceso a hogares dignos para familias de bajos ingresos.

### **2. Reducción de la Especulación Inmobiliaria**

La implementación de un marco regulador que incluya medidas contra la especulación contribuirá a estabilizar los precios del suelo y garantizar que los terrenos se utilicen para su propósito original de crear viviendas asequibles.

### **3. Mejor Utilización de Terrenos Públicos**

La reutilización de terrenos públicos subutilizados, incautados o expropiados maximizará el uso eficiente de estos recursos, promoviendo un desarrollo urbano más equitativo y sostenible.

### **4. Fortalecimiento de la Colaboración Público-Privada**

Fomentar la colaboración entre entidades públicas y privadas facilitará la inversión y el desarrollo de proyectos de vivienda, aprovechando la experiencia y recursos de ambos sectores para lograr mejores resultados.

### **5. Inclusión y Cohesión Social**

Al priorizar la creación de viviendas asequibles, la estrategia contribuirá a la inclusión social y a la reducción de la desigualdad, mejorando la calidad de vida de los grupos más vulnerables de la sociedad.

Esta estrategia tiene como objetivo transformar la disponibilidad y acceso a la vivienda asequible en México, utilizando terrenos subutilizados y fortaleciendo la colaboración entre diversos actores para crear un entorno urbano más justo y accesible para todos.



## 1.6.2.6.2. EJEMPLOS INTERNACIONALES EXITOSOS

1

### LAND BANKS Y COMMUNITY LAND TRUSTS EN ESTADOS UNIDOS

En EE.UU., los *land banks* y los *community land trusts* (CLTs) han demostrado ser eficaces en la adquisición y gestión de terrenos para la creación de viviendas asequibles. Los *land banks* adquieren propiedades abandonadas o con problemas de impuestos y las ponen a disposición para el desarrollo de vivienda asequible, evitando la especulación y promoviendo la regeneración urbana. Un ejemplo es el Houston Land Bank, que trabaja exclusivamente en proporcionar viviendas asequibles ([Lincoln Institute of Land Policy](#)) ([National Housing Conference](#)).

2

### EXPROPIACIÓN EN SUDÁFRICA

Sudáfrica ha adoptado una legislación de expropiación que permite al gobierno adquirir tierras sin compensación bajo ciertas circunstancias, como cuando las tierras no están siendo utilizadas, han sido abandonadas o están en condiciones que representan un riesgo. Esta medida está destinada a facilitar el acceso a tierras en áreas estratégicas para el desarrollo de viviendas asequibles y reducir la especulación inmobiliaria ([CAHFAfrica](#)).

3

### MODELO DE ALEMANIA

En Alemania, el *Baulandmobilisierungsgesetz* (Ley de Movilización de Suelo Urbano) facilita el uso de terrenos para vivienda asequible, regulando la expropiación en casos específicos y promoviendo la reutilización de terrenos públicos para el desarrollo de viviendas ([HUD User](#)).



### 1.6.2.6.3. CONSIDERACIONES PARA LA EXPROPIACIÓN

La expropiación es una herramienta útil cuando se enfrenta la especulación y el acaparamiento de tierras. Sin embargo, es importante contar con un marco legal claro y procedimientos justos para su implementación, asegurando que se utilice como último recurso y siempre con el objetivo de promover el bien común y la equidad social.

Estos ejemplos muestran diferentes enfoques para manejar el suelo y facilitar la creación de viviendas asequibles. En el caso de México, integrar elementos de estas experiencias podría ayudar a establecer una bolsa de suelo eficiente y justa, que beneficie a los grupos más necesitados y fomente un desarrollo urbano sostenible.



### 1.6.3. IMPLEMENTACIÓN INTEGRADA DE LA LÍNEA DE ACCIÓN 3: SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

#### **Introducción**

La Línea de Acción 3 se enfoca en el seguimiento y evaluación continua de las políticas y proyectos de vivienda. Esta línea es esencial para asegurar que los objetivos de asequibilidad y accesibilidad se cumplan efectivamente, y para ajustar las estrategias basadas en datos concretos y actualizados.

#### **Objetivo General**

Monitorear la producción de vivienda y la efectividad de las políticas aplicadas, asegurando que se logren los objetivos de asequibilidad y accesibilidad mediante un sistema de evaluación transparente y basado en evidencia.



### 1.6.3.1.

#### ESTRATEGIA 14:

##### SEGUIMIENTO



### 1.6.3.1.1.

#### ACCIONES

1

##### MONITOREO DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

**Objetivo:** Mantener una base de datos actualizada que incluya información sobre tipos de viviendas, localización y características de los proyectos habitacionales.

