



guía metodológica conavi



**guía metodológica para la
elaboración de programas estatales de vivienda**

Primera edición, 2007

ISBN: en trámite

D.R. © CONAVI

Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda

Pte. Mazaryk # 214, primer piso

Bosque de Chapultepec

11580, México, D.F.

Diseño e impresión:

Editorial Sestante, S.A. de C.V.

Impreso y hecho en México

Printed and made in Mexico

La información de esta publicación se puede consultar
en la página de Internet de CONAVI



guíam metodológica conavi

elaboración
de programas
estatales de
vivienda

guía metodológica **conavi**

elaboración de programas
estatales de vivienda

índice **contenido** de la guía

guíametodológicaconavi

elaboración de programas estatales de vivienda

cartapresentación	7
contenidosparalosprogramasestatales	9
contenidosrecomendados	11
Introducción	14
I. Marco jurídico y normativo para la elaboración del Programa Estatal de Vivienda	15
II. Diagnóstico-Pronóstico	22
III. Análisis FODA para la elaboración del Programa Estatal de Vivienda	29
IV. Imagen-Objetivo del Programa Estatal de Vivienda	31
V. Planteamiento de la estrategia, programas y líneas de acción	32
VI. Instrumentación del Programa Estatal de Vivienda	35
VII. Mecanismos de coordinación y concertación	37
Anexo metodológico	39
Glosario de términos	49

guía metodológica **conavi**

elaboración de programas
estatales de vivienda

carta **presentación**

Presentación



En congruencia con los lineamientos de la Política Nacional de Vivienda, la presente **Guía Metodológica** tiene como objetivo ofrecer un documento de apoyo a las entidades federativas para que, con base en las atribuciones que les confiere el Art. 17, Fracción I de la Ley de Vivienda –publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006–, los gobiernos estatales formulen y aprueben **Programas Estatales de Vivienda**.

La importancia de los **Programas de Vivienda** en las entidades federativas radica en que éstas cuenten con un instrumento de planeación y desarrollo para las acciones de vivienda que, además, sirva de apoyo para una toma de decisiones siempre referida y enmarcada en las políticas estatales de vivienda.

A partir de las premisas de la planeación estratégica, se sugieren los siguientes contenidos para contribuir en la elaboración de los **Programas Estatales de Vivienda**.

CONAVI
Comisión Nacional de Vivienda



guía metodológica **conavi**

elaboración de programas
estatales de vivienda

contenidos **para los programas estatales**

Esta Guía Metodológica sugiere que los Programas Estatales de Vivienda se integren con los **siguientes contenidos**:

- **Introducción**

- **Marco jurídico y normativo para la elaboración del Programa Estatal de Vivienda**

- **Diagnóstico-Pronóstico**

- **Análisis FODA para la elaboración del Programa Estatal de Vivienda**

- **Imagen-Objetivo del Programa Estatal de Vivienda**

- **Planteamiento de la estrategia, programas y líneas de acción**

- **Instrumentación del Programa Estatal de Vivienda**

- **Mecanismos de coordinación y concertación**

- **Anexo metodológico**

- **Glosario de términos**

A continuación, se detalla la propuesta de contenidos para cada capítulo, se considera que se pueden complementar y/o adecuar con base en los objetivos que defina cada entidad federativa al momento de realizar su Programa Estatal de Vivienda.

Contenidos recomendados para la elaboración de Programas Estatales de Vivienda

Introducción

I. Marco jurídico y normativo para la elaboración del Programa Estatal de Vivienda

1.1 Ámbito Federal

- 1.4.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- 1.2.1 Ley de Planeación
- 1.1.3 Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH)
- 1.1.4 Ley de Vivienda
- 1.1.5 Plan Nacional de Desarrollo
- 1.1.6 Programa Nacional de Vivienda

1.2 Ámbito Estatal y Regional

1.3 Posibles programas complementarios

- 1.3.1 Programa Hábitat-SEDESOL
- 1.3.2 Programas de la Comisión Coordinadora de la Tenencia de la Tierra (CORETT)
Programa de Regularización de lotes
Programa Suelo Libre
- 1.3.3 Otros Programas de apoyo
Programa para el Desarrollo Local (Microrregiones) de la SEDESOL
Programa de Rescate de Espacios Públicos de la SEDESOL
Programa Nacional Hídrico 2007-2012
Programa Nacional de Infraestructura 2007-2012

1.4 Reglas de Operación de los Programas de Vivienda

- 1.4.1 Programa Nacional de Otorgamiento de Financiamientos Hipotecarios
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Instituto de Seguridad Social de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)
Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO)
Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)
- 1.4.2 Programas de Subsidios Federales
Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda
Programa *Esta es tu Casa* Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)
Programa de Ahorro, Subsidio y Crédito para la vivienda *Tu casa* (FONHAPO)

II. Diagnóstico-Pronóstico

Criterios para la integración

2.1 Condiciones socio-económicas de la población con relación a la vivienda

2.2 Indicadores de necesidades y rezago de vivienda

Cálculo del Rezago Habitacional en el Estado

Cálculo de las Necesidades Anuales de Vivienda en el Estado

2.3 Áreas de Acción

2.3.1 Oferta y demanda de vivienda

2.3.2 Programas de Vivienda en el Estado

2.3.3 Suelo para Vivienda

2.3.4 Aplicación e impacto del marco normativo local

2.3.5 Gestión y trámites para la producción de vivienda

2.3.6 Técnicas constructivas y costos directos e indirectos asociados a la producción habitacional

2.4 Síntesis del Diagnóstico-Pronóstico integrado

III. Análisis FODA para la elaboración del Programa Estatal de Vivienda

Misión y Visión

3.1 Misión

3.2 Visión

3.3 La importancia del análisis FODA

3.4 Matriz de análisis FODA

IV. Imagen-Objetivo del Programa Estatal de Vivienda

4.1 Política Estatal de Vivienda y la visión de conjunto de la Administración Pública Estatal en la construcción de la Imagen-Objetivo

4.2 Objetivos Estratégicos

V. Planteamiento de la Estrategia, Programas y Líneas de Acción

5.2 Estrategias, programas y líneas de acción para el desarrollo habitacional

Cuadro de Estrategias, Programas y Líneas de Acción para el desarrollo habitacional

VII. Instrumentación del Programa Estatal de Vivienda

Criterios Generales

7.1. Instrumentos Jurídicos-Normativos

7.2. Instrumentos Administrativos

7.3. Instrumentos Financieros

7.4. Instrumentos Técnicos

VIII. Mecanismos de coordinación y concertación

8.1 Sector Público

8.1.1 Ámbito Federal

8.1.2 Ámbito Estatal

8.1.3 Coordinación Metropolitana

Anexo Metodológico

Calculo de proyecciones de población

Proyecciones sobre la demanda de vivienda nueva

Proyecciones sobre la demanda de programas de mejoramiento de vivienda

Indicadores y Metas Finales e Intermedias

Modelo Tipo de Escritura

Glosario de Términos

Siglas y Acrónimos

Introducción

Redactar un texto que destaque la importancia del Programa Estatal de Vivienda para atender las necesidades habitacionales de la población, bajo un esquema ordenado de acciones.

I.

Marco jurídico y normativo para la elaboración de un Programa Estatal de Vivienda

Estructurar un marco jurídico que dé soporte y congruencia al Programa Estatal. Un marco que describa la plataforma donde se asienta y consensa el programa. Un marco que asume las normas y estrategias federales y estatales para el sector, al tiempo en que las entreteje con las políticas, objetivos y lineamientos definidos por cada entidad federativa.

1.1 Ámbito Federal

La Ley de Planeación y el Sistema Nacional de Planeación Democrática establecen la necesidad de **coordinación** entre los gobiernos federal y estatales, a fin de hacer compatibles las acciones dirigidas al fomento de un desarrollo nacional sustentado en la participación del sector público, mediante los organismos y dependencias responsables de dirigir el proceso de planeación; asimismo, integra la **participación** de los sectores privado y social, quienes expresan sus demandas a través de la consulta popular.

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos existen tres artículos relacionados con la propiedad, los asentamientos humanos y el desarrollo urbano:

- Artículo 27: Señala el interés público sobre la propiedad privada, el aprovechamiento de elementos naturales y la regulación de los asentamientos humanos.
- Artículo 73: Faculta al Congreso para expedir leyes sobre asentamientos humanos.
- Artículo 115: Faculta a los municipios para la gestión urbana incluyendo la formulación, aprobación y administración de la zonificación, la constitución y disposición de reservas territoriales, así como la autorización, control y vigilancia de la utilización del suelo y el otorgamiento de licencias y permisos de construcción.

La Ley de Planeación señala que podrán ser materia de coordinación:

- la participación de cada Estado en la Planeación Nacional a través de la presentación de propuestas;
- los procedimientos para propiciar la planeación del desarrollo integral de cada entidad federativa y de los municipios, y su congruencia con la planeación nacional, así como para promover la participación de los diversos sectores de la sociedad en las actividades de planeación;
- los lineamientos metodológicos para la realización de las actividades de planeación, en el ámbito de su jurisdicción;
- la elaboración de programas regionales;
- la ejecución de las acciones que deban realizarse en cada entidad federativa, considerando la participación que corresponde a los municipios interesados y a los grupos sociales interesados.

■ 1.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

■ 1.1.2 Ley de Planeación



1.1.3 ■ Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH)

En su Artículo 1 establece la concurrencia de los tres órdenes de gobierno (Federal, Estatal y Municipal), para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y, señala, entre los objetivos de la LGAH los de:

- Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.

Define:

- **Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos:** como el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas (turísticas, portuarias, comerciales, industriales, servicios) en el territorio nacional.
- **Desarrollo urbano:** es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Para la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población (Artículo 12), se señalan los siguientes instrumentos:

- el Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- los Programas Estatales de Desarrollo Urbano;
- los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas;
- los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano;
- los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y
- los Programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores.

1.1.4 ■ Ley de Vivienda

La Ley de Vivienda, promulgada el 27 de junio de 2006, establece las siguientes atribuciones en materia de vivienda para los gobiernos estatales:

- Formular, aprobar y evaluar los programas estatales de vivienda, en congruencia con los lineamientos de la Política Nacional.
- Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda de la entidad federativa, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza.
- Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en la ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda.
- Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda.
- Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda.
- Informar a la sociedad sobre las acciones que realicen en materia de suelo y vivienda.

Las atribuciones que se establecen para los municipios son las siguientes:

- Formular, aprobar y administrar los programas municipales de suelo y vivienda, de conformidad con los lineamientos de la Política Nacional y en congruencia con el programa estatal correspondiente.
- Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza.
- Establecer las zonas para el desarrollo habitacional, de conformidad con la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano.
- Coordinar, con el gobierno de su entidad federativa, la ejecución y el seguimiento del programa estatal de vivienda.
- Prestar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, los servicios públicos municipales a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivadas de los diferentes programas de vivienda federales, estatales y municipales.
- Coordinar acciones con el gobierno de su entidad federativa con la finalidad de recibir apoyo para la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda.
- Coordinar acciones en materia de suelo y vivienda con otros municipios.

Las prioridades que se proponen en el **Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012**, dan origen al objetivo rector y estrategias que tienen que ver con:

■ 1.1.5 Plan Nacional de Desarrollo

“Ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos de la población más desfavorecidos así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos”.

- **Estrategia 1.** Brindar certidumbre jurídica sobre la propiedad a través de la homologación de registros públicos de la propiedad, catastros municipales y rurales, y de la obligatoriedad del registro público del inmueble.
- **Estrategia 2.** Ampliar la cobertura de atención y las opciones de financiamiento a la vivienda y construcción.
- **Estrategia 3.** Incrementar la disponibilidad de suelo apto para la construcción de vivienda.
- **Estrategia 4.** Reaprovechamiento de la infraestructura urbana y su equipamiento existente. Para lo que la Federación, los Estados y los Municipios generarán los incentivos necesarios para actualizar y homologar reglamentos, normas y códigos de construcción por zonas geográficas y climáticas.
- **Estrategia 5.** Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda, para lo cual se impulsará un Sistema Nacional de Información e Indicadores y se fortalecerá la acción coordinada con los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda.
- **Estrategia 6.** Generar un mayor dinamismo del mercado de vivienda seminueva y usada, y asistir para el desarrollo de un mercado eficiente y activo de vivienda para arrendamiento.
- **Estrategia 7.** Promover el mejoramiento de la vivienda existente y las condiciones para impulsar vivienda progresiva y la producción social de vivienda, para lo cual se estimulará la ampliación de la oferta sin garantía hipotecaria y se impulsarán mecanismos que fortalezcan la capacidad de ahorro familiar.





