

*Quivera 2011-2*

## LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: SOSTENIBILIDAD, REGLAMENTOS INTERNACIONALES Y SU RELACIÓN EN MÉXICO

Alejandro Higuera Zimbrón<sup>1</sup>  
Miguel Ángel Rubio Toledo<sup>2</sup>

## Resumen

La vivienda de interés social, durante los años ha sido una necesidad básica que debe satisfacerse en cualquier parte del mundo, sin embargo, si bien es cierto conforme pasan los años se vuelve cada vez más insostenible el ritmo de crecimiento de la población y a su vez la demanda de la vivienda resulta cada vez más complicada. No obstante, deben generarse alternativas para cubrir dicho requerimiento es decir desde la creación de políticas públicas para fortalecer el sector y hasta considerar la reglamentación en diferentes órdenes de gobierno. Es a partir de este rubro que el objetivo de este artículo es el análisis de la reglamentación que existe a nivel internacional y su relación en México. Cabe señalar que se analizarán cuatro aspectos importantes, el primero, la reglamentación internacional general, el segundo, la Reglamentación nacional e instrumentos relativos a la construcción sustentable en México, el tercero, el análisis de las bases y mecanismos, en materia de reglamentos para realizar vivienda sustentable. Y por último pero no menos importante, la reglamentación actual en México y su análisis de la Vivienda de interés social. Y finalizaremos con una conclusión relativa al tema de la sostenibilidad.

Palabras clave: Sustentabilidad, Vivienda, Reglamentos.

## Abstract

This essay focuses in the analyses of a social housing, considering the international, national and local law in a different point of view, as a result of demographic impacts of growing population, the government shall be create the best society conditions of living., It mean, to promote a new policies, plans, projects in order to satisfy those needs. Actually, sustainability is considering as a commerce trend or political speech, but it does not work, but sustainability it is a complex term, by the way for this theme. But in fact should be used in the new legal buildings framework. Finally, general aspects are considering in a political point of view.

Key words: Sustainability, Housing, Laws.

---

<sup>1</sup> Maestro en Ciencias, Universidad Autónoma del Estado de México, higuerathesis@yahoo.com, Martín Alonso Pinzón 148, Colón, Toluca, México, CP. 50120

<sup>2</sup> Doctor en Ciencias Sociales, Universidad Autónoma del Estado de México, miguelblond72@yahoo.com.mx, Rincón del Parque 128, Col. San Mateo Oxtotitlan, Toluca, México, CP. 50100

## 1. Introducción

Internacionalmente el tema de la vivienda fue una preocupación hasta mediados del siglo XIX aproximadamente, y principalmente en aquellos países avanzados en Europa y de manera particular también en los Estados Unidos de Norte América. Las investigaciones realizadas muestran que el acercamiento se logró a través de otras ramas de pensamiento como la política y la ética y es que eran preocupaciones relacionadas con la salud pública, la integración familiar y el control de los movimientos sociales.<sup>3</sup>

Los antecedentes nos permiten conocer que a finales de esa época en varios países surgen iniciativas de ley que se refieren a la normatividad en el tema de higiene para la construcción de viviendas, la incorporación de los servicios públicos básicos y el hacinamiento. Con el tiempo empezó una preocupación generalizada sobre el financiamiento de la vivienda de interés social, ello se convirtió en el principal tema de una política social para los países desarrollados hasta mediados del siglo pasado.

Esta preocupación se resolvió en los países desarrollados en 1965, cuando ya se había superado el problema de la demanda, quedando ahora el de la calidad, mejoramiento habitacional como la necesidad insatisfecha en estos países. Es en esta época que en México se empieza a notar la influencia de la presión internacional para la generación de vivienda, tanto para el sector popular como para el estrato medio.<sup>4</sup>

Asimismo en este siglo surge un nuevo problema dentro de la construcción por el excesivo consumo de recursos en todas las economías para construir, operar y usar. Aparte de ser el sector industrial de mayor consumo de materiales, la construcción es además responsable de aproximadamente del consumo del 40% de energía en el mundo.

Entonces, es vital mejorar el desempeño ambiental y energético de los edificios si queremos lograr un desarrollo sustentable. A través de la investigación y desarrollo de proyectos y las buenas prácticas de diseño de edificios que se destaquen por el potencial de soluciones sustentables, nuevas e innovadoras para abastecer a los edificios con fuentes de energía alternativas.

Al mismo tiempo, el diseño edilicio inteligente puede reducir dramáticamente la demanda de energía de diseño, incluso hasta cero en algunos casos. La combinación de un diseño inteligente con una energía sustentable innovadora tiene un potencial real para contribuir significativamente a inducir al sector edilicio hacia el desarrollo sustentable. Sin embargo, en materia de leyes internacionales para viviendas sustentables encontramos que aún es incipiente pero en varios países de Europa se están publicando algunas guías de documentos muy prácticos, basada tanto en las actividades de investigación internacionales,

---

<sup>3</sup> Entre las que reportaban mayores problemas estaban la Ciudad de México, Puebla y Guadalajara. CONAPO, *Evolución de las ciudades en México 1900-1990*, Consejo Nacional de Población y Fondo de Población de las Naciones Unidas, México, 1994.

