



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO
CAMPO DESARROLLO INMOBILIARIO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

**PROPUESTA PARA LA GESTIÓN DEL PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN DE
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DEL GOBIERNO DEL LA CDMX,
DERECHOHABIENTES DEL FOVISSTE**

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE MAESTRA EN URBANISMO

PRESENTA:

MARIA EUGENIA RUIZ MATA

TUTOR

DR. DANIEL ENRIQUE PEREZ TORRES
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

SINODALES

DRA. CARMEN VALVERDE VALVERDE
FACULTAD DE ARQUITECTURA DE LA UNAM
MTRO. ENRIQUE SOTO ALVA
FACULTAD DE ARQUITECTURA DE LA UNAM
MTRA. CELIA ELIZABETH CARACHEO MIGUEL
FACULTAD DE ARQUITECTURA DE LA UNAM
DRA. ESTHER MAYA PEREZ
FACULTAD DE ARQUITECTURA DE LA UNAM

CIUDAD DE MÉXICO, MAYO DE 2018



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Contenido

RESUMEN	4
INTRODUCCIÓN	5
PRIMER CAPÍTULO. RESEÑA CURRICULAR	6
1.1. Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.....	6
1.2. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México.....	8
1.3. Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).....	9
1.4. Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) (ISSSTE 2016; Arts 167-194).....	11
• Visión y misión del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)	11
SEGUNDO CAPITULO. EXPERIENCIA MÁS SIGNIFICATIVA EN EL CAMPO DEL FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA.....	15
2.1. Funciones de la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda.....	15
• Elaborar los proyectos de normas, políticas y lineamientos asociados a la construcción de vivienda de calidad;	16
• Elaborar los proyectos de normas, políticas y lineamientos para operar las líneas de créditos de Construcción Individual en Terreno propio y Construcción Común.	17
• Analizar la oferta de vivienda a fin de evaluar las promociones crediticias existentes. Propuesta para la Gestión del Programa de Construcción de Vivienda para los Trabajadores del Gobierno de la CDMX, derechohabientes del FOVISSSTE.....	18
• Elaborar estadísticas de información que permitan conocer las tendencias del mercado de vivienda;	29
• Promover y difundir entre los actores del sector vivienda y las instancias gubernamentales las mejores prácticas en materia de vivienda;	29
• Analizar nuevas y mejores prácticas en materia de oferta de vivienda que propicien un ordenamiento territorial equilibrado en términos económicos, sociales y ambientales;	30
• Promover el registro, validación y actualización de empresas oferentes en el sistema de oferta de vivienda;	30
• Gestionar la autorización por parte de Tecnología en Información de los controles de acceso al sistema integral de originación de crédito conforme a la normatividad aplicable a los oferentes de vivienda;	31

- Dar seguimiento a controversias entre acreditados y oferentes, en coordinación con otras instancias públicas y privadas; 32
- Retos y obstáculos en la experiencia profesional; 34

TERCER CAPÍTULO. REFLEXION SOBRE VINCULACIÓN DE LA EXPERIENCIA PROFESIONAL CON LAS ACTIVADES ACADÉMICAS EN LA MAESTRIA EN URBANISMO CAMPO DESARROLLO INMOBILIARIO..... 39

PERSPECTIVA PROFESIONAL..... 47

CONCLUSIONES 48

Anexos 52

Referencias bibliográficas..... 53

Referencias hemerográficas..... 53

Documentos oficiales 53

INTERNET..... 55

GLOSARIO 56

ACRÓNIMOS 57

RESUMEN

El presente documento contiene el reporte de mi experiencia profesional obtenida desde el egreso en el año 2003 de la Maestría en Urbanismo-Campo Desarrollo Inmobiliario, en la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), la cual se ha enfocado principalmente en actividades administrativas y operativas en las instituciones del Gobierno Federal y organismos desconcentrados dentro del Sector Vivienda, así como en el Gobierno de la Ciudad de México; las cuales coinciden en ser instituciones garantes del Artículo 4º. Constitucional en materia del derecho de las familias a disfrutar de vivienda digna y decorosa, derecho a los recursos hídricos y derecho al medio ambiente sano.

La experiencia profesional más significativa se ha dado a partir del año 2012 en el Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda dentro del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), institución cuya misión es satisfacer la demanda de créditos para vivienda de los trabajadores al servicio del Estado, y mantener el valor real de sus aportaciones, para procurarles un nivel de vida digno al momento de su retiro, dirigida a una población derechohabiente (trabajadores del Estado y sus familias) con acceso a créditos para vivienda, bajo condiciones que le permitan incrementar su bienestar y seguridad patrimonial.

En este sentido este informe pretende dar testimonio de la vinculación entre los conocimientos técnicos adquiridos en la maestría campo desarrollo inmobiliario y las aportaciones dentro del Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda para el cumplimiento de las metas del Fondo a fin de atender la demanda de créditos para vivienda estimada en 1.5 millones de derechohabientes, incentivando a los desarrolladores-constructores-promotores de vivienda para mejorar la calidad y precio de sus productos

Ante dicho reto, los esfuerzos recientes de financiamiento para la vivienda, dentro del marco del Sistema Nacional de Vivienda, van en la dirección de la coordinación interinstitucional o alineación transversal de los órganos administrativos de gobierno con la colaboración de la banca privada y con el sector social.

Como parte del presente informe se incluye una metodología como propuesta de instrumento de planeación y de colaboración entre el Gobierno de la Ciudad de México y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social a los Trabajadores del Estado, para atender la necesidad de vivienda asequible a las familias de menores recursos.

INTRODUCCIÓN

El contenido general del informe muestra las actividades profesionales en toda mi trayectoria para obtener el grado de Maestría en Urbanismo, Campo Desarrollo Inmobiliario, haciendo hincapié en los logros más significativos a partir de su incorporación al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en 2012 en el servicio de oferta de vivienda para los derechohabientes del Fondo y para las empresas desarrolladoras, así como en la innovación de instrumentos de gestión de estrategias de coordinación transversal en el otorgamiento de créditos para vivienda social.

El servicio que otorgo a los actores del mercado inmobiliario, consiste en brindar a los derechohabientes en el ejercicio de su crédito hipotecario, el seguimiento a las controversias que sostienen con los oferentes de vivienda derivados de falta de cumplimiento de las condiciones pactadas al momento del suscribir el contrato de compraventa del inmueble objeto de crédito, lo cual permite a FOVISSSTE la evaluación del desempeño de los oferentes de vivienda nueva en su calidad de proveedores de inmuebles habitacionales.

Por el lado de los oferentes de vivienda, llevo a cabo la promoción de la inscripción en el Padrón de Oferentes del FOVISSSTE, que funge como un elemento de control para garantizar una adecuada selección de empresas desarrolladoras, constructoras o promotoras, que ofrezcan productos habitacionales de gran calidad y precio.

El presente informe pretende ser una herramienta para que la ciudadanía identifique la vinculación que existe entre las actividades administrativas de gobierno y el conocimiento científico que imparte la academia, en el proceso de otorgamiento de créditos hipotecarios.

El informe se estructura con un primer capítulo que contiene mi experiencia académica y profesional desde el egreso de la maestría; en el segundo capítulo se desarrolla la experiencia profesional más significativa en el sector público y su vinculación con la actividad académica de la Maestría en Urbanismo Campo Desarrollo Inmobiliario, con una perspectiva profesional y por último las conclusiones sobre la formación de la maestría y una visión de áreas de oportunidad.

PRIMER CAPÍTULO. RESEÑA CURRICULAR

Con la formación en Arquitectura he tenido una trayectoria profesional continua en el Sector Público, principalmente en actividades administrativas y operativas en las instituciones del Gobierno Federal y organismos desconcentrados dentro del Sector Vivienda, así como en el Gobierno de la Ciudad de México, todas ellas instituciones garantes del Artículo 4º. Constitucional en materia del derecho de las familias a disfrutar de vivienda digna y decorosa, derecho a los recursos hídricos y derecho al medio ambiente sano.

Dichas funciones las he desempeñado en la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (antes Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda perteneciente a la entonces Secretaria de Desarrollo Social “SEDESOL”), en la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y en el Gobierno de la Ciudad de México.

En materia académica y derivado del interés por la especialización en el tema del crecimiento de las ciudades, curse la maestría de urbanismo, campo desarrollo inmobiliario de 2001 a 2003. Fue una vez concluidos los créditos de la maestría y posterior al otorgamiento de la beca del Instituto Lincoln, cuando me adentré más en el desarrollo inmobiliario habitacional con los siguientes resultados:

1.1. Instituto Lincoln de Políticas de Suelo

Como parte de las actividades de coordinación entre el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y el Programa de Estudios de la Ciudad de la Universidad Nacional Autónoma de México, en 2003, obtuve la beca para desarrollar la investigación con el tema de tesis “Dinámica del Redesarrollo en la Ciudad de México” cuya pregunta de investigación partió de la preocupación del ¿Por qué es tan lento el redesarrollo en la Ciudad de México?. El concepto del redesarrollo es definido por el economista Brian Goodall (1977, p. 347-348) como un proceso de demolición y nueva construcción inducido por perspectivas de obtención de beneficios privados, de manera que los costos del cambio sean absorbidos por la productividad esperada de los nuevos aprovechamientos.

Cabe mencionar que el Instituto Lincoln, como una fundación privada creada en 1946, busca contribuir al diálogo público y la toma de decisiones sobre políticas de suelo por medio de la investigación, capacitación y comunicación efectiva.

Establecí la hipótesis de que el redesarrollo en la Ciudad de México es lento (variable dependiente), y está determinado de manera bifactorial.

“Dos de los principales factores (variables independientes) se relacionan con la lógica de inversión representada por los desarrolladores inmobiliarios y con el aspecto cultural representado por los propietarios de inmuebles:

H.1. El desarrollador inmobiliario prefiere invertir en la periferia ya que le permite la apropiación de una parte importante de la plusvalía resultado de la disponibilidad de suelo con mayores dimensiones y sobre todo por el costo del producto de venta que es igual que el de la ciudad interior.

Esta apropiación se da a través de la inversión con anticipación en suelo de grandes dimensiones para destinarlo a uso urbano, contrastando con lo que significa la inversión en suelo servido, costoso, edificado, de pequeñas dimensiones y con múltiples propietarios de la ciudad interior. Los desarrolladores posponen la inversión en las áreas centrales en espera de que los valores de las rentas se eleven para compensar los costos de la demolición de los inmuebles existentes.