1.1.6 ■ Programa Nacional de Vivienda¹

En el marco del Sistema de Planeación Democrática, y en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 16 de la Ley de Planeación; y con el 8, 9 y 19 de la Ley de Vivienda, corresponde a la Comisión Nacional de Vivienda, la formulación del **Programa Nacional de Vivienda** mismo que habrá de considerar los ejes de política pública del Plan Nacional de Desarrollo 2007 - 2012.

El Programa Nacional de Vivienda (**PNV**) contendrá:

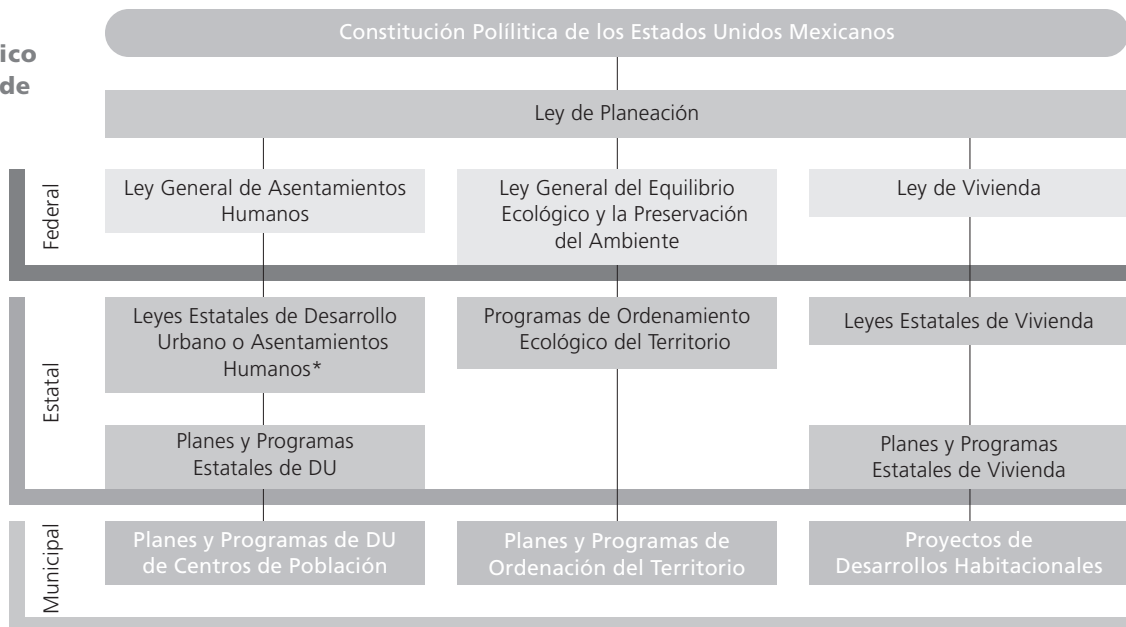
- I. Un diagnóstico de la situación habitacional de todo el país, así como un señalamiento específico de sus principales problemas y tendencias.
- II. Los objetivos que regirán el desempeño de las acciones de vivienda de la Administración Pública Federal y los mecanismos de coordinación con las entidades federativas y los municipios, así como para la concertación de acciones con los sectores social y privado.
- III. La estrategia general habitacional, que comprenderá las acciones básicas a seguir, la definición de las distintas modalidades de atención, el señalamiento de metas y prioridades y su previsible impacto en el sistema urbano, así como en el desarrollo regional, económico y social.
- IV. La identificación de las fuentes de financiamiento y la estimación de los recursos necesarios para las acciones de vivienda, tanto para hacer posible su oferta como la satisfacción de su demanda, así como los mecanismos para fomentar la participación y el financiamiento público, social y privado para la vivienda.
- V. Los apoyos e instrumentos para atender las necesidades de vivienda de la población, preferentemente de aquella en situación de pobreza, así como los lineamientos de coordinación entre las instancias correspondientes para su ejecución.
- VI. Las medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda.
- VII. Los lineamientos para la normalización de los bienes y servicios que se utilicen en la producción de vivienda.
- VIII. Las estrategias de coordinación para el abatimiento de costos de la vivienda, así como los mecanismos que eviten prácticas indebidas que encarezcan el financiamiento, la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda.
- IX. Las bases para la articulación de la Política Nacional de Vivienda con la ordenación del territorio y el desarrollo urbano.
- X. La definición de los programas, mecanismos e instrumentos que permitan implementar las acciones necesarias en materia de suelo.
- XI. La identificación de las necesidades de suelo y la estimación de los recursos que hagan posible la disponibilidad del mismo.
- XII. Los instrumentos y apoyos a la producción social de vivienda, a la vivienda de construcción progresiva y a la vivienda rural.
- XIII. Las estrategias y líneas de acción para facilitar el acceso al financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda para los pueblos y comunidades rurales e indígenas.
- XIV. La tipología y modalidades de producción habitacional que oriente las acciones en la materia;
- XV. Las estrategias y líneas de acción para fomentar el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda.
- XVI. Las estrategias para desarrollar acciones de vivienda que permitan la reubicación de la población establecida en zonas de alto riesgo o afectada por desastres, en congruencia con la política de ordenación territorial.
- XVII. Los requerimientos mínimos que deban ser materia de coordinación con entidades federativas y municipios para la regulación de las construcciones para asegurar calidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda.
- XVIII. Los demás que señale el Plan Nacional de Desarrollo y otros ordenamientos legales. Las dependencias y entidades que participen en la instrumentación de las acciones previstas en este artículo, en el ámbito de sus respectivas competencias, se coordinarán con la Comisión para efectos de su ejecución.

1.2 Ámbito Estatal y Regional

Cada **Programa Estatal de Vivienda (PEV)** debe integrar el marco jurídico de la entidad con las normas y lineamientos que reglamenten al sector vivienda y al desarrollo urbano, como pueden ser:

- Constitución Política del Estado.
- Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado.
- Ley de Planeación del Estado.
- Leyes de asentamientos humanos, desarrollo urbano, fraccionamientos o código urbano.
- Ley de Vivienda.
- Decreto de Creación del Organismo Estatal de Vivienda.
- Disposiciones jurídicas en materia de arrendamiento en el estado.
- Marco jurídico, administrativo y organizacional del Registro Público de la Propiedad y del Catastro.
- Reglamentos de construcción, fraccionamientos o equivalentes en el estado.
- Programa regional o metropolitano en materia de vivienda.
- Convenios para la vivienda.

Figura 1.
Marco jurídico en materia de vivienda y desarrollo urbano



1.3 Posibles programas complementarios

A continuación se describen las características y objetivo de los programas complementarios, mismos que deberán ser revisados y valorados conjuntamente con la SEDESOL y la CORETT para su consideración como parte de las acciones que se incorporen en el **PEV** de la entidad federativa.



1.3.1 ■ Programa Hábitat-SEDESOL

En el marco del Programa Hábitat y conforme a sus Reglas de Operación vigentes, los gobiernos estatales y municipales suscriben con la SEDESOL un Acuerdo de Coordinación para la Asignación y Operación de Subsidios del Programa Hábitat para cada entidad federativa.

Este Programa tiene la finalidad de contribuir a superar la pobreza urbana, transformar los asentamientos precarios y hacer de las ciudades y sus barrios, espacios ordenados, seguros y habitables, dotados de memoria histórica y proyecto de futuro.

Instrumenta acciones que combinan el mejoramiento de la infraestructura básica y el equipamiento de las zonas urbano marginadas, con la entrega de servicios sociales y el impulso de acciones para el desarrollo comunitario.

La población objetivo se selecciona dentro de Polígonos de Atención Prioritaria (PAP), previamente definidos con base en los siguientes criterios:

- Cuando menos la mitad de los hogares deben estar en situación de pobreza.
- Presentar un marcado déficit de infraestructura, equipamiento y servicios.
- Las zonas de atención prioritaria o los polígonos deberán estar claramente delimitados y localizados en el perímetro urbano o urbanizable del municipio (o delegación en el caso del Distrito Federal).
- No deberán estar ubicados en zonas de reserva ecológica, de preservación de recursos naturales o en áreas arqueológicas.
- Al menos 80 por ciento de los lotes deben estar ocupados.

El Programa opera bajo la premisa de corresponsabilidad entre el Gobierno Federal que aporta subsidios, los gobiernos locales y, en su caso, las comunidades beneficiadas, que aportan recursos e identifican prioridades.

El Programa Hábitat se estructura en **vertientes** que definen ámbitos territoriales y **modalidades** de actuación, las cuales comprenden **líneas de acción** para atender los requerimientos y necesidades de desarrollo social, urbano y territorial de las ciudades y zonas metropolitanas del país.

Entre las modalidades, destacan las siguientes:

- **Ordenamiento del Territorio y Mejoramiento Ambiental.** Apoya acciones dirigidas a reducir la vulnerabilidad de la población en situación de pobreza patrimonial asentada en zonas e inmuebles de riesgo frente a las amenazas de origen natural.
- **Suelo para la Vivienda Social y el Desarrollo Urbano.** Apoya acciones para la adquisición de reservas territoriales en zonas aptas para el desarrollo urbano y la habilitación progresiva de lotes con servicios para el asentamiento de los hogares en situación de pobreza patrimonial, así como la regularización de la propiedad y la titulación.

1.3.2 ■ Programas de la Comisión Coordinadora de la Tenencia de la Tierra (CORETT)

La CORETT es el organismo responsable de la regularización de la tenencia de la tierra y en la generación de suelo para nuevos desarrollos y opera con dos programas:

Programa de Regularización de lotes

Actúa en asentamientos humanos irregulares con tierra de origen ejidal, comunal y de propiedad federal mediante la expropiación, con el consenso de todos los involucrados, para su posterior regularización y escrituración de lotes habitacionales o comerciales, a favor de las familias que los ocupan.

Con este programa, se garantiza certeza jurídica a los poseedores de los terrenos quienes en el tiempo lo podrán utilizar como garantía en la gestión de un crédito.

Programa Suelo Libre

Se creó con el fin de fomentar la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, mediante la incorporación ágil de suelo ejidal o comunal y de propiedad federal con apego a la regulación urbana y ambiental de los centros de población, a través de acuerdos con los estados, municipios o beneficiarios.

Fuente recomendada:

Para mayor información consulta la página de:

- <http://www.corett.gob.mx>

■ 1.3.3 Otros Programas de apoyo

- Programa para el Desarrollo Local (Microrregiones), SEDESOL
- Programa de Rescate de Espacios Públicos, SEDESOL
- Programa Nacional Hídrico 2007-2012
- Programa Nacional de Infraestructura 2007-2012

Fuentes recomendadas:

- <http://www.sedesol.gob.mx>
- <http://www.habitat.gob.mx>
- <http://www.imacmexico.org>
- <http://www.infraestructura.gob.mx>

1.4 Reglas de Operación de los Programas de Vivienda

Cada entidad federativa debe revisar la vigencia y factibilidad de las siguientes Reglas y Manuales de Operación:

■ 1.4.1 Programa Nacional de Otorgamiento de Financiamientos Hipotecarios

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad Social de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)

Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO)

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

- Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
- Reglas para Operación de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad Social de los Trabajadores del Estado
- Manual de Operación para el Otorgamiento de Crédito (a partir de abril de 2007, Fonhapo no operan programas crediticios)
- Condiciones Generales de Financiamiento

■ 1.4.2 Programas de Subsidios Federales

Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda "Programa Esta es tu Casa" Comisión Nacional de Vivienda CONAVI

Programa de Ahorro, Subsidio y Crédito para la vivienda "Tu Casa" FONHAPO

- DOF: 19/02/2007, Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda
- Modificación: DOF: 24/08/2007, Acuerdo por el que se Modifican las Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda (**Esta es tu Casa**).
- Manual de Operación del Programa de Ahorro, Subsidio y Crédito para la Vivienda **Tu Casa**.
- Manual de Operación del Programa **Vivienda Rural**, ejercicio vigente.
- DOF: 18/05/2007, Reglas de Operación del Programa de Ahorro, Subsidio y Crédito para la Vivienda **Tu Casa**, ejercicio vigente.
- DOF: 20/06/2007, Acuerdo Modificadorio.
- DOF: 18/05/2007, Reglas de Operación del Programa **Vivienda Rural**.
- DOF: 06/07/2007 Acuerdo por el que se Modifican las Reglas de Operación del Programa de **Vivienda Rural**.
- Manual de Operación del Programa **Vivienda Rural**, ejercicio vigente.