<sup>4</sup> Juan Ignacio Barragán, *100 años de vivienda en México: Historia de la vivienda en una óptica económica y social*, Urbis, Internacional, S.A. de C. V. México, 1994, 47.

tales como el proyecto de la Unión Europea llamado PRESCO (Recomendaciones Prácticas para la Construcción Sustentable), como en la iniciativa de gobiernos nacionales; por ejemplo: la Guía Alemana para el Edificio Sustentable, dirigida a las propias administraciones de abastecimientos y proyectos edilicios.<sup>5</sup>

Algunos documentos reflejan las demandas de varios de los actores con respecto a información y asesoramiento, tal como la guía sobre recursos de energía renovables para edificios, producida por la Institución de Ingenieros de Servicios para la Construcción (CIBSE, Reino Unido), o la estructura de costo normal de los costos del ciclo de vida en el Reino Unido. La UE en el 2007 inició el proyecto "Smart-ECO", que trata las cuestiones relacionadas con hasta qué punto la innovación, técnica y no técnica, puede contribuir a promover el desarrollo sustentable en el sector edilicio.

Cabe mencionar que existe una normatividad internacional recomendada por ISO (Internacional Standard Organization para la industria de la construcción). Y en el proyecto anterior se adopta el concepto de la UE de "Eco-edificios" y relaciona las normas de los ISO/TC, así como también los trabajos del Comité Europeo de Normas, para una "visión global de edificio sustentable".

Otro proyecto de la UE relacionado, el STAND-HNN, que cuenta con la participación de países no europeos y que trata sobre normas e innovación, apunta a reunir las normas relacionadas al desarrollo sustentable y a la vida en servicio con las normas sobre módulos de información edilicia y las de clases de fundación industrial (IFC).

**Sin embargo, según el investigador Craig A. Langston en su libro “sustainable practices in the built environment” existen bastantes problemas para implementar y homogenizar una normatividad internacional sobre la vivienda y tipo de construcción.** Primero porque el impacto de las leyes internacionales es limitado en razón de la soberanía y segundo porque los gobiernos en sus diferentes niveles están concentrados en el crecimiento económico y no es una prioridad construir ecológicamente hablando. Bajo ese contexto podemos decir que en México se dan los primeros acercamientos en cuanto a la vivienda sustentable y medio ambiente con base a las deficiencias tanto cualitativas como cuantitativas en materia de vivienda por lo que se propuso un enfoque integral y sustentable de cooperación regional en aspectos como la estructuración territorial y el desarrollo de centros de población, considerando la infraestructura, equipamiento, la vivienda y factores ambientales que permitieran un desarrollo regional sostenido y homogéneo.

## 2. La Reglamentación nacional e instrumentos relativos a la construcción sustentable en México.

La primera aportación, proviene de la discusión que el Constituyente de 1917 formuló en relación con las demandas originadas a favor de una legislación de vivienda

---

<sup>5</sup> Sjöström C & Trinius Wolfram., [Integrated Planning Concept Sustainable Building](#) Focus. Dec-jan 2007.

obrero en la fracción 12 del Art. 123 constitucional. En ese artículo quedó plasmada la primera y más sistemática aproximación inicial a la exigencia política de vivienda<sup>6</sup>.

El marco jurídico que le da sustento a la política gubernamental en materia de vivienda en México hace referencia a dos niveles:

- a. Marco constitucional:
  - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- b. Leyes relativas a vivienda:
  - Ley Federal de Vivienda.
  - Ley General de Desarrollo Social.
  - Ley General de Asentamientos Humanos.
  - Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.
  - Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
  - Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
  - Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

La estructura legal en los estados federados para la vivienda son variables (ver anexo 2) algunas leyes están relacionadas con el tema vivienda sobre todo las referidas a regulación urbana, uso de suelo, fomento del crédito, infraestructura y servicios públicos que atienden las diferentes esferas de la problemática de vivienda. Estas leyes son definidas como prioritarias en el Programa Sectorial a través de los catorce programas de trabajo que se presentan clasificados en cuatro vertientes: consolidación del crecimiento del sector, financiamiento de la oferta y la demanda, desarrollo de la productividad y oferta del suelo con infraestructura y servicios para la vivienda.<sup>7</sup>

**“Cabe señalar de manera particular que las entidades que cuentan con ley estatal especializada son: Distrito Federal, Guerrero, Guanajuato, Jalisco y San Luis Potosí. Los tres últimos muestran gran avance en su legislación, pues hacen referencia a procesos de poblamiento tanto formales como irregulares, fomentando la participación de las organizaciones sociales en la producción de vivienda y plantean mecanismos progresivos específicos para llevar a cabo las acciones del sector”<sup>8</sup>.**

Y los que tienen Ley del Instituto Estatal de Vivienda son: Aguascalientes, Baja California Sur, Coahuila, Colima, Chihuahua, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Quintana Roo y Sinaloa. El alcance y la naturaleza jurídica de la legislación varía en cada caso, pero en general se refieren más a coordinación de acciones tanto al interior del gobierno como con el sector privado y su objetivo es desarrollar proyectos y conseguir recursos para su financiamiento.