**Descripción:** Establecer un sistema de seguimiento continuo para registrar y analizar la construcción de nuevas viviendas así como su distribución geográfica.

**Estructura:**

- Implementación de tecnologías avanzadas de gestión y análisis de datos.
- Recopilación y análisis de datos en tiempo real.
- Publicación de informes periódicos sobre la producción de vivienda.

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, “Department of Housing and Urban Development” (HUD).

2

##### COLABORACIÓN CON CONAVI Y EL SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES (SNIIV)

**Objetivo:** Integrar las capacidades y recursos de CONAVI y SNIIV para desarrollar un sistema de evaluación y monitoreo más robusto y eficiente que apoye la toma de decisiones en políticas de vivienda.

**Descripción:** Establecer una colaboración estratégica con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y el Sistema Nacional de Información e Indicadores (SNIIV) para mejorar la recopilación, análisis y uso de datos relacionados con la producción y accesibilidad de la vivienda en México.

**Estructura:**

- Desarrollo de una plataforma de colaboración.

- Intercambio de datos y análisis entre entidades locales y bases de datos nacionales.
- Mejora continua del sistema de monitoreo y evaluación.

**Ejemplo Internacional:** Estados Unidos, “HUD” y agencias federales y locales.

3

### MONITOREO DE LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN

**Objetivo:** Asegurar la efectividad de los programas de regularización.

**Descripción:** Implementar un sistema de monitoreo que evalúe el progreso y los resultados de los programas de regularización, asegurando que se cumplan los objetivos y se ajusten las estrategias cuando sea necesario.

**Estructura:**

- Creación de indicadores de desempeño.
- Evaluaciones periódicas.
- Ajustes y mejoras basadas en los resultados del monitoreo.

**Ejemplo Internacional:** Brasil, “Programa de Regularización de Tenencia de la Tierra.”

4

### MONITOREO DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

**Objetivo:** Asegurar el seguimiento continuo y la evaluación de los proyectos de producción social de vivienda.

**Descripción:** Establecer un sistema de monitoreo específico para los proyectos de producción social de vivienda, evaluando su implementación, impacto y sostenibilidad.

**Estructura:**

- Desarrollo de indicadores específicos para la producción social de vivienda.
- Sistemas de recolección y análisis de datos.
- Informes periódicos sobre el progreso y los resultados de los proyectos.

**Ejemplo Internacional:** Uruguay, “FUCVAM.”



## 1.6.3.2.

### ESTRATEGIA 15:

#### EVALUACIÓN



## 1.6.3.2.1. ACCIONES

1

#### EVALUACIÓN DE PRECIOS Y ASEQUIBILIDAD

**Objetivo:** Evaluar la satisfacción y asequibilidad de las viviendas mediante encuestas periódicas a los residentes.

**Descripción:** Implementar un sistema de evaluación regular que analice la evolución de los precios de la vivienda en relación con los ingresos medios y la asequibilidad de la población a las nuevas viviendas.

**Estructura:**

- Realización de encuestas periódicas a los residentes.
- Análisis comparativos de precios de vivienda y niveles de ingresos.
- Informes periódicos sobre la asequibilidad y satisfacción de los residentes.

**Ejemplo Internacional:** Canadá, “Canada Mortgage and Housing Corporation” (CMHC).

2

#### PANELES DE REVISIÓN

**Objetivo:** Asegurar una evaluación objetiva y basada en evidencia de las políticas de vivienda y sus impactos.

**Descripción:** Crear paneles independientes y multidisciplinarios que revisen y reporten periódicamente sobre los progresos y desafíos en la política de vivienda. Estos paneles estarán compuestos por expertos en vivienda, economía, urbanismo y representantes comunitarios.

**Estructura:**

- Establecimiento de paneles de evaluación.
- Reuniones regulares para revisar datos y proporcionar recomendaciones.

- Publicación de informes de los paneles para asegurar la transparencia y permitir la participación ciudadana.

**Ejemplo Internacional:** Australia, “Australian Housing and Urban Research Institute” (AHURI).

### 3

## EVALUACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN

**Objetivo:** Evaluar la efectividad de los programas de regularización de la tenencia y hacer ajustes necesarios para mejorar su impacto.

**Descripción:** Implementar evaluaciones regulares de los programas de regularización, incluyendo análisis de sus resultados y de la satisfacción de los beneficiarios.

**Estructura:**

- Creación de indicadores de evaluación.
- Recolección de datos y análisis de resultados.
- Ajustes basados en los resultados de las evaluaciones.