Fuentes recomendadas:

Para mayor información consultar

- <http://www.conavi.gob.mx>
- <http://www.infonavit.gob.mx>
- <http://www.fovissste.gob.mx>
- <http://www.fonhapo.gob.mx>
- <http://www.shf.gob.mx/index.html>



II. Diagnóstico-Pronóstico

Criterios para la integración

Un diagnóstico detallado, veraz y claro de la situación que guarda el sector vivienda en la entidad federativa permite conocer el universo de intervención del PEV y, sobre todo, identificar los temas prioritarios de atención para la definición de estrategias de intervención.

2.1 Condiciones socio-económicas de la población con relación a la vivienda

Es necesario contar con indicadores de crecimiento de los hogares y con las características cualitativas del inventario existente.

- Población estatal, municipal y por localidad
- Tendencias demográficas y proyecciones de población (2010, 2015, 2020 y 2030)
- Ritmo de crecimiento de los hogares y proyecciones de hogares (2010, 2015, 2020 y 2030)
- Identificación de Municipios que presentan altas tasas de crecimiento poblacional
- Características sociodemográficas de los hogares
- Distribución del número de hogares por grupo de ingreso económico y por tipo de vivienda en el estado
- Distribución de la actividad económica en el estado
- Datos económicos con relación a la vivienda
- Situación económica de los hogares en la entidad
- Vivienda en renta
- Disponibilidad de vivienda por municipio
- Servicios en las viviendas (agua potable, drenaje, energía eléctrica)
- Distribución de vivienda por antigüedad de construcción en el estado
- Materiales constructivos de las viviendas
- Número de cuartos por vivienda
- Ocupantes por cuarto
- Grado de hacinamiento en la vivienda

Fuentes recomendadas:

- Censo General de Población y Vivienda, INEGI.
- Conteo General de Población y Vivienda, INEGI.
- Proyecciones de población y escenarios demográficos del CONAPO.
- Tabulados Básicos, Tomo II, INEGI.
- Estadísticas propias y fuentes de información local.
- <http://www.inegi.gob.mx>
- <http://www.conapo.gob.mx>
- <http://www.conavi.gob.mx>

2.2 Indicadores de necesidades y rezago de vivienda

- Necesidad de vivienda nueva
- Necesidad de mejoramiento de vivienda
- Rezago de vivienda nueva
- Rezago de mejoramiento de vivienda

Se considera indispensable cuantificar el rezago habitacional así como las necesidades anuales que se proyectan en el Estado en el corto, mediano y largo plazos.

El rezago habitacional se refiere al número de viviendas que por sus características de ocupación (**hacinamiento**) y componentes materiales en la edificación (**deterioro**), no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes. Existen dos tipos de rezago habitacional, el que se refiere a la atención de vivienda nueva (**cuantitativo**) y el que se relaciona con ampliaciones y mejoramientos (**cualitativo**).

El rezago habitacional en su aspecto cuantitativo, debe reflejar la ausencia o falta de vivienda en términos reales, y se obtiene al calcular los hogares sin vivienda (comúnmente llamado **déficit**) y por las viviendas ya existentes en el inventario habitacional que es necesario sustituir, debido a la mala calidad de los materiales utilizados en la edificación o bien que han llegado al término de su vida útil.

El rezago habitacional en su aspecto cualitativo, debe establecer el número de viviendas que ya existen en el inventario habitacional pero que, por sus características de ocupación y de calidad de los materiales utilizados en la edificación, no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes, por lo que resulta necesario llevar a cabo ampliaciones o mejoramientos en ellas.

■ 2.2.1 Cálculo del rezago habitacional en el Estado

Se recomienda utilizar por separado las cifras obtenidas, tanto en el rezago cuantitativo como en el cualitativo.

2.2.2 ■ Cálculo de las necesidades anuales de vivienda en el Estado

El análisis cuantitativo sobre la magnitud de la problemática habitacional utilizado para estimar el rezago habitacional, debe complementarse con el cálculo de las necesidades de vivienda que se generan como producto del incremento demográfico y del deterioro natural del inventario existente. Éstas se estiman a partir del rezago habitacional obtenido en un tiempo delimitado –o periodo base–. Este dato se debe mantener constante.

En este sentido, las necesidades de vivienda se estiman de acuerdo a la dinámica demográfica y el deterioro de la vivienda.

Las necesidades pueden estimarse a partir de las proyecciones de matrimonios y constitución de nuevos hogares en el ámbito municipal, obteniendo incrementos anuales esperados y relacionándolos con una unidad de vivienda, ya que cada hogar requiere habitar una, a fin de obtener la demanda potencial de vivienda nueva.

Las necesidades de vivienda expresan la cantidad de habitaciones que cumplen con los requisitos mínimos para que todos los habitantes de la entidad satisfagan esta necesidad esencial. Este concepto debe diferenciarse de la demanda, el cual corresponde a la cantidad de viviendas que la población requiere comprar o rentar a un precio (o alquiler) determinado a fin de evitar el financiamiento.



Necesidades de vivienda nueva por incremento de población

Se estiman de acuerdo con los incrementos anuales del crecimiento de los hogares, o bien a partir de sus tasas de crecimiento medio anual, a fin de obtener la demanda potencial de vivienda nueva.

Necesidades de mejoramiento de vivienda por deterioro

Se estiman mediante la durabilidad de las viviendas, es decir, en función de la vida útil de los materiales de construcción y sus posibles combinaciones (muros, pisos y techos), así como con la estimación de los períodos de reposición de las viviendas según su estado de conservación. Los períodos de conservación son de 50 años para las viviendas en condiciones aceptables, y de 25 años, para las que requieren reparaciones o mejoramientos.

Fuentes recomendadas:

- Comisión Nacional de Vivienda: Rezago habitacional, Necesidades de Vivienda.
- <http://www.conavi.gob.mx>
- Metodología de cálculo propio por parte del Gobierno del Estado.

2.3 Áreas de acción

2.3.1 ■ Oferta y demanda de vivienda

Para la oferta de vivienda se proponen de manera enunciativa los siguientes temas:

- Factores que inciden en la oferta: suelo apto para vivienda, la dotación de servicios, el impacto de los usos del suelo, los trámites para la construcción de vivienda, etc.
- Oferta de vivienda según niveles de ingreso.
- Oferta de vivienda según segmento de valor de la vivienda.
- Crecimiento de la oferta de créditos de la banca comercial.
- Planes de crecimiento e inversión en los créditos de los Organismos Nacionales de Vivienda y del Organismo Estatal de Vivienda.
- El ahorro previo para acceder a programas de vivienda.
- Situación de la vivienda en arrendamiento (no incluir vivienda prestada).
- Dimensión e impactos de cobertura de la producción social de vivienda: autoproducción y autoconstrucción (DOF: Ley de Vivienda, 2006).
- Vivienda para personas con capacidades diferentes y su marco normativo

Fuentes recomendadas:

- Censo General de Población y Vivienda, Tabulados Básicos, Tomo II, INEGI.
- Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, INEGI.
- Estadísticas Migratorias, 2006. Instituto Nacional de Migración. <http://www.inami.gob.mx>
- Estadísticas propias y fuentes de información local.
- Estudios de mercado
- <http://www.conavi.gob.mx>
- <http://www.shf.gob.mx>
- <http://www.infonavit.org.mx>
- <http://www.fovissste.gob.mx>
- <http://www.inegi.gob.mx>
- <http://www.conapo.gob.mx>

Para la demanda de vivienda se proponen de manera enunciativa los siguientes temas:

- Condiciones generales de la demanda en la entidad: segmentos de población en edad de formar hogares, personas derechohabientes de Infonavit, ISSSTE en el Estado, otros, viviendas en renta, población en hacinamiento, procesos de migración, población fuera de los programas institucionales, población con capacidad de ahorro.
- Demanda por grupos de ingreso de acuerdo a la capacidad adquisitiva.
- Demanda según crecimiento poblacional.
- Demanda de vivienda en zonas rurales, por niveles de ingreso.
- Demanda de vivienda para personas con capacidades diferentes.

Incluir el análisis de los programas que operan el Organismo Estatal de Vivienda, los Organismos Nacionales de Vivienda e incluir la vivienda construida por los desarrolladores privados y grupos sociales.

- Programas de financiamiento y subsidio a la vivienda.
- Tipos de programas en la entidad, créditos otorgados y origen de los recursos por tipo de programa (vivienda nueva, lotes con o sin servicios, pie de casa, mejoramiento etc...) y subsidios por los diferentes agentes institucionales: organismos de vivienda de cobertura nacional, fondos solidarios, organismos financieros, organismos de cobertura estatal y del sector privado.
- Incluir los programas de regularización y reubicación de zonas de invasión y de alto riesgo.
- Identificar la Producción Social de Vivienda (DOF: Ley de Vivienda, 2006 Art. 4).
 - Autoproducción de vivienda: el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;
 - Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;

Fuentes recomendadas:

- Censo General de Población y Vivienda.
- Conteo General de Población y Vivienda
- Encuesta Nacional de Empleo.
- Estadísticas propias y fuentes de información local para identificar la demanda.
- DOF: Ley de Vivienda, 27/05/2006.
- <http://www.conafovi.gob.mx>
- <http://www.inegi.gob.mx>
- <http://www.conapo.gob.mx>

Vincular el tema de Suelo Apto para Vivienda, con los planes Estatales de Desarrollo Urbano, o en su caso considerar al menos:

- Oferta y demanda de suelo apto para Vivienda y equipamientos urbanos.
- Suelo y vivienda en posesión irregular y en zonas de alto riesgo.
- Suelo invadido por municipio.
- Tipo de tenencia del suelo

Fuentes recomendadas:

- Inventario de suelo SEDESOL, 2001
- <http://www.sedesol.gob.mx>
- Fuentes de información propia
- CANADEVI en los Estados
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC)
- Programas Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano: Distribución de los Usos del Suelo

■ 2.3.2 Programas de Vivienda en el Estado

■ 2.3.3 Suelo para Vivienda





2.3.4 ■ Aplicación e impacto del marco normativo local

Realizar una descripción y revisión del marco normativo local y sus factores de impulso o inhibición al desarrollo de vivienda. Destacar si es necesario modificarlo o adecuarlo.

- Legislación en materia de desarrollo urbano, medio ambiente-ecología, obras públicas (construcción-edificación), asentamientos humanos, vivienda y normas de ordenación complementarias.
- Disposiciones jurídicas en materia de arrendamiento en el estado.
- Marco jurídico sobre posesión ilegal de suelo y mecanismos de regularización.
- Marco jurídico, administrativo y operativo del Registro Público de la Propiedad.
- Operación de los Catastros Municipales.
- Aspectos notariales vinculados al sector habitacional.

Fuentes recomendadas:

- Suprema Corte de la Justicia. <http://www.scjn.gob.mx>
- Orden Jurídico Nacional. <http://www.ordenjuridico.gob.mx>
- Navegador Jurídico Internacional <http://www.juridicas.unam.mx>
- Congreso del Estado
- Páginas del Gobierno del Estado
- Página del Gobierno Municipal
- Registros Públicos de la Propiedad (RPP) en los Gobiernos de los Estados.
- Para el caso del Estado de Baja California Sur, el RPP es Municipal.
- Catastros Municipales
- Registro Agrario Nacional

2.3.5 ■ Gestión y trámites para la producción de vivienda

Explicar el proceso administrativo de la gestión de los trámites que realiza la Administración Pública Estatal para la producción de la vivienda, a partir de:

- Formas de gestión y trámites para la producción de vivienda en el estado.
- Tiempo de respuesta en la tramitación de licencias de construcción de vivienda unifamiliar y para conjunto habitacional o fraccionamiento, con especial énfasis en los de tipo social.
- Diagnóstico de la operación y funcionamiento de las oficinas de trámites para vivienda.
- Acuerdos o convenios de coordinación para la simplificación de trámites.
- Carencias y necesidades de los sistemas instrumentados para agilizar la dictaminación de la factibilidad técnica y económica del suministro de los servicios de agua y drenaje para desarrollos habitacionales, así como el tipo de facilidades para el pago de los derechos generados por los permisos y obras para su conexión.
- Acciones que se han realizado en materia de modernización del Catastro y del Registro Público de la Propiedad y su vinculación tecnológica entre sí o con otros sistemas de información o con otras dependencias.
- Situación de los sistemas de valuación catastral empleados para la función de los usos y destinos del suelo y de sus características de infraestructura para efectos de actualización de los valores.
- Describir si existe avalúo tipo, para efectos del crédito para vivienda básica, social y económica.
- Acciones relacionadas para mejorar la coordinación entre los notarios públicos y con el Registro Público de la Propiedad y el Catastro.

