

Estudios de políticas urbanas de la OCDE

MÉXICO

TRANSFORMANDO LA POLÍTICA URBANA
Y EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

SÍNTESIS DEL ESTUDIO



Notas

Esta síntesis incluye las principales conclusiones del estudio originalmente publicado por la OCDE en inglés bajo el título: OECD (2015), *OECD Urban Policy Reviews: Mexico – Transforming Urban Policy and Housing Finance*, OECD Publishing, Paris. La publicación completa está disponible en <http://dx.doi.org/10.1787/9789264227293-en>.

Este reporte es parte de una serie de *Estudios de Políticas Urbanas* producidos por la Dirección de Gobernanza Pública y Desarrollo Territorial de la OCDE, bajo la dirección de Rolf Alter, a través de la División de Política Regional dirigida por Joaquim Oliveira Martins. Este estudio se hizo posible gracias al apoyo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y desarrollado en colaboración con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

Este trabajo ha sido publicado bajo la responsabilidad del Secretariado General de la OCDE. Las opiniones expresadas y los argumentos presentados aquí no necesariamente reflejan la posición oficial de la Organización ni de los gobiernos de sus países miembros.

Este documento y cualquier mapa incluido aquí son sin perjuicio del estatus de, o la soberanía sobre, cualquier territorio, delimitación de fronteras y límites internacionales, y el nombre de cualquier territorio, ciudad o área.

Todos los derechos reservados.

Créditos de fotografías:

Portada © sebastian-julian/iStockphoto.com, © Jess Kraft/Shutterstock.com, ©INFONAVIT, © sebastian-julia/iStockphoto.com

Página 8: © Takamex/Shutterstock.com

Página 15: © gualtierio boffi/Shutterstock.com

Página 20: © James Mattil/Shutterstock.com

Página 21: © Arturo Osorno | Dreamstime.com

Página 22: ©ChameleonsEye/Shutterstock.com

Página 27: © Madrugada Verde/Shutterstock.com

Página 28: © Scott C Lowe/Shutterstock.com

Para mayor información: www.oecd.org/gov/cities

Índice

Parte 1 | Políticas de vivienda y desarrollo urbano en México - una agenda de reformas sin precedentes3

Parte 2 | El papel del INFONAVIT en la mejora de la política mexicana de vivienda16

Parte 3 | Hacia mejores ciudades en México: políticas urbanas para ciudades más sustentables y competitivas19

Parte 4 | Reformar la gobernanza urbana para obtener mejores resultados en vivienda y desarrollo urbano.....24

Parte 5 | Una oportunidad para cambiar el futuro de la vivienda y el desarrollo urbano en México28

Suplemento especial - pensiones | Hacia una pensión más adecuada - el papel del INFONAVIT29

Notas.....31

Bibliografía.....32

PARTE 1 |

Políticas de vivienda y desarrollo urbano en México – una agenda de reformas sin precedentes

Desde la firma del "Pacto por México" en diciembre de 2012, México ha emprendido una ambiciosa agenda de reformas estructurales transversales¹ que tienen por objeto impulsar la competitividad y el crecimiento económico del país. Dentro de este programa de reformas, las políticas de vivienda y de desarrollo urbano son consideradas una prioridad. Las autoridades buscan reducir el rezago habitacional que afecta a aproximadamente al 31% de los hogares mexicanos y hacer más eficientes los patrones de desarrollo (INEGI, 2012a; INFONAVIT, 2013).

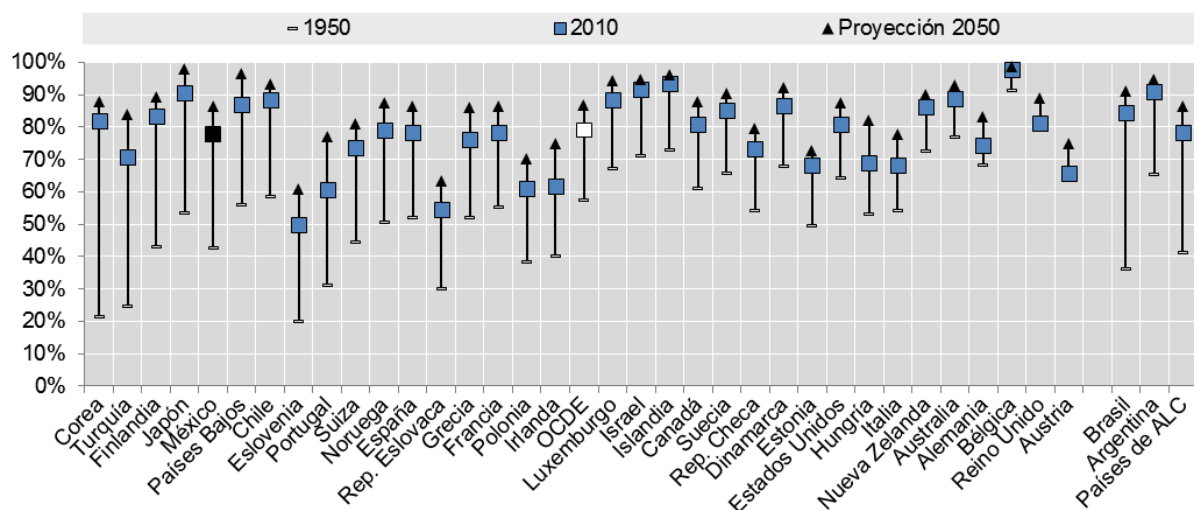
Este nuevo enfoque a las políticas de vivienda y desarrollo urbano se diferencia de los del pasado reciente por cambiar de objetivos cuantitativos a un enfoque más cualitativo sobre la vivienda y el entorno urbano.

Estos objetivos se hacen explícitos en la Política Nacional de Vivienda anunciada al inicio de esta administración, que tiene como estrategias: (i) lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional; (ii) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente; (iii) reducir de manera responsable el rezago habitacional, y (iv) procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.

A partir de estos ejes, en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y en el Programa Nacional de Vivienda, se establecieron objetivos y estrategias que vinculan la consolidación de ciudades incluyentes y sustentables con acciones para controlar la expansión urbana, promover la movilidad, ampliar el acceso a soluciones habitacionales adecuadas y reducir el rezago de vivienda.

Figura 1. En los últimos 50 años, México se ha urbanizado más rápido que la mayoría de los países de la OCDE

Proporción de la población que vive en zonas urbanas en países de la OCDE, 1950, 2010 y 2050 (previsión)



Fuente: United Nations (2014), World Population Prospects: The 2012 Revision, con datos del INEGI (2010).

La rápida urbanización de México ha incrementado las oportunidades de la población urbana

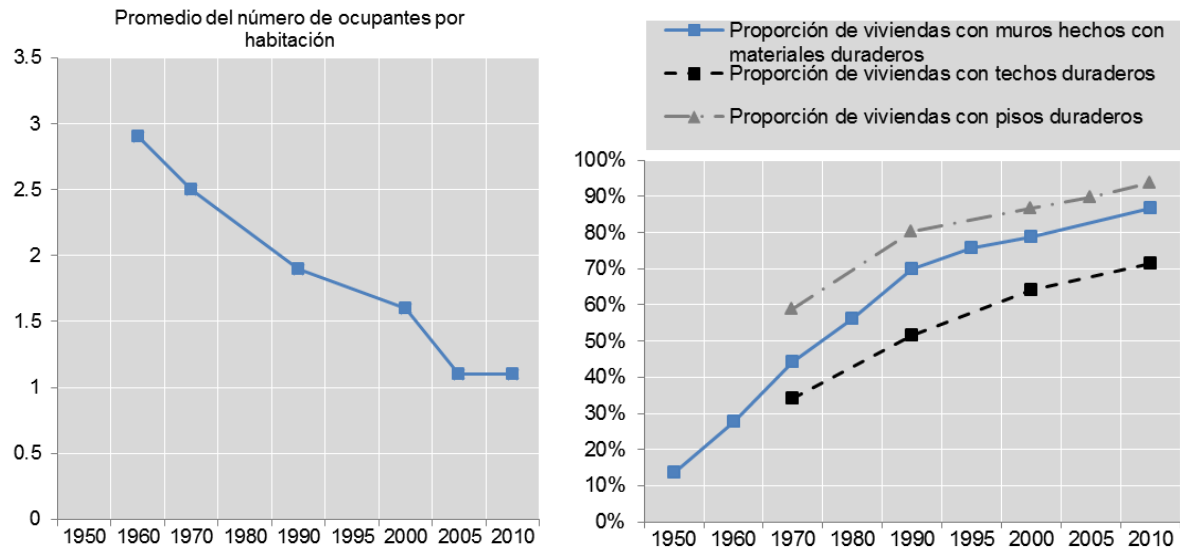
México experimentó un proceso de urbanización más acelerado que la mayoría de los países de la OCDE durante la segunda mitad del siglo XX (**Figura 1**). Para el año 2010, aproximadamente el 78% de la población vivía en las ciudades (United Nations, 2014 con información de INEGI, 2010). Las áreas metropolitanas de tamaño medio son las que más han crecido en las últimas dos décadas (60% en promedio); la población en las áreas metropolitanas cercanas a la frontera con Estados Unidos – Tijuana, Mexicali, Juárez, Piedras Negras, Reynosa-Río Bravo y Matamoros – creció en un 50% tras la aprobación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) en 1992, pero desde la década del 2000 su crecimiento ha sido más lento.

La rápida urbanización del país ha contribuido al aumento de oportunidades para los habitantes de las zonas urbanas, incluyendo

mayores ingresos, posibilidades de acceso a la educación, y la ampliación del acceso a la vivienda formal para los trabajadores asalariados de la economía formal.

Por ejemplo, la calidad de la vivienda – medida a través de indicadores relacionados con la durabilidad de los materiales de construcción, el acceso a los servicios básicos y los niveles de hacinamiento – también ha mejorado de forma espectacular. Entre 1950 y 2010, el número promedio de ocupantes por habitación disminuyó de manera constante (**Figura 2**, panel izquierdo). Mientras que en 1950 sólo el 14% de las viviendas tenía paredes hechas de un material duradero, en 2010 este porcentaje aumentó al 87%. Tendencias similares se observan en la proporción de viviendas con pisos y techos construidos con materiales duraderos (**Figura 2**, panel derecho).

Figura 2. La calidad de vivienda ha mejorado notablemente desde 1950
Indicadores relacionados con la durabilidad de los materiales de construcción y los niveles de hacinamiento



Nota: Los materiales duraderos se definen como los siguientes: paredes - de ladrillo, bloque, piedra, cantera, cemento o concreto; techo - de losa de concreto con losa o vigas, ladrillos y techo con vigas; piso - suelo, de concreto, madera, baldosas, y otros recubrimientos. La categoría "no especificada" no está incluida.

Fuente: INEGI (2011a, 2011b, 2011c, 2011d).

Estos cambios se han debido en gran medida a las actividades de las dos instituciones de vivienda encargadas de proveer financiamiento para la vivienda formal: el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para los empleados del sector privado, y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) para los empleados públicos federales. Los recursos económicos que permiten la realización de las actividades de ambos institutos provienen de: i) las aportaciones del 5% del salario base de cotización de los trabajadores y ii) de las recuperaciones de cartera de crédito, las fuentes alternas de financiamiento y los intereses de productos financieros.

La rápida expansión de la financiación de la vivienda, bajo el liderazgo del INFONAVIT y facilitado por las políticas públicas enfocadas a ampliar el acceso a la vivienda formal, permitió la transición del país a gran escala de la vivienda informal a la formal. Entre enero de 2013 y septiembre de 2014, el INFONAVIT ha otorgado el 74% de todos los créditos hipotecarios para vivienda en México por un valor equivalente a MXN 174 mil millones (USD 12.9 mil millones) (BBVA Research, 2014 con datos de INFONAVIT, FOVISSSTE, ABM, AHM Banco de México y CNBV). Con el tiempo el INFONAVIT se ha convertido en el principal prestatario para la adquisición de vivienda en México (Figura 3).

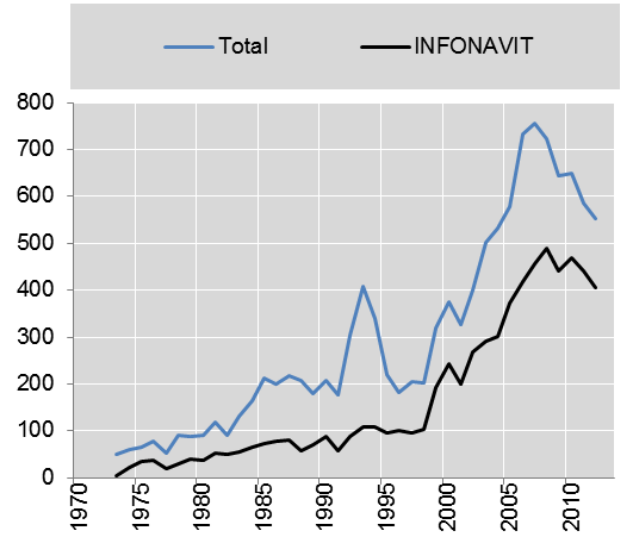
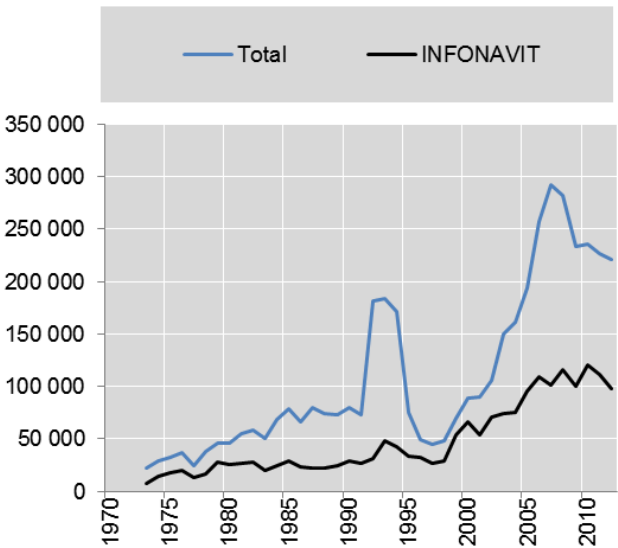


Figura 3. Con el tiempo, el INFONAVIT se convirtió en el líder del mercado de financiación de la vivienda en México

a. Número de préstamos para la adquisición de vivienda (en miles), 1973-2012

Notas: Los datos de la CONAVI fueron ajustados con base en la inflación y el tipo cambiario del 1990. Los préstamos para vivienda incluyen vivienda nueva y usada.



b. Valor de los préstamos para la adquisición de vivienda (millones MXN, valores 2010), 1973-2012

Fuente: CONAVI (2014), Historicos de vivienda www.conavi.gob.mx/php/mapa_interactivo/busqueda_avanzada/historicos_viviendas/mapa_interactivo.php.