**Ejemplo Internacional:** Colombia, “Programa de Regularización de Tierras Rurales.”

### 4

## EVALUACIÓN DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

**Objetivo:** Asegurar que los proyectos de producción social de vivienda cumplan con sus objetivos de inclusión y sostenibilidad.

**Descripción:** Implementar un sistema de evaluación que analice la implementación, impacto y sostenibilidad de los proyectos de producción social de vivienda.

**Estructura:**

- Desarrollo de indicadores específicos para la producción social de vivienda.
- Recolección y análisis de datos de proyectos.
- Informes periódicos sobre la efectividad y sostenibilidad de los proyectos.

**Ejemplo Internacional:** Uruguay, “FUCVAM.”



## 1.6.4. CONCLUSIÓN GENERAL DE LA ESTRATEGIA

Las Acciones para un Futuro Habitacional y Urbano Sostenible en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (AFHU-ZMCM) representa un compromiso integral y estratégico para abordar las necesidades habitacionales de la región. A través de la mejora del ecosistema institucional y normativo, la promoción de la producción y rehabilitación de viviendas asequibles y la implementación de un sistema de seguimiento y evaluación robusto, estas acciones buscan transformar el panorama habitacional de la ZMCM. Al promover prácticas sostenibles, inclusivas y resilientes, se asegura que todos los habitantes de la ZMCM puedan acceder a viviendas dignas, mejorando así su calidad de vida y contribuyendo al desarrollo urbano sostenible de la región.

# 1.7

## ACCIONES GENERALES PARA LOS PRIMEROS 100 DÍAS

### Introducción

La crisis de vivienda asequible en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) exige una respuesta inmediata y coordinada para abordar las necesidades habitacionales urgentes de la población. En este contexto, las acciones para los primeros 100 días son cruciales para establecer un marco efectivo que permita la implementación de políticas y programas que promuevan el acceso a viviendas dignas y sostenibles.

Las estrategias desarrolladas para este propósito abarcan una amplia gama de acciones que incluyen la simplificación y digitalización de trámites, la modificación de normas urbanísticas, el fomento de la producción social de vivienda, la rehabilitación de viviendas abandonadas y el mejoramiento de viviendas existentes. Estas acciones están diseñadas para ser implementadas de manera inmediata, asegurando resultados tangibles y visibles en el corto plazo.

El éxito de estas acciones dependerá de una colaboración estrecha entre las autoridades gubernamentales, las instituciones financieras, las organizaciones comunitarias y la ciudadanía en general. Es esencial que se establezcan mecanismos de coordinación y supervisión eficaces para garantizar que los recursos se utilicen de manera óptima y que las políticas sean equitativas y efectivas.

Además, las estrategias especiales de fondos de financiamiento, subsidios y ajustes normativos juegan un papel fundamental en la creación de un entorno favorable para el desarrollo de vivienda asequible. Estas estrategias proporcionan los recursos financieros necesarios, incentivan a los desarrolladores y aseguran que las normativas urbanísticas faciliten y no obstaculicen la construcción de viviendas.

En los primeros 100 días, se priorizarán las acciones que puedan tener un impacto inmediato y significativo en la mejora de las condiciones habitacionales. Esto incluye la implementación de programas piloto, la creación de equipos de respuesta rápida y la digitalización de procesos administrativos. Estas iniciativas no solo acelerarán la entrega de viviendas, sino que también establecerán las bases para un desarrollo urbano sostenible a largo plazo.

La introducción de nuevas tecnologías y prácticas sostenibles en la construcción, la promoción de la inclusión social y la participación ciudadana, y la adaptación a la evolución de las estructuras familiares son también componentes esenciales de esta estrategia integral. Estas acciones asegurarán que las soluciones habitacionales sean adaptativas y respondan a las dinámicas cambiantes de la sociedad.

En conclusión, las acciones para los primeros 100 días son el primer paso hacia la construcción de un futuro habitacional más equitativo y sostenible en la ZMCM. A través de la implementación de estas estrategias, se busca no solo atender las necesidades habitacionales urgentes, sino también sentar las bases para un desarrollo urbano inclusivo y resiliente, donde todos los ciudadanos tengan acceso a una vivienda adecuada y digna.

Con el fin de iniciar la construcción de proyectos de vivienda asequible, se propone la:



### 1.7.1. ESTRATEGIA PRELIMINAR: ACUERDO DE FACILIDADES ADMINISTRATIVAS

#### **Objetivo General**

El objetivo principal de la estrategia es facilitar la implementación de proyectos inmobiliarios y la producción de viviendas asequibles. Esto se logrará mediante la simplificación de los procesos administrativos y la concesión de facilidades que permitan la construcción prácticamente inmediata de vivienda asequible, acelerando la aprobación y ejecución de proyectos en áreas estratégicas de la ZMCM.