Fuentes recomendadas:

- <http://www.conavi.gob.mx>
- Elaboración propia del análisis de **Procesos Administrativos**, (firma especializada).
- Registros Públicos de la Propiedad (RPP) en los Gobiernos de los Estados.
- Para el caso del Estado de Baja California Sur, el RPP es Municipal.
- Catastros Municipales

Nota:

La CONAVI cuenta con el **Modelo de Escritura Tipo** (ver el anexo metodológico de esta Guía).

Para el tema de costos indirectos, se debe revisar el cobro de impuestos, derechos, así como el cobro de los notarios, lo que permite cuantificar el costo indirecto y su impacto económico en la producción de vivienda.

Es importante, evitar el incremento en los costos indirectos para la producción de la vivienda de interés social, considerando mecanismos que inhiban el incremento del costo de la vivienda.

Considerar los siguientes temas para el análisis y evaluación:

- Descripción de las técnicas constructivas utilizadas en la entidad, por regiones o por municipio.
- Dinámica de los costos directos en la producción habitacional del sector privado.
- Costos indirectos de naturaleza estatal y municipal en la producción y titulación de vivienda por tipo y clase.
- Valores comerciales y catastrales de terrenos por municipio o región.
- Identificar cobros de los trámites: impuestos, derechos y honorarios notariales, además de ubicar si se han realizado acciones de modernización, simplificación o reducción de estos cobros.

■ 2.3.6 Técnicas constructivas y costos directos e indirectos asociados a la producción habitacional

Fuentes recomendadas:

- Censo General de Población y Vivienda, Tabulados Básicos Tomo II, INEGI.
- Congresos Estatales
- Desarrollo Urbano: Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de Fraccionamientos, Ley de Asentamientos Humanos, Programas de Desarrollo Urbano, Ley de Vivienda, otros.
- Orden Fiscal: Ley de Ingresos, Ley de Hacienda Estatal y Municipal, Código Financiero o Fiscal, otros
- Estudios de elaboración propia
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC)
- CANADEVI en las Entidades Federativas
- <http://www.conavi.gob.mx>

2.4 Síntesis del Diagnóstico-Pronóstico integrado

Para el desarrollo de este apartado se recomienda realizar una síntesis de los aspectos identificados como prioritarios que incorpore la situación actual y las proyecciones o escenarios de los temas incorporados en el diagnóstico, generando un pronóstico en torno a la vivienda y su relación e impacto con otros sectores como: desarrollo urbano, suelo apto para vivienda, medio ambiente-ecología, obras públicas y vialidad y transporte. Es recomendable incluir planteamientos concluyentes y con visión de futuro considerando lo siguiente:





- Pronosticar sobre las actuales tendencias en materia de vivienda, tomando en cuenta los aspectos sociodemográficos, económicos, y urbanos, estos aspectos deberán considerar las proyecciones de población y su dinámica de grupos prioritarios, las necesidades y el rezago habitacional.
- Analizar y reflexionar sobre los esquemas de financiamiento que se instrumentan en la entidad, a fin de verificar si cumplen con las características de flujos constantes de recursos, con costos de intermediación financiera competitivos, así como su diversificación en conformidad con los niveles de ingresos de la población.
- Incluir los resultados obtenidos por los programas de financiamiento establecidos en la entidad, tanto por el gobierno del Estado y por las autoridades federales, así como por los sectores privado y social.
- Considerar si se están planeando o implantando en la entidad mecanismos de impulso a la movilidad habitacional, medidas que impulsen el desarrollo del mercado secundario de hipotecas y/o programas que fomenten el ahorro para el enganche en la adquisición de vivienda, pero sobretodo el impacto del mercado de vivienda en la entidad y en la región.
- Respecto a la falta de seguridad jurídica en la propiedad de un gran número de viviendas, reflexionar si se cuentan con esquemas y canales de coordinación municipal, a fin de que conjuntamente se identifique la problemática en la entidad en cuanto al inventario habitacional y porcentaje de viviendas que se encuentra en situación irregular.
- Acerca de la simplificación de trámites para vivienda y su marco normativo, es conveniente analizar los avances en materia de simplificación de trámites, reflexionar sobre el impacto en el costos directos en el precio final de venta de la vivienda y la reducción de los costos indirectos por la gestión de los trámites en el Estado, identificando los obstáculos que se enfrentan para la disminución de estos trámites.
- El Diagnóstico-Pronóstico debe incorporar el inventario y los requerimientos de suelo con aptitud habitacional y para el desarrollo de infraestructura, servicios y equipamiento para vivienda.
- Considerar incluir nuevas opciones y perspectivas, en caso de que la entidad haya iniciado la operación de sistemas constructivos alternativos a los tradicionales, que eleven la calidad de la vivienda, favorezcan el uso de materiales regionales que promuevan las ecotecnias, reduzcan tiempos y costos, y sean compatibles con los usos y costumbres de la población.

III. Análisis FODA para la elaboración del PEV

Las características más significativas de la planificación estratégica son:

- *asignar los recursos disponibles en acciones claves;*
- *identificar las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA);*
- *procurar la participación de los diferentes agentes decisorios; y*
- *contar con un documento guía de acciones y programas estratégicos, que evite las acciones aisladas.*

Utilizar una metodología con el enfoque FODA, que permite incorporar a los planes un escenario con visión de futuro en un esquema deseable, así como definir programas donde participan uno o varios sectores clave y contar con un proceso participativo en la elaboración y ejecución de la planeación estatal y, de manera relevante, en el Programa Estatal de Vivienda.

Misión y Visión

3.1 Misión del PEV

Se desarrolla conforme a lo establecido en la metodología planteada, recuperando el contexto de la entidad, por ejemplo:

- Diseñar, coordinar y promover políticas y programas de vivienda para el Estado, dirigidas a desarrollar las condiciones que permitan a las familias de la entidad tener acceso a una vivienda adecuada a sus necesidades.

3.2 Visión para el PEV

Se desarrolla conforme a lo establecido en la metodología planteada, recuperando el contexto de la entidad, por ejemplo:

- Lograr que los habitantes de la entidad cuenten con opciones de vivienda suficientes de acuerdo a sus necesidades, preferencias y condiciones económicas que contribuyan a elevar su calidad de vida.

3.3 La importancia del análisis FODA

La guía metodológica está formulada bajo un enfoque de planeación estratégica que sugiere los elementos de planeación necesarios para orientar la política estatal de vivienda.

Esta guía espera servir de apoyo para la integración de objetivos, metas, estrategias, instrumentos para su ejecución e indicadores de monitoreo y evaluación que apoyen la toma de decisiones de forma eficiente con base en la atención de las demandas de la población y con especial atención de los grupos vulnerables.

El análisis FODA es una de las herramientas esenciales que provee de los insumos necesarios al proceso de planeación estratégica, proporcionando la información necesaria para la implementación de acciones y medidas correctivas y la generación de nuevos o mejores programas y proyectos, es un análisis comparativo de los factores clave en cada entidad federativa.

En el proceso de análisis de análisis FODA, se consideran los factores económicos, políticos, sociales y culturales, así como los de carácter territorial. Algunos de ellos representan la influencia del ámbito externo que incide sobre el quehacer interno del Estado, ya que potencialmente pueden favorecer o poner en riesgo el cumplimiento de la misión institucional. La previsión de esas oportunidades y amenazas posibilita la construcción de escenarios anticipados que permitan reorientar el rumbo de las instituciones encargadas de la atención de la demanda habitacional en la entidad.

Esto se logra mediante el análisis actual (**diagnóstico**) del sector vivienda en la entidad y del entorno en el que se desenvuelve para poder establecer las posibilidades de desarrollo del sector.

De esta manera, surgen situaciones, aspectos, hechos y fenómenos positivos llamados **fortalezas**, o negativos denominados **debilidades**, cuyos efectos se deben atenuar. Adicionalmente existen situaciones coyunturales de tipo externo que pueden condicionar el desarrollo del sector vivienda, mismas que cuando son positivas se les denominan **oportunidades**, mientras que cuando son negativas se les conoce como **amenazas**.

3.4 Matriz de análisis FODA

La construcción de una matriz del análisis FODA para el sector vivienda permite la conducción del proceso de planificación estratégica en la entidad. Para ello, es importante generar un listado de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que surgen del análisis de la información generada a través del diagnóstico.

Adicionalmente, retoma las demandas de la población reunidas durante los foros de consulta del PEV, para establecer un listado definitivo de ventajas y desventajas competitivas que pudieran convertirse en un obstáculo o elemento de impulso para el desarrollo municipal.

Este listado debe clasificarse a través de temas claves del desarrollo que se someten a un proceso de jerarquización y evaluación, donde los aspectos más importantes a considerar se señalen como prioritarios o urgentes: aspectos que por su importancia impulsen una estrategia para el sector vivienda, o bien, por razones prácticas, contrarresten el peligro para el crecimiento de este sector.

En este sentido, el resultado del análisis FODA permite orientar la toma de decisiones en la entidad en el mediano y largo plazo, además significa un insumo básico en el diseño de la prospectiva y la definición de los programas de largo plazo que se resumen como base para la elaboración de su estrategia de desarrollo del sector vivienda en la entidad.

Figura 2.
Matriz de análisis FODA del Sector Vivienda
—A manera de ejemplo—

TEMA CLAVE	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Modernización y homologación de Registros Públicos de la Propiedad	Contar con un Programa de Modernización del Registro Público de la Propiedad en el ámbito federal.	Disposición del gobierno local para fortalecer la seguridad jurídica del patrimonio de los propietarios de una vivienda.	Falta de recursos, desconocimiento para acceder al Programa.	Cambio de autoridades locales, falta de coordinación y colaboración entre las autoridades involucradas en el proceso.
••	—Ejemplo—	—Ejemplo—	—Ejemplo—	—Ejemplo—
•••				
••••				

IV. Imagen-Objetivo del PEV

4.1 Política Estatal de Vivienda y la visión de conjunto de la Administración Pública Estatal en la construcción de la Imagen-Objetivo

Se sugiere que este apartado contenga el propósito y alcance del PEV, destacando los objetivos planteados en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 en materia de vivienda; así como aquellos contenidos en el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012 y en el Plan de Desarrollo en cada entidad federativa.

La construcción de la Imagen-Objetivo debe tomar de base los resultados del Diagnóstico-Pronóstico, así como las reflexiones mostradas por el análisis FODA. Es importante incluir la visión de los diferentes sectores de la Administración Pública Estatal como lo son: desarrollo urbano, medio ambiente o ecología, obras públicas, asentamientos humanos y finanzas entre otros.

La construcción de esta visión de conjunto debe ser vinculada al ordenamiento territorial de las metrópolis a favor de la habitabilidad urbana y rural. Esta visión debe dirigir y coordinar la Política Estatal de Vivienda.

Se recomienda establecer una coordinación con los sectores clave de la Administración Pública Estatal para la construcción de la Política de Vivienda en el marco de la elaboración del PEV en la entidad.

4.2 Objetivos Estratégicos

En este punto se definen los objetivos del PEV mediante un enunciado breve que establezca en forma clara y específica los fines hacia los cuales el gobierno del Estado dirigirá sus recursos y esfuerzos para contribuir al cumplimiento de su misión y acercarse a la visión de la política de vivienda.

Los objetivos constituyen una imagen, a manera de propósito, de la situación que se desea intervenir en un espacio temporal determinado a través de la acción institucional.

Es importante destacar, que dependiendo de la claridad con la que se redacten los objetivos se podrán hacer las evaluaciones anuales que marca la normatividad.

Es recomendable vincular los objetivos de vivienda con objetivos centrales del Plan Estatal de Desarrollo, y con los objetivos que marca el Programa Nacional de Vivienda, mismos que deberán ser congruentes con la Imagen-objetivo construida y asimismo atender los temas derivados del Diagnóstico-pronóstico.

V. Planteamiento de la estrategia, programas y líneas de acción

En este apartado se recuperan las estrategias planteadas en el Plan Nacional de Desarrollo, en el Programa Nacional de Vivienda y en el Plan de Desarrollo en cada entidad federativa.