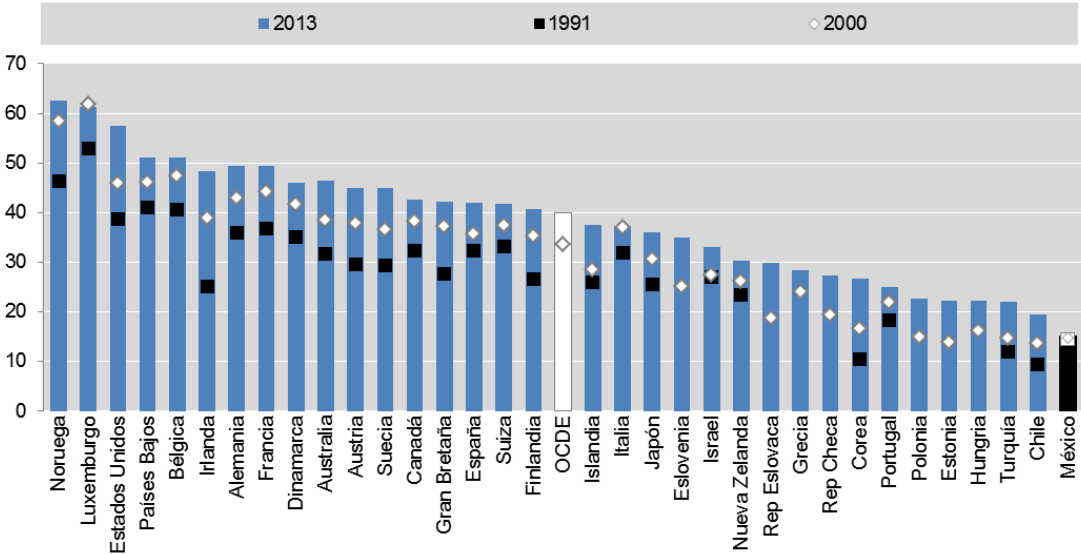
Sin embargo, las ciudades enfrentan grandes retos para captar plenamente los beneficios de la aglomeración

Aunque la urbanización ha traído indudables beneficios para decenas de millones de ciudadanos en México así como en otros países de la OCDE, las ciudades mexicanas aún no han presentado el aumento de productividad esperado que generalmente acompaña a los procesos de aglomeración. Además, tienen un rendimiento menor en varios rubros de la producción económica que sus contrapartes en otros países de la OCDE. En las últimas décadas, la productividad laboral de México se ha estancado, mientras que otros países que en el pasado tenían niveles similares de productividad laboral (Turquía y Corea en la década de 1990; Chile, Hungría, Estonia y Polonia en 2000) han hecho mejoras constantes (Conference Board Total Economy Database, 2014; Arias et al., 2010) (Figura 4).

Entre 2005 y 2010, la productividad laboral

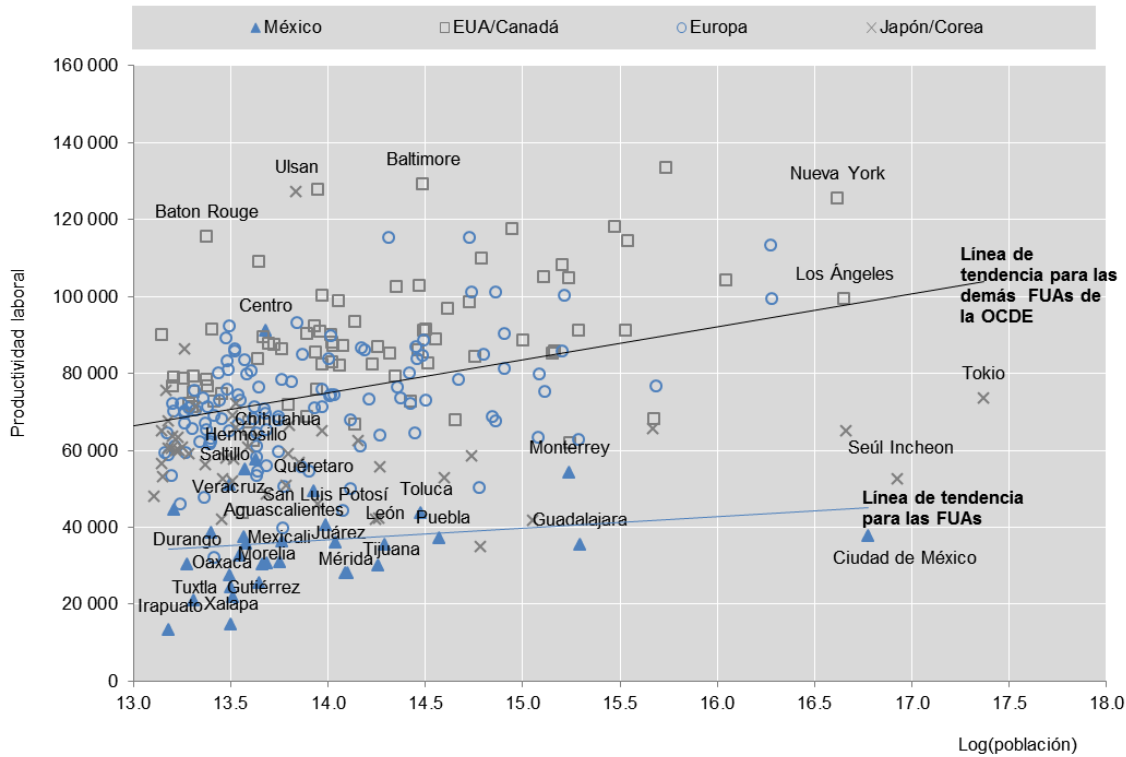
disminuyó en la mayoría de las áreas metropolitanas de México principalmente como resultado de la crisis mundial. Sin embargo, en tres áreas metropolitanas se han observado aumentos en los niveles de la productividad, Centro (19%), Culiacán (7%) y Querétaro (0.7%) (OECD, 2013a). Teniendo en cuenta la contribución de las zonas urbanas al crecimiento nacional en los países de la OCDE, la actuación de las ciudades mexicanas en relación con la de sus pares de la OCDE representa un reto importante en el rendimiento del crecimiento nacional. Incluso las áreas urbanas funcionales más productivas de México registran niveles de productividad de mano de obra por debajo del promedio de las áreas metropolitanas de la OCDE y enfrentan grandes oportunidades para alcanzar a las de mejor desempeño y con un tamaño similar de población (Figura 5).

Figura 4. La productividad laboral de México se ha estancado en las últimas décadas en comparación con otros países de la OCDE
Evolución de la productividad laboral: 1991, 2000 y 2013



Notas: La productividad laboral se mide con base en el PIB por hora trabajada. Precios constantes de USD, 2005 PPP. Los datos correspondientes a 1991 para Austria, Eslovaquia, República Checa, Polonia, Estonia y Hungría no están disponibles.
Fuente: OECD (2014f), OECD.Stat, level of GDP per capita and productivity (extracted on June 2014)

Figura 5. La productividad laboral de las ciudades mexicanas está por debajo de los niveles registrados en otras ciudades de la OCDE
La productividad laboral en las áreas metropolitanas de países de la OCDE (2010)



Nota: La productividad laboral se mide con base en el PIB por hora trabajada. Precios constantes de USD, 2005 PPP.
Fuente: OECD (2013a), "Metropolitan areas", OECD Regional Statistics (database). doi: 10.1787/data-00531-en; consultada el 18 de noviembre de 2014.

Se requiere una mejor conexión de la población con los centros de trabajo y la infraestructura urbana

¿Por qué las ciudades mexicanas no han aprovechado su potencial de crecimiento? Elementos estructurales, como la proporción de actividad informal, el nivel de facilidad para hacer negocios, y los retos en materia de educación, innovación e inversión pública, han limitado los niveles de crecimiento. Las reformas que ha llevado a cabo el gobierno pueden contribuir a superar estos retos estructurales.

Además, las ciudades mexicanas no han proporcionado un ambiente que conecte con los habitantes con las oportunidades económicas, la infraestructura social y urbana y que permita a las empresas

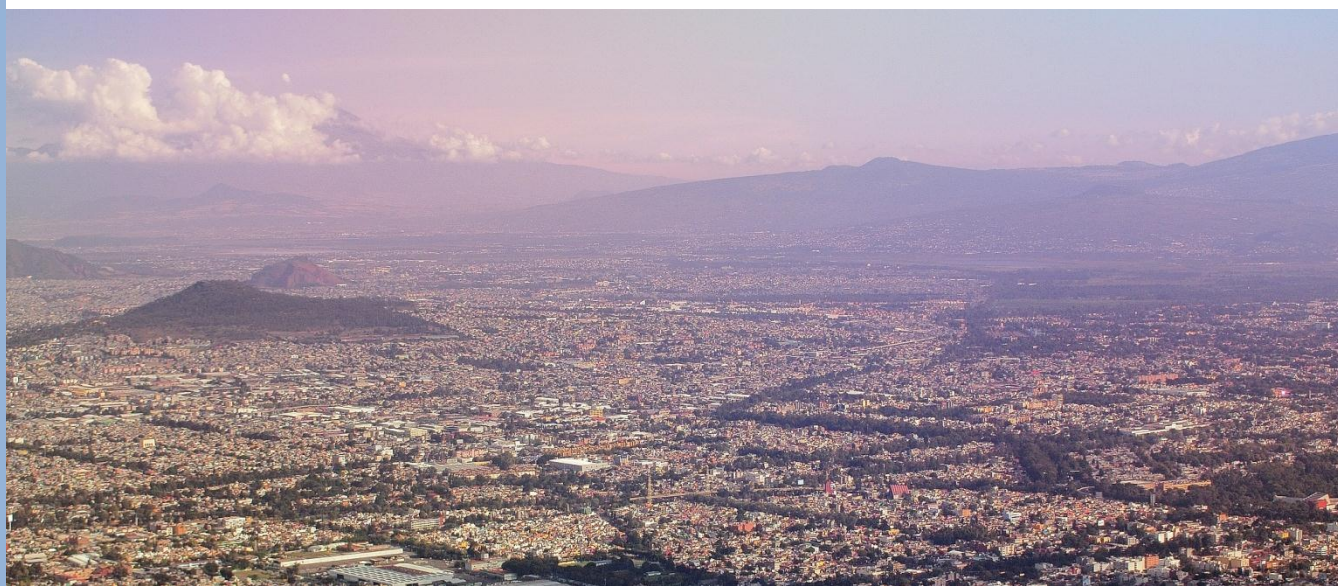
obtener los beneficios de la aglomeración. En otras palabras, se cuenta con grandes retos para lograr que se reúnan las condiciones necesarias para que la urbanización se traduzca en desarrollo económico. Por ejemplo, en muchos casos, los patrones de desarrollo urbano en las ciudades mexicanas han trasladado a la población lejos de los puestos de trabajo y servicios, lo que resulta en un aumento de la congestión, la expansión de la mancha urbana, pérdidas de productividad y menores niveles de bienestar (Dobbs, et al., 2012).

En la última década, México tuvo la tercera mayor tasa de expansión urbana de la OCDE

La expansión urbana en las ciudades y zonas metropolitanas de México genera costos e ineficiencias y ha demandado altos niveles de inversión pública y privada en la periferia urbana, lo que ha llevado a un despoblamiento de las zonas centrales de las ciudades y en algunos casos ha contribuido a la segregación social (Sánchez-Peña, 2012). En la última década, el desarrollo urbano ha tenido dos características asociadas a la expansión urbana: por un lado, el desarrollo se produjo a mayores distancias del centro de la ciudad y, por otro, se hizo más dispersa espacialmente (en lugar de compacta). Entre los países de la OCDE, Chile, Francia y Grecia registraron los patrones de desarrollo

urbano que muestran una mayor dispersión espacial y/o de descentralización (**Figura 6**) (Veneri, en preparación).

El crecimiento urbano de México se ha producido en gran parte en la periferia de las zonas metropolitanas a costa del despoblamiento (o de la baja en los niveles de densidad) de las zonas centro de las ciudades. Entre 2000 y 2010, en las zonas metropolitanas con al menos 500 mil habitantes, la zona centro-ciudad registró una caída promedio de 7,5% en la densidad de población; en contraste, la densidad de población en las zonas situadas a más de 10 kms del centro de la ciudad aumentó en un 6,8% en promedio (**Figura 7**) (INEGI, 2000 and 2010).