1

#### **EMISIÓN DE UN ACUERDO DE FACILIDADES ADMINISTRATIVAS**

**Objetivo:** Agilizar los procedimientos burocráticos para el inicio de proyectos inmobiliarios.

**Descripción:** Implementar y decretar acuerdos de facilidades administrativas en las tres entidades que permitan el inicio de obras de manera prácticamente inmediata.

#### **Estructura:**

**1.1.** Los interesados en sujetarse los Acuerdos de Facilidades deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1.1.1.** El procedimiento inicia con la presentación, por parte del interesado, del formato de registro, dentro de un período de 15 días hábiles contados a partir de la entrada en vigor de la presente publicación.

Los interesados que se registren asumen y se comprometen a cumplir y hacer cumplir la normativa aplicable en la materia durante la ejecución de las obras y actividades registradas bajo los Acuerdos.

El formato de registro deberá estar firmado por la persona (física o moral) que promueve el Proyecto o su representante legal; el Director Responsable de Obra, el Perito en Desarrollo Urbano, el Prestador de Servicios Ambientales y el Tercer Acreditado, como corresponsables en el cumplimiento de la normativa aplicable.

- 1.1.2.** El interesado deberá iniciar obras y actividades en un período no mayor a 30 días hábiles. Fuera de ese período se perderá la vigencia del registro a los Acuerdos y deberán continuar con normalidad los trámites correspondientes.

Bajo ninguna circunstancia se podrá poner en riesgo la integridad y salud de los trabajadores asociados con las obras y actividades que contempla el Proyecto, para lo cual deberán seguir en todo momento con las disposiciones de seguridad e higiene que al respecto emitan las autoridades correspondientes.

El interesado deberá presentar ante las autoridades competentes, la información que demuestre el inicio de obras y actividades dentro de la temporalidad señalada.

- 1.1.3.** El interesado tendrá un plazo de seis meses contados a partir de la entrada en vigor de la publicación de mérito, para presentar ante las autoridades competentes los estudios, documentales o probanzas necesarias que hagan posible la integración del expediente y la identificación de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos que se occasionen; lo anterior, a entera satisfacción de la autoridad que corresponda. En caso de que la información presente deficiencias, inconsistencias, vacíos o ambigüedades, el interesado deberá subsanarlas dentro del mismo período que se indica.

El interesado podrá solicitar prórroga hasta por dos ocasiones mediante escrito dirigido a la autoridad competente con 5 días hábiles previos al vencimiento del plazo establecido, debiendo justificar los motivos que le impiden el cumplimiento de dicho término. Si el interesado continúa con la omisión, las autoridades se reservan actuar conforme a derecho corresponda.

- 1.1.4.** El interesado se compromete a incorporar al Proyecto criterios de sustentabilidad en el ámbito ambiental y social.

Para garantizar la sustentabilidad de la construcción pretendida, el interesado deberá registrar el Proyecto, durante el periodo establecido en el numeral 1.3.1.3

- 1.1.5.** El interesado deberá mitigar los impactos que se ocasionen de manera individual o conjunta con los participantes en este Acuerdo, particularmente en materia de servicios hidráulicos y de movilidad, conforme a lo que resuelvan las autoridades en la materia. Debiendo considerar la realización de estudios, proyectos y modelos; la ejecución de obras y, en su defecto, la operación de los sistemas que se determinen necesarios.

- 1.1.6.** Para los proyectos mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción el interesado deberá poner a disposición de la población habitante y usuaria del área de influencia del Proyecto, la información de las obras y actividades que se pretenden, a través de por lo menos dos esquemas:
- 1.** Sitio WEB; y
  - 2.** Módulos informativos.

Ambos mecanismos de información deberán considerar la recepción de opiniones de la población habitante y usuaria del área de influencia del Proyecto. Asimismo, deberán estar en funcionamiento en un periodo no mayor a 15 días hábiles de haber iniciado las obras y actividades.

El interesado deberá elaborar informes trimestrales sobre la implementación del sitio WEB y los módulos informativos, sobre las opiniones que la población emita y sobre la manera en que dichas opiniones fueron consideradas; y entregarlo a la autoridad competente en la materia.