H.2. La cultura patrimonialista de los propietarios inmobiliarios, entendida esta como la decisión del propietario de oponerse a la venta del inmueble o bien al establecimiento de un precio más alto que el de mercado, por razones de valor de uso (herencia)

Los propietarios inmobiliarios posponen la venta del inmueble en espera de la apropiación de la plusvalía que otorga el crecimiento de la ciudad, aún cuando el inmueble ya haya superado su vida económica útil (decisión no racional sino emocional). Los propietarios patrimonialistas prefieren esperar por la apropiación de mayor plusvalía del inmueble con el tiempo que su capitalización en otro tipo de inversión, lo cual genera lentitud en la puesta en venta del inmueble con posibilidades de redesarrollo. Esto es incentivado por las políticas económicas de la sociedad, de preferir ser propietario a usuario en renta...”

Después de una década documenté el aceleramiento del proceso de redesarrollo en la Ciudad de México, con la identificación de la aplicación de políticas de gobierno, incentivos, planes maestros que lograron la participación de los propietarios para la reactivación inmobiliaria y con ello la valorización del suelo, lo cual trajo consigo la gentrificación y expulsión de las familias de menores recursos.

Asimismo, presenté al Programa de Estudios de la Ciudad de la Universidad Nacional Autónoma de México el documento correspondiente que demuestra la velocidad del redesarrollo en la Ciudad de México en el cual se incorpora la evaluación de proyectos de vivienda social con acciones de redesarrollo a nivel internacional y nacional (Anexo 1).

1.2. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México.

En 2007 colaboré en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México (SEDUVI) que es la dependencia encargada de diseñar, coordinar y aplicar la política urbana de la Ciudad de México. La planeación urbana de la Ciudad incluye orientación de su crecimiento, recuperación de espacios públicos, reactivación de zonas en desuso, protección y conservación del paisaje urbano y promoción de la construcción de vivienda social autosustentable. Con el cumplimiento de esas tareas se busca el desarrollo competitivo de la Ciudad y se incide en la calidad de vida de los habitantes, al fomentar proyectos con un impacto positivo. Entre los ejes que guían el quehacer de la Secretaría está el mejoramiento de la movilidad, crecimiento autosustentable -que no se extienda a las áreas de conservación-, aprovechamiento al máximo del suelo urbano, productividad, equidad y acceso universal.

Como Subdirectora en la Dirección General de Proyectos Especiales, fungiendo como enlace institucional con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno Federal, participe en:

Logros

- ✓ Coordinación de los trabajos de armado de propuesta para el rescate de 114 espacios públicos en coordinación con el Gobierno Federal y por parte del Gobierno del Distrito Federal con las Secretarías de Desarrollo Social, de Obras y Servicios y los gobiernos delegacionales (Anexo 2).

Retos

Alineación de la estrategia de financiamiento federal con los instrumentos de planeación del Gobierno Local, que detonen la inversión privada y social, en beneficio del espacio público.

Obstáculos

Falta de visión metropolitana en los instrumentos de planeación y carencia de coordinación y concertación entre el sector público, privado y social. Esto se observó al momento de identificar los espacios públicos para su inclusión al Programa de Rescate del Gobierno Federal, ya que el Gobierno de la Ciudad de México tenía criterios locales para incorporar de inicio 100 espacios al Programa coincidente con la política del gobierno entrante, en contraste con la política del resto de los gobiernos de la Zona Metropolitana del Valle de México, que incluyeron menos de 5 espacios por entidad. Cabe mencionar que en esas fechas se mantenía vigente el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México 2000, el cual establecía la necesidad de atender nodos metropolitanos para lograr una concentración de grandes equipamientos educativos, de salud,

culturales y recreativos, además de extensas zonas comerciales y de oficinas, centros corporativos, hoteles y espacios verdes, que ofrezcan servicios a la población asentada en los nuevos desarrollos, pero que además cubran las necesidades de extensas zonas ya pobladas que no cuentan con la cantidad, calidad y variedad de bienes y servicios que demandan.

1.3. Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)

En 2008 trabajé en la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) que es la instancia federal que se encarga de operar la Política Nacional de Vivienda y tiene en sus manos la coordinación del Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales, que consiste en aportar un subsidio como apoyo económico a trabajadores para complementar el pago de una solución habitacional.

Igualmente participé como asesora en la Subdirección General de Sustentabilidad, en la Dirección de Suelo para evaluar la oferta de proyectos habitacionales que se inscriben en la Bolsa de Vivienda registrada en el Registro Único de Vivienda, que funge como plataforma de información del Sistema Nacional de Vivienda

Logros

- ✓ Elaboración de la metodología para la evaluación de los DUIS (Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables). (Anexo 3 Metodología DUIS)

Para la colocación de los subsidios, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) colaboré en el diseño de la metodología para evaluar los conjuntos habitacionales que presentaban los desarrolladores de vivienda. Posteriormente, el Gobierno Federal, a través de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHP), presentó la iniciativa de estrategia de política pública que busca interconectar las diferentes políticas institucionales de los distintos órdenes de gobierno, en materia de planeación del desarrollo urbano-regional y de la construcción de vivienda, que dio nacimiento a los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).

Los DUIS consisten en áreas integralmente planeadas que buscan contribuir al ordenamiento territorial y urbano, y armonizar las interrelaciones de los procesos urbanos, económicos, sociales, ambientales y territoriales en las distintas localidades, ciudades, metrópolis y regiones del país.

Para ello se establecieron una serie de criterios de elegibilidad y una canasta de incentivos que van desde el acompañamiento técnico hasta el otorgamiento de subsidios para promover estos centros urbanos bien integrados a la ciudad pre-existente, mínimos impactos ambientales y

diversidad suficiente en su oferta para medios de transporte, usos de suelo, equipamientos, espacio público, densidades y tipologías edificatorias.

- ✓ La evaluación de los Proyectos Puerta Anza y Valle San Pedro como miembro del Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) (Anexo 4 DUIS evaluados).

Se llevaron a cabo diversas reuniones de coordinación para la aprobación de ambos proyectos para la construcción de un total de 208 mil viviendas.

Cuadro 1. Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables evaluados 2007

DUIS/Entidad Federativa	Superficie (has)	Habitantes	Número de viviendas			
			Programadas a largo plazo	Realizadas con Subsidio		
				2011	2012	Total
Valle de San Pedro	5,859	700,000	180,000	492	1,561	2053
Puerta de Anza (SO)	1,032	115,000	28,000	738	791	1529
Total	6891	815,000	208,000	1230	2,352	3582
Fuente: CONAVI						

Retos

Alineación institucional de la colocación del subsidio y financiamiento para la vivienda social con las políticas públicas de ordenamiento territorial y la inversión de la iniciativa privada y sector social, con el objeto de bajar costos de la vivienda social.

Obstáculos

Ausencia de instrumentos de planeación vigentes, que incorporen la presupuestación y corresponsabilidad de los sectores público, privado y social. Al inicio de la primera década del siglo XXI, el gobierno federal dejó de promover la planeación urbana como estrategia para el desarrollo urbano-regional, privilegiando decisiones de política vertical, ocasionado con esto la creación de nuevas zonas urbanas sin servicios y que aún ahora grandes conjuntos habitacionales siguen si la habitabilidad que hace ciudad, dejando a los municipios a la deriva sin la capacidad económica aunque si constitucional de atender dichos requerimientos.

1.4. Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) (ISSSTE 2016; Arts 167-194)

De febrero de 2012 a la fecha laboro en el Fondo de la Vivienda, administrado por el Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) como un órgano desconcentrado que tiene como misión, el satisfacer la demanda de créditos para vivienda de los trabajadores al servicio del Estado, y mantener el valor real de sus aportaciones, para procurarles un nivel de vida digno al momento de su retiro, dirigida a una población derechohabiente (trabajadores del Estado y sus familias) con acceso a créditos para vivienda, bajo condiciones que le permitan incrementar su bienestar y seguridad patrimonial.

- Visión y misión del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)

El FOVISSSTE forma parte del Sistema Financiero-Bancario Mexicano como organismo de fomento sujeto a la Ley de Institución de Crédito, Ley de Mercado de valores, Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y tiene el objetivo de establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria.

Los créditos pueden ser utilizados para la compra de vivienda nueva o usada, la construcción individual en terreno propio, la ampliación, reparación o mejoramiento de una casa o la redención de pasivos, que es cuando el derechohabiente tiene contratado un crédito hipotecario con alguna entidad financiera y desea liquidar la totalidad de su adeudo con el apoyo del FOVISSSTE.

Con base en el Artículo 179 de la Ley del ISSSTE, los créditos se otorgarán y adjudicarán tomando en cuenta, entre otros factores, la oferta y demanda regional de vivienda, el número de miembros de la familia de los Trabajadores, los saldos de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda del Trabajador de que se trate y el tiempo durante el cual se han efectuado Aportaciones a la misma, si el Trabajador es propietario o no de su vivienda, así como su sueldo o el ingreso conyugal si hay acuerdo de los interesados.

La integración de los recursos de FOVISSSTE se da a través de:

- I. Las aportaciones que las Dependencias y Entidades enteren al Instituto a favor de los Trabajadores
- II. Los bienes y derechos adquiridos por cualquier título, y
- III. Los rendimientos que se obtengan de las inversiones de los recursos a que se refieren las anteriores fracciones

Los bienes y derechos equivalen a:

Amortización de capital e intereses de los créditos hipotecarios en el Balance del FOVISSSTE

Emisiones de certificados Bursátiles Fiduciarios en el Mercado de Valores.

Ingresos por los Derechos de Crédito de los fideicomisos

El destino de los recursos del Fondo será:

- I. Al otorgamiento de créditos a los Trabajadores que sean titulares de las Subcuentas del Fondo de la Vivienda de las Cuentas Individuales y que tengan depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses en el ISSSTE.
- II. Al pago de capital e intereses de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores.
- III. A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Fondo de la Vivienda.
- IV. A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- V. A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Las aportaciones al Fondo de la Vivienda previstas en la Ley del ISSSTE se deberán registrar en la Subcuenta del Fondo de la Vivienda.

El saldo de las Subcuentas del Fondo de la Vivienda pagará intereses en función del remanente de operación del Fondo de la Vivienda.