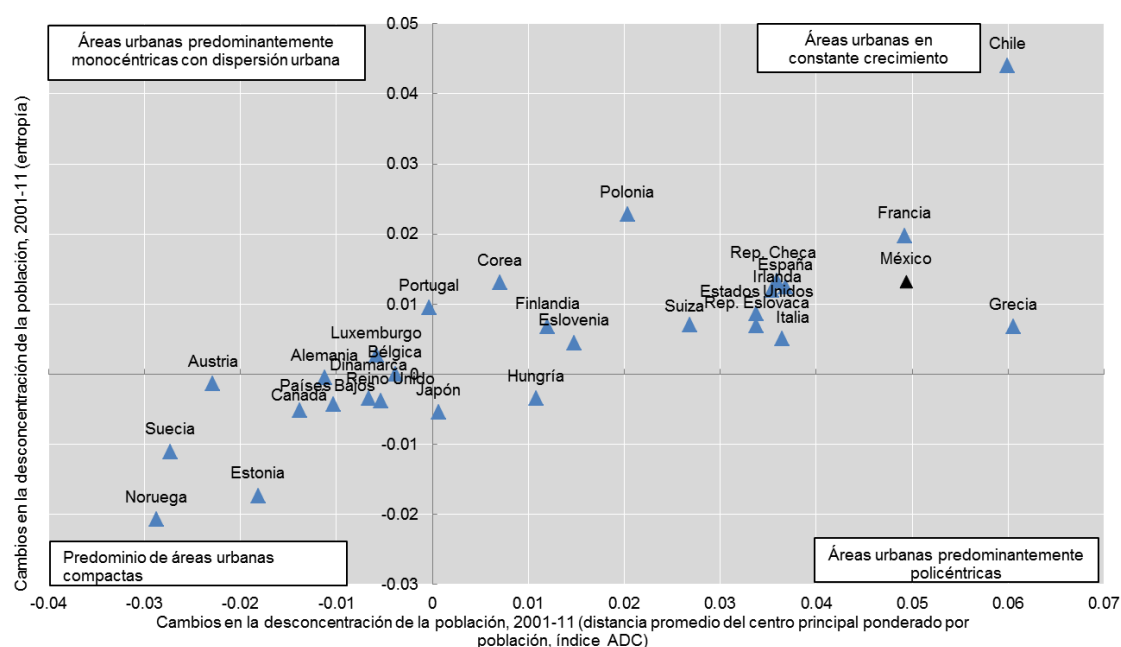


La expansión urbana es el resultado de múltiples factores, incluyendo la ubicación y el tipo de construcción de viviendas. Los subsidios a los préstamos hipotecarios y de vivienda han contribuido enormemente a la expansión y al despoblamiento de las zonas centro, al facilitar la construcción de vivienda formal nueva en la periferia de las ciudades. Según datos del Registro Único de Vivienda (RUV)² entre 2006 y 2013, en 46 de las 59 zonas metropolitanas de México, más del 70% de los hogares registrados en el nuevo registro de la vivienda fueron construidos ya sea en zonas de ubicación intermedia (U2) o en zonas periféricas (U3). Por otra parte, aproximadamente el 90% del parque habitacional está formado por casas individuales, que han constituido la mayor parte de todos los nuevos desarrollos (INEGI, 2010).

Sin embargo, muchos otros factores han jugado un papel importante en el crecimiento de la mancha urbana. Entre estos se pueden mencionar: el aumento en los niveles de ingresos y la reducción de los costos de transporte; un sesgo fiscal y regulatorio que favorece casas independientes y desalienta la vivienda para alquiler; la prevalencia de los asentamientos irregulares, lo que dificulta la gestión eficaz del crecimiento urbano; la dificultad de coordinar el uso del suelo y la planeación del transporte; los retos en la capacidad municipal y los inadecuados controles de uso del suelo local para el desarrollo urbano; y un alto nivel de fragmentación municipal dentro de las áreas metropolitanas.

Figura 6. Patrones de desarrollo urbano en países de la OCDE: ¿una mancha urbana cada vez más extendida o compacta?

Cambio poblacional entre 2001 y 2011 medido en términos de distancia del centro de la ciudad (eje x) y el grado de dispersión espacial o agrupación (eje y)³



Fuente: Veneri P. (en preparación), "Urban Spatial Structure in OECD cities. Is urban population decentralising or clustering?" *OECD Regional Development Working Papers*

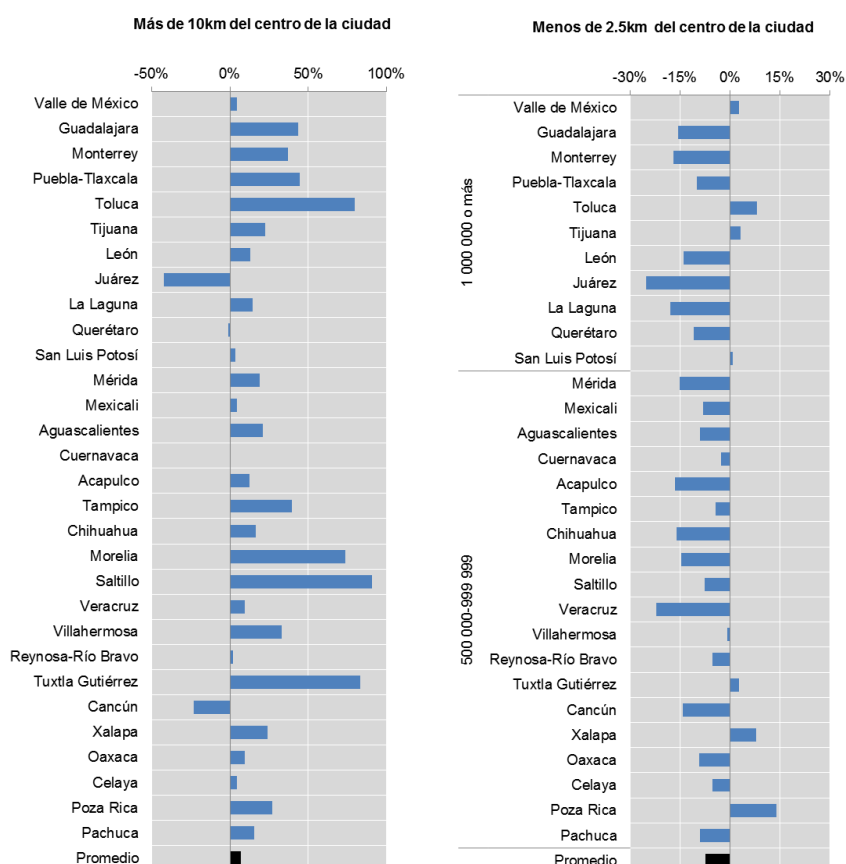


Figura 7. Las zonas periféricas de las ciudades mexicanas se han vuelto más densas, mientras que las zonas centro se están desdoblado

Cambio en la densidad de población en las zonas metropolitanas de México, con más de 500 mil habitantes, según la distancia desde el centro de la ciudad entre 2000 y 2010

Fuente: Cálculos de la OCDE con base en los datos del INEGI (2000 and 2010).

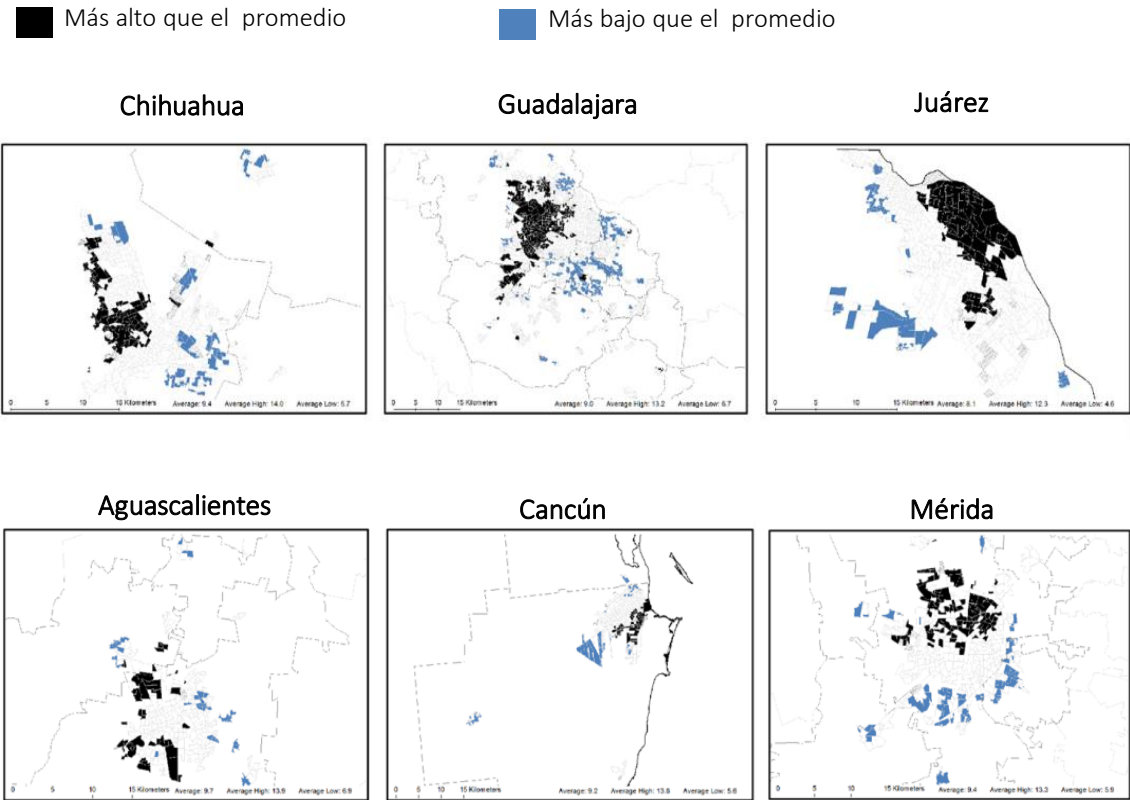
Se requieren mejoras en la planeación municipal y en el manejo de los permisos para evitar la construcción en zonas de riesgo y combatir la segregación

La inadecuada planeación del uso de suelo y el inapropiado manejo de los permisos, además de la ausencia de oferta de suelo apto y accesible a la población de menores ingresos, han resultado en la ubicación de muchos asentamientos en zonas de riesgo, como los bancos de los ríos y colinas inestables, con costos sociales y económicos devastadores cuando ocurre un desastre. Esto es muy relevante, dado que México es una de las zonas del mundo con la ocurrencia más frecuente de terremotos severos y tormentas tropicales (OCDE, 2013b). En los últimos 40 años han aumentado cuatro veces el promedio anual de ocurrencias de desastres (OCDE, 2013c). A finales de 2013, por ejemplo, el huracán “Manuel” dejó más de 10 mil familias en crisis

severa en Acapulco, donde muchos desarrollos habían sido aprobados por los gobiernos locales en las zonas donde ocurrió la inundación (Fierro, 2013).

La segregación socio-económica - en términos de los niveles de ingreso y educación, así como el acceso a servicios básicos como electricidad, agua y drenaje - es también palpable, aunque diferente, en las zonas metropolitanas. En algunas ciudades, los grupos de bajos ingresos tienden a estar generalmente ubicados en las afueras, una tendencia que se ve favorecida por los precios más bajos de la tierra en las zonas periféricas. En otras zonas metropolitanas se presenta también una clara división geográfica (norte/sur, este/oeste) (Figura 8).

Figura 8. La segregación espacial está presente, aunque de manera diferente, en las zonas metropolitanas
Promedio de años de escolaridad



Fuente: Cálculos de la OCDE con base en los datos del INEGI (2012b).

El aumento de la motorización y la insuficiencia del transporte público adecuado son los principales desafíos urbanos

Al mismo tiempo, la expansión urbana tiene consecuencias importantes para la movilidad, pues contribuye al aumento de las tasas de motorización y hace que la provisión de alternativas de transporte público de calidad y eficiente sea más difícil y costosa. En la última década, la tasa de motorización de México se duplicó llegando a 20 vehículos por cada 100 personas; en 2011 más del 70% de los 22,4 millones de vehículos en el país estaban registrados en las zonas metropolitanas (INEGI, 2014). Las dos principales externalidades de la creciente motorización - congestión y contaminación - generan costos económicos y sociales importantes y reducen la calidad de vida de los habitantes.

Una estimación de los costos totales de la

contaminación, la congestión, los accidentes y el ruido en las cinco zonas metropolitanas más grandes de México - que en conjunto representan alrededor del 40% de la población urbana del país y de la flota de vehículos privados - ascendió a MXN 173 mil millones en 2009, equivalente al 4% del PIB de estas zonas metropolitanas (Medina, 2012).

Por otra parte, el servicio de transporte público, que consiste principalmente en autobuses, puede ser poco fiable, caro y consume mucho tiempo, y la flota es a menudo de mala calidad. El desarrollo de redes de autobuses de tránsito rápido (BRT) en algunas ciudades es prometedor, sin embargo, muy a menudo se encuentran disociadas de los esfuerzos más amplios de planeación urbana.

Una séptima parte del parque habitacional se encuentra deshabitado – este es uno de los porcentajes más elevados de toda la OCDE

Las autoridades mexicanas han hecho progresos impresionantes en la reducción del rezago cuantitativo de vivienda del país. Sin embargo, el enfoque cuantitativo del desarrollo de la vivienda adoptado en años anteriores es uno de los varios factores que han contribuido a que México tenga una de las tasas más altas de viviendas deshabitadas (14,2%)⁴ en toda la OCDE, superando incluso a las de aquellos países que han salido recientemente de una burbuja inmobiliaria como, por ejemplo, Irlanda (13,8%), España (13,7%) y Portugal (12,5%) (Figura 9).

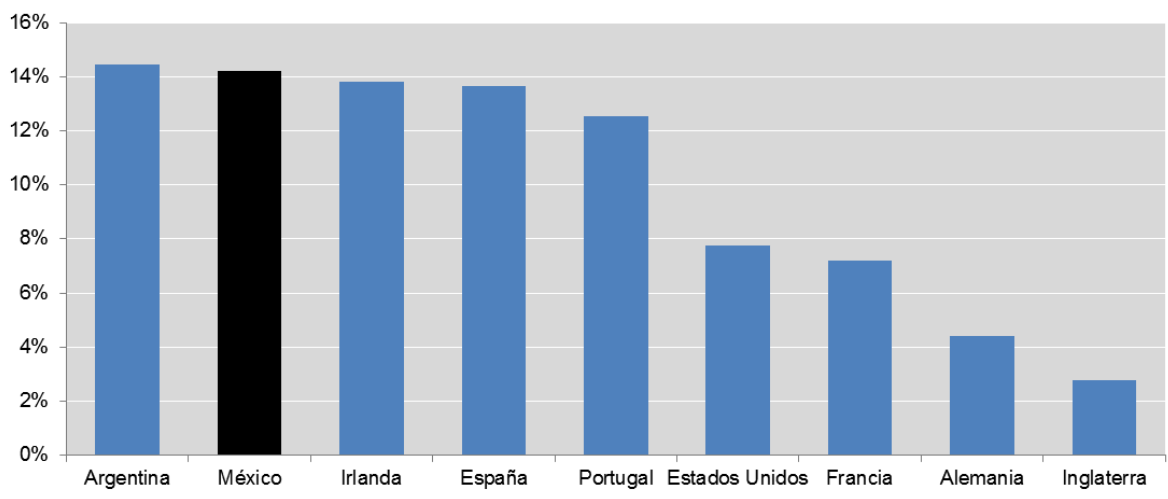
De hecho, el problema de las viviendas deshabitadas en México parece ser más estructural que cíclico. Además, la no óptima ubicación de los nuevos desarrollos de vivienda,

la migración, la inseguridad y la crisis mundial también han contribuido de forma importante a esta alta tasa de viviendas deshabitadas (Figura 10; ver Sánchez y Salazar, 2011; Monkkonen, 2014).