- 1.1.7.** La ejecución inmediata de las obras y actividades no exime al interesado para que tramite y en su caso, obtenga otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la construcción, instalación, operación y mantenimiento del Proyecto, cuando así lo consideren otras Leyes y Reglamentos que corresponda aplicar a las autoridades locales y federales correspondientes.
- 1.1.8.** Las autoridades competentes podrán llevar a cabo en cualquier momento las acciones y diligencias que resulte aplicables, así como solicitar a los interesados, la información complementaria, técnica, legal o de cualquier tipo, necesaria para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la ejecución de los proyectos.
- 1.1.9.** Los estudios elaborados por el personal debidamente capacitado para ello, así como el cumplimiento y aplicación de las medidas de prevención, mitigación y compensación, de los impactos ocasionados, son en todo momento a costa del interesado.
- 1.1.10.** En caso de incumplimiento por parte del interesado de los requisitos mínimos para la integración, evaluación y seguimiento de los proyectos, se procederá a dar de baja el registro de que se trate, quedando obligado a cumplir con las sanciones, medidas de prevención, mitigación y compensación que al efecto señalen las autoridades competentes.

**1.2.** Ejemplo Internacional: Singapur ha implementado procesos acelerados para la aprobación de proyectos de vivienda pública, lo que ha permitido un desarrollo más ágil del sector.

## 2

### PROGRAMA DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y PRODUCCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

**2.1.Objetivo:** Reactivar el sector de la construcción y aumentar la disponibilidad de viviendas para sectores vulnerables y trabajadores.

**2.2.Descripción:** El programa incluye incentivos para desarrolladores que construyan viviendas asequibles, además de facilitar la tramitación de permisos. Se establecerán mecanismos de apoyo financiero para incentivar la producción de vivienda en áreas prioritarias.

**2.3. Estructura:** La estrategia se implementará en coordinación con instituciones financieras y organismos gubernamentales que participarán en la gestión y financiamiento de los proyectos.

**2.4. Ejemplo Internacional:** El modelo de regeneración urbana de Países Bajos, que prioriza la construcción de viviendas asequibles en áreas urbanas estratégicas, ha sido exitoso en aumentar la oferta habitacional.

### **Implementación**

La estrategia se implementará en varias fases:

- **Fase 1:** Establecimiento de mesas de trabajo interinstitucionales para revisar y simplificar los trámites administrativos.
- **Fase 2:** Identificación de proyectos prioritarios en áreas estratégicas, como Paseo de la Reforma, y concesión de facilidades especiales.
- **Fase 3:** Implementación del programa de reactivación económica mediante la concesión de incentivos financieros y apoyo técnico a los desarrolladores.

### **Beneficios de la Implementación**

- **Aceleración de Proyectos:** Se espera una reducción significativa en los tiempos de aprobación de proyectos, facilitando su rápida ejecución.
- **Reactivación Económica:** El sector de la construcción se beneficiará de un mayor flujo de inversiones y la creación de empleo.
- **Aumento en la Oferta de Vivienda Asequible:** Se incrementará la disponibilidad de viviendas incluyentes y populares, mejorando el acceso a vivienda digna para sectores vulnerables.



## 1.7.2. ESTABLECIMIENTO DE BASES Y DIÁLOGO

### ACCIONES

- **Creación de una Comisión intersecretarial:** Establecer una comisión intersecretarial para coordinar y supervisar la puesta en marcha de las acciones para un Futuro Habitacional y Urbano Sostenible en la Zona Metropolitana del Valle de México y la implementación de las estrategias de vivienda asequible y desarrollo urbano sostenible. ([Estrategia 1](#))
- **Diálogo con Actores Clave:** Organizar mesas de diálogo con desarrolladores, organizaciones comunitarias, ONGs y otros actores clave para definir prioridades y coordinar esfuerzos. ([Estrategia 1](#))
- **Campañas de Sensibilización:** Lanzar campañas de sensibilización sobre la importancia de la vivienda asequible y sostenible, destacando los beneficios y oportunidades para la comunidad. ([Estrategia 7](#))



## 1.7.3. REFORMAS LEGISLATIVAS Y POLÍTICAS

### ACCIONES

- **Revisión y Modificación de Normativas:** Iniciar la revisión y modificación de normativas urbanísticas para facilitar el desarrollo de vivienda asequible y sostenible, permitiendo mayores densidades y usos mixtos del suelo. ([Estrategia 3](#))
- **Establecimiento de Incentivos Fiscales:** Implementar incentivos fiscales para desarrolladores de vivienda social y proyectos de producción social de vivienda. ([Estrategia 2](#))
- **Formación de un Equipo de Respuesta Rápida:** Crear un equipo de respuesta rápida para identificar y eliminar cuellos de botella en los procesos administrativos. ([Estrategia 11](#))