---

<sup>6</sup>En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquiera otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad.

<sup>7</sup> Ibid p. 38

<sup>8</sup> Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, "Antecedentes", en *Vivienda 2006*

Sin embargo, en relación a nuestro tema, los antecedentes normativos de la Vivienda Sustentable los encontramos en la Ley de Vivienda expedida en 2006, bajo el Título sexto, sobre la Calidad y Sustentabilidad en la Vivienda en donde reafirma que en la generación de vivienda sustentable deberá establecer una programación y ejecución de acciones en este sector con base a un modelo normativo:

*“La implicación que conlleva permite definir que la vivienda de tipo sustentable deberá contar con los siguientes elementos, con base a un modelo normativo que formule, promueva que las autoridades competentes, expidan, apliquen y mantengan en vigor y permanentemente actualizadas, disposiciones legales, normas oficiales mexicanas, códigos de procesos de edificación y reglamentos de construcción que contengan requisitos técnicos que garanticen seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda y que definan las responsabilidades generales, así como para cada etapa del proceso de producción de vivienda”<sup>9</sup>*

Finalmente, por lo que toca a este tema legal de la sustentabilidad para la vivienda con base a lo anteriormente escrito podemos resumir que la reglamentación aún es incipiente en la mayoría de los estados.

3. Análisis de las bases y mecanismos, en materia de reglamentos para realizar vivienda sustentable.

Las políticas sobre la vivienda sustentable se implementaron a partir de la administración pública federal 2000–2006 y las encontramos plasmadas en el Programa Sectorial de Vivienda, el cual establece seis estrategias para el desarrollo de este sector y un conjunto de líneas de acción que permiten su conducción. A partir de esta premisa surge la idea de no sólo solventar la necesidad creciente de crear vivienda sustentable sino establecer los marcos normativos que permitan alcanzar las metas. Ver anexo 1.

*Cabe señalar también que en el año “2001 se establece el Programa de vivienda Sustentable en México, que es un instrumento legal que dota de estructura real al Sistema Nacional de Vivienda y eleva a rango de Ley a la Comisión Nacional de Vivienda. Establece legalmente al Consejo Nacional de Vivienda que será la instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo Federal y se crea la Comisión Intersecretarial de Vivienda. La Ley, también reconoce la sustentabilidad ambiental como un factor para proporcionar calidad en la vivienda e institucionaliza la política de vivienda, como una política estratégica de Estado para el desarrollo sustentable de la nación”<sup>10</sup>.*

Bajo ese criterio la colaboración con varias instituciones de carácter Internacional y Nacional han permitido tener acceso a transferencia de tecnología y conocimientos en el diseño bioclimático, pero sobre todo una adecuada interacción e integración de conjuntos habitacionales y la aplicación de tecnologías básicas que contribuyan al uso eficiente de energía y agua.

---

<sup>9</sup> CONAVI. Código de Edificación de Vivienda. (2007).p 13

<sup>10</sup> [http://www.conafovi.gob.mx/programa\\_vivienda.html](http://www.conafovi.gob.mx/programa_vivienda.html)

Actualmente el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos Felipe Calderón, ha establecido como eje de la política de la vivienda 5 aspectos que guiaron el camino:

1. Carácter eminentemente social de los Programas de Adquisición de Vivienda
2. Fomentar la vivienda de calidad
3. Concretar esfuerzos con los diferentes actores e instituciones de vivienda
4. Brindar mayores oportunidades a las familias
5. Creación de Infraestructura en todo el país.

El más importante para el sustento de este documento es el número 2, de la vivienda de calidad que está fundamentado en el Plan Nacional de Desarrollo en la estrategia 10.2 y 17.4<sup>11</sup>. Asimismo el marco que establece para desarrollar vivienda sustentable considera los aspectos principales como son: Medio ambiente, Salud, Planeación –Uso del suelo, manejo de residuos sólidos , gestión del agua y agua residual, Desarrollo Económico, Impuestos Adquisiciones y Finanzas, Energía y otras empresas prestadoras de servicios públicos Gobernabilidad Municipal Normatividad.

Con ello, la institución responsable para desarrollar la normatividad de edificación sustentable a través de la CANAVI<sup>12</sup>. Las funciones que debe ejecutar son en relación al Plan, Programa, Marco Normativo, Investigación y Tecnología, Difusión, Capacitación y Financiamiento.

Las consideraciones sobre la vivienda sustentable son variadas (Ver figura Número 1), los datos más importantes son la consideración de los temas sobre las dimensiones de la sustentabilidad, economía, ecología y social.