Una gran parte de las viviendas deshabitadas – una séptima parte del parque habitacional total (INEGI, 2010) – se encuentran en las ciudades, aunque existe una variación considerable en su ubicación en las áreas metropolitanas. Las altas tasas de vacantes se pueden encontrar tanto en las localidades periféricas como en centro de la ciudad (Monkkonen, 2014).

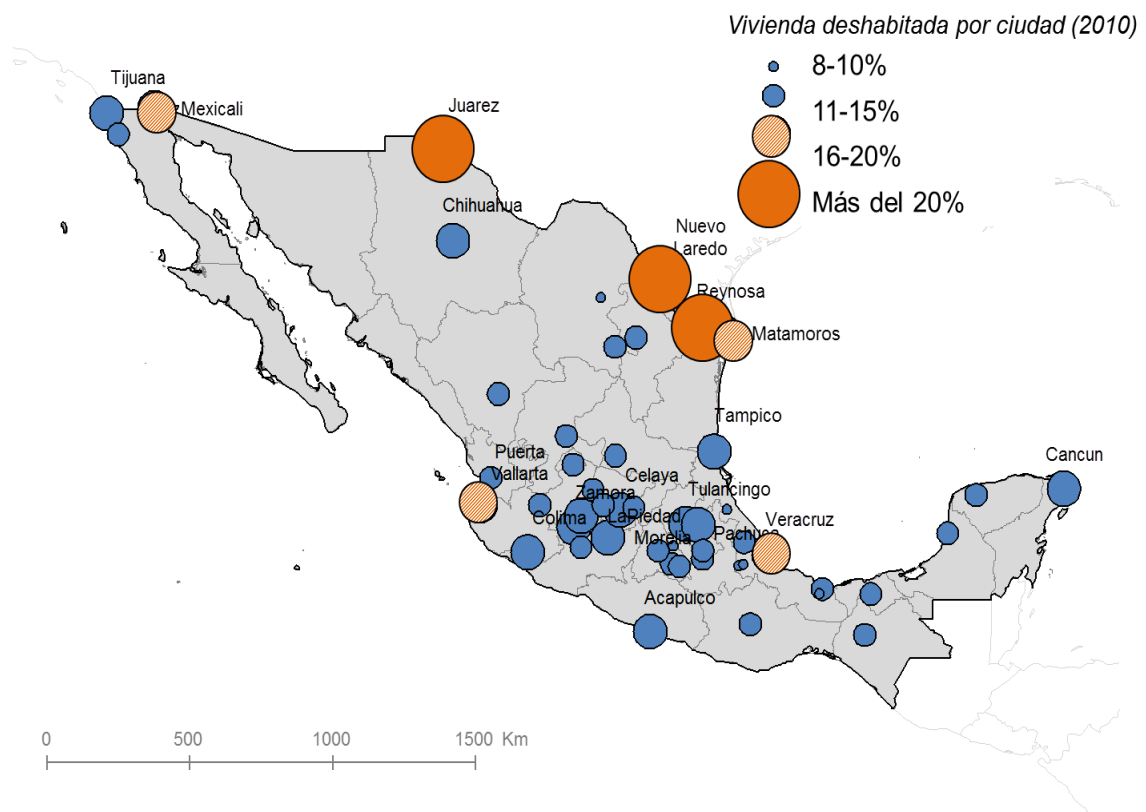
Por ello, en los últimos dos años se ha prestado mayor atención a la calidad de la vivienda y a su entorno urbano.

Figura 9. México tiene una alta tasa de viviendas deshabitadas en comparación con otros países miembros y no miembros de la OCDE
Proporción de unidades habitacionales vacantes con relación al total del parque habitacional⁵



Fuente: Datos de vivienda del LEA recopilados por “Empty Houses Campaign” (Inglaterra); Censo 2011 (España, Alemania, Portugal, Irlanda); Oficina de investigación del gobierno, INSEE (Francia); Censo de población y vivienda 2010, INEGI (México); Censo de población y vivienda 2010, INE (Argentina).

Figura 10. Viviendas deshabitadas por zona urbana (2010)
Viviendas deshabitadas como porcentaje del total del parque habitacional



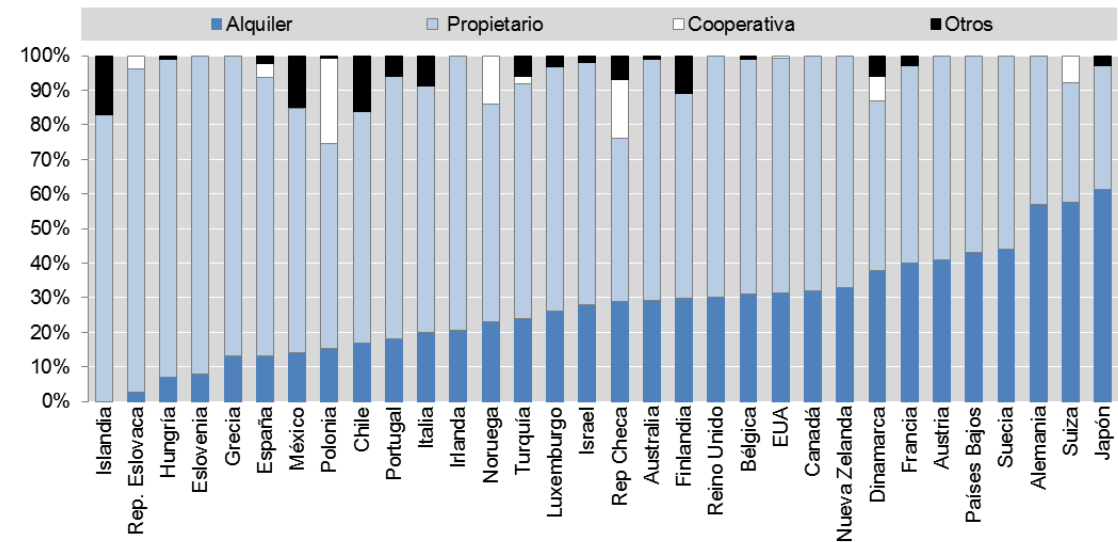
Nota: Zonas metropolitanas con más del 16% de viviendas deshabitadas son señaladas.
Fuente: Con base en los datos del INEGI (2012b).

El predominio de la vivienda en propiedad puede obstaculizar una mayor movilidad laboral

La vivienda en propiedad es, por mucho, la forma dominante de la tenencia en México, con el 76,4% de las viviendas ocupadas por el propietario (INEGI, 2010). Esto ha contribuido tanto a la expansión urbana en las zonas periféricas (que permite que hogares individuales se construyan donde la tierra es más barata) como a limitar la movilidad laboral. Al igual que en otras partes de Latinoamérica, el mercado de alquiler de la vivienda en México sigue siendo superficial y poco desarrollado en comparación con muchos países de la OCDE (ver OCDE, 2013d; 2012). La proporción de la vivienda para alquiler formal (14%) de México es menor a la de Polonia (15%) y Chile (17%) superando sólo a un puñado de países de la OCDE (**Figura 11**). Sin embargo, a las estimaciones oficiales del alquiler de viviendas formales hay que añadir el impacto de la renta informal (ver INFONAVIT, 2013) que hace que la proporción de la vivienda para alquiler haya sido más cercana al 23% en 2012, comparable con Noruega y Turquía.

Las políticas que alientan la vivienda en propiedad y desalientan el alquiler (tanto para los arrendatarios como para los arrendadores), así como la falta de un marco jurídico que dé certeza a este mercado, han desempeñado un papel importante en la limitación de la oferta y la demanda de la vivienda en renta. El sesgo de la política en favor de la vivienda en propiedad ha tenido dos consecuencias importantes: en primer lugar, ha facilitado el desarrollo de un modelo de vivienda de bajos ingresos en zonas distantes desconectadas de las oportunidades de empleo y servicios. En segundo lugar, puede limitar involuntariamente las oportunidades económicas de los residentes: las personas que habitan en casa propia son típicamente menos móviles que aquellas que rentan, incluso después de considerar las características del hogar, tales como la edad, los ingresos, y el estado civil, migratorio y laboral (Henley, et al., 1994; Andrews, et al., 2011).

Figura 11. El mercado de alquiler de vivienda en México es pequeño en comparación con la gran mayoría de países de la OCDE
Estructura de la tenencia habitacional en países de la OCDE como porcentaje del total del parque habitacional (2009)



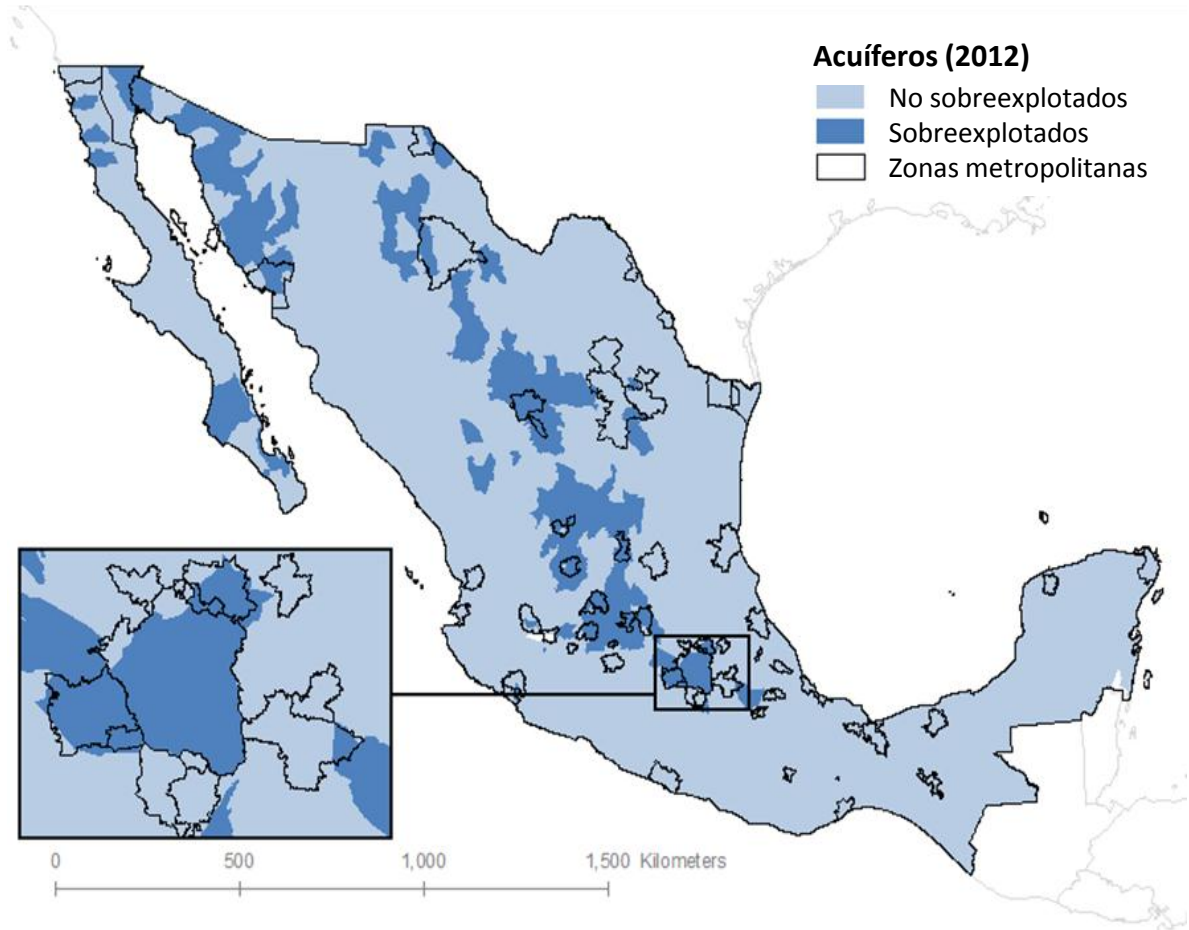
Fuente: OECD Housing Market questionnaire, in OECD (2012), OECD Economic Surveys: Chile 2012, OECD Publishing. doi: 10.1787/eco_surveys-chi-2012-en.

Los retos en materia de seguridad, calidad del aire, y abastecimiento del agua impactan los niveles de bienestar de los habitantes de las ciudades

Muchas áreas metropolitanas mexicanas se caracterizan por altos niveles de inseguridad y contaminación del aire, así como la mala calidad del agua y el inadecuado tratamiento de las aguas residuales. Estos problemas de seguridad y medioambientales se suman a los costos económicos de la urbanización ineficiente y afectan directamente la calidad de vida en las ciudades. México enfrenta grandes retos en comparación con otros países de la OCDE con respecto a varios indicadores relacionados con la delincuencia y se encuentra entre los últimos cinco lugares con respecto a los indicadores ambientales de calidad del agua y la contaminación del aire incluidos en el Índice de una Vida Mejor de la OCDE (OECD Better Life Index) (OCDE, 2014e).

A pesar de los importantes avances en la reducción de los niveles de contaminación del aire en las zonas metropolitanas en los últimos años, cerca de 14 mil muertes fueron atribuidas a la contaminación del aire en México en 2008 y los niveles de contaminación superan todavía directrices de la Organización Mundial de la Salud (OMS) (Clean Air Institute, 2013). Además, México enfrenta actualmente graves problemas hídricos. En los últimos 60 años, la cantidad de agua disponible por persona disminuyó drásticamente debido, entre otras razones, al crecimiento poblacional (Figura 12) (OCDE, 2013f). Sólo el 68% de los mexicanos encuestados están satisfechos con la calidad del agua, muy por debajo de la media de la OCDE del 84% (OCDE, 2014e).