La operación del FOVISSSTE se da en el marco de Coordinación interinstitucional de las directrices y mecanismos para ejecutar la planeación estratégica del FOVISSSTE, con base en las políticas del Plan Nacional de Desarrollo y del programa sectorial de vivienda, así como el programa institucional;

Asimismo, FOVISSSTE, se encuentra en línea con el Objetivo 5 del Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, que consiste en fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda, el FOVISSSTE funge como un organismo de fomento de financiamiento dentro del Sistema Nacional de Vivienda, para el logro de:

- A. Coordinación en la normatividad necesaria para impulsar un modelo de desarrollo urbano y sustentable, en el cual parte fundamental es la vivienda;
- B. La potenciación de recursos y programas de los tres órdenes de gobierno para el máximo aprovechamiento de los mismos por parte de la población atendida;

C. La incorporación de medidas que prioricen la sustentabilidad y el medio ambiente en la vivienda y su entorno, en el ámbito de la coordinación interinstitucional dentro del Sistema Nacional de Vivienda.

Bajo este marco he coadyuvado con el FOVISSSTE para obtener las siguientes metas:

- Mayor número de colocación de créditos hipotecarios con subsidio, cuyo otorgamiento se condiciona a la ubicación en perímetros de contención urbana.

A partir de 2014 la Subdirección de Crédito logró ampliar la colocación de créditos con subsidio dirigidos a la población derechohabiente, promoviendo ante la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) que el límite de salario de los beneficiarios pasara de 2.6 veces el salario mínimo hasta 5 veces el salario mínimo, pasando de 1433 créditos en 2012 a 9,758 en 2015.

Cuadro 2 Comportamiento de créditos con subsidio 2012-2017

Año	No. de créditos formalizados
2012	1,433
2013	1,308
2014	3,744
2015	9,758
2016	8,201
2017*	981
* Datos al 31 de octubre de 2017	
Fuente: Informe anual de actividades del FOVISSSTE y datos del Sistema Nacional de información de Vivienda	

A partir de 2016 comenzó a disminuir la cifra de colocación de créditos con subsidio dados los ajustes presupuestarios de la Comisión Nacional de Vivienda.

- Desde 2015 se condiciona en Reglas de Otorgamiento de Créditos el pago a los desarrolladores de la vivienda nueva terminada, a la adquisición de un seguro de calidad que amplía las garantías establecidas por ley cubriendo problemas estructurales de la vivienda hasta por 10 años, 5 años para impermeabilización y 2 años por vicios ocultos en instalaciones.

La compañía aseguradora reporta que a partir de julio del 2015 se han emitido 62,360 certificados de los cuales 58,275 cuentan con cobertura del seguro de calidad con una siniestralidad nula.

- En el año 2016 se trabajó en las modificaciones de la Ley del ISSSTE para poder celebrar convenios de coordinación y colaboración con las autoridades Federales, Entidades Federativas y municipios, según corresponda, para el mejor cumplimiento del objeto del Fondo de la Vivienda.

FOVISSSTE ha logrado establecer las bases de colaboración con los estados con importantes requerimientos de vivienda social como Tabasco y Chiapas, para el otorgamiento de créditos hipotecarios no aleatorios a fin de apoyar la economía y en consecuencia impulsar el desarrollo de la Vivienda, en un esfuerzo conjunto para beneficiar a más trabajadores al servicio del Estado.

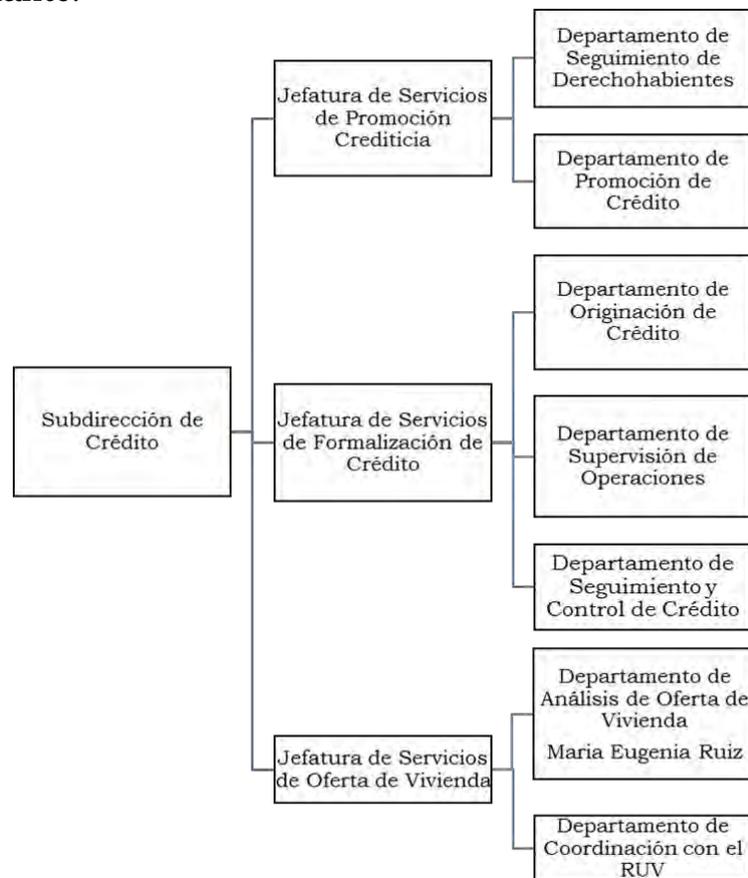
- Se trabaja permanentemente en la investigación de ecotecnologías para hacer la vivienda sustentable, principalmente para lograr ahorros en los servicios que se traduzcan en beneficios para el derechohabiente.
- Una de las áreas de oportunidad del FOVISSSTE se sitúa en la coordinación con las autoridades locales a fin de garantizar las condiciones de los servicios de la vivienda objeto de crédito hipotecario.
- Otro reto del FOVISSSTE es la profesionalización de los desarrolladores de vivienda como proveedores de inmuebles de calidad, empezando por el respeto del precio publicado en el Registro Único de Vivienda. Por el lado del derechohabiente-consumidor es necesario desarrollar la cultura financiera y que consideren el inmueble adquirido vía crédito como un activo inmobiliario.

SEGUNDO CAPITULO. EXPERIENCIA MÁS SIGNIFICATIVA EN EL CAMPO DEL FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA

En este capítulo, describo la experiencia más significativa para el desarrollo profesional como Jefa del Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda, relacionada con la selección de promotores de vivienda social y con el análisis de la demanda y oferta de vivienda nacional, regional y por ciudades prioritarias para aplicar las estrategias de créditos hipotecarios del FOVISSTE.

2.1. Funciones de la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

El Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda, adscrito a la Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda de la Subdirección de Crédito, participa para garantizar a los trabajadores derechohabientes del FOVISSSTE, una oferta de vivienda suficiente que les permita seleccionar en las mejores condiciones de oportunidad y precio, la vivienda que más satisfaga a sus necesidades. Así como en la orientación de la inversión de los oferentes a regiones, entidades federativas y municipios en los cuales no existe oferta de vivienda y se tiene demanda potencial importante.



Las funciones asignadas al Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda permanecen congruentes con el Objetivo 5 del Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 (PNV), a través de las funciones siguientes :(ISSSTE 2015, Art. 30):

Tabla 1. Objetivos de FOVISSSTE y funciones del Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

Objetivo 5 Institucional PNV 2014-2018	Funciones del Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda en FOVISSSTE del Reglamento Orgánico del FOVISSSTE
Objetivo A. Coordinación en la normatividad necesaria para impulsar un modelo de desarrollo urbano y sustentable, en el cual parte fundamental es la vivienda	Elaborar los proyectos de normas, políticas y lineamientos asociados a la construcción de vivienda de calidad;
	Elaborar los proyectos de normas, políticas y lineamientos para operar las líneas de créditos de construcción, mejoramiento, ampliación y reparación de vivienda;
	Elaborar estadísticas de información que permitan conocer las tendencias del mercado de vivienda
Objetivo B. La potenciación de recursos y programas de los tres órdenes de gobierno para el máximo aprovechamiento de los mismos por parte de la población atendida;	Analizar la oferta de vivienda a fin de evaluar las promociones crediticias existentes;
Objetivo C. La incorporación de medidas que prioricen la sustentabilidad y el medio ambiente en la vivienda dentro del marco del Sistema Nacional de Vivienda.	Promover y difundir entre los actores del sector vivienda y las instancias gubernamentales las mejores prácticas en materia de vivienda Analizar nuevas y mejores prácticas en materia de oferta de vivienda que propicien un ordenamiento territorial equilibrado en términos económicos, sociales y ambientales;

- Elaborar los proyectos de normas, políticas y lineamientos asociados a la construcción de vivienda de calidad;

En 2014 el Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda generó las modificaciones de la Reglas para el Otorgamiento de Crédito a fin de que los inmuebles que se construyan bajo las modalidades de Crédito que ofrece el FOVISSSTE, excepto las modalidades de vivienda usada y redención de pasivos, estén sujetas a verificación y supervisión de obra y que cuenten con un seguro de calidad de la vivienda con cobertura de al menos 10 años por daños estructurales, 5 años por impermeabilización y 1.5 años por las instalaciones, que cubra cualquier desperfecto que la obra sufra en la edificación y vicios ocultos e infraestructura con motivo de deficiencias en la construcción y por la utilización de materiales de calidad inferior a la especificada. Para el caso de pérdida total, debe incluir realojamiento, de conformidad con lo establecido por el FOVISSSTE. Dichas modificaciones fueron publicadas en el Diario Oficial 24-07-2014 (Anexo 5).

Para la difusión del Seguro de Calidad se cuenta con un tríptico, que es entregado al acreditado por parte de la institución aseguradora (Anexo 6)

Actualmente se trabaja para que el certificado del seguro de calidad, obligatorio para el desarrollador-constructor de la vivienda nueva, forme parte del expediente de crédito.

- Elaborar los proyectos de normas, políticas y lineamientos para operar las líneas de créditos de Construcción Individual en Terreno propio y Construcción Común.

Construcción individual en terreno propio.

A partir de 2012 se operaron, como mejora de procesos, los créditos tradicionales para construcción en terreno propio a través de entidades financieras mandatarias de FOVISSSTE. Se convocó a las entidades financieras a participar en la operación de este esquema financiero, siendo HIR Soluciones la única que manifestó interés en participar.