---

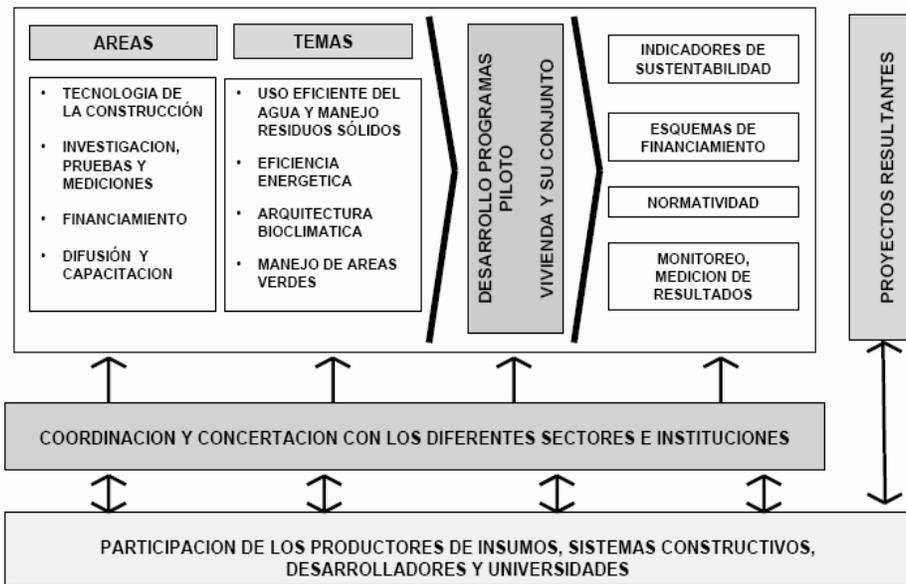
<sup>11</sup> PLAN NACIONAL DE DESARROLLO:

1. **ESTRATEGIA 10.2.** “**Promover el uso eficiente de energía en el ámbito doméstico, industrial, agrícola y de transporte**”.-establece que en el diseño de vivienda nueva, se integrarán criterios de uso eficiente de energía.

2. **ESTRATEGIA 17.4.** “**Se incrementará la participación recíproca de** la Federación los estados y los municipios para generar los incentivos necesarios para actualizar y homologar reglamentos, normas y códigos de construcción por zonas geográficas y climáticas.

<sup>12</sup> Comisión nacional de Vivienda.

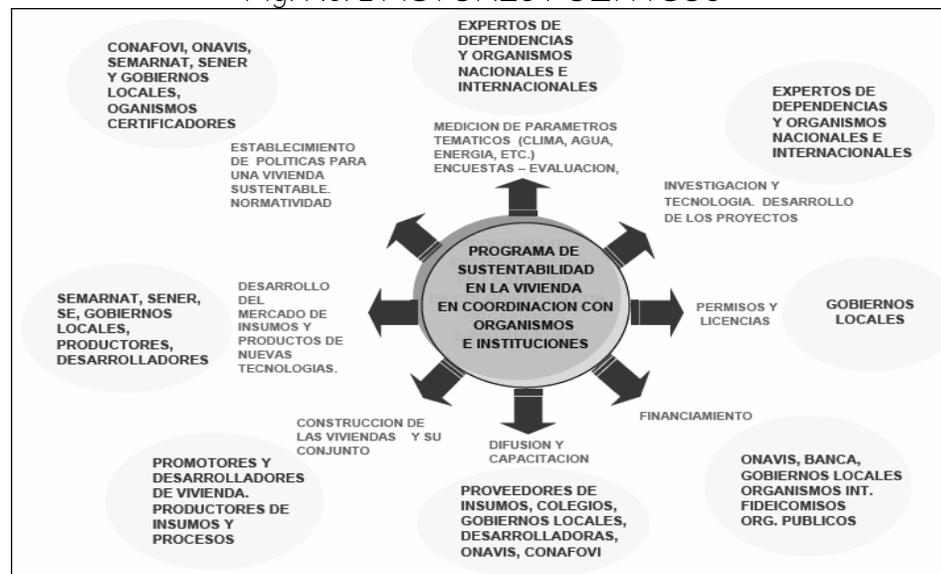
Figura No.1 COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA



Fuente: Conavi. Política de la Vivienda Sustentable en México. Junio 2007

La figura anterior nos permite considerar varios elementos a analizar primero que es un proyecto en el que deben estar vinculados varios actores, Políticos, Sociales, Industriales, etc. Segundo La coordinación que se deberá tener para el cumplimiento de la política, será en función de la integración que se logre con los actores (ver figura 2), cada uno deberá actuar conforme a sus funciones pero sin dejar a un lado el bienestar general.