## 1.7.4. PROGRAMAS Y FINANCIAMIENTO

### ACCIONES

- **Lanzamiento de Programas Piloto:** Desarrollar y lanzar programas piloto de subsidios y créditos para mejoramiento de viviendas y producción social de vivienda. ([Estrategia 13](#))
- **Establecimiento de Fondos de Garantía:** Crear fondos de garantía para reducir el riesgo para las instituciones financieras al otorgar créditos a familias de bajos ingresos y trabajadores informales. ([Estrategia 4](#))
- **Desarrollo de Esquemas de Financiamiento Colaborativos:** Iniciar la implementación de esquemas colaborativos que incluyan a más miembros de las familias y cooperativas de ahorro y crédito. ([Estrategia 4](#))



## 1.7.5. INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

### ACCIONES

- **Inicio de Proyectos de Infraestructura Básica:** Iniciar proyectos de infraestructura básica en áreas prioritarias para apoyar el desarrollo de viviendas asequibles. ([Estrategia 6](#))
- **Rehabilitación de Viviendas Abandonadas:** Comenzar la rehabilitación de viviendas abandonadas y deshabitadas para su uso como vivienda social. ([Estrategia 12](#))



## 1.7.6. PROMOCIÓN DE LA DENSIFICACIÓN URBANA

Implementar proyectos de densificación urbana en áreas estratégicas para optimizar el uso del suelo y revitalizar áreas urbanas. ([Estrategia 3](#))



## 1.7.7. TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN

### ACCIONES

- **Digitalización de Trámites:** Desarrollar e implementar un portal digital único para simplificar y agilizar los trámites administrativos relacionados con la vivienda. ([Estrategia 11](#))
- **Implementación de Tecnologías Sostenibles:** Promover el uso de tecnologías avanzadas y materiales sostenibles en los proyectos de vivienda, iniciando con programas piloto. ([Estrategia 6](#))
- **Capacitación en Nuevas Tecnologías:** Ofrecer programas de capacitación inicial para trabajadores y profesionales del sector de la construcción en el uso de nuevas tecnologías y materiales sostenibles. ([Estrategia 6](#))



## 1.7.8. INCLUSIÓN SOCIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### ACCIONES

- **Fomento de la Producción Social de Vivienda:** Establecer programas que proporcionen asistencia técnica y financiera para la autoproducción de viviendas, colaborando con organizaciones comunitarias. ([Estrategia 9](#))
- **Consultas Públicas y Foros Comunitarios:** Organizar consultas públicas y foros comunitarios para recoger opiniones y sugerencias de los residentes, asegurando su participación en el desarrollo de proyectos de vivienda. ([Estrategia 5](#))
- **Campañas de Sensibilización sobre Vivienda No Tradicional:** Lanzar campañas de sensibilización y educación sobre los beneficios y procedimientos de la producción social de vivienda y modelos de vivienda no tradicionales. ([Estrategia 7](#))



## 1.7.9. CONCLUSIÓN

Las acciones establecidas para los primeros 100 días de gobierno son cruciales para sentar las bases de una política integral de vivienda y desarrollo urbano sostenible en la ZMCM. A través de un enfoque coordinado y multidisciplinario, estas acciones iniciales garantizarán un inicio sólido y permitirán un progreso continuo hacia la creación de un entorno urbano más inclusivo, sostenible y equitativo. La implementación efectiva de estas acciones requerirá un compromiso decidido y una colaboración estrecha entre todas las partes interesadas, asegurando que los beneficios lleguen a todos los sectores de la sociedad.

2

# ¿Cómo lograrlo?



## 2.1

### **CREACIÓN DE LA COMISIÓN INTERSECRETARIAL PARA IMPLEMENTAR LAS ACCIONES PARA UN FUTURO HABITACIONAL Y URBANO SOSTENIBLE EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (AFHU-ZMCM)**

Para garantizar una implementación efectiva de las acciones propuestas, se establecerá una Comisión Intersecretarial que coordinará y supervisará todo el proceso. Estará compuesta por representantes de las secretarías y entidades responsables, quienes serán designados formalmente. La Comisión tendrá claramente definidos sus objetivos y responsabilidades, y se establecerá un calendario de trabajo con plazos específicos para la implementación de las acciones.

#### **Designación de Representantes**

Selección de miembros de cada secretaría y entidad relevante.

#### **Establecimiento de Objetivos y Responsabilidades**

Clarificación de las metas y las tareas de cada miembro de la Comisión.