Posteriormente también las entidades financieras Hipotecaria Fortit, Fina y Dae Hipotecaria enviaron la documentación respectiva para ser evaluada. Dicha documentación se remitió a Jurídico de FOVISSSTE para su visto bueno. La Subdirección de Asuntos Jurídicos informó en 2014 que para evaluar la entrada de nuevas Entidades Financieras a la operación de la línea de crédito de construcción es necesario que los lineamientos operativos sean aprobados por el Comité de Mejora Regulatoria Interna del ISSSTE.

El Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda envió a la Jefatura de Servicios de lo Consultivo y Contratos la consulta sobre los nuevos lineamientos operativos, y la propuesta de incorporación de la Entidad Financiera FINA a las entidades operadoras.

Cabe mencionar que el nuevo proyecto de lineamientos incluye, en lo relacionado a la verificación por parte de las Entidades Financieras, la obligatoriedad de *“...verificar físicamente en sitio por lo menos una vez durante el proceso de obra (como recomendación entre la 3ª. o Cuarta ministración) a fin de ratificar el entorno, servicios y apego a especificaciones de obra.”*, asimismo se adiciona la manera de reportar *“...a través de un informe detallado de lo observado...”*

Asimismo, ha dado seguimiento de cerca de 2,000 créditos de construcción individual en terreno propio, a través de la autorización de registro de % de avance de obra en el Sistema de Oferta de Vivienda de las respectivas ministraciones solicitadas por la Entidad Financiera Verificadora y manifestado por los derechohabientes en el ejercicio de su crédito.

Construcción Común

Las Reglas de Otorgamiento de Crédito consideran el esquema financiero de Construcción Común y describen en gran medida el procedimiento a seguir para la ejecución del mismo. Bajo este esquema se ha desarrollado un único proyecto como piloto en el municipio de Calvillo, Aguascalientes, que consta de:

1. 33 viviendas horizontales para acreditados del FOVISSSTE, con superficies que van de 50.00 m² a 141.35 m²;
2. Sistemas ahorradores de electricidad y agua;
3. Las áreas verdes sustentan vegetación nativa, y
4. Las calles del conjunto están empedradas, para permitir la infiltración del agua pluvial al subsuelo.

La obra se terminó y se otorgó la última ministración.

El Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda llevó a cabo la evaluación de dicho esquema, mismo que se encuentra fuera de operación.

- [Analizar la oferta de vivienda a fin de evaluar las promociones crediticias existentes. Propuesta para la Gestión del Programa de Construcción de Vivienda para los Trabajadores del Gobierno de la CDMX, derechohabientes del FOVISSSTE](#)

Para la potenciación de los programas de crédito del FOVISSSTE es importante el conocimiento del mercado de la vivienda social, dirigido a los derechohabientes del Fondo. Para tal efecto la Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda revisa el comportamiento del registro de la oferta de vivienda publicada en el Registro Único de Vivienda (RUV) por los desarrolladores para ser vinculada con créditos FOVISSSTE. El análisis se lleva a cabo a través de reportes del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), o bien de reportes mensuales de oferta vs. demanda de procedimientos aleatorios en el Sistema de Oferta de Vivienda del Fondo. La oferta de vivienda disponible es dada a conocer a través del portal del Fondo para la consulta abierta a la ciudadanía.

De acuerdo al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), la oferta de vivienda nueva 2017 en la Ciudad de México, inscrita en el Registro Único de Vivienda por parte de los Desarrolladores, asciende a un total de 3,398 unidades.

Cuadro 3 Registro de Vivienda Ciudad de México 2017 (perímetros de contención urbana, segmento y tipo de vivienda.

PCU	Total	U1					U2		
		media residencial		popular hasta 158		tradicional	media residencial		tradicional
Segmento		horizontal	vertical	vertical	vertical	vertical	horizontal	vertical	vertical
Total	3,398	69	1,295	13	90	1,197	18	233	483

Fuente: Elaborado por CONAVI con información de RUV datos al 30 de junio de 2017

Nota:

PCU: Polígono de contención urbana

Popular: Tipo de vivienda Popular (De 118 VSMM a 200 VSMM = Entre \$311,451.65 y \$486,643.20)

Tradicional: Tipo de vivienda Tradicional (De 200 VSMM a 350 VSMM = Entre \$486,643.20 y \$851,625.60)

Media-Residencial: Incluye vivienda Media, Residencial y Residencial Plus (Más de 350 VSMM = Más de \$851,625.60)

Por parte de la demanda de créditos en la Ciudad de México, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) reporta 59,233 acciones de vivienda, solo para adquisición 38,565 unidades de vivienda.

Cuadro 4 Demanda de créditos por modalidad en la Ciudad de México 2017 en relación al total nacional

Entidad Federativa	Adquisición (1)	Mejoramiento (2)	Autoproducción (3)	Demanda por entidad	Composición
				(4) = (1)+(2)+(3)	%
Distrito Federal	38,565	18,509	2,159	59,233	5.4

Fuente: Elaborado por DASDN, SHF

En este sentido se puede observar un déficit de 35,167 unidades solo para adquisición de vivienda vía créditos de los Organismos Nacionales de Vivienda (ver cuadro 5).

Cuadro 5 Oferta de vivienda registrada vs Demanda de créditos para adquisición de vivienda nueva en la Ciudad de México 2017

Ciudad de México	Total Oferta	Total Demanda	Oferta vs. Demanda
	3,398	38,565	-35,167

Fuente: Elaboración propia con datos SNIIV Y SHF

Solo para FOVISSSTE la demanda de créditos para vivienda nueva en la CDMX, con base en las estadísticas derivadas del proceso aleatorio 2017 de FOVISSSTE, asciende a 11,715 unidades, sin embargo se identifica un déficit de 10,654 unidades que no son ofrecidas por los desarrolladores a través del Registro Único de Vivienda (RUV) para atender la demanda de créditos hipotecarios de

derechohabientes del FOVISSSTE que desean adquirir vivienda nueva en la CDMX.

Cuadro 6. Comparativo entre Oferta de Vivienda Nueva extraída del Registro Único de Vivienda (RUV) para FOVISSSTE en la Ciudad de México y la demanda de créditos del Proceso aleatorio Programa 2017

Delegación Ejercer	Total Oferta vivie	Total Demanda	Oferta vs. Deman
Álvaro Obregón	45	1,206	-1,161
Azcapotzalco	83	668	-585
Benito Juárez	20	1,002	-982
Coyoacán	0	1,157	-1,157
Cuajimalpa de Morelos	0	105	-105
Cuauhtémoc	99	1,061	-962
Gustavo A. Madero	0	1,233	-1,233
Iztacalco	487	802	-315
Iztapalapa	188	1,580	-1,392
Magdalena Contreras	0	151	-151
Miguel Hidalgo	0	412	-412
Milpa Alta	0	48	-48
Tláhuac	73	452	-379
Tlalpan	15	886	-871
Venustiano Carranza	49	610	-561
Xochimilco	0	340	-340
Total	1059	11,713	-10,654

Fuente: Reportes Sistema de Oferta de Vivienda FOVISSSTE 2017

En particular se observa un déficit que va del 105 a 1,392 unidades en cada una de las 16 delegaciones, destacando el déficit de oferta de vivienda dirigida a los ingresos de 2 a 4 SMMGVDF (salario mínimo mensual general vigente en el distrito federal). (Ver Cuadro 7)

Cuadro 7. Reporte Oferta registrada de RUV para FOVISSSTE contra Demanda Proceso Aleatorio 2017 FOVISSSTE

Delegación/ Ejercer	Hasta 2	Hasta 2	Entre 2 y 4	Entre 2 y 4	Entre 4 y 6	Entre 4 y 6	Entre 6 y 8	Entre 6 y 8	Mayor a 8	Mayor a 8	Total Oferta	Total Demanda	Oferta vs. Demanda
	SMMGVDF	SMMGVDF	SMMGVDF	SMMGVDF	SMMGVDF	SMMGVDF	SMMGVDF	SMMGVDF	SMMGVDF	SMMGVDF			
	Hasta \$350,000.00	Hasta \$350,000.00	Entre \$350,001.00 y \$475,000.00	Entre \$350,001.00 y \$475,000.00	Entre \$475,001.00 y \$675,000.00	Entre \$475,001.00 y \$675,000.00	Entre \$675,001.00 y \$870,000.00	Entre \$675,001.00 y \$870,000.00	\$870,001	\$870,001			
	Oferta	Demanda	Oferta	Demanda	Oferta	Demanda	Oferta	Demanda	Oferta	Demanda			
Álvaro Obregón	0	16	0	526	0	242	45	209	0	213	45	1206	-1161
Azcapotzalco	0	2	0	301	46	133	0	125	37	107	83	668	-585
Benito Juárez	0	4	0	333	0	169	0	211	20	285	20	1002	-982
Coyoacán	0	9	0	373	0	237	0	201	0	337	0	1157	-1157
Cuajimalpa de Morel	0	0	0	38	0	20	0	24	0	23	0	105	-105
Cuauhtémoc	0	8	0	466	1	244	94	187	4	156	99	1061	-962
Gustavo A. Madero	0	6	0	505	0	289	0	236	0	197	0	1233	-1233
Iztacalco	2	4	199	315	186	190	63	169	37	124	487	802	-315
Iztapalapa	0	10	0	838	26	300	149	274	13	158	188	1580	-1392
Magdalena Contreras	0	0	0	54	0	28	0	30	0	39	0	151	-151
Miguel Hidalgo	0	3	0	157	0	101	0	68	0	83	0	412	-412
Milpa Alta	0	0	0	28	0	11	0	3	0	6	0	48	-48
Tláhuac	0	6	0	250	0	90	50	69	23	37	73	452	-379
Tlalpan	0	8	0	294	0	168	0	198	15	218	15	886	-871
Venustiano Carranza	1	3	31	295	4	121	10	88	3	103	49	610	-561
Xochimilco	0	7	0	148	0	75	0	64	0	46	0	340	-340
Total CDMX	3	86	230	4921	263	2418	411	2156	152	2132	1059	11713	-10654

Fuente: Sistema Integral de Oferta de Vivienda FOVISSSTE

A partir de los datos anteriores se ha propuesto a la Subdirección de Crédito la celebración de un convenio de colaboración con el Gobierno de la Ciudad de México para el otorgamiento directo de créditos para derechohabientes de menores recursos, basado en un perfil de Programa de Construcción de Vivienda para trabajadores derechohabientes del Fondo (Anexo 7).