Fig. No. 2 ACTORES POLÍTICOS



Asimismo una vez establecido el funcionamiento y operación de la política anterior la Conavi en el año de 2007 desarrollo el primer Código de Edificación de Vivienda en

México, no obstante, para el caso de la vivienda sustentable quedó plasmado en el Capítulo 27 del, en donde coincidentemente, está destinado al diseño sustentable de los componentes de una vivienda y a la selección e instalación de equipos, sistemas mecánicos energéticamente eficientes, servicios para el aprovechamiento de energías alternativas, iluminación eficiente y natural, ahorro y tratamiento de agua, manejo de residuos y áreas verdes en estas edificaciones y estructuras.

#### 4. La reglamentación actual en México con el Caso específico de la Vivienda de interés social.

La vivienda como ya se ha estudiado es uno de los principales componentes de la ciudad, por ello, la importancia de estudiar el tema desde varios ángulos como lo ha sido el normativo, no obstante, qué ha pasado con la vivienda de interés social de tipo sustentable. Esa es una pregunta que abordaremos con plenitud, sobre todo porque el crecimiento urbano ha sido explosivo y aparentemente no es sino hasta este 2008 que las grandes instituciones y los desarrolladores consideraron a bien normar la vivienda de interés social de tipo sustentable.

Según la CONAVI, “ *se considera que los Desarrollos Habitacionales Sustentables son aquellos que respetan el clima, el lugar, la región y la cultura, incluyendo una vivienda efectiva, eficiente y construida con sistemas constructivos y tecnologías óptimas para que sus habitantes puedan enfrentar las condiciones climáticas extremas que prevalecen en algunas zonas del país; y, que facilitan el acceso de la población a la infraestructura, el equipamiento, los servicios básicos y los espacios públicos de tal manera que sus ocupantes sean enriquecidos por el entorno*”<sup>13</sup>.

En esencia, como ya se comentó la sustentabilidad de la vivienda de interés social deberá considerar las dimensiones económica, social y ecológica pero con un amplio sentido de diseño arquitectónico que permita la integración ordenada de nuevos elementos, sobre todo la armonía con el paisaje y el entorno urbano sin perder de vista la eficiencia y eficacia de los sistemas habitacionales.

Bajo ese parámetro, según el Plan Nacional de Desarrollo 2006–2012 planteó en su objetivo número 17 referente a la vivienda que se deberá:

***“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”***

Con ello la estrategia a seguir ha sido establecer diversas acciones y políticas para atender la demanda social bajo el precepto ambiental. Las implicaciones entonces deberán considerar el uso de nuevas tecnologías y formas de materiales para lograr el uso moderado del agua, energía y aprovechamiento óptimo del suelo urbano, por ello la demanda y la producción de nuevos sistemas habitacionales debe reducir sustancialmente el ingreso de insumos que implican altos costos e impactos ambientales y a la vez, debe aprovechar al

---

<sup>13</sup> Guía CONAVI. Criterios e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables. p. 8 Marzo 2008

máximo la capacidad instalada de infraestructura y equipamiento, además de cómo ya se dijo invitar a la integración del entorno urbano o regional, particularmente en su articulación con los espacios públicos.

En ese sentido el caso se deberá estudiar en tres líneas, financiamiento, políticas y consideraciones técnicas.

Primero, debemos considerar las reglas de operación para esquemas de financiamiento y subsidio federal para vivienda denominado “*Esta es tu casa*”, que fue publicado el 17 de febrero de 2007 en el Diario oficial de la Federación y modificado el 24 de agosto del presente año. Ambos fueron creados con el objetivo de otorgar apoyos a personas para;

Adquirir una vivienda nueva o usada o un lote con servicios;  
Mejorar la vivienda;  
Impulsar su producción social; y  
Autoconstruir o autoproducir vivienda

**Segundo, la Política que sustenta este esquema es el denominado “Programa Transversal de Vivienda Sustentable”** que particularmente deberá considerar las siguientes características sobre todo por las acciones que contribuyan, a disminuir los efectos del cambio climático sobre el medio ambiente:

Áreas que deberán considerar:

El suelo  
La energía  
El agua  
Los residuos sólidos  
Las áreas verdes

**El objetivo principal es “Desarrollar una política de vivienda sustentable que permita contar con una mejor calidad de la vivienda y de la familia, ofreciendo mayor confort y salud, garantizando la protección al medio ambiente y de los recursos naturales”<sup>14</sup>**

Los objetivos específicos se resumen en generar vivienda con criterios de sustentabilidad implicando su diseño, tecnología, uso de recursos y financiamiento.

Asimismo la estrategia que deberá implementarse según los criterios de CONAVI está relacionada con los siguientes rubros:

Normalización y regulación  
Certificación

---

<sup>14</sup> Idem p14.

Esquemas financieros

Desarrollo tecnológico e innovación

Difusión

Densificación del suelo para uso habitacional, desarrollo de infraestructura y servicios.

Tercero,

Las implicaciones tecnológicas están basadas en:

Lineamientos para el diseño y construcción de los Desarrollos Habitacionales Sustentables que considere en forma integral la ubicación, el sitio a desarrollar, el uso eficiente de la energía y el agua, la selección de materiales y el mantenimiento y operación de la vivienda.