Figura 12. México enfrenta actualmente graves problemas hídricos
La sobreexplotación de los mantos acuíferos en las zonas metropolitanas mexicanas



Fuente: CONAGUA (2012), CONAGUA Atlas 2012, www.conagua.gob.mx/atlas/ciclo21.html

Recientemente se ha desarrollado un marco de política nacional que busca impulsar una gestión urbana más eficaz

A pesar de su rápida urbanización y los altos niveles de urbanización actuales, México carecía, hasta hace muy poco, de una política urbana clara para guiar el desarrollo urbano. Esto está cambiando ahora. La creación en 2013 de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), encargada de las políticas de vivienda y desarrollo urbano, marcó un paso importante hacia una respuesta coordinada a los retos urbanos del país. La magnitud de la tarea de la SEDATU no debe subestimarse pues, en las últimas décadas, el gran número de actores involucrados en el proceso de desarrollo ha impedido dar respuestas efectivas y coordinadas a los

desafíos urbanos. Existen diversas secretarías de estado y organismos que participan en los sectores de la vivienda, el transporte y los servicios urbanos en los diferentes niveles de gobierno. No sólo hay un gran número de actores, sino que éstos son muy heterogéneos tanto en términos de su capacidad para influir en la política y la práctica, como en sus capacidades técnicas, fiscales y humanas. El enfoque sin precedentes en materia de vivienda y políticas urbanas en la agenda de reformas del actual gobierno es, pues, un hecho positivo.



Invertir en las ciudades y la vivienda puede contribuir a mejores condiciones de vida en el largo plazo

Del mismo modo que los responsables de las políticas públicas deben hacer frente a un legado de problemas urbanos muy complejos, también tienen que estar atentos a los inminentes cambios demográficos, tales como el envejecimiento de la población, lo que tendrá importantes implicaciones para los niveles de la fuerza de trabajo y la productividad de México, la adecuación de su régimen de seguridad social y sus opciones de inversión (Ver el **Suplemento Especial sobre pensiones** en la página 29). A medida que el país siga urbanizándose (aunque a un ritmo más lento) hasta el año 2050, las decisiones de planeación e inversión en infraestructura urbana tomadas hoy pueden mejorar las condiciones de vida de una gran parte de su población en el largo plazo. Al tener ciudades y viviendas mejor planeadas, México tendría una oportunidad importante para mejorar el bienestar de una gran parte de su población, la cual sigue creciendo. El programa de reformas emprendido por el gobierno federal es un paso crítico hacia estas ambiciones.

PARTE 2 |

El papel del INFONAVIT en la mejora de la política mexicana de vivienda

Es necesario reformar el sistema de financiación de la vivienda para cambiar los patrones de urbanización

Dado el papel del financiamiento de la vivienda en la conformación de las ciudades mexicanas en las últimas cuatro décadas; el cambio de la forma de desarrollo de las ciudades requerirá cambios fundamentales en el sistema de financiamiento. Las políticas federales – en particular el financiamiento federal de la vivienda – han facilitado el

desarrollo de viviendas de mayor calidad; sin embargo, no han sido eficaces en el desarrollo de mejores ciudades. Reformar las prácticas del INFONAVIT constituye, por lo tanto, una base sobre la cual se pueda construir un modelo de vivienda y desarrollo urbano sustentable y competitivo.

Los tomadores de decisión deben hacer frente a las peculiaridades de las tendencias actuales y políticas de vivienda del pasado

Las tendencias actuales y las anteriores políticas de vivienda en México son inusuales en varios aspectos en comparación con muchos otros países de la OCDE. En primer lugar, México ha logrado reducir, en gran medida y a una velocidad notable, el déficit cuantitativo de vivienda del país y ha transitado hacia una vivienda más permanente para una parte creciente de la población. Una expansión de la vivienda de esta magnitud y velocidad se ha visto en pocos países de la OCDE. En segundo lugar, al igual que muchos países de América Latina, México tiene una larga historia de desarrollo de la vivienda informal o irregular, y una gran parte del parque de viviendas continúa siendo de construcción propia, carecen de títulos legales, o se ha construido fuera del proceso de desarrollo formal. Casi una cuarta parte de los hogares urbanos son asentamientos informales (IMCO, 2011; UN-Habitat, 2011). En tercer

lugar, las disposiciones de tenencia de la tierra y la urbanización de las tierras agrícolas o de propiedad colectiva (ejido) han dejado un legado complejo para las viviendas y el desarrollo urbano de hoy en día. En cuarto, mientras que las políticas públicas en otros países de la OCDE también han favorecido, en distintos grados, la vivienda en propiedad en las últimas décadas, México, junto con Italia y España, es un caso inusual pues enfoca sus políticas de vivienda social en la propiedad de la vivienda (Andrews, et al., 2011). Por último, México está comenzando un largo periodo de transición de una época en la que la política de vivienda era definida de manera indirecta por los organismos nacionales de vivienda, a una en la que las políticas de vivienda y desarrollo urbano son definidas por una Secretaría de Estado (SEDATU).

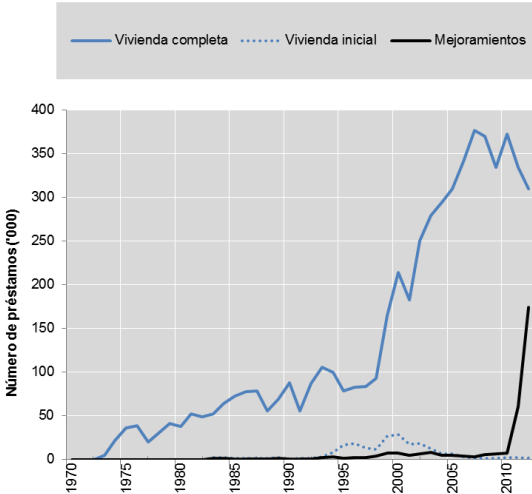
En México la transición del predominio de la vivienda informal a una vivienda formal ha logrado reducir el rezago de vivienda del país

Antes de la creación del INFONAVIT, la mayoría de las casas eran construidas a través de un proceso incremental e informal utilizando los recursos familiares para adquirir el terreno y construir la casa. Sin embargo, para 2005, la mayoría de los hogares mexicanos adquirió viviendas construidas por promotores privados con hipotecas financiadas - en su mayoría, y por lo menos en parte (cofinanciamiento) - por las agencias del gobierno con fuertes restricciones tanto para el prestatario como en el tipo de vivienda elegibles para recibir financiamiento (Figura 13).

La transición de vivienda en México también se ha debido a la completa transformación de la industria de la construcción del país: antes de la década de 1990, la mayoría de las empresas de construcción realizaba operaciones de pequeña escala, pero para el año 2004, nueve de los desarrolladores más grandes del país controlaba ya una cuarta parte del mercado (Monkkonen, 2009). El INFONAVIT, por su parte, jugó un papel fundamental en la transición de vivienda del país, gracias a su dominio del mercado de los préstamos hipotecarios y, en los primeros años, a una estrecha relación con los desarrolladores a gran escala (INFONAVIT, 2013).

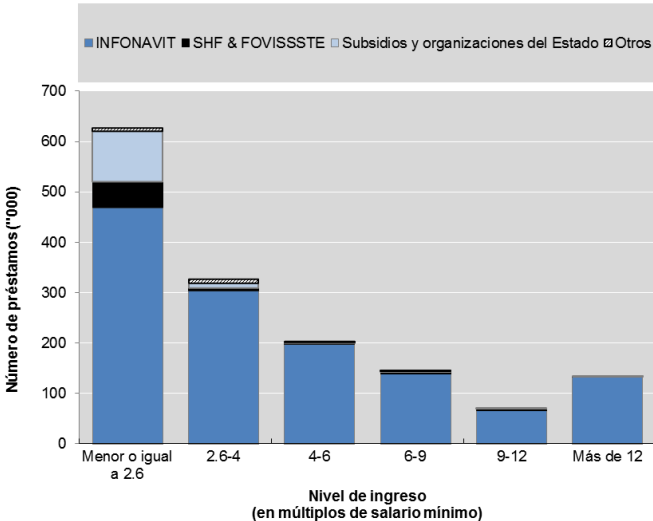
Figura 13. La mayoría de los préstamos han financiado viviendas nuevas para las familias de menores ingresos

a. Número de préstamos (en miles) financiados por el INFONAVIT, 1973-2012⁶



Fuente: CONAVI (2014), Históricos de vivienda, www.conavi.gob.mx/php/mapa_interactivo/busqueda_avanzada/historicos_viviendas/mapa_interactivo.php.

b. Número de préstamos (en miles), financiados por varios prestamistas, 2010-2012



Notas: Las cifras totales corresponden a los años 2010 a 2012. Los préstamos sin información respecto a la municipalidad a la que se distribuyeron no fueron considerados. Todos los valores están en precios de 2010. Fuente: CONAVI (2014), Históricos de vivienda, www.conavi.gob.mx/php/mapa_interactivo/busqueda_avanzada/historicos_viviendas/mapa_interactivo.php.

El legado del modelo de desarrollo anterior: la expansión urbana, una infraestructura inadecuada y un alto número de casas deshabitadas

Varias de las características de las prácticas de préstamos del INFONAVIT mencionadas anteriormente han contribuido a los desafíos que enfrentan las ciudades hoy en día. Al concentrar los préstamos en los segmentos de menores ingresos de la población ocupada formalmente, al favorecer la vivienda en propiedad sobre otras alternativas, y confiando en un modelo de negocio de producción masiva de casas formales, el INFONAVIT financió viviendas que a menudo se construyeron donde la tierra era más barata: en grandes reservas de tierra lejos de los centros urbanos y desconectados de los servicios e infraestructura urbanos. En los casos más graves, las obligaciones contractuales con los desarrolladores para construir tuberías de agua y otros servicios nunca se cumplieron, mientras

que la infraestructura de transporte prometido para conectar los desarrollos a los centros urbanos tampoco se construyó.

Un gran porcentaje de las viviendas deshabitadas ha sido el resultado, por una parte, de la ubicación sub-óptima de algunos desarrollos habitacionales y de un modelo de préstamos que ofrece a sus derechohabientes fuertes incentivos para tomar un préstamo. En los últimos años, el INFONAVIT ha hecho importantes esfuerzos para cambiar su modelo mediante la ampliación de las opciones de vivienda para sus derechohabientes (que incluye casas ya usadas así como la vivienda de alquiler) y mediante el fomento de la vivienda vertical (multifamiliares) situada en las zonas centro, priorizando el valor patrimonial y la calidad de vida.

Los formuladores de política están trabajando en una política de vivienda más sustentable para México

Sin reformas al flujo de fondos para el desarrollo de vivienda, es poco probable que un modelo de vivienda más sustentable en México tenga éxito. Aunque la SEDATU es la responsable de la coordinación para la implementación de la política de vivienda y desarrollo urbano, el INFONAVIT maneja la mayor parte del sistema de financiación de la vivienda del país. Para mejorar los resultados de vivienda y desarrollo urbano, el INFONAVIT debería continuar impulsando estrategias para desarrollar los incentivos adecuados tanto para que sus derechohabientes tengan una gama más amplia de soluciones de vivienda y para que los desarrolladores transiten hacia un modelo de vivienda más compacto (multifamiliares) y céntrico.

Estas oportunidades incluyen:

- rediseñar los criterios de asignación de la hipoteca a través de un mejor análisis sobre

la elegibilidad de los solicitantes, o de un sistema que premie a los acreditados más fiables; estos esfuerzos podrían ayudar a asegurar que los acreditados potenciales tengan un mayor nivel de solvencia y una mayor probabilidad de que los derechohabientes puedan realizar los pagos de la hipoteca en el mediano y largo plazo;

- otorgar a los derechohabientes mayor flexibilidad y más opciones acerca de sus opciones de vivienda;
- contribuir a la mejora de los vínculos entre la vivienda y el desarrollo de la infraestructura; y
- mejorar la calidad de la información que el INFONAVIT ofrece a sus derechohabientes sobre la vivienda y las pensiones (ver **Suplemento Especial sobre las pensiones**).

PARTE 3 |

Hacia mejores ciudades en México: políticas urbanas para ciudades más sustentables y competitivas

Las reformas al financiamiento de la vivienda son fundamentales – pero insuficientes

Las reformas al sistema de financiación de la vivienda no serán suficientes por sí mismas. Su éxito depende en gran medida de la capacidad de otros actores públicos y privados (especialmente los constructores de vivienda) para adaptar sus prácticas y poner en marcha otras reformas fundamentales en áreas que abarcan la fiscalidad, la regulación, las políticas de uso de la tierra y derechos de propiedad, por nombrar sólo algunas. Como tal, México está dando pasos acelerados hacia un enfoque de política urbana más global, un cambio que está en línea con una concepción cada vez más

transversal de las políticas urbanas en algunos países de la OCDE. El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018 establece seis objetivos básicos para la política urbana: controlar la expansión de las manchas urbanas; impulsar el bienestar ciudadano y la sustentabilidad social, económica y ambiental; promover la movilidad sustentable; evitar los asentamientos irregulares y la construcción en zonas de riesgo; impulsar el desarrollo económico local; y desarrollar instrumentos para mejorar la gestión de la tierra.

Los formuladores de políticas podrían centrarse en cinco estrategias para promover mejores ciudades en México

Tomando como base el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, este informe identifica cinco estrategias para promover mejores ciudades en México. Es decir, cinco prioridades de política urbana que podrían tener un impacto significativo en la competitividad y la sustentabilidad de las ciudades.

Estas estrategias, mencionadas abajo, deben ser vistas como complemento a las reformas sugeridas en el sistema de financiación de la vivienda.