Para la formulación de dicho Convenio, el Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda participa en la promoción directa con los promotores de Vivienda, colectivo de sindicatos de educación y cultura, funcionarios del Metro y de SERVIMET, de apoyo a FOVISSSTE para atender de manera coordinada el déficit de vivienda para los trabajadores de menores ingresos, estimado en 35,167 unidades de vivienda en la CDMX, especialmente para garantizar la oferta de vivienda popular y tradicional.

El objetivo es proponer atender el déficit de vivienda asequible a las familias de menores ingresos con acciones de alineamiento de la estrategia de gestión y coordinación financiera con los instrumentos de planeación urbana y de evaluación. La estrategia de atención tendrá como instrumento base el Plan Maestro del Gobierno Local del cual se desprenderán los esquemas de coordinación interinstitucional con la banca de desarrollo y de concertación con el sector privado y social (Anexo 8).

Para tal efecto existe la estrategia de gestión y coordinación a seguir para lograr el alineamiento de los recursos financieros y con ello la disminución de los costos indirectos en la obtención de permisos y licencias para adquisición, urbanización, edificación y titulación de vivienda de interés social y con ello incidir en la asequibilidad de la oferta de vivienda social en la Ciudad de México para los derechohabientes trabajadores del Gobierno Local. (Ver Tabla 2 Resumen)

Tabla 2. Resumen de Estrategia de gestión y coordinación financiera para la oferta de vivienda social CDMX 2017

OBJETIVO	ACTIVIDAD	RESPONSABLE	PLAZO	PRESUPUESTO	RIESGOS Y SUPUESTOS	INDICADOR DE CUMPLIMIENTO DE LA ACTIVIDAD/INDICADOR DE DESEMPEÑO DEL OBJETIVO
Disminución de los costos indirectos en la obtención de permisos y licencias para adquisición, urbanización, edificación y titulación de vivienda de interés social.	Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la oferta de vivienda asequible para los acreditados de la CDMX	Gobierno de la CDMX	Corto plazo: Diciembre de 2017 Mediano Plazo Diciembre 2018	Elaboración del Plan maestro para la construcción de 739 viviendas mismo número de otorgamiento de créditos, se tendrá un costo aproximado de 539 millones de pesos.	Aprobación Plan Maestro por la Asamblea Legislativa, otorgamiento de créditos por Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE Puente deberá ser autorizado por SHF	6 Reuniones anuales y la firma de 1 convenio de coordinación. El porcentaje promedio de los costos indirectos de la vivienda se reducirá a 6.40; Línea base 6.49 (indicador 5.1 del Programa Nacional de Vivienda 2014-2018)

A fin de dar atención a las diversas solicitudes de promotores de vivienda, el Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda convocó para la realización cinco reuniones de trabajo con los resultados siguientes:

<i>27-07-2015 (Anexo 9 Solicitud de crédito y descripción de proyecto)</i>
<i>Reunión en FOVISSSTE</i>
<i>Objeto: Revisar propuesta del proyecto Prados Churubusco, en la CDMX</i>
<i>Participantes: Colectivo de sindicatos de educación y cultura, Subdirector de Crédito y la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda.</i>
<i>Desarrollo:</i> <i>Los promotores de vivienda solicitan a FOVISSSTE la autorización de créditos bajo la línea de construcción común, para la financiación de 280 viviendas, con la aportación de un predio corazón de manzana que se encuentra en trámite de regularización de propiedad y certificado de zonificación.</i> <i>El representante sindical presenta a FOVISSSTE datos de trabajadores para revisar el perfil a fin de determinar los alcances de monto de crédito.</i> <i>FOVISSSTE determina no estar en posibilidades de operar la línea de crédito construcción común, debido a que se encuentra en proceso de evaluación y revisión por parte de las instancias de gobierno del Fondo y las reguladoras del sector financiero.</i> <i>FOVISSSTE ofrece promover ante SHF la financiación del proyecto a través de un crédito puente para la construcción de las viviendas y se compromete a programar los créditos con subsidio para la individualización.</i>
<i>Acuerdos:</i> <i>FOVISSSTE ofrece plan de otorgamiento de créditos con subsidio para adquisición de vivienda terminada.</i> <i>FOVISSSTE concertará la reunión con funcionarios de la SHF para la realización del proyecto en cuestión.</i> <i>Los promotores de vivienda presentarán a SHF el proyecto e invitarán a los constructores interesados en participar en la construcción de las viviendas.</i>
<i>23/09/2015 (Anexo 10. Mecánica de operación para realizar la reunión)</i>
<i>Reunión en Sociedad Hipotecaria Federal</i>
<i>Objeto: Revisar propuesta del proyecto Prados Churubusco, en la CDMX</i>
<i>Participantes: Colectivo de sindicatos de educación y cultura, Constructores de Vivienda, Subdirector de Infraestructura del</i>

Mercado Hipotecario y Relación con Organismos Financieros Internacionales de SHF y la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda.

Desarrollo:

Los promotores de vivienda presentan a SHF el proyecto y solicitan la autorización de créditos puente, para la financiación del proyecto Prados Churubusco.

SHF ofrece revisar el proyecto para el otorgamiento de crédito puente, para lo cual solicita a los promotores la certeza de propiedad del predio, así como el cumplimiento del proyecto a la normatividad local.

Acuerdos:

**FOVISSSTE establece como pre-requisito la inscripción de las promotoras de vivienda en el Padrón de Oferentes del FOVISSSTE
Los promotores de vivienda presentarán a SHF la información sobre proyecto ejecutivo y los avances en la regularización de la propiedad del predio.**

30/09/2015 (Anexo 11. Minuta de reunión con SNTE)

Reunión en la Subdirección de Crédito de FOVISSSTE

Objeto: Revisar propuesta del proyecto Prados Churubusco, en la CDMX

Participantes: Colectivo de sindicatos de educación y cultura, el Subdirector de Crédito y la Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda.

Desarrollo:

La representación sindical presenta a FOVISSSTE el proyecto y solicitan la autorización de créditos bajo la línea de construcción común, para la financiación del proyecto Prados Churubusco.

FOVISSSTE entrega a la representación sindical las Reglas de Otorgamiento para la Línea de Crédito Construcción Común, con la aclaración de que todo el esquema se encuentra en revisión.

FOVISSSTE aclara que para estar en condiciones de revisar el proyecto deberán obtener como prerrequisito la normatividad del predio en cuestión.

Acuerdos:

**FOVISSSTE establece como pre-requisito la inscripción de las promotoras de vivienda en el Padrón de Oferentes del FOVISSSTE
Los promotores de vivienda presentarán a SHF la información sobre proyecto ejecutivo y los avances en la regularización de la propiedad del predio.**

18-11-2015 (Anexo 12. Propuesta del Metro para la autorización de Créditos en el esquema de Construcción Común)

Reunión en FOVISSSTE
Objeto: <i>Revisar propuesta de modelos de negocio para atender necesidades de vivienda para trabajadores del Sistema METRO en la CDMX</i>
Participantes: <i>Funcionarios del Sistema de Transporte Colectivo Metro, Desarrolladores de Vivienda, Subdirector de Crédito y Jefe de Servicios de Formalización de Crédito y la Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda.</i>
Desarrollo: <i>Las autoridades del Metro expresan su interés de que FOVISSSTE apoye la construcción de vivienda de un monto máximo de venta de 800 mil pesos, en terrenos de propiedad del Sistema Colectivo Metro, o bien solicitan la autorización de la subcuenta de vivienda para complementar los subsidios que otorga el Metro para sus trabajadores.</i> <i>FOVISSSTE determina no estar en posibilidades de operar la línea de crédito construcción común, debido a que se encuentra en proceso de evaluación y revisión por parte de las instancias de gobierno del Fondo y las reguladoras del sector financiero.</i> <i>FOVISSSTE señala que la ley del Issste art. 176 establece que la Subcuenta de Vivienda de la Cuenta Individual de los trabajadores se aplicará como pago inicial en el otorgamiento de un crédito, por lo que no es posible complementar el subsidio del Gobierno de la CDMX, por lo que ofrece como alternativa el producto ALIA2, por el monto de la vivienda citado.</i>
Acuerdos: <i>FOVISSSTE solicita al Sistema Metro la información de demandantes para perfilar su capacidad y monto de crédito a fin de revisar la viabilidad del producto crediticio ALIA2.</i>

27/09/2016 (Anexo 13 Mecánica de propuesta de SERVIMET)
Reunión en la Subdirección de Crédito con Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V. (SERVIMET)
Objeto: <i>Presentar a FOVISSSTE el Programa de Vivienda para Trabajadores de la CDMX, bajo la modalidad de Proyecto de Coinversión</i>
Participantes: <i>El Subdirector de Crédito de FOVISSSTE y la Dirección General de la empresa paraestatal Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V. (SERVIMET)</i>
Desarrollo: <i>SERVIMET, presenta las características generales del Programa, así como información de los proyectos Tlalpan 914 y Acatitla, próximos a desarrollarse, cuyo objetivo es ofrecer los estímulos necesarios para los desarrolladores que deriven en la producción</i>

de vivienda asequible y digna para los trabajadores, ofreciendo a los habitantes de la CDMX, desarrollos próximos a los centros de trabajo y a las redes de movilidad y transporte.

El Programa consiste en el desarrollo de vivienda mediante un modelo de coinversión entre SERVIMET y un inversionista, en apego a las “Reglas de carácter general de la Secretaría de Finanzas para determinar la participación de la Administración Pública de la Ciudad de México en Proyectos de Coinversión”, para lo que se previene la constitución de un Fideicomiso como vehículo de coinversión a fin de establecer los términos, condiciones, alcances, derechos y obligaciones de las partes.

1) Coinversión entre GOBCDMX e inversionistas, el SERVIMET aporta la tierra con un criterio de valor social, el inversionista aporta los recursos para la edificación del Proyecto, se constituye un Fideicomiso de Administración para la gerencia de proyecto, se realiza la individualización a través de créditos de los Organismos Nacionales de Vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE) hasta la terminación de la vivienda hasta cerrar el proyecto.