5.2 Estrategias, programas estratégicos y líneas de acción para el desarrollo habitacional

La política de vivienda del PEV debe definir y establecer los elementos estratégicos que den rumbo a las acciones que desarrolle el gobierno estatal durante el período correspondiente, y que sienten las bases para promover el desarrollo del sector vivienda con una perspectiva de corto, mediano y largo plazo.

Las **estrategias**, constituyen la forma y el camino que debe seguirse para alcanzar los objetivos en un plazo de tiempo determinado; muestran la manera en que se pretende alcanzar el escenario deseado y contienen los elementos que facilitan el despliegue de las líneas de acción, la programación y el grado de prioridad para intervenir.

Las estrategias se formulan mediante el análisis de la realidad con la identificación de la problemática habitacional en la entidad, las potenciales y las oportunidades de desarrollo del mismo sector (**visión**); así como de considerar y comparar diversas alternativas de actuación para impulsar el desarrollo habitacional. Su adecuada elección, combinación y priorización permitirá traducirlas en líneas de acción y metas concretas del programa.

La formulación de las estrategias debe estar directamente ligada a los objetivos del PEV, tomar en consideración tanto las oportunidades y amenazas, así como las fortalezas y debilidades identificadas en el análisis FODA. Asimismo, se deberá verificar que la estrategia elegida corresponda con la dimensión y el alcance de los objetivos.

Se sugiere considerar **estrategias** para temas como:

- Producción habitacional
- Desarrollo habitacional sustentable
- Oferta y demanda de vivienda.
- Cobertura de financiamientos y subsidios.
- Impacto social y urbano del marco normativo local.
- Simplificación de trámites para la producción de vivienda en el estado.
- Desarrollo tecnológico, técnicas constructivas en la producción habitacional.
- Coordinación con los diferentes sectores y agentes que interviene en el desarrollo habitacional y su contexto urbano.

Los **programas estratégicos** del PEV se desarrollan con base en las políticas rectoras y estrategias definidas en el PEV. Incluyen las principales acciones ordenadas por cada sector ejecutor o participante, plazo de inicio de gestión y ejecución, así como la prioridad para la política estatal de vivienda.

Los **programas estratégicos** pueden desarrollarse en temas como:

- Programas de fomento a la vivienda sustentable
- Programas de impulso al suelo apto para vivienda
- Programas para facilitar la vivienda en arrendamiento.
- Programas de impulso a vivienda institucional nueva: urbana y rural.
- Programas de fomento del financiamiento para la vivienda con inversión privada.
- Programa de mejoramiento de vivienda y mejoramiento barrial en torno a la vivienda.
- Programas para mejoramiento de vivienda popular con inversión mixta.
- Programas de vivienda con financiamiento o subsidio en zonas urbanas (periferias) y en zonas rurales.
- Programa de impulso tecnológico y de normatividad en la construcción.
- Programas de reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo.
- Programa de vivienda para trabajadores al servicio del gobierno de las entidades federativas.
- Programas para el impulso a la Producción Social de Vivienda: autoconstrucción, autoproducción.
- Programa de simplificación de trámites y actualización normativa en materia de vivienda.
- Programa de cultura condominal.
- Programas de mantenimiento a la vivienda y a las Unidades Habitacionales.

Las **líneas de acción** son la expresión de las actividades generales vinculadas a las estrategias generales del programa, sin que se dimensionen o cuantifiquen, pero que den una imagen acerca del logro esperado en cada objetivo.

En el apartado de Instrumentación del PEV se recomienda desarrollar mecanismos técnicos, un marco normativo y jurídico para la operación y ejecución de las estrategias, programas y líneas de acción planteadas en el PEV.



Figura 3.

Cuadro de estrategias, programas y líneas de acción para el desarrollo habitacional

—A manera de ejemplo: Objetivo, fortalecer la producción de vivienda

	LÍNEAS DE ACCIÓN	SECTOR PARTICIPANTE CORRESPONSABILIDAD					PLAZO			PRIORIDAD			
		1	2	3	4	5	(C)	(M)	(L)	A	AA	AAA	
ESTRATEGIA	Programa 1	1											
		2											
		3...											
	Programa 2	1											
		2											
		3...											

Ejemplo de sectores participantes:

1. Organismo Estatal de Vivienda
2. Desarrollo Urbano: usos del suelo
3. Finanzas
4. Obras Públicas/ Equipamientos Sociales
5. Comisión de Agua
6. Medio Ambiente / Ecología
7. Ámbito Federal
8. Ámbito Municipal
9. Otros...

Plazo

- C= Corto (3 años)
- M= Mediano (6 años)
- L= Largo (12 años)

Prioridad

- A= prioridad baja
- AA= prioridad media
- AAA= prioridad alta

- La **corresponsabilidad** se debe buscar con aquellos sectores que apoyen e impulsen al organismo ejecutor (el Organismo Estatal de Vivienda –OREVI–), lo que permita dar cumplimiento a las acciones establecidas en el Programa Estatal de Vivienda.
- La **corresponsabilidad** debe existir entre los tres ámbitos de gobierno. Su participación se definirá conforme a la legislación y/o normatividad vigente para cada entidad
- Para definir la **prioridad** en las acciones, se recomienda tener en cuenta lo siguiente: la correlación con otros programas, si es prioritaria para el desarrollo de otras acciones, si es preventiva o soluciona otros problemas, si es una acción de seguimiento y/o de conclusión y principalmente si tiene congruencia con otros instrumentos de la Administración Pública Estatal y principalmente su factibilidad económica y social.

VII. Instrumentación del PEV

Criterios Generales

El objetivo de este apartado consiste en desarrollar el marco de actuación de la dependencia o sector responsable de coordinar la Política Estatal de Vivienda, en apego a la política de desarrollo de la entidad, así como en coordinación con los demás planes y programas estatales.

En este apartado, se sugiere señalar los instrumentos de fomento, promoción, coordinación e inducción que desarrollará e implantará el gobierno estatal para la gestión, ejecución y evaluación del PEV de los sectores público, social y privado.

En este sentido, la operación de los Comités Estatales de Planeación para el Desarrollo, o de instancias similares, es muy importante para la promoción, impulso, formulación, actualización, instrumentación y evaluación de los planes y programas estatales, integrando los esfuerzos de los tres ámbitos de gobierno, en los procesos de planeación, programación, ejecución, seguimiento, evaluación y control, propiciando así la colaboración de los diversos sectores.

7.1. Instrumentos jurídico-normativos

Incluir en este apartado los instrumentos que dan sustento legal y validez jurídica al PEV, este marco legal permite su operación y define la función reguladora y normativa de los diferentes sectores.

Los instrumentos jurídico-normativos son el sustento legal para el desarrollo y ejecución de los programas y acciones. Es importante señalar que de ello depende el desarrollo y precisión de los instrumentos de gestión, ejecución y seguimiento.

De ser necesario, se deben desarrollar adecuaciones y propuestas a los instrumentos jurídicos-normativos en el ámbito local, en el marco de la elaboración del PEV.



7.2. Instrumentos administrativos

Se deben proponer instrumentos administrativos para hacer eficiente y dar cumplimiento al **PEV**, tomando como base las acciones que se deriven de los objetivos y estrategias como podrán ser: convenios, acuerdos, estudios, programas y proyectos, mismos que deben estar vinculados al Programa Operativo Anual (POA) del ejercicio fiscal vigente.

Estos instrumentos permiten definir los responsables, por cada Unidad Administrativa del Gobierno Estatal, para la gestión, operación, ejecución, evaluación y seguimiento de los programas y acciones derivadas.

7.3. Instrumentos financieros

La estrategia financiera de este apartado define el origen de los recursos para la ejecución de las acciones. Es importante establecer el tipo de recursos que pueden ser aplicados en cada programa y grado de certidumbre para utilizarlos.

Es necesario definir o perfilar la participación del sector privado, de tal manera que se conozca su incidencia en las acciones y programas, mismos que se deben complementar con las intervenciones del gobierno del Estado.

Para las participaciones económicas o de financiamiento se pueden apoyar en los sectores y en los gobiernos municipales.

En este apartado, se consideran:

- Los requerimientos de recursos financieros para la ejecución de los programas y acciones derivadas.
- La obtención de los recursos: federales (fondos, fideicomisos, subsidios), estatales (asociaciones publico-privadas) y municipales.
- Los instrumentos de impuestos o tributación (impuestos, derechos, etc.).
- Definición de los procedimientos que establezcan la ejecución de los recursos.
- Fuentes adicionales que se consideren (agencias internacionales bilaterales y multilaterales, banca de desarrollo, sector privado, fundaciones, organizaciones de la sociedad civil).

Los instrumentos financieros deben ser congruentes con los instrumentos jurídicos-normativos para su ejecución. Además se recomienda considerar en el proceso de elaboración y gestión del programa de vivienda al área de finanzas y de gobierno del Estado para consensuar la viabilidad política, social y financiera de las acciones que se deriven.

7.4 Instrumentos técnicos

Contar con Sistemas de Información sobre desarrollo habitacional permite, integrar, generar y difundir la información que se requiere para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la política nacional y estatal de vivienda (DOF: Ley de Vivienda 27/06/2006).

Es importante separar las funciones de información de las de documentación, de tal forma que se cuente con “un centro de información en materia de vivienda” e instrumentar y plantear uno de “información con base geográfica”, que generen indicadores vinculados con los diferentes sectores para el ordenamiento del desarrollo habitacional sustentable en la entidad.

Estos sistemas de información (documental y geográfico), son apoyos para la toma de decisiones –sobre todo en el ámbito local–, pues permiten evaluar, monitorear y dar seguimiento a las acciones derivadas.

VIII. Mecanismos de coordinación y concertación

El PEV y sus acciones, líneas estratégicas y programas estratégicos deben identificar y articularse con aquellas acciones sectoriales que se emprendan desde una estrategia global de coordinación.

Por ello, todas las acciones que se deriven deben tomar en cuenta los diferentes agentes que intervienen en el proceso del desarrollo habitacional y establecer mecanismos de inclusión de los diferentes sectores. Asimismo, deben existir mecanismos de seguimiento, evaluación y monitoreo para la continuidad de las acciones.

Un PEV con enfoque estratégico orienta sus acciones a una mayor calidad de vida, aporta flexibilidad para abordar problemas complejos; desde el primer momento, persigue la viabilidad económica, ambiental, social y urbana e identifica los recursos para la ejecución, así también, involucra a los diferentes sectores desde su desarrollo hasta su ejecución.

El proceso participativo de los diferentes ordenes de gobierno y de los diferentes sectores en el desarrollo e implementación del PEV con enfoque estratégico, se considera su principal virtud.

8.1 Sector Público

8.1.1 ■ Respecto a los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), se sugiere revisar el grado de coordinación existente entre el gobierno Estatal y los ONAVIS así como, identificar los principales obstáculos –si los hubiera– que afectan dicha coordinación.

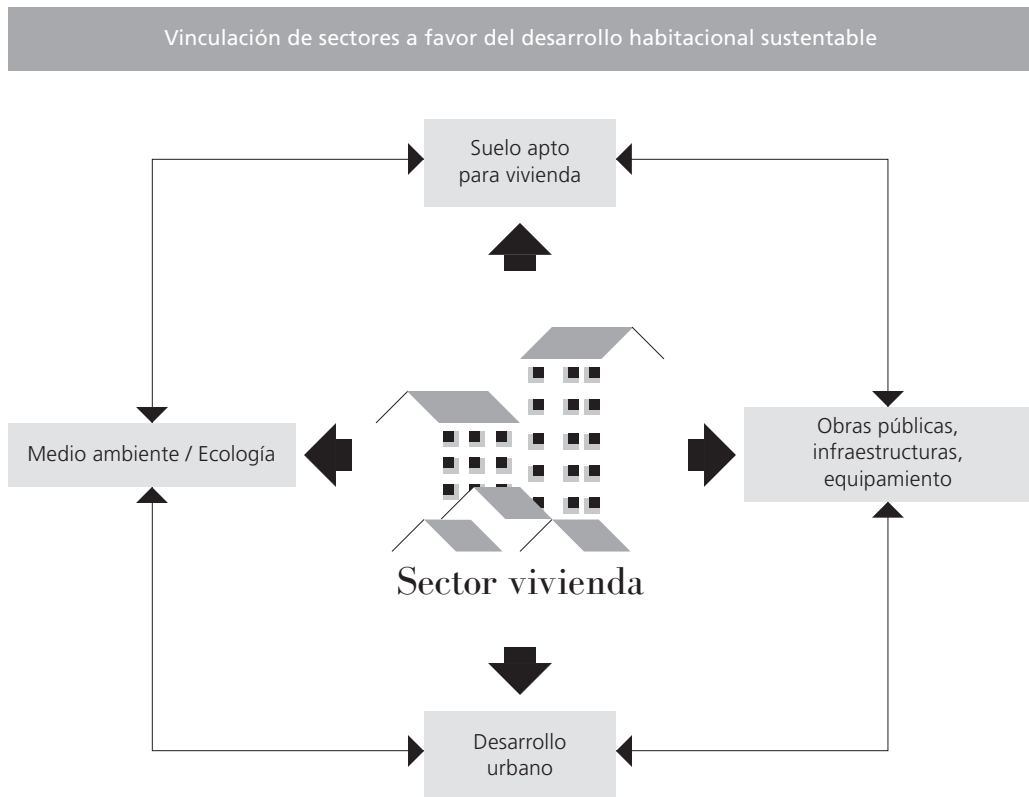
8.1.2 ■ Se sugiere resaltar la posible problemática que enfrentan los organismos y promotores locales en la entidad, pero sobre todo proponer los mecanismos y canales que permitan avanzar para dar respuesta adecuada a los requerimientos de vivienda.