- ① **Remover las barreras para la reutilización de los espacios intraurbanos desaprovechados**
- ② **Vincular la planeación y el financiamiento de la vivienda y el transporte**
- ③ **Resolver el problema de la vivienda deshabitada**
- ④ **Eliminar las barreras al mercado de la vivienda para alquiler**
- ⑤ **Mejorar la capacidad institucional para la planeación y el desarrollo urbano**



Estrategia ①

Remover las barreras para la reutilización de los espacios intraurbanos subutilizados o desocupados

La lucha contra la expansión de la mancha urbana requerirá herramientas de políticas que promuevan un uso más intensivo de la tierra dentro de los límites existentes de una ciudad (reutilización de los espacios intraurbanos subutilizados). En términos generales, esto se puede lograr mediante el fomento de la actividad dentro de la ciudad y/o desalentar la construcción fuera de los límites existentes de la ciudad.

Para ello, los responsables de las políticas públicas podrían **hacer más barata la reutilización de los espacios intraurbanos subutilizados o desocupados** así como la reurbanización mediante la reducción de la regulación y la racionalización de los permisos y otros procedimientos administrativos. Actualmente, estos imponen relativamente mayores costos a los proyectos más pequeños (pues los costos son más o menos los mismos independientemente del tamaño del proyecto) y por lo tanto alientan a los desarrolladores a favorecer a las grandes zonas verdes en lugar de los espacios urbanos subutilizados más pequeños. Las posibles herramientas incluyen: la revisión expedita de proyectos que cumplan con criterios de sustentabilidad, medidas para el aumento de la plusvalía de la tierra, la eliminación o reducción

de los requisitos de estacionamiento – bajo el supuesto de que haya un sistema de transporte público adecuado – que puede limitar las densidades urbanas y ser un obstáculo importante para la reurbanización, o el establecimiento de áreas prioritarias de financiación.

También puede ser útil **hacer más fácil la agregación de parcelas o predios** a través de los distritos de agregación de parcelas, zonificación de densidad graduada y planes parciales. De hecho, a menudo no es el alto costo de la tierra en las zonas centrales de las ciudades lo que limita el atractivo de renovación urbana, sino ensamblar una parcela de tierra lo suficientemente grande como para desarrollar grandes proyectos y aprovechar las economías de escala.

Por último, los formuladores de políticas también pueden tomar medidas para **hacer la expansión urbana más difícil**, por ejemplo a través de la creación de límites de crecimiento urbano y zonas verdes. Estas medidas tienen sus limitaciones las que, sin embargo, deben ser bien entendidas antes de su adopción. El impacto de los límites de crecimiento y similares también depende de la forma en que interactúan con otros elementos de política pública que afectan el crecimiento urbano.

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018 tiene como un objetivo central asegurar modos de transporte sustentables y accesibles. Sin embargo, los problemas de gobernanza hacen que sea difícil vincular las inversiones urbanas y de infraestructura, ya que la construcción de viviendas (por lo general financiada a nivel federal o estatal por un conjunto de organismos y/o administraciones, y aprobado a nivel municipal) está por lo general desvinculada de las estrategias para el desarrollo del transporte urbano (típicamente planeado y financiado a nivel federal o estatal por otro conjunto de organismos y/o administraciones, a menudo sin la participación del gobierno municipal).

En particular, se requiere de una mayor cooperación entre SEDATU y BANOBRAS, el banco de infraestructura propiedad del Estado, en las decisiones de inversión para la movilidad urbana. En este sentido, reformas al funcionamiento del Fondo Federal de Infraestructura (FONADIN), el principal vehículo para la financiación federal para el transporte urbano, serían bienvenidas. El porcentaje de financiación para los proyectos de transporte urbano sustentable (por ejemplo, mejoras de tránsito vehicular, caminos

peatonales y rutas ciclistas) podría incrementarse. Sin embargo, también está claro que los gobiernos locales tienen necesidad de algo más que la financiación para la transición hacia una movilidad urbana más sustentable: también tienen que fortalecer su capacidad institucional para planear, diseñar e implementar proyectos de forma exitosa.

En este sentido, el apoyo del gobierno federal es esencial. Además, el Fondo Metropolitano federal proporciona otra vía potencial de apoyo a los proyectos de movilidad sustentable, pero la financiación debería estar mejor vinculada a planes metropolitanos de inversión claros e involucrar a los actores locales en el proceso de toma de decisiones. Una gama más amplia de actores (BANOBRAS, institutos municipales de planeación y los bancos de tierra estatales, además de los estados y municipios) debería tomar parte en la planeación de los proyectos de movilidad urbana. Por último, en sus esfuerzos por desarrollar herramientas para vincular los costos y beneficios de la inversión en transporte, los responsables de formular la política podrían poner mayor énfasis en las medidas de accesibilidad y rendimiento.



Estrategia ③ Solucionar el problema de la vivienda deshabitada

Además de las estrategias que podrían ser consideradas por el INFONAVIT, para abordar la cuestión de las viviendas deshabitadas dentro de su propio parque habitacional, se necesitan los esfuerzos de otros actores institucionales para hacer frente al desafío más amplio de las viviendas desocupadas. Tres estrategias generales que podrían ayudar son: (i) abordar la cuestión de los propietarios ausentes y la propiedad subutilizada; (ii) invertir en los barrios que se encuentran en dificultades; y (iii) desarrollar aún más los bancos de tierra para hacer frente al problema de las viviendas deshabitadas existentes.

Entre las posibles vías de acción, la reforma del impuesto sobre la propiedad (impuesto predial) debe ser una prioridad. Las bajas tasas de impuestos a la propiedad y la baja recaudación no son sólo problemas para la salud de las finanzas locales; sino que también contribuyen al abandono de la propiedad y la subutilización del espacio. Dos alternativas de reforma que podrían considerarse son: un

impuesto sobre el valor de la tierra, que grave sólo la tierra (no las estructuras), o un sistema de impuesto predial de tasa diferenciada, que impone una tasa de impuestos más alta al suelo que a las estructuras. Un impuesto sobre el valor de la tierra puede ser una opción preferida en muchas ciudades debido a que su aplicación es potencialmente más simple.

Por último, en algunos países de la OCDE, los bancos de tierra manejados por el sector público han demostrado ser una estrategia efectiva para hacer frente al tema de las casas deshabitadas, especialmente para propiedades que han sido embargadas. Hay una variación entre los estados en cuanto a su estructura institucional, pero los que han tenido más éxito son los que tienen una autoridad legal clara para la adquisición de la propiedad, fuentes confiables de ingresos (a menudo a través de la emisión de bonos), y directrices claras en cuanto a la propiedad que pueden adquirir y los usos que le pueden dar.



Estrategia ④

Eliminar las barreras al desarrollo del mercado de la vivienda para alquilar

Si bien hay una serie de posibles estrategias para impulsar el mercado de la vivienda para renta, sería importante para México comenzar con las medidas generales dirigidas al marco fiscal, regulatorio y legal para asegurar un manejo más equilibrado entre la vivienda para alquilar y la vivienda en propiedad. Estos esfuerzos deben ser priorizados en una política nacional coherente para el arrendamiento de la vivienda en México.

El desarrollo de un mercado de arrendamiento más robusto se puede lograr con mayor eficacia a través de una política coherente, en lugar de contar con programas dispersos; este es el riesgo asociado a los programas de vivienda para alquilar puestos en marcha recientemente. La experiencia tanto de los países de la OCDE (por ejemplo, los Estados Unidos) como de los países en desarrollo sugiere que un enfoque de programación poco sistemático hacia el arrendamiento de vivienda – en lugar de una concepción de la vivienda para renta como parte de una agenda más amplia de vivienda – es una limitante para ampliar la oferta de este sector en particular.

Las reformas al marco legal y regulatorio para la vivienda de alquiler deben garantizar que tanto arrendatarios como arrendadores reciban un trato justo y que la vivienda para renta cumpla con mínimos estándares de calidad. En cuanto al marco fiscal, las autoridades mexicanas – en particular la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) – podrían tratar de garantizar un mayor equilibrio entre la vivienda para alquilar y las viviendas ocupadas por sus propietarios mediante la reducción de la presión fiscal sobre las propiedades para alquilar, con lo que se alentaría a los propietarios para poner propiedades deshabitadas en el sector formal del mercado de arrendamiento.

Programas de ayuda para el alquiler de vivienda como “Arrendavit” del INFONAVIT y los programas de “subsidio para el alquiler” de la CONAVI seguirán siendo necesarios. Sin embargo, este tipo de iniciativas específicas tendrán más probabilidades de éxito una vez que amplias reformas fiscales y cambios a las leyes y reglamentos de vivienda hayan sido adoptados.

Estrategia ⑤

Mejorar la capacidad institucional para la planeación y el desarrollo urbano

Los formuladores de políticas públicas tienen muy claros muchos de los desafíos urbanos que enfrenta México. Sin embargo, la limitada capacidad, en particular a nivel municipal, ha dificultado superarlos. Mientras que los municipios tienen un control significativo y crítico sobre el desarrollo urbano, la capacidad de muchas administraciones locales no suelen ser proporcionales a sus responsabilidades. La mayoría de los municipios carecen de una fuerza de trabajo profesional a cargo de la planeación urbana, registro de la propiedad, valuación, gestión catastral, gestión de riesgos, y otros campos relacionados. Los esfuerzos para hacer frente a estos retos se ven agravados por las discontinuidades políticas que resultan de un cambio en la mayoría de las administraciones municipales cada tres años

en la elección de un nuevo presidente municipal, aunque las reformas recientes a la legislación federal otorgan a los estados la facultad de determinar si permiten o no la reelección en el futuro.

El aumento en la capacidad institucional para la planeación a nivel municipal y, cada vez más, en algunas áreas, a nivel metropolitano será fundamental para obtener resultados urbanos más sustentables. En concreto, las autoridades podrían considerar (i) el aprovechamiento de los institutos de planeación para fortalecer la capacidad de planeación urbana; y (ii) el fortalecimiento de la recopilación de datos y la elaboración de políticas a escala metropolitana.

PARTE 4 |

Reformar la gobernanza urbana para obtener mejores resultados en vivienda y desarrollo urbano

Para que la agenda de la política de vivienda y desarrollo urbano tenga éxito es necesario reformar la estructura de la gobernanza urbana y mejorar la gestión de las áreas urbanas. Actualmente México cuenta con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, sin embargo, es necesario considerar un plazo más allá del periodo sexenal. Además, la profesionalización de la fuerza de trabajo del

sector público es un aspecto crítico para mejorar la capacidad planeación urbana y su implementación. Esto es porque con demasiada frecuencia, los proyectos de desarrollo urbano se han caracterizado por un enfoque de prueba y error improvisado que responden a las prioridades políticas de corto plazo en lugar de los intereses nacionales de largo plazo.

La fragmentación de la política de vivienda y desarrollo urbano a nivel federal debe ser reducida

Si bien la creación de la SEDATU es un paso importante hacia una mejor coordinación interinstitucional, la estructura institucional actual para la vivienda y el desarrollo urbano aún presenta un alto grado de fragmentación. Esto da como resultado políticas incoherentes, una falta de coordinación sistémica entre los diversos actores, y una duplicidad de funciones entre los organismos federales y subnacionales. El gran número de actores refleja la importancia del sector de la vivienda para la economía nacional, por un lado; sin embargo, también es la fuente de una considerable duplicidad de funciones y desaprovechamiento de recursos.

En primer lugar, para ayudar a superar la fragmentación de la política de vivienda y desarrollo urbano, la SEDATU debe consolidarse como el centro para la toma de decisiones sobre estas cuestiones a nivel nacional.

En segundo lugar, las autoridades mexicanas también podrían considerar estrategias para racionalizar el panorama

institucional del sector de la vivienda. La paradoja de la estructura institucional de México es la existencia de un gran número de organismos de vivienda que sirven en áreas geográficas específicas (urbano o rural) o a segmentos particulares de la población (trabajadores del sector público o privado; en la economía formal o informal), pero que, en conjunto, todavía no llegan adecuadamente a toda la población. Algunas fusiones institucionales podrían considerarse en el largo plazo.

En tercer lugar, las autoridades podrían fortalecer el desarrollo urbano a través de una mejor planeación intersectorial; el establecimiento de redes institucionales para llegar a acuerdos para el desarrollo urbano; o incluso podrían considerar el establecimiento de un consejo nacional para la coordinación del desarrollo urbano.

La colaboración entre los niveles de gobierno debe fortalecerse para una mejor planeación y desarrollo urbano

La planeación y el desarrollo urbano son, por su naturaleza, transversales con respecto tanto a las políticas sectoriales como a los actores implicados en el proceso de desarrollo. Para fortalecer la colaboración entre los niveles de gobierno para la planeación y el desarrollo urbano, un esfuerzo más enfocado en la planeación estratégica podría ayudar a las autoridades mexicanas a identificar y enfocarse en las prioridades y los resultados globales.

Además, si bien puede ser difícil establecer una asignación clara de competencias entre los distintos niveles de gobierno (ya que muchos ámbitos de las políticas públicas requieren de la intervención de los diferentes niveles de gobierno), los mecanismos de coordinación deben tratar de reducir los costos de

transacción y las asimetrías de información entre los distintos niveles de gobierno. Por extensión, los mecanismos de cofinanciamiento y condicionalidad podrían ser herramientas útiles para reforzar las relaciones fiscales entre los distintos niveles de gobierno. Por último, existe la posibilidad de dar un papel más estratégico a los foros de discusión y diálogo de alto nivel ya existentes para el intercambio de información, buenas prácticas y el análisis de los desafíos urbanos en México. La SEDATU podría darle seguimiento a los resultados de las decisiones tomadas en dichos foros.

La modernización de la administración municipal podría contribuir a mejorar la planeación y el desarrollo urbano

Los municipios mexicanos son instituciones de corto plazo con las responsabilidades de largo plazo. Modernizar la administración municipal y, en su caso, el desarrollo de acuerdos de gobernabilidad metropolitana, es fundamental para mejorar la planeación y la gestión urbana.

Las reformas a la administración pública municipal son altamente importantes a la luz de la corta duración del periodo de los presidentes municipales y, en algunos casos, de la complejidad técnica de los servicios que proporcionan los municipios. Las medidas de reforma podrían incluir el hacer posible la reelección municipal y/o los periodos de gestión municipal más largos (cambios recientes a la legislación federal han allanado el camino para este cambio, que finalmente corresponderá a cada estado su determinación). Por otro lado, se tienen que crear los incentivos para llevar a cabo la planeación urbana y considerar la viabilidad de introducir la figura de los administradores municipales (funcionarios profesionales encargados de la administración cotidiana

dentro de la administración municipal).