2) Coinversión entre GOBCDMX y beneficiarios, el SERVIMET aporta la tierra con un criterio de valor social, los beneficiarios aportan a un fideicomiso los recursos a través de créditos aprobados por INFONAVIT y FOVISSSTE, bajo la Línea de construcción de vivienda en paquete, .el constructor edifica el Proyecto, en el Fideicomiso se constituye la Gerencia de Proyecto a través del cual se realiza la individualización a través de créditos de los Organismos Nacionales de Vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE) hasta la terminación de la vivienda y cierre de proyecto.

3) Un tercero aporta la tierra, SERVIMET, las gestiones para el desarrollo del proyecto, aprueba el diseño y coordina el proyecto, y los beneficiarios aportan los créditos aprobados por el INFONAVIT y el FOVISSSTE, el Fideicomiso se constituye la Gerencia de Proyecto a través del cual se realiza la individualización a través de créditos hasta la terminación de la vivienda hasta cerrar el proyecto.

Acuerdos:

SERVIMET enviará a FOVISSSTE la propuesta técnica para su revisión.

Resultados de la propuesta de estrategia de gestión y coordinación:

- ✓ Se cuenta con el anteproyecto de Convenio Marco de Colaboración entre FOVISSSTE y el Gobierno de la Ciudad de México para la alineación de la estrategia de financiamiento con la de fomento para la construcción de vivienda social en zonas intraurbanas clasificadas con potencial de desarrollo económico y social, actualmente

subutilizadas, ampliando oportunidades de inversión, abriendo nuevas centralidades como lugares de integración e impulsando la competitividad regional, metropolitana e internacional, considerando que:

- ✓ El Gobierno de la Ciudad de México realizó la publicación de las normas y lineamientos (GCDMX, 2017) para la formulación del Proyecto (Anexo 14 Normas y Lineamientos), en el cual señalan como beneficiarios los trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México que gocen de créditos por parte de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y/o del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), en razón de la aportación de suelo y facilidades de gestión de dicho Proyecto.
- ✓ El Gobierno de la Ciudad de México, a través de Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V. trabaja en la elaboración de los proyectos ejecutivos correspondientes para estructurar la propuesta formal, con derechohabientes con perfil crediticio y los programas de construcción que se esperan concluir en el último trimestre de 2018.
- ✓ FOVISSSTE realiza la propuesta de instrumento para el otorgamiento de créditos a trabajadores del Gobierno de la Ciudad misma que será presentada ante la Comisión Ejecutiva para estar en posibilidades de concretar el otorgamiento de créditos, ya que implica suficiencia presupuestal 2018, que incluirá la propuesta de mecánica de operación con:
 - 1) Las características de los beneficiarios
 - 2) Descripción de las acciones que eximan de responsabilidades a FOVISSSTE en los aspectos contractuales en la adquisición de la vivienda nueva terminada,
 - 3) La serie de notificaciones al área jurídica del FOVISSSTE,
 - 4) La descripción de las acciones del constructor para la inscripción de las viviendas en el Registro Único de Vivienda (RUV),
 - 5) La descripción del proceso de originación y formalización,
 - 6) El área responsable de vigilar el cumplimiento del Convenio que de acuerdo al Reglamento Orgánico de FOVISSSTE.
- ✓ El seguimiento y Evaluación del Convenio de Colaboración se encontrará a cargo de las Subdirecciones de Crédito y de Atención a Acreditados y Enlace con Gerencias Regionales de FOVISSSTE las cuales elaborarán:
 - 1) Informes semestrales de avances de actividades y trabajos

- 2) Evaluación anual con análisis de impactos institucionales y resultados alcanzados y esperados
 - 3) Evaluación de lo planificado y su correspondencia con lo ejecutado.
 - 4) Seguimiento del Plan Maestro del área de gestión estratégica “Construcción de Vivienda para trabajadores del Gobierno de la CDMX.
- Elaborar estadísticas de información que permitan conocer las tendencias del mercado de vivienda;

La Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda realiza planteamientos de tendencias del mercado a nivel estatal, con base en la información que se extrae de la Plataforma de Información del Registro Único de Vivienda (RUV).

Se encuentra en desarrollo el proyecto de mejora para el Registro de controversias que sostienen los acreditados con los oferentes, que permitirá evaluar el comportamiento de los desarrolladores con el objeto de garantizar a FOVISSSTE mejorar la calidad de la oferta de vivienda y la profesionalización de los promotores de vivienda.

- Promover y difundir entre los actores del sector vivienda y las instancias gubernamentales las mejores prácticas en materia de vivienda;

Para la incorporación de medidas que prioricen la sustentabilidad y el medio ambiente en la vivienda dentro del marco del Sistema Nacional de Vivienda, el FOVISSSTE participa en coordinación con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) en la organización del Premio Nacional de Vivienda, como instrumento de política pública orientado a estimular mejores prácticas en la edificación habitacional, a fin de que construyan viviendas dignas, de calidad, sustentables, accesibles y congruentes con el crecimiento urbano ordenado.

En particular, el Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda trabaja para la conformación del Índice de Calidad de los Oferentes de Vivienda, en su calidad de desarrolladores, constructores, promotores, a fin de evaluar el modelo de proveeduría de un bien inmueble habitacional que satisfaga las necesidades de los derechohabientes en materia de precio y calidad, que cumpla los estándares nacionales e internacionales que garanticen su durabilidad y resarcimiento en caso de vicios ocultos y en problemas estructurales.

Para tal efecto diseñó un instrumento denominado , Términos y condiciones para garantizar el buen desempeño de los oferentes de

vivienda en materia de calidad y en la formalización de operaciones con créditos del FOVISSSTE, dirigido principalmente a los desarrolladores-construtores-promotores que ofrecen las viviendas a los derechohabientes consumidores de productos inmobiliarios (Anexo 15).

Se pretende que los desarrolladores se adhieran a dicho instrumento a través de la solicitud de inscripción al Padrón de Oferentes del FOVISSSTE.

En coordinación con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), el Registro Único de Vivienda (RUV) promueve, con las empresas desarrolladoras, la construcción/adaptación de vivienda para personas con discapacidad, ya que en el ISSSTE se cuenta con un registro de 6 mil derechohabientes que presentan diferentes tipos de discapacidad, ya sea motriz, visual o auditiva. Para tal efecto se elaboraron las fichas denominadas “verificador vivienda discapacidad motriz y visual”, con la descripción de los principales atributos de vivienda accesible (Anexo 16).

- Analizar nuevas y mejores prácticas en materia de oferta de vivienda que propicien un ordenamiento territorial equilibrado en términos económicos, sociales y ambientales;

Es coautora de la metodología de Evaluación de los Proyectos Desarrollos Certificados, antes Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), ha participado dentro del Grupo de Evaluación, Autorización, Promoción y Seguimiento (GEAPS) en la evaluación financiera del proyecto Centro Logístico de Jalisco, ubicado en los municipios de Acatlán de Juárez y Zacoalco de Torres, promovido por el Grupo CUASAR, el cual incluye el plan maestro conceptual para la zona habitacional.

Dicho proyecto obtuvo en octubre de 2012 el certificado DUIS otorgado por el gobierno federal, que permite al promotor inmobiliario acceder a una canasta de incentivos por parte de las 13 dependencias federales en el grupo DUIS. La elaboración de un plan maestro que cumpla con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, el artículo 73 de la Ley Federal de Vivienda, la metodología RUBA (Rural Urbano Barrial y Arquitectónico) y los objetivos financieros del cliente.

- Promover el registro, validación y actualización de empresas oferentes en el sistema de oferta de vivienda;

La Jefa del Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda tiene a su cargo la promoción del registro, validación y actualización de los datos de las empresas que desarrollan o construyen vivienda, con el objeto de

integrar un Padrón de Oferentes a través del cual FOVISSSTE busca la profesionalización de los desarrolladores-constructores y promotores de vivienda.

El padrón de Oferentes actual está conformado por 1,652 empresas desarrolladoras, grandes, medianas y pequeñas.

Del periodo 2013 a 2017, logró promover la inscripción al padrón de oferentes del Fondo, mediante videoconferencias, giras estatales, reuniones con actores de la vivienda (Cámaras, Asociaciones, Colegios, etc.), con dichas acciones se diversificó la participación de las empresas que formalizan créditos FOVISSSTE para la adquisición de vivienda nueva y repercutir con ello en mayor competencia en beneficio de mejores precios para los demandantes de viviendas. En el 2017 se inscribieron y actualizaron 1,652 empresas de las cuales cerca del 90% mantienen operaciones menores a 500 créditos al año.

Cuadro 8 Comparativa de solicitud de Registro de empresas con FOVISSSTE por año.

Mes/Año	2013	2014	2015	2016	2017
Enero	180	184	172	260	252
Febrero	225	168	132	186	181
Marzo	195	139	197	176	273
Abril	337	176	174	390	205
Mayo	111	126	104	204	147
Junio	46	136	118	117	97
Julio	64	78	92	108	76
Agosto	61	58	92	130	103
Septiembre	45	81	50	97	59
Octubre	53	115	167	86	142
Noviembre	74	90	147	89	66
Diciembre	25	44	84	7	51
Total	1416	1395	1528	1852	1652
Fuente: Sistema Integral de Oferta de Vivienda y Registro Alterno					

- Gestionar la autorización por parte de Tecnología en Información de los controles de acceso al sistema integral de originación de crédito conforme a la normatividad aplicable a los oferentes de vivienda;

Como parte de los servicios que la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda otorga a los oferentes de vivienda, se encuentra la

gestión de claves de acceso para realizar consultas y procesos de actualización de la vivienda como inmueble objeto de crédito.

- Dar seguimiento a controversias entre acreditados y oferentes, en coordinación con otras instancias públicas y privadas;

Asimismo da seguimiento a las controversias que se presenten entre desarrolladores y acreditados. Aún cuando a los acreditados se les invita a presentar sus quejas ante la Profeco, en el Fondo se lleva a cabo un seguimiento, que permite ir evaluando el desempeño de los desarrolladores de vivienda registrados en el Fondo.

A continuación se presenta un comparativo de resultados en el seguimiento de las controversias que se registraron en la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda.