Por un lado, resulta ineludible enfrentar los obstáculos que impiden el desarrollo de mejores instrumentos jurídicos-normativos, técnicos, financieros y administrativos, de tal forma que se generen nuevos canales de comunicación o reforzar los existentes para la toma de decisiones.

Por el otro, es necesario identificar los mecanismos para el seguimiento en la entidad, que permitan monitorear el impacto y evolución del sector vivienda, así como su contribución al crecimiento económico. Es importante contar con un Grupo de Seguimiento en donde participen los funcionarios de las administraciones públicas estatal y municipales.

En este apartado se recomienda construir propuestas para mejorar la coordinación entre las diferentes áreas de los tres órdenes de gobierno.

Figura 4.
Coordinación Sectorial en el ámbito Estatal



8.1.3 ■ Coordinación metropolitana

Para el caso de las entidades federativas que así lo requieran, resulta indispensable participar en la coordinación de acciones para los ámbitos metropolitanos (Conapo define 55 zonas metropolitanas en el 2004), a fin de establecer políticas comunes entre los gobiernos estatales para enfrentar dicha problemática.

Anexo Metodológico

Calculo de proyecciones de población

Con base a las series de índices analizados en el diagnóstico, se realizan proyecciones hacia el futuro de los principales indicadores o variables con cortes al 2010, 2015, 2020 y 2030.

El propósito es identificar las principales demandas y necesidades en materia habitacional. La identificación de estas variables permite contar con elementos cuantitativos que identifiquen las áreas de oportunidad para dimensionar las cargas y retos a futuro del sector vivienda.

En el desarrollo de las proyecciones se realizan las corridas de los indicadores considerados más útiles de acuerdo con las características del sector. Por ejemplo:

- Proyecciones sobre la demanda de vivienda nueva.
- Proyecciones sobre la demanda de programas de mejoramiento de vivienda.

Indicadores y metas finales e intermedias

Los **indicadores estratégicos** son los parámetros cuantitativos que constituyen el marco de referencia para evaluar el nivel de cumplimiento de los objetivos, estrategias y metas establecidas en el PEV.

Las **metas** son declaraciones conceptuales sobre las condiciones deseadas y suelen ser cuantificables (numéricas).

El diseño de los indicadores debe ser por lo general un cociente donde el denominador sirve como referencia para comparar el desempeño del numerador bajo algún contexto (universo, población objetivo, etc.), y el factor de escala nos permite dimensionar el numerador con respecto al denominador en porcentaje o en una tasa.

- Un numerador (variable independiente)
- Un denominador (variable dependiente)
- Un factor de escala

$$\frac{\text{Numerador}}{\text{Denominador}} = X \text{ factor de escala} = \text{Índice}$$

Una vez que se definen los indicadores del programa, se deben asignar valores a cada una de las variables de la fórmula para determinar el valor correspondiente a la situación actual del indicador y, con esa base, proceder a estimar la meta final y las metas intermedias anuales.

Es importante verificar que cada una de las metas establecidas tenga correspondencia con la problemática identificada en el análisis FODA, que forme parte de la prospectiva y esté alineada con los objetivos, estrategias y líneas de acción del programa a que corresponda.

Figura 5.

Cuadro de indicadores, valores y metas

—A manera de ejemplo: Cobertura del servicio de drenaje

NOMBRE DEL INDICADOR	FÓRMULA DE CÁLCULO	UNIDAD DE MEDIDA	SITUACIÓN ACTUAL	META TERMINAL	METAS INTERMEDIAS	
			2007	2010	2008	2009
Cobertura del servicio de drenaje	$\frac{\text{Viviendas con servicio} \times 100}{\text{Total de vivienda}}$ $\frac{7,544 \times 100}{9,200} = 82\%$	%	76.0	82.0	78.0	80.0

Modelo Tipo de Escritura

Presentación

El Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, en su vertiente 3, *Desarrollar la productividad del sector vivienda*, establece dentro de sus prioridades coordinar procedimientos eficientes para la titulación de la vivienda básica, social y económica, fomentar el uso de un Modelo Tipo de Escritura que facilite la titulación de la vivienda, así como instrumentar formas más eficientes para la integración de requisitos.

Este compromiso se ve reforzado con la suscripción, el 19 de Junio de 2002, del Convenio de Concertación entre la Asociación Nacional del Notariado Mexicano (ANNM), Los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), y la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) para promover y fomentar que las familias, en especial las de menores ingresos, tengan acceso a una vivienda con seguridad jurídica en su tenencia. Este convenio tiene como fin lograr la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda en familias de menores ingresos y que estipula —cláusulas SEGUNDA, párrafo I; y TERCERA, párrafos V y VI— las actividades de coordinación para la elaboración, promoción y seguimiento de un Modelo Tipo de Escritura que facilite la titulación de suelo y de la vivienda de interés social, así como la búsqueda de las condiciones generales de los créditos formen parte del apéndice y no del cuerpo de la escritura, con el fin de reducir el número de hojas y, con ello, su costo.

Para que esta meta pueda cumplirse, desde el año 2002, en el seno del Comité de Productividad del CONAVI, se constituyó un equipo de trabajo interinstitucional donde participan los cuatro ONAVIS, así como la ANNM, la Asociación de Bancos de México (ABM) y la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (AMSFOL), contando con las valiosas aportaciones de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) y la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), lográndose conformar un Modelo Tipo de Escritura aplicable principalmente a las operaciones crediticias para la adquisición de vivienda de interés social.

Derivado de dichos trabajos surge el presente Modelo Tipo de Escritura, el cual está estructurado en los siguientes ocho apartados:

- Proemio
- Antecedentes
- Declaraciones
- Cláusulas
- Cláusulas Comunes
- Representaciones
- Generales
- Certificaciones del Notario

El contenido se encuentra apegado a lo señalado por la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

El presente Modelo Tipo de Escritura es una guía, que simplifica la estructura y redacción del instrumento jurídico en cuestión —mismo que podrá ser adaptado a cada situación en lo individual— y, además, facilita la bursatilización de la vivienda al manejar una estructura simplificada y homogénea. En este sentido se recomienda y sugiere ampliamente su utilización en las operaciones crediticias hipotecarias que se realicen en el país.

El mencionado Modelo Tipo de Escritura fue elaborado conforme a las disposiciones normativas correspondientes. Sin embargo, cabe aclarar, que el Modelo Tipo de Escritura no representa un instrumento de uso obligatorio y deberá, en su caso, ajustarse a las disposiciones que el gobierno Federal y cada entidad federativa dispongan sobre la materia.





PROEMIO

----- ESCRITURA NÚMERO [.....] -----
 ----- LIBRO NÚMERO [.....] -----
 ----- (Lugar y Fecha) -----
 ----- (Nombre del Notario) -----
 Titular de la Notaría número [.....] del (Entidad Federativa), hará constar: -----

I.- LA COMPRAVENTA.- Se identificarán las partes que celebran la operación de la compraventa. -----

II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA.- Se identificarán las partes que celebran el contrato de crédito. -----

ANTECEDENTES

El Notario certificará que para el otorgamiento de esta escritura, tuvo a la vista los siguientes

----- ANTECEDENTES -----

UNO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Se señalarán los datos de identificación del título de propiedad respectivo (No. de Escritura, fecha, notaría, estado civil del adquirente) y se describirán las características del inmueble (superficie y linderos) y en su caso la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

DOS.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.- Se señalará fecha de solicitud / expedición por el Registro Público de la Propiedad que corresponda, y se agregará al apéndice.

TRES.- MANIFESTACIÓN DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DE IMPUESTO PREDIAL.- Se identificarán números de cuenta y corresponderán al último periodo que corresponda al año del cumplimiento de la obligación fiscal y legal, se agregará al apéndice y se indicará el valor catastral del inmueble.

CUATRO.- AVALUO.- se indicará la persona e institución legalmente reconocida que practicó el avalúo así como la fecha del mismo, especificando el valor comercial, y se agregará al apéndice.

CINCO.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS.- Se indicará la instancia que lo expide y la fecha del mismo mencionando Usos del Suelo permitidos / Autorización Fraccionamiento y/o Condominio, según corresponda, y se agregará al apéndice.

SEIS.- Se relacionará el ACTA DE MATRIMONIO del VENDEDOR (en su caso), y si se considera conveniente se agregará copia al apéndice.

SIETE.- Se relacionará el ACTA DE MATRIMONIO del COMPRADOR (en su caso), y si se considera conveniente se agregará copia al apéndice.

DECLARACIONES

I. **DEFINICIONES.-** Se mencionarán todos los términos especializados que a lo largo de la escritura se emplearán frecuentemente.

II.- **Inmueble no arrendado, no sujeto a expropiación ni afectado por obra pública.-** Se indicará que el inmueble objeto de esta escritura no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno, ni a expropiación, o afectado por obra pública y que está totalmente desocupado.

III.- **Parte Vendedora, inmueble sin modificaciones desde avalúo.-** Se señalará que desde la fecha en la que se practicó el avalúo, dicho inmueble no ha sufrido modificación alguna que implique variación a sus características físicas.

IV.- **Estado Civil y Régimen Matrimonial del comprador.-** El comprador declarará bajo protesta de decir verdad su estado civil (soltero o casado) y en su caso, que el régimen bajo el cual celebró su matrimonio continúa vigente.

V. **Estado Civil y Régimen Matrimonial del vendedor, en su caso.-** El vendedor declarará bajo protesta de decir verdad que el estado civil que tuvo al adquirir el inmueble que vende, continúa vigente y en su caso, que éste no lo aportó a sociedad conyugal alguna.

VI.- **Declaración del Deudor para el otorgamiento de crédito.**- Se indicará la manifestación del deudor, en el sentido de que la información presentada por él al acreedor para el otorgamiento de este crédito, refleja de manera fiel su situación económica.

VII.- **Declaración de la parte compradora que:**

- a) Ha solicitado de la Institución, el otorgamiento de un crédito para la adquisición del inmueble descrito en ANTECEDENTES.
- b) Ha proporcionado los datos solicitados por la Institución para conocer su solvencia y es reflejo fiel de su situación económica.
- c) Conoce las características del crédito.

VIII.- **DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CREDITO GARANTIZADO.**- Se incorporará lo dispuesto por el Artículo noveno de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a sus reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de acuerdo a alguna de las siguientes modalidades, que cumplan con las circunstancias de la solicitud del crédito:

- a) EL ACREDITADO NO SOLICITO OFERTA VINCULANTE.
- b) EL ACREDITADO SI SOLICITO OFERTA VINCULANTE Y NO HAY DIFERENCIAS ENTRE ELLA Y LAS CLAUSULAS FINANCIERAS.
- c) EL ACREDITADO SI SOLICITO OFERTA VINCULANTE Y EXISTEN DIFERENCIAS ENTRE ELLA Y LAS CLAUSULAS FINANCIERAS.

(Ver anexo uno)

CL A U S U L A S

----- DE LA COMPRAVENTA -----

PRIMERA.- Venta y Adquisición.- Se mencionarán los nombres tanto del vendedor como del adquirente, así como el inmueble materia del mismo, con la descripción, superficie y linderos que aparecen en el antecedente UNO de esta escritura.-----

SEGUNDA.- Características de la venta.- La cual incluirá:

A.- Precio

B.- Que la transmisión de propiedad es:

- a. Sin limitación alguna en su dominio.
- b. Sin gravamen de ninguna especie.
- c. Al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y otras contribuciones reales,
- d. Sin adeudos de ninguna especie.