#### **Calendario de Trabajo**

Definición de plazos y fechas importantes para la implementación.

## 2.2

### **REVISIÓN Y AJUSTE DEL PROYECTO DE IMPLEMENTACIÓN POR LAS INSTANCIAS RESPONSABLES DE LAS TRES ENTIDADES**

Las instancias responsables de las tres entidades revisarán y ajustarán el proyecto de implementación para asegurar su viabilidad y adecuación. Esto incluirá un análisis detallado de las estrategias propuestas, los subsidios, los fondos de financiamiento y los ajustes normativos necesarios. Se evaluarán los impactos económicos y sociales para garantizar que las estrategias beneficien a todas las partes interesadas.

#### **Puntos Clave a Revisar:**

- Estrategias
- Subsidios
- Fondos de financiamiento
- Ajustes normativos
- Proyectos de decretos

#### **Evaluación de Viabilidad**

Análisis de la practicidad de las estrategias.

#### **Impactos Económicos y Sociales**

Evaluación de los efectos de los subsidios y financiamientos.



## **FOROS Y REUNIONES DE REVISIÓN Y AJUSTE CON LA SOCIEDAD CIVIL Y OTROS ACTORES**

Se convocarán foros y reuniones con organizaciones de la sociedad civil, colegios gremiales, asociaciones y fundaciones relacionadas con la vivienda, así como desarrolladoras de vivienda, para revisar y ajustar las acciones propuestas.

### **Convocatoria a Actores Clave**

Invitación a las partes interesadas para participar en los foros.

### **Recopilación de Sugerencias**

Recepción de comentarios y propuestas de mejora.

### **Incorporación de Recomendaciones**

Integración de las sugerencias pertinentes al proyecto.

## 2.4

### **REALIZACIÓN Y APROBACIÓN DE AJUSTES NORMATIVOS**

Se propondrán las modificaciones legales y reglamentarias necesarias para implementar las acciones. Este proceso incluirá consultas públicas para asegurar la participación ciudadana, y las propuestas serán aprobadas por las entidades legislativas correspondientes.

#### **Propuesta de Modificaciones**

Desarrollo de cambios legales y reglamentarios.

#### **Consulta Pública**

Participación de la ciudadanía en el proceso de ajuste normativo.

#### **Aprobación Legislativa**

Ratificación de los ajustes por parte de las entidades legislativas.

## 2.5

### **PUBLICACIÓN DE LEYES Y REGLAMENTOS AJUSTADOS Y DECRETOS CORRESPONDIENTES EN LAS TRES ENTIDADES**

Una vez aprobados, los decretos oficiales serán publicados y difundidos a través de medios oficiales y canales de comunicación, asegurando la accesibilidad de la información para todos los interesados.

#### **Emisión de leyes y reglamentos ajustados y Decretos Oficiales**

Publicación formal de los decretos.

#### **Difusión de Información**

Comunicación de las medidas a través de canales oficiales.

#### **Accesibilidad de la Información**

Asegurar que toda la información sea accesible para el público.

## 2.6

### INSTALACIÓN DE LA COMISIÓN INTERSECRETARIAL

La Comisión Intersecretarial se reunirá por primera vez para definir prioridades y acciones inmediatas. Se establecerán subcomisiones o grupos de trabajo específicos para abordar temas prioritarios, y se implementará un sistema de monitoreo y evaluación continua para ajustar las acciones según los resultados obtenidos.

#### **Primera Reunión**

Definición de prioridades y acciones inmediatas.

#### **Establecimiento de Subcomisiones**

Formación de grupos de trabajo específicos.

#### **Monitoreo y Evaluación**

Seguimiento y ajuste continuo de las acciones.

# 2.7

## PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN

A continuación, se presenta un cuadro que ilustra el proceso de implementación de las acciones para un Futuro Habitacional y Urbano Sostenible en la ZMCM.

	Fase	Actividades clave	Resultados esperados
<b>2.1</b>	<b>Creación de la Comisión</b>	Designación de representantes, establecimiento de objetivos y calendario	Comisión operativa y coordinada
<b>2.2</b>	<b>Revisión del proyecto</b>	Ánalisis de estrategias, subsidios, fondos y normativas	Proyecto ajustado y viable
<b>2.3</b>	<b>Foros y Reuniones</b>	Convocatoria, recopilación de sugerencias, incorporación de recomendaciones	Inclusión de aportes de la sociedad civil
<b>2.4</b>	<b>Ajustes Normativos</b>	Propuesta de modificaciones, consulta pública, aprobación legislativa	Marco normativo actualizado y aprobado
<b>2.5</b>	<b>Publicación de Leyes, Reglamentos ajustados y Decretos</b>	Emisión y difusión de decretos, aseguramiento de accesibilidad	Decretos oficiales publicados y difundidos
<b>2.6</b>	<b>Instalación de la Comisión</b>	Reunión inicial, establecimiento de subcomisiones, monitoreo y evaluación continua	Acciones priorizadas y evaluadas

3

# Retos y obstáculos



Estas propuestas enfrentan los siguientes retos y obstáculos:

 **Especulación del Suelo**

La especulación inmobiliaria es una barrera significativa para el desarrollo de vivienda asequible.

