

AGRADECIMIENTOS	5
INTRODUCCIÓN	
<i>Rene Coulomb</i>	
y <i>Martha Schteingart</i>	7
PRIMERA PARTE	
NECESIDADES HABITACIONALES PRESENTES Y	
FUTURAS	
Capítulo 1	
VIVIENDA Y DINÁMICA DEMOGRÁFICA	
<i>Rene Flores Arenales</i>	
y <i>Gabriela Ponce Sernicharo</i>	15
Introducción	15
Transición demográfica, formación de hogares	
y dinámica habitacional.....	20
Importancia de las características demográficas	
del jefe de hogar para las políticas de vivienda.....	26
Proyecciones de vivienda a nivel nacional	
y para los diferentes tipos de ciudades	31
Escenario alternativo de distribución	
de las necesidades habitacionales dentro	
del Sistema Urbano Nacional	46
Capítulo 2	51
CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO AL AÑO 2000	
<i>María Teresa Esquivel</i>	
Y <i>Judith Villavicencio</i>	51

Introducción: la vivienda en México entre 1950 y 2000	51
La vivienda en el Sistema Urbano Nacional en el año 2000: diferenciación territorial de los indicadores	57
Propuesta para el análisis integrado del rezago habitacional	66
Vivienda y hogares en el año 2000	74
Calidad de la vivienda y grupos de población específicos	76
Consideraciones finales	83

Capítulo 3

LA DEMANDA HABITACIONAL

<i>Priscilla Connolly D.</i>	85
Introducción: de las necesidades habitacionales a la demanda efectiva por una "vivienda digna y decorosa"	85
La "vivienda digna y decorosa": funciones y responsabilidades	85
Definiciones: la demanda efectiva de la vivienda que se produce actualmente	96
A manera de conclusión	113

Capítulo 4

LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO

<i>Rene Coulomb</i>	115
Evolución histórica de la vivienda en arrendamiento	115
Vivienda en renta y dinámicas territoriales	121
Análisis del mercado inmobiliario del alquiler de vivienda	126
Condiciones de producción y relaciones sociales de la vivienda en renta	135
Conclusiones. Algunos postulados para la revisión del marco legal y reglamentario en materia de vivienda en renta	142

SEGUNDA PARTE LA ACCIÓN
HABITACIONAL DEL ESTADO

Capítulo 5

EL MARCO LEGISLATIVO, PROGRAMÁTICO E INSTITUCIONAL DE LOS
PROGRAMAS HABITACIONALES

<i>Martha Schteingart</i> y <i>Luis Patino</i>	153
La actual ley de vivienda.....	153
Otras iniciativas de ley presentadas	157
Los programas de vivienda	157
Conclusiones	181
El nuevo marco institucional federal de la vivienda.....	183
Vinculación entre el gobierno federal y los estados de la República.....	189

Capítulo 6

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

<i>Claudia Puebla C.</i>	193
Aspectos generales.....	193
Aspectos financieros	205
Forma de trabajo.....	216
Relaciones con los sectores privado y social	218
Niveles de producción e inversión	225
Relación entre el total de derechohabientes y la producción de vivienda	228
Tipo y calidad de las viviendas.....	230
Distribución geográfica de las acciones	231
Relación con los gobiernos locales.....	233
Conclusiones	234

Capítulo 7

EL FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI) Y LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (SHF)

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

Capítulo 8

EL FONDO DE VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (FOVISSSTE)

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

Capítulo 9

EL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES (FONHAPO)

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

Capítulo 10

BALANCE GENERAL DE LA ACCIÓN HABITACIONAL DEL ESTADO

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

TERCERA PARTE ASPECTOS ESPECÍFICOS Y ACTORES PRIVADOS

Capítulo 11

SUELO PARA VIVIENDA

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

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

Capítulo 12

LOS DESARROLLADORES PRIVADOS Y LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

José Castro L, Rene Coulomb, B.

Pedro León M. y Claudia Puebla C..... 445

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo 13

LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO (SOFOLES)

Luis Patiño..... 477

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

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

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIONES

Rene Coulomb

y Martha Schteingart..... 495

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

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

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