Criterios técnicos establecidos en la guía CONAVI:

– *Selección del sitio y desarrollo urbano*

Integralidad, conectividad, infraestructura, usos del suelo y densificación.

– *Planeación del proceso de construcción*

Manejo de los residuos de la construcción y del producto de excavaciones.

– *Diseño del proyecto*

Adaptabilidad a la topografía y medio geográfico, incidencia de los factores bioclimáticos y acústicos, diseño y función de los espacios urbanos y arquitectónicos, factores estéticos visuales.

– *Sistemas constructivos y especificaciones*

Selección del tipo de tecnología para la ejecución del proyecto, características de las instalaciones y características del programa de ejecución de la obra, características de la mano de obra, equipos empleados, fuentes de energía empleadas.

– *Materiales empleados*

Proceso de fabricación, mano de obra empleada en su fabricación, disposición de recursos para su fabricación, características ecológicas en el proceso de fabricación, características de desempeño de calidad y su armonización con el entorno.

– *Solución estructural*

Calidad del estudio geotécnico, revisión estructural, calidad del cálculo y diseño estructural y valoración del comportamiento estructural.

– *Incidencia ecológica*

Del diseño arquitectónico y urbanístico, evaluación de impacto ambiental, adaptación e integración al medio ambiente, previsión de destrucción, reutilización o reciclaje de los residuos generados en la producción de la vivienda, impacto en el uso de técnicas constructivas.

–*Factores socioculturales*

Aceptación social del proyecto, contribución del proyecto a través del proyecto arquitectónico y urbano al fortalecimiento de la cultura y tradiciones, bienestar social por medio de la cultura bioclimática.

–*Mantenimiento de la vivienda*

Diseño del proyecto de mantenimiento.

## 5. Conclusión

En conclusión podemos considerar que en la actualidad es indispensable que toda la materia en vivienda deberá integrarse bajo lineamientos y reglamentos cualquiera que sea su categoría. A través de la regulación en la materia podremos garantizar que la vivienda de tipo de interés social cumple con las condiciones de dignidad que los habitantes merecen. La sustentabilidad está ligada no sólo a cumplir con el mandato de construir vivienda para cubrir las necesidades del grupo social más bajo, más baratas y sin que impacte en la ecología, si no todo lo contrario. La sustentabilidad es una condición de la calidad de vida con la característica de obligatoriedad moral, sobre todo para quienes construyen sistemas habitacionales. Ellos son los responsables de construir vivienda digna, durable, y viable.

## Referencias Bibliográficas

- Entre las que reportaban mayores problemas estaban la Ciudad de México, Puebla y Guadalajara. CONAPO, *Evolución de las ciudades en México 1900–1990*, Consejo Nacional de Población y Fondo de Población de las Naciones Unidas, México, 1994.
- Juan Ignacio Barragán, *100 años de vivienda en México: Historia de la vivienda en una óptica económica y social*, Urbis, Internacional, S.A. de C. V. México, 1994, 47.
- *Sjöstrom C & Trinius Wolfram., Integrated Planning Concept Sustainable Building Focus. Dec-jan 2007.*
- Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, "Antecedentes", en *Vivienda 2006*
- CONAVI. Código de Edificación de Vivienda. (2007).p 13  
[http://www.conafovi.gob.mx/programa\\_vivienda.html](http://www.conafovi.gob.mx/programa_vivienda.html)
- Guía CONAVI. Criterios e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables. p. 8 Marzo 2008

Anexo 1

**Estrategias y Líneas de Acción del Programa Sectorial de Vivienda (2001-2006)**

Estrategias	Líneas de acción
1. Articulación institucional y fortalecimiento del sector	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordinar la política nacional con la participación de los organismos públicos y sectores social y privado.</li> <li>- Promover una mayor eficacia de los organismos públicos de vivienda y homologar sus procedimientos y normas, así como, consolidar su vocación financiera.</li> <li>- Integrar un sistema nacional de información e indicadores de vivienda.</li> <li>- Impulsar en el ámbito nacional tanto la construcción como el mejoramiento de la vivienda.</li> </ul>
2. Crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desarrollar mecanismos que generen la movilidad habitacional con la rotación de vivienda usada y el arrendamiento de vivienda.</li> <li>- Impulsar el mercado primario y desarrollar el mercado secundario de hipotecas.</li> <li>- Generar y promover esquemas de ahorro para enganche en la adquisición de vivienda.</li> <li>- Fortalecer los agentes financieros y desarrolladores de vivienda.</li> <li>- Redecir la cartera vencida de los ONAVIS.</li> </ul>
3. Apoyo social a la población más necesitada para la adquisición de vivienda, el mejoramiento habitacional rural y urbano, y la consolidación jurídica de su patrimonio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseñar la política de subsidios directos, transparentes y al frente para las familias de menores ingresos, así como sus mecanismos de distribución.</li> <li>- Diseñar y operar programas para el mejoramiento jurídico para consolidar la tenencia de la propiedad de la vivienda.</li> <li>- Vivienda rural.</li> </ul>
4. Desgravación, desregulación habitacional y su marco normativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reducir los costos indirectos asociados a la producción y titulación de vivienda.</li> <li>- Simplificar trámites y procedimientos asociados a la producción y titulación de la vivienda.</li> <li>- Aspectos crediticios.</li> <li>- Suelo.</li> </ul>
5. Abasto de suelo con aptitud habitacional y desarrollo de infraestructura y servicios para vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promover la oferta de suelo con aptitud habitacional.</li> <li>- Desarrollo de la infraestructura y servicios para uso habitacional.</li> <li>- Redensificación.</li> <li>- Marco regulatorio.</li> </ul>
6. Desarrollo tecnológico, abasto competitivo de insumos, normalización y certificación habitacional para el crecimiento de la producción	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actualizar y equiparar los reglamentos de construcción.</li> <li>- Promover normas y procedimientos de certificación de la calidad habitacional.</li> <li>- Incorporar tecnologías constructivas con criterios de sustentabilidad.</li> <li>- Inducir el abasto competitivo de insumos y materiales de construcción.</li> </ul>