C.- Términos y condiciones para la entrega física del inmueble objeto de esta escritura.

TERCERA.- Destino del inmueble.- Se mencionará que el comprador se obliga a destinar el inmueble objeto de esta escritura a casa habitación.

CUARTA.- Reglamento de Condominio (en su caso).- El comprador declarará conocer en todas y cada una de sus partes el REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN, del Condominio al que pertenece el inmueble objeto de esta escritura, y se compromete a cumplirlo. Un ejemplar de dicho reglamento se agregará al apéndice de la escritura.

----- DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO----- ----- CLÁUSULAS FINANCIERAS -----

PRIMERA. Tipo y Monto del Crédito.- Hacer mención del tipo de crédito (con interés y garantía hipotecaria), la cantidad que importa el mismo así como el número del mismo y que conceptos no incluye el monto señalado (comisiones, impuestos, derechos, ni gastos que se causen).

SEGUNDA. Destino (gastos de titulación, financieros y de operación del crédito).- Se hará mención de que el acreditado destinará el importe del Crédito dispuesto, a la adquisición del inmueble descrito en el antecedente UNO de este instrumento.

TERCERA. Disposición.- Indicar la forma, medios, condiciones y plazos en que las partes dispondrán de los montos derivados del presente instrumento, así como la documentación de tipo contable que para el efecto deba llevarse para el adecuado control y transparencia del recurso.





CUARTA.- Seguros.- Expresar claramente los seguros que se deberán contratar, la forma en que estos deberán suscribirse, vigencia, montos y coberturas.

QUINTA.- Pago de impuestos, derechos y contribuciones del bien dado en garantía.- Se indicará la forma en que el acreditado se obliga a pagar los impuestos y derechos que deban cubrirse por el bien afectado en garantía del Crédito, mientras permanezca en vigor este contrato y lo que deberá proceder en caso de que este dejara de hacerlo.

SEXTA. Intereses ordinarios.- Mencionar la forma en que el acreditado se obliga a pagar al acreedor los intereses que genere el Crédito en mención así como la modalidad de cálculo.

SEPTIMA. Intereses moratorios y otras penas convencionales.- Se mencionará de manera clara lo que procederá en caso de incumplimiento en el pago oportuno de cantidades que correspondan a la suerte principal del Crédito, es decir la obligación de pagar al acreedor, intereses moratorios sobre el capital no pagado, de acuerdo al cálculo y procedimiento que se establezca en esta misma cláusula, así como cualquier otra pena convencional relativa al incumplimiento de pago.

OCTAVA. Costo Anual Total .- Se mencionará de manera clara la obligación de las instituciones crediticias para incluir en los estados de cuenta que envíen al acreditado el Costo Anual Total (CAT), entendido este como el costo que, para efectos informativos, anualiza la totalidad de los costos directos inherentes al crédito garantizado que otorguen las instituciones, excluyendo las contribuciones federales y locales y los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros.

NOVENA. Plazo.- Se estipulará el período de tiempo en que el acreditado se obliga a pagar al acreedor, el importe del Crédito, sus intereses, accesorios y demás consecuencias a su cargo derivadas del presente contrato.

DÉCIMA.- Pago mensual de capital e intereses.- Se expresará la forma en que el acreditado se obligará a pagar al acreedor el importe del Crédito y los intereses ordinarios que se generen conforme a lo establecido en la cláusula quinta de este contrato, y el inicio de los mismos.

DÉCIMA PRIMERA.- Pagos anticipados.- Mencionar la forma en que el acreditado podrá efectuar pagos anticipados a cuenta del saldo insoluto de capital, así como la comisión que implique, en su caso.

DÉCIMA SEGUNDA.- Pagos en general.- Se establecerá el mecanismo de aplicación de las sumas de dinero que el acreditado entregue al acreedor, con excepción de las cantidades que se reciban en términos de la cláusula inmediata anterior. Así como la aceptación expresa de que la institución recibirá el pago adelantado del crédito por parte del deudor o de cualquier otra institución crediticia y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente; y la aceptación expresa de que la institución admitirá la sustitución de deudor siempre y cuando el comprador presente a la propia institución una solicitud de crédito y se cumpla con los demás requisitos y obligaciones correspondientes.

DÉCIMA TERCERA.- Lugar de pago.- Señalar el lugar físico, días y el mecanismo de depósito que se juzgue conveniente

DÉCIMA CUARTA.- Saldos Insolutos.- Se mencionará el mecanismo para el cálculo de los mismos.

DÉCIMA QUINTA.- Vencimiento anticipado.- Se indicará el mecanismo o las causales que permitirán dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo del acreditado sin necesidad de previo aviso, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones previstas en este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- Garantía hipotecaria.- Se estipulará la forma en que el acreditado garantizará al acreedor el pago de las sumas dispuestas al amparo de este contrato, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguro, impuestos, derechos, gastos y costas de juicio, en su caso, e intereses moratorios

DÉCIMA SÉPTIMA.- Comisiones.- Se indicará la comisión por concepto de apertura de Crédito, la fecha en que deberá ser pagada, así como cualquier otra comisión relacionada con el crédito otorgado.

DÉCIMA OCTAVA.- Restricción y denuncia.- En este punto se señalará las facultades que tendrá el acreedor para restringir el importe del crédito, el plazo para hacer uso del mismo o ambos a la vez, así como para denunciar el contrato en cualquier tiempo, mediante simple comunicación escrita dirigida al acreditado, así como los demás términos y alcance legal de dichas acciones.

DÉCIMA NOVENA.- Obligaciones de hacer y no hacer.- Se deberá hacer mención de las obligaciones e impedimentos que el acreditado acepta expresamente durante la vigencia del préstamo, las más comunes son las siguientes:

- a) Habitar el inmueble, objeto de la garantía en este contrato.
- b) Contratar un seguro contra incendio, temblor o terremoto, erupción volcánica, explosión o extinción de cubierta en favor del acreedor.
- c) Contratar un seguro de vida en favor del acreedor.
- d) Mantener en vigor los seguros indicados en los incisos b) y c).
- e) El acreditado no podrá dar en arrendamiento, ni afectar mediante cualquier figura legal la posesión o uso del bien objeto de la garantía del presente instrumento, sin el previo consentimiento por escrito del acreedor.
- f) Dar adecuado y oportuno mantenimiento al inmueble, así como realizar los pagos correspondientes al Impuesto Predial.

VIGÉSIMA.- Informes.- En este rubro se mencionarán las condicionantes a las que se sujetará el acreedor a fin de que en ningún caso pueda dar noticias o información de los depósitos, servicios o cualquier tipo de operaciones relacionadas con este contrato, sino al acreditado.

----- **CLÁUSULAS COMUNES** -----
 ----- **NO FINANCIERAS** -----

PRIMERA.- Gastos.- Se mencionarán que todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por el otorgamiento de este contrato, así como su cancelación de la Hipoteca cuando proceda, serán por cuenta del comprador y acreditado, quien se obliga a pagarlos en el momento en que se causen, en el entendido que el Impuesto Sobre la Renta será a cargo del vendedor.

SEGUNDA.- Domicilios.- Se indicarán los domicilios de las partes que intervienen en el presente instrumento, para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente contrato.

TERCERA. Jurisdicción.- Se pondrá la leyenda de sometimiento a las leyes y tribunales locales que deban intervenir para la correcta interpretación de este instrumento.

----- **REPRESENTACIONES** -----
 ----- **GENERALES** -----
 ----- **CERTIFICACIONES DEL NOTARIO** -----

(Incluye certificaciones derivadas de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a sus reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público).

(Ver anexo uno)

Nota:

El presente Modelo Tipo de Escritura es resultado de los trabajos realizados por la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda - CONAFOVI, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores - INFONAVIT, la Sociedad Hipotecaria Federal - SHF, el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares - FONHAPO, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado - FOVISSSTE, la Asociación Nacional del Notariado, Mexicano, A.C. - ANNM, la Asociación de Bancos de México - ABM, la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, A.C. - AMSFOL, con la participación de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción - CMIC y la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda - CANADEVI, como una guía, que simplifica la estructura y redacción del instrumento jurídico en cuestión, mismo que podrá ser adaptado a cada situación en lo individual, que además facilite la bursatilización de la vivienda, al manejar una estructura simplificada y homogénea. En este sentido, dichas instancias recomiendan y sugieren ampliamente su utilización en las operaciones crediticias hipotecarias que se realicen en el País.

El mencionado Modelo Tipo de Escritura fue elaborado conforme a las disposiciones normativas correspondientes. Sin embargo, cabe aclarar, que el Modelo Tipo de Escritura no representa un instrumento de uso obligatorio y deberá, en su caso, ajustarse a las disposiciones que el Gobierno Federal y cada entidad federativa dispongan sobre la materia.

ANEXO UNO.-

**CLAUSULAS RELACIONADAS CON LA LEY DE TRANSPARENCIA Y FOMENTO
A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO**

[APLICABLE A INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS (IFP) BANCOS / SOFOLES]

PROYECTO I.- **El acreditado no solicitó Oferta Vinculante.**

VII.- DE LA LEY DE TRANSPARENCIA:

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo noveno de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a sus reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran:

- A) Que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración de este contrato.
- B) Que el representante de la acreditante explicó al acreditado los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en las "CLÁUSULAS FINANCIERAS", manifestando el acreditado que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- C) Que el representante de la acreditante explicó al acreditado las posibles variaciones en tasas de interés, inflación y tipo de cambio, respecto del crédito objeto de este instrumento, manifestando el acreditado que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- D) Que el acreditado tiene conocimiento de que la información relativa a la pizarra de anuncios o medio electrónico informativo, incluyéndose las tasas de interés ofrecidas, el Costo Anual Total (CAT), las comisiones aplicables y demás elementos mencionados en los artículos cuatro y cinco de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia y sus Reglas, con para fines informativos y de comparación exclusivamente, por lo que no forman parte de los términos y condiciones del presente contrato de crédito y en consecuencia la información referida no es vinculante para la formalización del mismo.
- E) Que han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual le será entregada después de los 15 días naturales siguientes a la firma de este instrumento.
- F) Que la acreditante le proporcionó a la acreditada un listado de peritos valuadores, de entre los cuales escogió al que practicó el avalúo que se relaciona en este instrumento.

YO, EL NOTARIO, DOY FE:

Para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus Reglas:

- a).- Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo del acreditado, que deberían haberse incluido en las Cláusulas Financieras.
- b).- Que por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de la acreditante explicó al acreditado los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en las mismas.
- c).- Que por las declaraciones del representante del acreditante y el acreditado, contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del presente contrato.

PROYECTO II.- **El acreditado sí solicitó oferta vinculante y no hay diferencias entre ella y las Cláusulas Financieras.**

VII.- DE LA LEY DE TRANSPARENCIA:

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo noveno de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a sus reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran:

- A) Que el representante de la acreditante explicó al acreditado los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en las "CLÁUSULAS FINANCIERAS" de este contrato, las cuales coinciden con la OFERTA VINCULANTE que fue emitida en su favor, misma que se agrega al apéndice de este instrumento, manifestando el acreditado que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- B) Que el representante de la acreditante explicó al acreditado las posibles variaciones en tasas de interés, inflación y tipo de cambio, respecto del crédito objeto de este instrumento, manifestando el acreditado que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- C) Que el representante de la acreditante dio a conocer al acreditado el cálculo del Costo Anual Total (CAT) del crédito correspondiente al momento de la firma de este instrumento.
- D) Que el acreditado tiene conocimiento de que la información relativa a la pizarra de anuncios o medio electrónico informativo, incluyéndose las tasas de interés ofrecidas, el Costo Anual Total (CAT), las comisiones aplicables y demás elementos mencionados en los artículos cuatro y cinco de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia y sus Reglas, son para fines informativos y de comparación exclusivamente, por lo que no forman parte de los términos y condiciones del presente contrato de crédito y en consecuencia la información referida no es vinculante para la formalización del mismo.
- E) Que han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual le será entregada después de los 15 días naturales siguientes a la firma de este instrumento.
- F) Que el acreditante le proporcionó a la acreditada un listado de peritos valuadores, de entre los cuales escogió al que practicó el avalúo que se relaciona en este instrumento.