Cuadro 9. Seguimiento controversias 2012-2017

TIPO DE QUEJA	2007-2012			2012-2017		
	R	A	DESEMPEÑO	R	A	DESEMPEÑO
Pendiente entrega de vivienda	774	457	59.04%	1142	749	65.59%
Cobro indebido del 7 al millar	12	8	66.67%	14	11	78.57%
Vicios ocultos	172	107	62.21%	252	152	60.32%
Pendiente servicios	49	24	48.98%	88	45	51.14%
Problema estructural	50	30	60.00%	63	48	76.19%
Negligencia para el trámite de crédito	84	51	60.71%	116	78	67.24%
Cambio de precio	29	21	72.41%	33	28	84.85%
Devoluciópn de anticipo	135	78	57.78%	184	116	63.04%
Cancelación de crédito	35	15	42.86%	46	31	67.39%
Cambio de ubicación	27	16	59.26%	31	25	80.65%
Vivienda asignada dos veces	1	1	100.00%	3	1	33.33%
Otros	205	119	58.05%	260	180	69.23%
RECIBIDAS	1573	927	58.93%	2232	1464	65.59%
TOTAL EN TRAMITE	646			768		

Fuente: Sistema Integral de Oferta de Vivienda y Registro Alterno FOVISSSTE

R: Recibidas A: Atendidas

La Jefatura de Departamento logró elevar el porcentaje de atención por parte de los oferentes a las diversas quejas que son registradas en FOVISSSTE, pasando del 59% a 66% en el periodo 2012-2017. Esta mejoría se obtuvo derivado de las acciones que llevó a cabo en la

actualización del registro de oferente, ya que esta se otorga en función de la atención que las empresas oferentes de vivienda otorguen ante los compromisos con los acreditados del FOVISSSTE.

Cuadro 10. Seguimiento de Controversias de Desarrolladoras con registro de operaciones mayor a 500 créditos anuales

GRANDES DESARROLLADORAS	R	A	QUEJAS EN TRAMITE	TOTAL EN TRAMITE %
CONSORCIO ARA	120	98	22	3%
GRUPO HOMEX	165	124	41	5%
GRUPO GEO	230	188	42	5%
GRUPO URBI	120	64	56	7%
TOTAL	635	474	161	21%

GRANDES DESARROLLADORA	R	A	QUEJAS EN TRAMITE	TOTAL EN TRAMITE %
CONSORCIO ARA	120	98	22	3%
GRUPO HOMEX	165	124	41	5%
GRUPO GEO	230	188	42	5%
GRUPO URBI	120	64	56	7%
TOTAL	635	474	161	21%

Fuente: Sistema Integral de Oferta de Vivienda y Registro Alternativo

R: Recibidas A: Atendidas

Resalta que también da seguimiento especial a los incumplimientos de las grandes desarrolladoras que presentaron problemas económicos y juicios mercantiles y que por lo tanto incumplieron con sus compromisos con los derechohabientes del Fondo, y que concentran cerca del 21 % de las quejas en trámite.

Es importante señalar que se trabaja con el área de Tecnología de la Información (TI) en acciones de mejora del Sistema de Oferta Vivienda (SIOV) a fin de capturar de manera más eficiente todas las quejas que recibimos relacionadas con el desempeño de los oferentes de vivienda. Este sistema permitiría registrar el seguimiento de las mismas con una mejor vinculación con el Sistema Integral de Originación de Crédito. Sin embargo por razones de prioridad institucional no fue posible ponerlo en funcionamiento y actualmente se encuentra en fase de producción.

Adicionalmente, y en el marco del convenio de colaboración con Profeco, se ha continuado informando a Profeco de las quejas registradas en el FOVISSSTE, con lo cual esa institución ofreció su asesoría para la solución de las mismas y atendió a aquellos acreditados que así lo deseen.

Como acciones de colaboración, se solicitó a la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) la promoción del seguro de calidad con los consumidores de inmuebles a través del crédito hipotecario FOVISSSTE.

- ✓ Esta última etapa ha sido la más importante con la mayor proyección en materia de conocimientos y habilidades de una manera muy amplia, con el aprendizaje en la atención a la demanda de vivienda a través de la colocación de créditos baratos para adquirir vivienda digna por parte de los trabajadores del Estado. En la actualidad tiene los conocimientos para tratar de incidir en que el precio de la vivienda social vaya de acuerdo a la oferta que registran los desarrolladores de vivienda en la plataforma de información del Sector que es el llamado Registro Único de Vivienda (RUV), a través de la reducción de costos indirectos, que están relacionados con las reglas operativas de las diversas instituciones de apoyo a la vivienda.
- ✓ En el transcurso de la trayectoria laboral ha logrado la vinculación entre la ciencia, tecnología y sociedad en el ámbito del servicio público, en especial en la atención a los derechohabientes y oferentes de vivienda; con la aplicación de conocimientos y habilidades aprendidos en la maestría en las materias de formulación y evaluación de proyectos inmobiliarios, en la lógica de los actores participantes en el mercado de la vivienda; en la evaluación de la sustentabilidad de los desarrollos inmobiliarios habitacionales y en el proceso de incorporación de suelo en los proyectos inmobiliarios.
- Retos y obstáculos en la experiencia profesional;
- Garantizar la suficiencia del registro de oferta de vivienda de calidad y precio en la Plataforma del Sistema Nacional de Vivienda dirigida a los derechohabientes del FOVISSSTE, para atender principalmente la demanda de las familias con menores ingresos.
- Promover ante los desarrolladores de vivienda la inscripción de oferta asequible para los derechohabientes de menores ingresos.
- Coadyuvar en la profesionalización de los oferentes de vivienda bajo la ética de responsabilidad social.

- Promover ante los oferentes de vivienda las condiciones/requisitos de sustentabilidad de la vivienda para formalizar, referida a la calidad del proyecto, condiciones de mejora al medio ambiente, construcción y edificación segura, precios asequibles a los salarios de los derechohabientes y la atención postventa al cliente como consumidor.
- Buscar la alineación de la estrategia de financiamiento de las entidades de fomento para la atención de la demanda de vivienda para familias de derechohabientes con menores ingresos, mediante un nuevo modelo de negocio inmobiliario donde todos ponen y todos ganan bajo la modalidad de programas con inversión pública-privada, con el objetivo de bajar costos indirectos que hagan más competitiva la oferta de vivienda social.
- Promover un modelo de negocio inmobiliario con la participación del Gobierno Federal: Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Organismos Nacionales de Vivienda (FOVISSSTE, INFONAVIT), Sociedad Hipotecaria Federal, al Gobierno Local: Institutos de Vivienda, Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda,, de las empresas Constructoras: Cámara Nacional de Desarrollo de la Vivienda (CANADEVI), Cámara Mexicana de la Construcción, de los propietarios de Viviendas usadas, de los Inversionistas: Desarrolladoras o Fondos de Inversión (Fibras) y de los derechohabientes.
- Promover la figura del Plan Maestro como instrumento de planeación territorial.
- Promover la continuidad de los programas de Sociedad Hipotecaria Federal para ofrecer soluciones financieras de vivienda alineadas con los planes de desarrollo urbano y vivienda, a través del otorgamiento de créditos puente para la construcción de vivienda y el ofrecimiento de garantías para los desarrolladores de vivienda, principalmente en el tipo de crecimiento vertical de las zonas intraurbanas de las áreas metropolitanas.
- Promover ante los desarrolladores de las zonas metropolitanas la creación de la oferta de vivienda asequible para las familias de menores recursos a través de modelos de coinversión público-privada en donde FOVISSSTE participe en el otorgamiento de créditos, la Sociedad Hipotecaria Federal otorgue garantías a la inversión en el financiamiento de crédito puente para la edificación, los constructores aporten suelo y edifiquen bajo la lógica inmobiliaria del redesarrollo, considerado como un proceso continuo

inducido por perspectivas de obtención de beneficios privados, de manera que los costos del cambio sean absorbidos por la productividad esperada de los nuevos aprovechamientos, el Gobierno Local se convierta en facilitador y gestor hasta el cierre del proyecto.

- Promover la sustentabilidad de los proyectos habitacionales con un diseño de carácter sostenible para los usuarios, para pasar de mitigación del daño al medio ambiente a impacto neutro o positivo sobre el entorno.
- Promover ante los desarrolladores-promotores la cultura financiera de costos operativos óptimos en la construcción de vivienda para lograr que los edificios tengan sustentabilidad financiera.
- Promover ante los derechohabientes-consumidores que los mayores costos de la vivienda sustentable generan en un mediano plazo mayor sostenibilidad económica, ya que hay ahorros en pago de servicios.
- Apoyar al Gobierno de la Ciudad de México en la atención de la etapa de reacomodo y de un proceso de transformación demográfica que señala el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno local (Centro Urbano 2017) con grandes retos para los diversos actores del sector que tienen presencia en la capital para ubicar los lugares en los que es factible desarrollar vivienda. Se tiene registrado que la CDMX pierde 400,000 habitantes, es decir que la gente se está asentando en la periferia y en algunos casos se está yendo a Puebla, Veracruz y Querétaro. Por tal motivo declara que el Proyecto del Programa General de Desarrollo Urbano de la CDMX, entregado recientemente a los assembleístas, busca impulsar el repoblamiento de la zona centro de la ciudad y acercar a los trabajadores a las fuentes de empleo, a través del establecimiento de polígonos de actuación en los que se pueda construir vivienda en sitios con servicios y cercanos a fuentes de empleo.
- En los próximos 18 años será necesario construir 2 millones de vivienda para atender la demanda, ya que en la actualidad, en la Ciudad de México no se está desarrollando la vivienda necesaria para atender la demanda, pues se construyen, preferentemente, viviendas con costos de más de 1 millón de pesos, cuando la necesidad se ubica en inmuebles de menor valor.