Fuente: Tomado del Programa. Programa Sectorial de Vivienda (2001-2006) SEDESOL, México, 2001, 80-98.

Anexo 2

**Leyes Estatales en Materia de Vivienda**

<i>Entidad Federativa</i>	<b>Leyes</b>
Aguascalientes	<u>Ley del Instituto de Vivienda del Estado de Aguascalientes.</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes.</u>
Baja California	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.</u> <u>Ley de edificaciones del Estado.</u> <u>Ley de Catastro Inmobiliario.</u>
Baja California Sur	<u>Ley del Instituto de Vivienda</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Desarrollo Urbano</u> <u>Ley de Catastro para los Municipios</u>
Campeche	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Asentamientos Humanos</u> <u>Ley de Catastro</u> <u>Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominio y Usos de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Agua Potable y Alcantarillado</u>
Coahuila	<u>Ley que crea el Instituto Estatal de la Vivienda Popular</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano</u> <u>Ley del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores de la Educación al Servicio del Estado de Coahuila de Zaragoza y sus Municipios</u> <u>Ley Sobre El Régimen De Propiedad En Condominio De Inmuebles Para El Estado De Coahuila.</u> <u>Ley General del Catastro y la Información Territorial para el Estado de Coahuila de Zaragoza</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley Para Los Servicios De Agua Potable, Drenaje Y Alcantarillado En Los Municipios Del Estado De Coahuila De Zaragoza.</u> <u>Reglamento de Construcciones para el Estado de Coahuila</u>
Colima	<u>Ley del Instituto de Vivienda del Estado de Colima</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Asentamientos Humanos</u> <u>Ley Catastro del Estado de Colima</u> <u>Ley de Condóminos</u> <u>Ley Inquilinaria Para Casos De Desastres En El Estado De Colima</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Aguas</u>
Chiapas	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles</u> <u>Ley de Catastro para el Estado de Chiapas</u>
Chihuahua	<u>Ley del Instituto Nacional de Vivienda</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua</u> <u>Ley de Desarrollo Urbano</u>
Distrito Federal	<u>Ley de Vivienda del Distrito Federal</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal</u> <u>Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal</u> <u>Ley en Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal</u> <u>Ley Ambiental del Distrito Federal</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal</u> <u>Ley de Aguas del Distrito Federal</u>
Durango	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley General de Catastro</u> <u>Ley de Desarrollo Social</u> <u>Ley General de Desarrollo Urbano</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Protección y Fomento a la Construcción de Viviendas de Interés Social.</u> <u>Ley de Agua del Estado de Durango</u>