YO, EL NOTARIO, DOY FE:

Para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus Reglas:

- a).- Que las Cláusulas Financieras de este instrumento coinciden con los términos y condiciones de la Oferta Vinculante emitida al acreditado.
- b).- Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo del acreditado, que deberían haberse incluido en las Cláusulas Financieras.
- c).- Que por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de la acreditante ha explicado a el acreditado los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato, y que el representante de la acreditante dio a conocer al acreditado, el cálculo del Costo Anual Total del crédito correspondiente al momento de la firma de esta escritura.

PROYECTO III.- El acreditado sí solicitó Oferta Vinculante y existen diferencias entre ella y las Cláusulas Financieras.

VII.- DE LA LEY DE TRANSPARENCIA:

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo noveno de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a sus reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran:

- A) Que el representante de la acreditante explicó al acreditado los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales, contenidas en las "CLÁUSULAS FINANCIERAS" de este contrato, manifestando el acreditado que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- B) Que el representante de la acreditante explicó al acreditado las posibles variaciones en tasas de interés, inflación y tipo de cambio, respecto del crédito objeto de este instrumento, manifestando el acreditado que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- C) Que el representante de la acreditante le explicó al acreditado las razones por las cuales se modificaron los términos de la Oferta Vinculante que fue emitida en su favor, mismos que son distintos a lo pactado en las Cláusulas Financieras de este instrumento, oferta que se agrega al apéndice, manifestando el acreditado su expresa conformidad con las razones expuestas.



- D) Que el representante de la acreditante dio a conocer al acreditado el cálculo del Costo Anual Total (CAT) del crédito correspondiente al momento de la firma de este instrumento.
- E) Que el acreditado tiene conocimiento de que la información relativa a la pizarra de anuncios o medio electrónico informativo, incluyéndose las tasas de interés ofrecidas, el Costo Anual Total (CAT), las comisiones aplicables y demás elementos mencionados en los artículos cuatro y cinco de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia y sus Reglas, son para fines informativos y de comparación exclusivamente, por lo que no forman parte de los términos y condiciones del presente contrato de crédito y en consecuencia la información referida no es vinculante para la formalización del mismo.
- F) Que han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual le será entregada después de los 15 días naturales a la firma de este instrumento.
- G) Que el acreditante le proporciona al acreditado un listado de peritos valuadores, de entre los cuales escogió al que practicó el avalúo que se relaciona en este instrumento.

YO, EL NOTARIO, DOY FE:

Para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus Reglas:

- A).- Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo del acreditado, que deberían haberse incluido en las Cláusulas Financieras.
- B).- Que por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de la acreditante explicó al acreditado los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato y que el representante de la acreditante dio a conocer al acreditado, el cálculo del costo anual total del crédito correspondiente al momento de la firma de esta escritura.
- C).- Que en las declaraciones a que se refiere el inciso anterior, el representante del acreditante explicó al acreditado las razones por las que la Oferta Vinculante no coinciden con las Cláusulas Financieras.

Glosario de términos

AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA: Proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.

AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA: Proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción.

AVALÚO: Procedimiento que consigna el valor, tanto de la construcción como del terreno otorgado a un bien inmueble, por parte de un perito en la materia.

BALDÍO: Superficie de terreno no utilizada que se ubica dentro de un centro de población.

COSTOS INDIRECTOS DE NATURALEZA ESTATAL Y MUNICIPAL ASOCIADOS A LA PRODUCCIÓN Y TITULACIÓN DE VIVIENDA: Son los cobros que involucran los impuestos y derechos a pagar por las licencias y permisos de naturaleza estatal y municipal, así como de los honorarios notariales en el proceso de adquisición del suelo, urbanización, edificación y titulación de la vivienda social y económica que determinen las Leyes de Ingresos, de Hacienda y decretos relacionados con la actividad habitacional.

DÉFICIT DE VIVIENDA: Ver Rezago Habitacional (aspecto cuantitativo).

DERECHOS: Retribución que se cubre a la administración pública, sea federal, local o municipal, por la prestación de un servicio y conforme a una tarifa previamente establecida, así como las contribuciones establecidas en la ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación.

REDUCCIÓN DE COSTOS INDIRECTOS: Se refiere a la reducción sobre los impuestos, derechos y contribuciones establecidas en las leyes de ámbito estatal y municipal que deben pagar las personas físicas y morales en la tramitación de licencias y permisos para la producción y titulación de vivienda y/o conjuntos habitacionales de vivienda social y económica.

MEJORA REGULATORIA: Se refiere a la reducción de los tiempos y número de trámites requeridos en los diferentes procedimientos que realizan las autoridades estatales y municipales para la expedición de licencias y permisos para el financiamiento, producción y titulación de la vivienda de social y económica.

FRACCIONAMIENTO: División de un terreno en manzanas y lotes que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obra de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

GRAVAMEN: Carga u obligación que pesa sobre una persona moral o física, o sobre un bien como forma de garantizar el pago de lo debido.

HACINAMIENTO: Cercanía humana excesiva que se da sobre la ocupación de un espacio. Situación negativa que se produce cuando habitan en una vivienda tantas personas que invaden mutuamente el espacio mínimo necesario que permite la capacidad de ésta. Se mide en función del número de habitantes por cuarto o por metro cuadrado. En el medio urbano se manifiesta por la aglomeración de edificio y actividades.





HOGAR (CONCEPTO CENSAL): Unidad formada por una o más personas unidas o no por lazos de parentesco que residen habitualmente en la misma vivienda y se sostienen mediante un gasto común para la alimentación. Los hogares se clasifican, en familiares y no familiares, y al interior de éstos, según su clase, en: ampliados, compuestos y nucleares; y de corresidentes y unipersonales; respectivamente.

IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES: Pago que se hace a la autoridad por el hecho de adquirir un inmueble.

INTERÉS SOCIAL: Se utiliza para designar instituciones o acciones encaminadas al desarrollo de la población.

INMUEBLE: El suelo y todas las construcciones adheridas a él en los términos del Código Civil.

LOCALIDAD: Todo lugar ocupado por una o más viviendas habitadas. Este lugar es reconocido por un nombre dado por la ley o la costumbre.

LOTE O PREDIO: Parcela de tierra con acceso a la vía pública cuyas dimensiones son suficientes para cumplir con el requisito de área y frente mínimos que determinan los programas.

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA: Considera la reparación, rehabilitación o ampliación de la edificación. También este concepto incluye la introducción o mejoramiento de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas.

NECESIDADES DE VIVIENDA: Expresan la cantidad de habitaciones que cumplen, al menos, con los requisitos mínimos requeridos para que todos los habitantes del país satisfagan esta necesidad esencial. Este concepto debe diferenciarse de la demanda, el cual corresponde a la vivienda que la población puede acceder a través de la compra o renta a un precio (o alquiler) determinado.

NORMA: Disposición que establece criterios y lineamientos, a través de parámetros cuantitativos y cualitativos, y que regula las acciones de las personas e instituciones en el desempeño de su función.

NOTARIO: Persona investida por el Estado, que da fe pública para hacer concitar la autenticidad de los actos y hechos que la requieran, ya sea por disposición de la Ley o atendiendo a su naturaleza.

OFICINA DE TRÁMITES PARA VIVIENDA: Es la instancia directa encargada de atender a los productores de vivienda en lo que se refiere a la resolución de los permisos y licencias para la edificación de vivienda, desde la adquisición del terreno hasta la titulación de la vivienda.

ONAVIS: Organismos de vivienda con cobertura de atención en todo el territorio nacional, que tienen por objeto otorgar financiamiento y créditos, en apoyo de la producción, adquisición de viviendas, mejoramientos habitacionales y pago de pasivos, tal es el caso del INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO y SHF.

PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA: aquella que se realiza bajo el control de autoprodutores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta primordialmente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones.

REDENSIFICACIÓN: Proceso para incrementar la población de un área o zona en función de variables, tales como la dotación de infraestructura y equipamiento (servicios establecidos, intensidad de uso). Se incorpora como parte de la planeación urbana y surge de los programas de desarrollo, según los usos establecidos en los programas, para alcanzar condiciones de mejoramiento para la población y mejor usos de los servicios públicos.

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA: Proceso administrativo por medio del cual se atribuye a alguien la propiedad de una porción de territorio mediante un título legalmente expedido o por la autoridad competente.

RESERVA TERRITORIAL: área que por determinación legal y, con base en un plan específico, serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población con la prohibición estricta de darle otros usos diferentes a los especificados por las declaratorias de usos y destinos.

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA: Proceso administrativo por medio del cual se atribuye a alguien la propiedad de una porción de territorio mediante un título legalmente expedido por la autoridad competente.

RESERVA TERRITORIAL: Áreas que por determinación legal y, con base en un plan específico, serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población con la prohibición estricta de darle otros usos diferentes a los especificados por la declaratoria de usos y destinos de suelo.

REZAGO HABITACIONAL: Número de viviendas que por sus características de ocupación (HACINAMIENTO) y componentes materiales en la edificación (DETERIORO) no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes. Existen dos tipos de rezago habitacional, el de atención de vivienda nueva (cuantitativo) y el de ampliaciones y mejoramientos (cualitativo).

REZAGO HABITACIONAL (ASPECTO CUALITATIVO): Se refiere al número de viviendas que ya existen en el inventario habitacional, pero que por las características de su ocupación y de la calidad de los materiales utilizados en la edificación, no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes. Para subsanar estas deficiencias, es necesario llevar a cabo ampliaciones o mejoramientos a dichas viviendas. Cabe hacer notar, que este concepto no implica la construcción de nuevas viviendas, tan solo, el hacer adecuadas las ya existentes, e impedir que su deterioro las convierta en viviendas inadecuadas y pasen entonces, a formar parte del rezago cuantitativo.

REZAGO HABITACIONAL (ASPECTO CUANTITATIVO): Es el que refleja la ausencia o falta de la vivienda en términos reales. Este concepto se obtiene al calcular los hogares sin vivienda (comúnmente llamado "Déficit") y por las viviendas ya existentes en el inventario habitacional, que es necesario sustituir, debido a la mala calidad de los materiales utilizados en la edificación o bien que han llegado al término de su vida útil.

SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA (SNIIV): Contendrá elementos que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre el rezago y las necesidades de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia.

SUBSIDIO: Traslado de recursos por parte del Gobierno Federal que se entrega directamente al interesado para un fin determinado, como puede ser la adquisición de una vivienda.

SUELO URBANO: Constituyen el suelo urbano las zonas que el Programa Estatal de Desarrollo Urbano que cada Entidad Federativa clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determina el Programa para el suelo de conservación.

UNIDAD DE INVERSIÓN (UDIS): Unidad de cuenta de valor real constante, en la que pueden denominarse título de crédito, salvo cheques, y en general contratos mercantiles u otros aspectos. Su valor diario se calcula conforme a la inflación de la quincena anterior.





Siglas y acrónimos

AMFE	Asociación Mexicana de Financieras Especializadas
BANOBRAS	Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos
BANSEFI	Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros
CANADEV	Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda, A.C.
CMIC	Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción
SEDESOL	Secretarías de Desarrollo Social del gobierno federal
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda antes CONAFOVI
CONAPO	Consejo Nacional de Población
CORETT	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
OREVI	Organismo Estatal de Vivienda
ONAVIS	Organismos Nacionales de Vivienda
FONHAPO	Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares
FOVISSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
INEGI	Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
INAMI	Instituto Nacional de Migración
ISSSTE	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
RAN	Registro Agrario Nacional
RPP	Registro Público de la Propiedad
SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal antes Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda (FOVI)



Carlos Gutiérrez Ruiz
Comisionado Nacional de Vivienda

Lic. Marco Antonio Quiróz López
Subdirector General de Enlace y Operación
de los Organismos Nacionales de Vivienda

DAH. Roberto Barba Pingarrón
Director de Información y Estrategias de Vivienda

DAH. Mónica Rivas Bazán
Asesora en Vivienda y Desarrollo Urbano

Lic. Norma Guadalupe Lara Vivas
Subdirectora de Apoyo a la Reducción de Trámites y requisitos de la Vivienda

Lic. Marcos Magaña Jiménez
Subdirector de Enlace con Fondos Sociales y OREVIS

guíametodológicaconavi

**elaboración de
programas estatales
de vivienda**

se terminó de imprimir
en diciembre de 2007;
el tiro fue de 500 ejemplares.