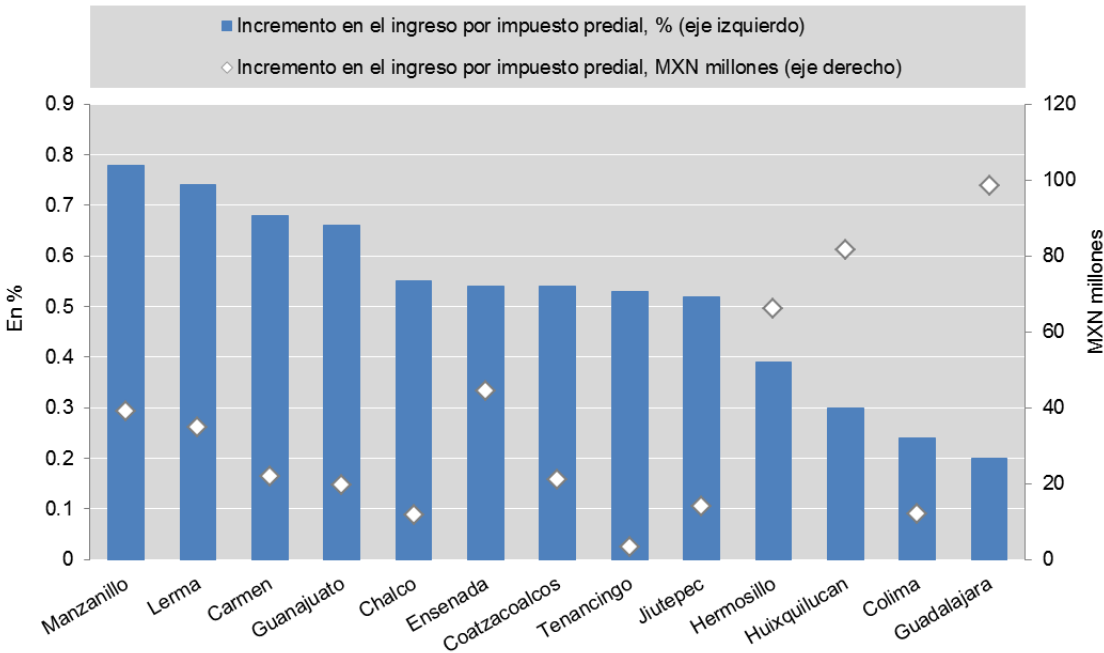
Las reformas también podrían basarse en los esfuerzos anteriores hacia la gobernabilidad metropolitana en diferentes zonas metropolitanas; el éxito ha sido un reto, aunque León y Guadalajara pueden ser considerados pioneros. Las instituciones metropolitanas pueden ser responsables de la coordinación para la prestación de servicios públicos (transporte, agua, manejo de residuos) y/o la planeación urbana. La experiencia en México y otros países de la OCDE sugiere que la participación de los gobiernos central (federal) y regionales (estatal) puede ser fundamental en el fomento de una cooperación más formal entre los municipios. El gobierno del estado de Jalisco, por ejemplo, ha tenido un papel muy activo en las reformas metropolitanas de la zona de Guadalajara.

Las ciudades necesitan incentivos para asegurar suficientes recursos financieros para el desarrollo urbano

En los países federales hay una tendencia hacia una mayor descentralización del ingreso que en los países unitarios. Sin embargo, México es una excepción, ya que los gobiernos sub-nacionales representan sólo el 9% de los ingresos totales del gobierno (menos del 1% del PIB). Los estados y municipios, en particular, son altamente dependientes de las transferencias federales, y sus niveles de deuda se han incrementado considerablemente. Por otra parte, las relaciones fiscales intergubernamentales no son totalmente aptas para permitir un desarrollo sano de las áreas metropolitanas. Las zonas urbanas mexicanas enfrentan dificultades para financiar las nuevas y crecientes necesidades de gasto así como para prestar servicios de una manera efectiva y a bajo costo.

Las reformas a las relaciones fiscales entre los diferentes niveles de gobierno podrían ayudar a asegurar la disponibilidad de los recursos para financiar la prestación de servicios públicos. Algunas medidas que pueden considerarse para mejorar las finanzas públicas municipales son: ampliar las fuentes de ingresos propios de los gobiernos sub-nacionales (en particular a través de la reforma del impuesto predial y las cuotas de los usuarios) [Figura 14]], mejorar la equidad del sistema de transferencia, controlar el endeudamiento de los gobiernos sub-nacionales y el gasto municipal, y participar en asociaciones público-privadas.

Figura 14. Aumento de los ingresos por concepto del impuesto predial después de la modernización del catastro municipal, 2014



Fuente: BANOBRAS (2014), www.banobras.gob.mx/productosyservicios/productos/asistenciatecnicaayfinanciera/Documents/Documentos%20Productos%20Asistencia%20Técnica%202013/Presentación%20Programa%20de%20Modernización%20Catastral%202013.pdf

La profesionalización de los gobiernos sub-nacionales puede contribuir a aumentar la capacidad para la elaboración e implementación de políticas de vivienda y desarrollo urbano

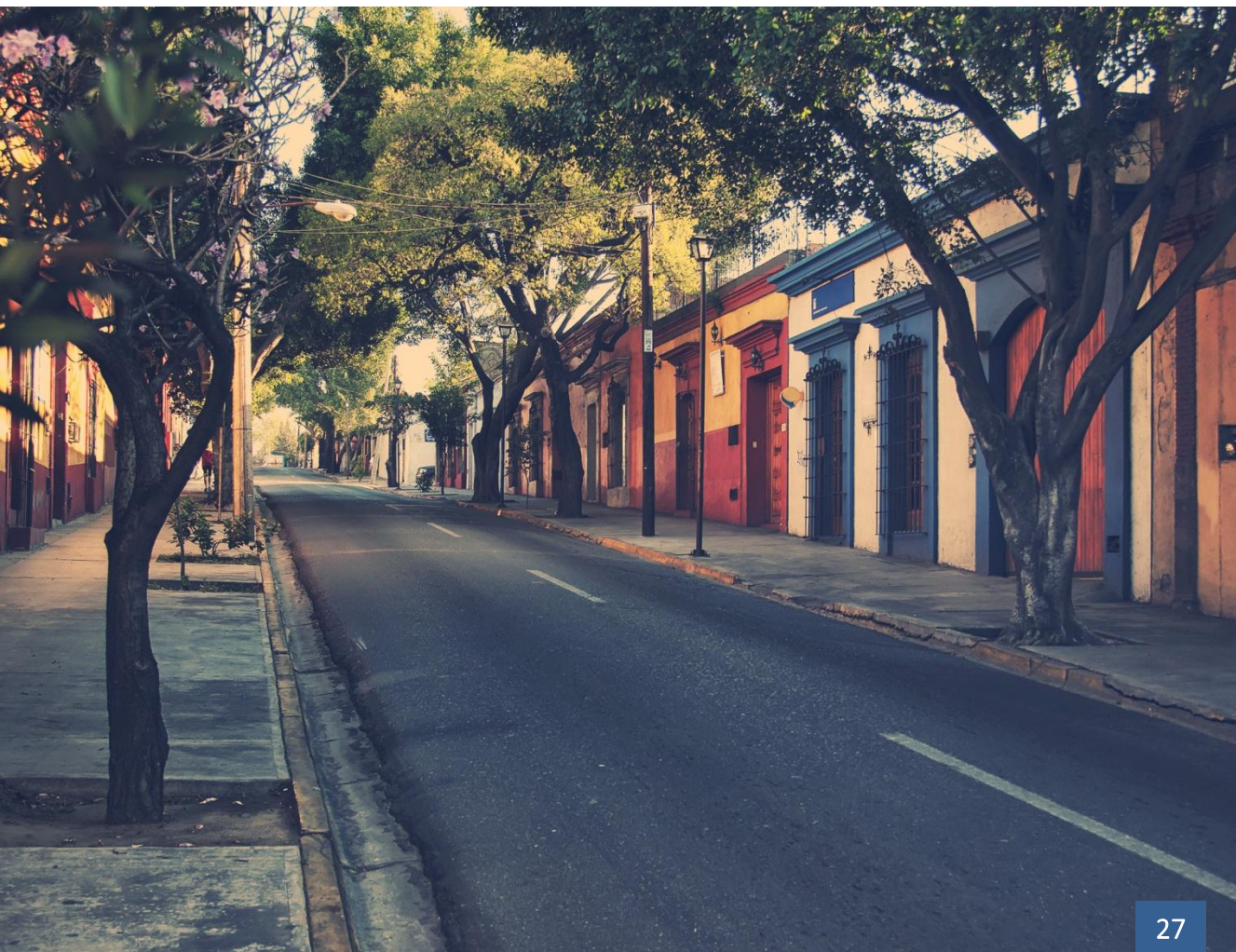
En México, un importante obstáculo para la ejecución de proyectos de inversión, y una razón de la limitada eficiencia y la baja calidad en la prestación de servicios públicos, es el inadecuado sistema de servicio civil. El sistema actual otorga a los funcionarios de los gobiernos sub-nacionales, en particular a los empleados públicos municipales, un estatus inferior, incluidos salarios más bajos y menos oportunidades de ascenso.

Algunas recomendaciones para fortalecer las capacidades técnicas y humanas a nivel municipal incluyen:

- la adopción de un marco regulatorio y de medidas estratégicas para la profesionalización de los servidores públicos locales; y
- la institucionalización de la colaboración para la profesionalización entre los tres niveles de gobierno.

Medidas para la profesionalización de los servidores públicos locales:

- ✓ Un proceso de reclutamiento enfocado en el mérito
- ✓ Mejorar la planeación y gestión estratégica de personal
- ✓ Certificación de competencias profesionales
- ✓ Mayor capacitación
- ✓ Posibilidades de carrera en la administración municipal
- ✓ Mejorar los estándares de conducta ética del personal en todos los niveles de gobierno



PARTE 5 |

Una oportunidad para cambiar el futuro de la vivienda y el desarrollo urbano en México

Liberar el potencial de las zonas urbanas de México podría ayudar a aumentar la productividad del país y, en última instancia, su competitividad global. Con este fin, las reformas a la vivienda y las políticas urbanas podrían ser un instrumento para hacer las ciudades más atractivas para las empresas y los trabajadores calificados, más saludables y habitables para los residentes, y más incluyentes para todos los segmentos de la población. Esto requerirá reformas a los marcos fiscales, regulatorios y legales que rigen la vivienda, el transporte y el desarrollo urbano.

Estas medidas generales mientras tanto deben ser apoyadas por los cambios en el sistema de financiación de la vivienda - para ofrecer más flexibilidad y más posibilidades de elección con respecto a la vivienda - y aún más

reforzadas por las reformas a los marcos de gobernanza para el transporte y el desarrollo urbano.

En última instancia, la construcción de mejores ciudades en todo México requerirá de los esfuerzos coordinados de todos los niveles de gobierno y en múltiples ámbitos de la política pública. INFONAVIT, en estrecha colaboración con la SEDATU, la SHCP y otros organismos federales, así como con los gobiernos estatales y municipales, los desarrolladores privados y otros actores clave en el proceso de desarrollo, puede desempeñar un papel de liderazgo para hacer a las ciudades mexicanas más competitivas y con mayores niveles de bienestar.



Suplemento especial | Pensiones

Hacia una pensión más adecuada - el papel del INFONAVIT

El INFONAVIT debe ser parte de la construcción de un sistema de pensiones más sólido

En 1992, se añadió la función de ahorro para el retiro al mandato del INFONAVIT. Durante un largo período se mantuvo como una actividad secundaria, pero su relevancia va en aumento y en los últimos años el INFONAVIT comenzó a dedicar cada vez más atención a su desarrollo. En la actualidad esta es una tarea especialmente urgente ya que México se enfrenta a un gran desafío de largo plazo para asegurar que sus ciudadanos tengan un ingreso adecuado durante su jubilación.

Aunque el INFONAVIT no puede resolver

estos problemas por sí mismo, está claramente bien posicionado para mejorar las perspectivas de ingreso de los trabajadores durante su jubilación. Lo más importante es que el Instituto tiene ya una relación establecida con los trabajadores del sector formal a través del 5% de contribución obligatoria del patrón. Las contribuciones se mantienen en cuentas individuales que actualmente se pueden utilizar para financiar diversas soluciones de vivienda y para complementar los ingresos de las pensiones.

La ley de seguridad social que actualmente se discute, puede tener efectos profundos en el INFONAVIT

Al momento de escribir este reporte, el Senado mexicano debate la aprobación de cambios importantes a la Ley de Seguridad Social, lo que implicaría una realineación significativa de las funciones del INFONAVIT. Los cambios propuestos incluyen:

- la introducción de una pensión universal para los que no califican para una pensión reconocida y el seguro de desempleo, con lo cual México se sumaría al resto de los países de la OCDE que ya cuentan con un sistema nacional de seguro de desempleo;
- medidas para aumentar la competencia entre los proveedores de servicios de pensiones; y
- las disposiciones adicionales que afectarán significativamente el papel del INFONAVIT

en la prestación de las pensiones y darán al Instituto nuevas funciones en el régimen de seguro de desempleo del país.

Bajo el nuevo esquema, el actual 5% de la contribución del empleador a la cuenta individual de vivienda manejada por el INFONAVIT se dividiría en dos partes: (i) una cuenta de vivienda, que seguiría funcionando como en el sistema actual, pero con la cantidad de la contribución reducida de 5% a 2% de los ingresos; y (ii) una nueva cuenta mixta, en la que se colocaría el restante 3% de la contribución del empleador; los recursos de esta cuenta mixta podrían ser utilizados para las prestaciones por desempleo, hipoteca del pago inicial y/o ingresos de jubilación.

La mayoría de los cambios previstos en la Ley del Seguro Social que regulan el régimen de gestión de pensiones están diseñados para hacer que el régimen sea más flexible y competitivo al tiempo que mejora la protección de los derechohabientes del IMSS a través de una mayor transparencia y más competencia.