Quivera 2011-2

Entidad Federativa	Leyes
Guanajuato	<u>Ley de Fomento a la Vivienda para el Estado de Guanajuato</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato</u> <u>Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Aguas para el Estado de Guanajuato</u>
Guerrero	<u>Ley de Vivienda Social en el Estado de Guerrero</u> <u>Ley para el Desarrollo Social del Estado de Guerrero</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero</u> <u>Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero</u> <u>Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Aguas para el Estado Libre y Soberano de Guerrero</u> <u>Ley de Obras Públicas y Servicios del Estado de Guerrero</u>
Hidalgo	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Hidalgo</u> <u>Ley de Catastro del Estado de Hidalgo</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley Estatal de Agua y Alcantarillado para el Estado de Hidalgo</u>
Jalisco	<u>Ley de Vivienda del Estado de Jalisco y sus Municipios</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de la Inmobiliaria y Promotora de la Vivienda</u> <u>Subcomité Especial de Vivienda</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Agua del Estado de Jalisco</u> <u>Ley del Sistema de Agua Potable del Estado de Jalisco</u>
México	<u>Ley que crea el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social</u> <u>Ley de Desarrollo Social del Estado de México</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley del Agua del Estado de México</u>
Michoacán	<u>Ley Orgánica del Instituto de Vivienda del Estado</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro del Estado de Michoacán</u> <u>Ley de Desarrollo Urbano</u> <u>Ley Inquilinaria del Estado de Michoacán</u> <u>Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Agua y Gestión de Cuencas para el Estado</u>
Morelos	<u>Ley del Instituto de Vivienda para el Estado de Morelos</u> <u>Ley del Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos</u> <u>Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos</u> <u>Ley sobre el Régimen de Condominios e Inmuebles Para el Estado de Morelos</u> <u>Ley que crea el Organismo Descentralizado Ingeniería Rural, Urbanización y Vivienda del Estado de Morelos</u>
Nayarit	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit</u> <u>Ley que crea el Instituto Promotor de Vivienda, Desarrollo Urbano y Ecología de Nayarit</u> <u>Ley Registral y Catastral del Estado de Nayarit</u> Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Nayarit</u>
Nuevo León	<u>Ley del Instituto de Vivienda de Nuevo León</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de la Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano de Nuevo León</u> <u>Ley De Ordenamiento Territorial De Los Asentamientos Humanos Y De Desarrollo Urbano Del Estado De Nuevo León</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley De Agua Potable Y Saneamiento Para El Estado De Nuevo León</u>
Oaxaca	<u>Ley que crea el Organismo Público Descentralizado Instituto de Vivienda del Estado de Oaxaca (IVO)</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca</u> <u>Ley de Condominio para el Estado de Oaxaca</u> <u>Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca</u>

Quivera 2011-2

Entidad Federativa	Leyes
	<u>Ley de Planificación y Urbanización del Estado de Oaxaca</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Agua Potable y Alcantarillado para el Estado de Oaxaca</u>
Puebla	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Fraccionamientos y acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla</u> <u>Ley De Desarrollo Urbano Sustentable Del Estado De Puebla</u> <u>Ley De Construcciones Del Estado De Puebla</u> <u>Ley De Catastro Del Estado De Puebla</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley De Agua Y Saneamiento Del Estado De Puebla</u>
Querétaro	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley para Regularizar la Titulación de Predios Urbanos y Semiurbanos del Estado de Querétaro</u> <u>Ley de Catastro para el Estado de Querétaro</u> <u>Ley del Impuesto Predial</u>
Quintana Roo	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Asentamientos Humanos</u> <u>Ley del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo</u> <u>Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo</u>
San Luis Potosí	<u>Ley de Fomento a la Vivienda del Estado de San Luis Potosí</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro del Estado y Municipio de San Luis Potosí</u> <u>Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí</u> <u>Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS Ley de Agua Potable, Alcantarillado, tratamiento y Disposición de Aguas Residuales para el Estado y Municipios de San Luis Potosí
Sinaloa	<u>Ley que crea el Instituto de Vivienda del Estado de Sinaloa</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro del Estado de Sinaloa</u> <u>Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa</u> <u>Ley sobre el Régimen de Propiedad de Condominios de Inmuebles para el Estado de Sinaloa</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Agua y Alcantarillado del Estado de Sinaloa</u>
Sonora	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley Catastral y Registral</u> <u>Ley de Desarrollo Urbano</u> <u>Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Agua y Alcantarillado</u>
Tabasco	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro del Estado de Tabasco</u> <u>Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Estado de Tabasco</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Prestación de Servicios de Agua, Drenaje y Alcantarillado del Estado de Tabasco</u>
Tamaulipas	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro del Estado de Tamaulipas</u> <u>Ley para el Reordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas</u> <u>Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley del Servicio Público de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales del Estado de Tamaulipas</u>
Tlaxcala	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Ordenamiento Territorial para el Estado de Tlaxcala</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Aguas del Estado de Tlaxcala</u>
Veracruz	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave</u> <u>Ley del Inquilinato para el Estado de Veracruz</u> <u>Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Veracruz Llave</u> <u>Ley de Desarrollo Regional y Urbano del Estado de Veracruz</u> <u>Ley que Impone Obligación a los Propietarios de Bienes Inmuebles del Estado de Legalizar sus Derechos de Propiedad</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley de Aguas del Estado de Veracruz-Llave</u>
	REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO

Quivera 2011-2

<i>Entidad Federativa</i>	<b>Leyes</b>
Yucatán	<u>Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán.</u> <u>Ley de Fraccionamientos del Estado de Yucatán.</u> <u>Ley del Catastro del Estado de Yucatán.</u> <u>Ley del Impuesto Predial.</u> <u>Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán.</u> INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS <u>Ley Orgánica de la Junta de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Yucatán.</u>
Zacatecas	<u>Ley de Desarrollo Social.</u> REGULACIÓN URBANA Y USO DEL SUELO <u>Ley de Catastro del Estado de Zacatecas.</u> <u>Código Urbano del Estado de Zacatecas.</u> <u>Reglamento y Normas Técnicas para la Construcción en el Estado de Zacatecas.</u>