 **Falta de Coordinación Gubernamental**

La falta de coordinación entre diferentes niveles de gobierno puede dificultar la implementación del programa.

 **Corrupción**

La corrupción en los procesos administrativos puede socavar la transparencia y la eficiencia del programa.

 **Desigualdad Social**

La desigualdad social y la falta de acceso a la educación y oportunidades económicas pueden dificultar la participación efectiva de las comunidades en la producción social de vivienda.

 **Resistencia al Cambio**

Las comunidades y algunos sectores pueden resistirse a la implementación de nuevas normativas y políticas.

 **Financiamiento**

La obtención de recursos financieros suficientes para implementar el programa es un desafío constante.

Esta es una iniciativa vital para construir un futuro más habitable y sostenible, una **Mejor Ciudad**. Su éxito dependerá de la voluntad política, de la colaboración entre todos los actores, de la implementación de mecanismos de evaluación y seguimiento, y del compromiso constante de la sociedad para construir un futuro más justo y digno para todos. Los enfoques teóricos de Stiglitz, Piketty, Lefebvre, Atkinson, Abramo y Rawls proporcionan marcos conceptuales sólidos para abordar estos desafíos de manera justa y equitativa.

4

# Riesgos y Estrategias de Mitigación





Este documento presenta un enfoque integral para abordar los desafíos habitacionales y urbanos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. A través de una combinación de estrategias basadas en regulaciones, incentivos financieros, participación ciudadana y adopción de tecnologías sostenibles, el programa busca no solo mejorar el acceso a la vivienda asequible sino también fomentar un desarrollo urbano inclusivo y resiliente.

## 4.1

### RESISTENCIA AL CAMBIO

#### **Riesgo**

Oposición de actores clave a las nuevas políticas y estrategias.

#### **Mitigación**

Realizar campañas de concienciación y proporcionar evidencia de los beneficios de las nuevas políticas.



## 4.2

### FALTA DE FINANCIAMIENTO

#### **Riesgo**

Insuficiencia de recursos financieros para implementar las estrategias.

#### **Mitigación**

Establecer asociaciones público-privadas y buscar financiamiento internacional.

# 4.3

## CORRUPCIÓN Y MALA GESTIÓN

### **Riesgo**

Desviación de recursos y mala gestión de los proyectos.

### **Mitigación**

Implementar mecanismos de transparencia y rendición de cuentas, y fortalecer las capacidades institucionales.

# 4.4

## IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO

### **Riesgo**

Desarrollos que no cumplen con las normativas ambientales, causando daños ecológicos.

### **Mitigación**

Monitorear estrictamente el cumplimiento de las normativas y promover tecnologías limpias.



4.5

## DESIGUALDAD EN LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS

### **Riesgo**

Los beneficios del programa no llegan equitativamente a todas las comunidades.

### **Mitigación**

Asegurar una distribución justa de los recursos y priorizar las áreas más necesitadas.

# 4.6

## RECOMENDACIONES

### **Priorizar la participación ciudadana**

La participación de la comunidad es esencial para asegurar que las políticas de vivienda se adapten a las necesidades reales de la población.

### **Fortalecer la colaboración interinstitucional**

La coordinación entre diferentes niveles de gobierno y sectores es crucial para lograr resultados efectivos.

### **Promover la innovación tecnológica**

La implementación de tecnologías sostenibles y eficientes en la construcción es clave para un desarrollo urbano más sostenible.

### **Monitorear continuamente el impacto de las políticas**

Es fundamental evaluar el impacto de las políticas implementadas para realizar ajustes y asegurar que se logren los objetivos del programa.

### **Combatir la corrupción**

La corrupción es un obstáculo que debe ser combatido con firmeza para asegurar la transparencia y la eficiencia de estas propuestas.

# MEJOR CIUDAD

[mejorciudad.com.mx](http://mejorciudad.com.mx)

 [mejor.ciudad](https://www.instagram.com/mejor.ciudad)