Más importante aún, esta nueva medida debería ayudar a aliviar la brecha de pensiones del país. Aquellos derechohabientes que prefieran incrementar sus futuros ingresos de jubilación pueden dejar los fondos en sus cuentas con el INFONAVIT, o cambiar su cuenta a otras instituciones que les otorguen mejores rendimientos.

¿Cuál es el futuro del INFONAVIT en materia de pensiones?

Los cambios en la Ley del Seguro Social que se encuentran actualmente en discusión tendrían un impacto profundo en la estructura organizacional del INFONAVIT y, por lo tanto, constituyen una oportunidad importante para que el INFONAVIT reevalúe sus opciones para el futuro. El resultado más significativo de los cambios previstos en la ley es que el INFONAVIT, que antes funcionaba como un banco de la vivienda con un acceso privilegiado a la financiación, se dividiría en dos líneas funcionales:

- Una función de financiamiento de viviendas con acceso, un tanto reducido, al financiamiento de bajo costo a través de las cuentas individuales de vivienda, que serían las responsables de la satisfacción de las demandas de financiamiento de la vivienda de bajo costo, manteniendo el doble mandato de la vivienda y las pensiones; y
- Una función de gestión de activos con responsabilidades para ayudar a que sus derechohabientes utilicen sus nuevas cuentas mixtas para la vivienda y las pensiones, con la responsabilidad adicional del seguro de desempleo. Cada una de estas funciones se llevaría a cabo por una entidad corporativa separada, aunque habría algunos vínculos entre los dos.

Bajo el nuevo esquema, el INFONAVIT podría considerar diferentes posibilidades para adaptarse a su nuevo papel en el marco de la ley de seguridad social una vez reformada, como proveedor de financiación de la vivienda y como una institución de gestión de activos.

Como un proveedor de financiación de la vivienda, las dos formas más prometedoras en las que el INFONAVIT puede permanecer activo como proveedor de financiamiento para la vivienda de bajo costo a la luz de un menor acceso a los fondos de bajo costo sería centrarse en la reducción de las metas para relaciones prudenciales y aumentar el uso de técnicas de financiación alternativas (por ejemplo, a través del capital y los mercados privados, etc.).

Como una institución de gestión de activos, los cambios en la ley que ahora están bajo consideración obligarían al INFONAVIT a reconsiderar su papel en toda la red de seguridad social de México y el sistema financiero. Teniendo en cuenta este cambio fundamental en el marco institucional y regulatorio, el INFONAVIT podría seguir uno de dos enfoques:

- centrarse estrechamente en la gestión de los fondos mixtos y apoyar las actividades de financiación de la vivienda del INFONAVIT, o
- tratar de convertirse en el actor más grande en el mercado de la gestión de activos al competir en toda la gama de instrumentos de ahorro. Para ello, las posibles estrategias que valdría la pena considerar incluyen: proporcionar educación financiera de alta calidad a los trabajadores y, en una segunda fase, el asesoramiento individual; el desarrollo de una gama completa de productos de inversión de ahorros en todo el ciclo de vida del trabajador; y, por último, entrar en competencia con otros gestores de activos para convertirse en un líder del mercado con respecto a los costos.

Notas

- 1/ Las reformas cubren materias: energética, telecomunicaciones, competencia económica, financiera, fiscal, laboral, educativa, así como político electoral y penal.
- 2/ El RUV obtiene información sobre la vivienda nueva planeada por las empresas constructoras y le da seguimiento a la propiedad a través del proceso de construcción, y registra información referente a la ubicación, el tamaño y el precio de la vivienda.
- 3/ La desconcentración espacial se mide a través de un índice de entropía, donde los valores más altos indican un bajo grado de agrupamiento - mayor dispersión- (clustering) de las personas en el espacio. En el eje horizontal, el índice ADC mide el grado en que la población se encuentra muy lejos del principal centro urbano. Los valores más altos indican distancias más altas, en promedio, del centro (mayor descentralización). Los valores por país se obtienen como promedios de los valores para las áreas urbanas funcionales. Véase la referencia para más detalles.
- 4/ Los datos recabados por el INEGI durante el Censo realizado en 2010 muestran la existencia de un parque habitacional que asciende a más de 35 millones de viviendas.
- 5/ Los datos para México y Argentina corresponden a 2010; los datos para Irlanda, España, Portugal y Alemania corresponden a 2011; los datos de Francia corresponden a 2012; los datos para Inglaterra corresponden a 2013; los datos de los Estados Unidos corresponden a 2014 (Q1 para las estadísticas de vivienda vacantes). Una casa vacía se define como vivienda que se ofrece en venta o alquiler, alquilada o vendida a la espera de la ocupación, o que está fuera del mercado por otras razones. Además, los números de Argentina excluyen vacante debido a uso comercial, uso vacacional, fin de semana o de otro hogar temporal. Los números de México excluyen a la vivienda para uso temporal. Las cifras para España y Portugal excluyen casas secundarias. Para Irlanda, los números no incluyen las casas de vacaciones vacantes, Inglaterra define viviendas vacías como aquellas viviendas que están desocupadas y sustancialmente sin muebles. Las cifras para Alemania excluyen casas de vacaciones, casas usadas comercialmente, casas habitadas por diplomáticos o fuerzas armadas extranjeras.
- 6/ Los préstamos para la vivienda terminada se ejercen como un proceso continuo y único para vivienda nueva o usada. Los préstamos para la vivienda inicial se utilizan para viviendas compradas que están sujetas a la evolución gradual / mejoras que se llevan a cabo en etapas basadas en los recursos y las necesidades económicas de los prestatarios. Los préstamos para la cofinanciación son complementarios a los préstamos concedidos por otras instituciones para la adquisición o construcción de una vivienda. Los préstamos para mejoras físicas proveen fondos para la reparación, renovación y expansión de la propiedad poseída por el destinatario. Los préstamos para mejoras de financiación son, para el caso de los cambios de tipos de interés / términos de referencia / índice que pueden requerir ajustes en beneficio del deudor con respecto a las condiciones iniciales de financiación.

Bibliografía

Andrews, D., et al. (2011), "Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries", OECD Economics Department Working Papers No. 836, OECD Publishing, Paris

Arias, J., Azuara, O., Bernal, P., Heckman, J. J., and Villarreal, C. (2010), Policies to promote growth and economic efficiency in Mexico, (No. w16554), National Bureau of Economic Research.

BANOBRAS (2014), www.banobras.gob.mx/productosyservicios/productos/asistenciaticnicayfinanciera/Documents/Documentos%20Productos%20Asistencia%20Técnica%202013/Presentación%20Programa%20de%20Modernización%20Catastral%202013.pdf

BBVA Research (2014), "Situación Inmobiliaria México: Segundo semestre 2014", 5 November 2014; available at: www.bbva.com/wp-content/uploads/2014/11/Presentacion-SitInmobiliariaMexico-2S142.pdf

Clean Air Institute (2013), *Air Quality in Latin America: An Overview*, www.clearairinstitute.org/calidaddeaireamericalatina/cai-report-english.pdf

CONAGUA (2012), CONAGUA Atlas 2012, www.conagua.gob.mx/atlas/ciclo21.html

CONAVI (2014), Historicos de vivienda www.conavi.gob.mx/php/mapa_interactivo/busqueda_avanzada/historicos_viviendas/mapa_interactivo.php

Conference Board Total Economy Database (2014), www.conference-board.org/economics/database.cfm

Dobbs, R., et al. (2012). *Urban world: Cities and the rise of the consuming class*. McKinsey Global Institute.

Fierro, O. (30 Septiembre 2013) *Construyeron inmobiliarias 10 mil viviendas en zona pantanosa de Acapulco*. Noticias MVS. www.noticiasmvs.com/#!/noticias/construyeron-inmobiliarias-10-mil-viviendas-en-zona-pantanosa-de-acapulco-530.html

Henley, A., R. Disney and A. Carruth (1994), "Job Tenure and Asset Holdings", *Economic Journal*, Vol. 104.

IMCO (2011), *Viviendas para desarrollar ciudades*; http://imco.org.mx/wp-content/uploads/2011/7/viviendas_para_desarrollar_ciudades_completo.pdf

INEGI (2014), *Vehículos registrados* - Sistemas Estatal y Municipal de Bases de Datos (SIMBAD) Database

INEGI (2012a), *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2012*, INEGI, Aguascalientes, Mexico ; available at: www.inegi.org.mx/est/contenidos/Proyectos/Encuestas/Hogares/regulares/Enigh/Enigh2012/tradicional/default.aspx

INEGI (2012b), *Censo de Población y Vivienda 2010 - Sistema para la consulta de información censal (SCINCE Versión 05/2012)*, INEGI, Aguascalientes, Mexico

INEGI (2011a), *Características de las viviendas - Promedio de ocupantes por vivienda, 1950 a 2010* <http://www.inegi.org.mx/sistemas/temasv2/contenido/sociedad/epobla13.asp?s=est&c=22237>

INEGI (2011b), *Características de las viviendas - Porcentaje de viviendas particulares habitadas con materiales durables en paredes, 1950 a 2010* <http://www.inegi.org.mx/sistemas/temasv2/contenido/sociedad/epobla15.asp?s=est&c=22207>

INEGI (2011c), *Características de las viviendas - Porcentaje de viviendas particulares habitadas con materiales durables en techos, 1970 a 2010* www.inegi.org.mx/sistemas/temasv2/contenido/sociedad/epobla35.asp?s=est&c=26559

INEGI (2011d), *Características de las viviendas - Porcentaje de viviendas particulares habitadas con recubrimiento en los pisos, 1970 a 2010* <http://www.inegi.org.mx/sistemas/temasv2/contenido/sociedad/epobla36.asp?s=est&c=26561>

- INEGI (2010), *Censo de Población y Vivienda*
- INEGI (2000), *Censo de Población y Vivienda*
- INEGI (1990), *Censo de Población y Vivienda*
- INFONAVIT (2013), *Financial Plan 2014-2018 (Plan Financiero 2014-2018)*; available at: <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/eb3b5c33-9cf5-4b08-9c8c-eb50f7f6537e/Plan+financiero+2014+VERDE.pdf?MOD=AJPERES>
- INFONAVIT (2011), *Financial Plan 2011-2015 (Plan Financiero 2011-2015)*; available at: <http://infonavitpublica.org.mx/2012/?q=node/90>.
- Landis, J. and K. McClure (2010), "Rethinking federal housing policy", *Journal of the American Planning Association*, vol. 76, no. 3; available at: www.thecyberhood.net/documents/papers/mcclure10.pdf
- Medina, S. (2012), *Transforming Urban Mobility in Mexico – Towards Accessible Cities Less Reliant on Cars*, Institute for Transportation and Development Policy (ITDP Mexico).
- Minnesota Population Center (2013), INEGI Population census data for 2000 and 2010.
- Monkkonen, P. (2014), "The role of housing finance in Mexico's vacancy crisis", Ziman Center Working Paper, No. 22, UCLA Ziman Center for Real Estate, available at: www.anderson.ucla.edu/Documents/areas/ctr/ziman/2014-22WP.pdf.
- Monkkonen, P. (2009), *The Housing Transition in Mexico: Local Impacts of National Policy*, Institute of Business and Economic Research/Fisher Center for Real Estate and Urban Economics, Program on Housing and Urban Policy, Dissertation and Thesis Series, Working Paper D09-001, Berkeley, CA: http://urbanpolicy.berkeley.edu/pdf/Monkkonen_Dissertation.pdf
- OECD (2013a), "Metropolitan areas", OECD Regional Statistics (database). doi: 10.1787/data-00531-en; accessed 18 November 2014.
- OECD (2013b), *OECD Reviews of Risk Management Policies: Mexico 2013: Review of the Mexican National Civil Protection System*, OECD Publishing. doi: 10.1787/9789264192294-en
- OECD (2013c), *OECD Environmental Performance Reviews: Mexico 2013*, OECD Publishing. doi: [10.1787/9789264180109-en](https://doi.org/10.1787/9789264180109-en)
- OECD (2013d), *OECD Territorial Reviews: Puebla-Tlaxcala*, Mexico, OECD Publishing
- OECD (2014e), *OECD Better Life Index 2013*
- OECD (2013f), *Making Water Reform Happen in Mexico*, OECD Studies on Water, OECD Publishing. doi: [10.1787/9789264187894-en](https://doi.org/10.1787/9789264187894-en)
- OECD (2012), *OECD Economic Surveys: Chile 2012*, OECD Publishing. doi: 10.1787/eco_surveys-chl-2012-en.
- OECD Housing Market questionnaire, in OECD (2012c), *OECD Economic Surveys: Chile 2012*, OECD Publishing. doi: 10.1787/eco_surveys-chl-2012-en.
- Piñero Campos, J.M. and Vammalle, C. (2011), "Financial resources, expenditures and debt of sub-central governments", in OECD/Korea Institute of Public Finance (2012), *Institutional and Financial Relations across Levels of Government*, OECD Fiscal Federalism Studies, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264167001-en>
- Sánchez Peña, L.L. (2012), "Cambios en la segregación residencial socioeconómica en México", *Revista Internacional De Estadística Y Geografía*, Vol. 3, No. 2
- Sánchez, L. and C. Salazar (2011), "Lo que dicen las viviendas deshabitadas sobre el censo de población 2010" ("What does vacant housing tell us about the population census of 2010?"), *Coyuntura Demográfica* 1: 66-72.
- United Nations (2014), *World Population Prospects: The 2012 Revision* <http://esa.un.org/unpd/wpp/index.htm>
- UN-Habitat (2011), *Housing Finance Mechanisms in Mexico*, UN-Habitat, Nairobi. Available at: <http://mirror.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3228>
- Veneri P. (en preparación), *Urban Spatial Structure in OECD cities. Is urban population decentralising or clustering?* OECD Regional Development Working Papers

Esta síntesis incluye las principales conclusiones del estudio originalmente publicado por la OCDE (2015) en inglés bajo el título OECD Urban Policy Reviews: Mexico - Transforming Urban Policy and Housing Finance.

Consulte la publicación en línea <http://dx.doi.org/10.1787/9789264227293-en>.

Esta obra ha sido publicada en la Biblioteca Virtual de la OCDE (OECD i-Library), que contiene todos los libros, periódicos y bases de datos estadísticas de la OCDE. Visite www.oecd-ilibrary.org para mayor información.