Obstáculos

Se identifican dentro de otros niveles de planeación que escapan al nivel de responsabilidad de la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda:

- 1) La alineación del Sistema Nacional de Vivienda requiere modificaciones de tipo legal de FOVISSSTE, referidas principalmente a las reglas de operación.
- 2) Dentro del proceso de formalización del crédito de FOVISSSTE el pago de la vivienda a los desarrolladores no se realiza al momento de escriturar los créditos, sino entre 15 y 30 días después, lo cual incide en el precio diferenciado mayor a las viviendas que son colocadas con respecto a otras ONAVIS, el cual no se ve reflejado en mayor calidad del inmueble.
- 3) El proceso de vigencia de los créditos de seis meses, organizado por periodos intermedios entre 20 a 40 días, no coincide con los tiempos de procesos legales para la escrituración.
- 4) FOVISSSTE no evalúa los proyectos que son financiados con crédito puente ni aquellos que fueron desarrollados con recursos propios, la revisión se realiza a través de manifestaciones de avance de los fondeadores o bien a través de extracciones de información de cada vivienda vía el Registro Único de Vivienda, que es la plataforma de información del Sistema Nacional de Vivienda.
- 5) La ley del ISSSTE señala que el monto de crédito podrá ser utilizado para adquisición, construcción, pago de pasivos relacionados con la vivienda, por lo que el costo de las escrituras es un monto que deberá ser aportado por el derechohabiente, lo cual impide que FOVISSSTE retenga dicho pago del crédito para transferirlo al notario, causando con ello que los desarrolladores incluyan dicho monto en el precio final, distorsionando con ello el precio de mercado.
- 6) El valor del suelo intraurbano de ciudades medias y grandes genera precios de vivienda inaccesibles a los derechohabientes del FOVISSSTE, lo cual requiere de trajes a la medida para cada tipo de demanda.
- 7) El FOVISSSTE pretende suscribir, como proyecto piloto, el Convenio Marco con el Gobierno de la Ciudad de México, para el otorgamiento de créditos necesarios para el Programa 2018, sin embargo se ha

pospuesto derivado de las prioridades para la atención de la reconstrucción de las áreas afectadas por el fenómeno del terremoto en septiembre de 2017.

- 8) Existe una incipiente cultura de los oferentes de vivienda, en la atención a los derechohabientes como consumidores de un bien inmueble, cuya relación se debe de mantener en la postventa, a fin de acreditar la marca como proveedor.
- 9) Los derechohabientes todavía carecen de cultura como consumidores de un bien inmueble, ya que al adquirirlo a través de un crédito hipotecario con pagos pequeños no consideran el bien como un activo, insisten en hacer responsable al FOVISSSTE como si el Fondo hubiera asignado la vivienda, siendo que la Ley del ISSSTE es muy clara en el artículo 178, el cual señala “...*El Trabajador tendrá el derecho de elegir la vivienda nueva o usada, a la que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo de la Vivienda...*”

TERCER CAPÍTULO. REFLEXION SOBRE VINCULACIÓN DE LA EXPERIENCIA PROFESIONAL CON LAS ACTIVADES ACADÉMICAS EN LA MAESTRIA EN URBANISMO CAMPO DESARROLLO INMOBILIARIO.

La vinculación de las actividades académicas aprendidas en la Maestría de Urbanismo, Campo Desarrollo Inmobiliario con mi experiencia profesional en el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) ha dado frutos para coadyuvar en la materialización del derecho de las familias a disfrutar de vivienda digna y decorosa, así como derecho a los recursos hídricos y derecho al medioambiente sano.

Como Jefa del Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda en FOVISSSTE me avoqué a trabajar para que los derechohabientes cuenten con una oferta suficiente para estar en posibilidades de seleccionar las mejores condiciones de oportunidad, precio y calidad y la vivienda que más satisfaga sus necesidades, que cuente con eco tecnologías de primera generación, un seguro de calidad que cumpla los estándares nacionales e internacionales que garanticen su durabilidad y resarcimiento en caso de vicios ocultos y en problemas estructurales. Adicionalmente trabajé para orientar la inversión de los oferentes-constructores a regiones, entidades federativas y municipios en los cuales no existe oferta de vivienda y se tiene una demanda potencial importante.

El conocimiento adquirido en la Maestría sobre las fases del desarrollo inmobiliario, así como la lógica de los precios de la vivienda social, en función de las condiciones de crédito, logró confirmar que los desarrollos inmobiliarios y las decisiones de inversión son la manifestación final del fenómeno urbano, ya que atienden a la demanda de metros cuadrados de espacio construido de los habitantes.

En lo particular las mejores prácticas sobre desarrollos inmobiliarios habitacionales parten de un análisis de sustentabilidad, es decir de la búsqueda del equilibrio entre los tres ámbitos: económico, social y ambiental, para lograr la vivienda asequible, es decir vivienda al alcance de los salarios de los derechohabientes; vivienda con ecotecnologías que generan ahorros y confortabilidad al usuario y finalmente vivienda con servicios, que hace ciudades sostenibles en el largo plazo. (Ver Figura 1.)

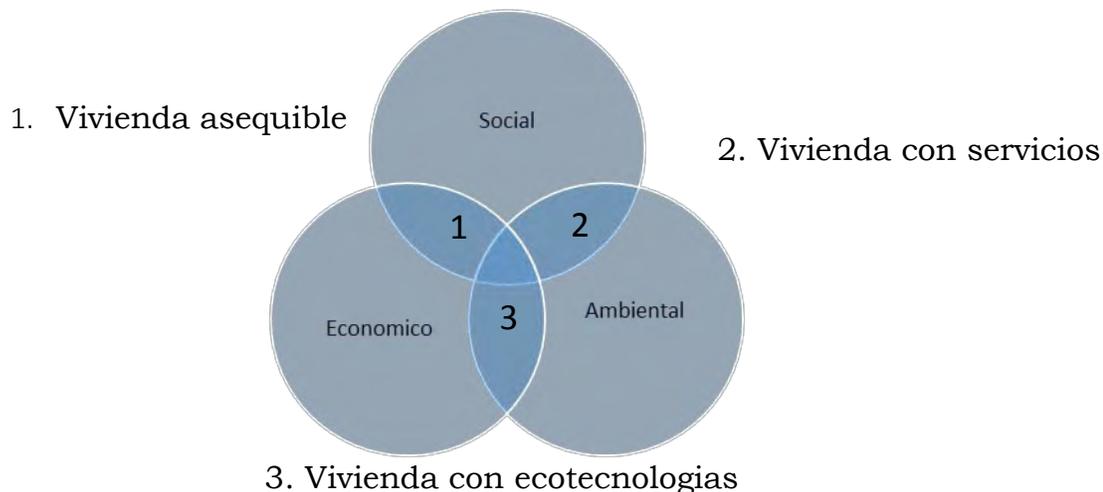


Figura 1. Esquema de tres ámbitos básicos de la vivienda sustentable y sostenible
Fuente: elaboración propia

El conocimiento de las técnicas de evaluación de desarrollos habitacionales impartidas en la maestría coadyuvó para realizar mejoras en los procedimientos en mis funciones dentro del Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda:

El programa de estudios incluyó actividades académicas relacionadas con la localización de proyectos Inmobiliario y Análisis de Sitio; Regulación Urbana de Desarrollos Inmobiliarios, Ingeniería financiera; Proyectos Inmobiliarios grandes y complejos, Análisis de Mercados Inmobiliarios, Comportamiento de los actores del mercado; Estadística; Procesos de Incorporación de Tierra para desarrollos inmobiliarios; Diseño de ingeniería para los desarrollos inmobiliarios; Administración y Comercialización de los Desarrollos Inmobiliarios; Contratos.

Todas estas actividades inciden en los tres ámbitos del desarrollo sustentable, y por ende en las fases del Desarrollo Inmobiliario, en el análisis del mercado inmobiliario de Oferta y Demanda de bienes inmuebles. Las fases del desarrollo inmobiliario son seis; 1) Conceptualización del Proyecto y del potencial del mercado, 2) Inversión y del Modelo de Negocio, 3) Compra de Tierra, Habilitación de Tierra y Urbanización; 4) Edificación; 5) Comercialización; y 6) Evaluación, Monitoreo y Postventa.

La vinculación del programa de estudios con las funciones desempeñadas en FOVISSSTE fue de la mayor importancia para identificar mejoras, así como las fortalezas y debilidades del Fondo de la Vivienda en la presentación, evaluación, registro y aprobación de proyectos de vivienda, buscando el equilibrio entre la oferta de vivienda y su inversión (Ver Tabla 3).

Tabla 3 Vinculación Maestría de Urbanismo y funciones de la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda en FOVISSSTE

Las fases del Desarrollo Inmobiliario y Actividad Académica de Maestría en Urbanismo	Función FOVISSSTE	Mejoras/Producto
1. Conceptualización del Proyecto Inmobiliario y potencial de mercados/Promotor		
Localización de Proyectos Inmobiliarios y Análisis de Sitio Regulación Urbana de Desarrollos Inmobiliarios	Promover y difundir entre los actores del sector vivienda y las instancias gubernamentales las mejores prácticas en materia de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> Evaluación preliminar de proyectos de la línea de crédito Construcción Común
Análisis de Mercados Inmobiliarios. Comportamiento de los actores del mercado.	Analizar la oferta de vivienda a fin de evaluar las promociones crediticias existentes;	<ul style="list-style-type: none"> Planteamiento de tendencia de oferta a nivel estatal con base en los reportes del Sistema de Oferta de Vivienda oferta vs, demanda de los procesos aleatorios del FOVISSSTE Propuesta de metodología del Plan Maestro de Proyectos Habitacionales mediante el instrumento de coordinación “Convenio de colaboración FOVISSSTE-GOBCDMX y créditos especiales por región.
Estadística	Elaborar estadísticas de información que permitan conocer las tendencias del mercado de vivienda;	<ul style="list-style-type: none"> Registro de controversias de acreditados con Oferentes en el SIOV de FOVISSSTE para construir un indicador de desempeño de los oferentes de vivienda nueva.
2. Inversión y modelo de negocio/Inversionista		
Ingeniería Financiera en los Desarrollos Inmobiliarios	Analizar la oferta de vivienda a fin de evaluar las promociones crediticias existentes	<ul style="list-style-type: none"> Revisión de la Propuesta de Modelo de Negocio del Gobierno de la Ciudad de México para la construcción de vivienda para los trabajadores y propuesta de metodología de Plan Maestro para el Desarrollo Concertado.

Las fases del Desarrollo Inmobiliario y Actividad Académica de Maestría en Urbanismo	Función FOVISSSTE	Mejoras/Producto
3.Compra de tierra/Habilitación de Tierra y Urbanización/Inversionistas y Promotores		
Procesos de Incorporación de Tierra para desarrollos inmobiliarios.	Analizar nuevas y mejores prácticas en materia de oferta de vivienda que propicien un ordenamiento territorial equilibrado en términos económicos, sociales y ambientales;	<ul style="list-style-type: none"> Evaluación dentro del GEAPS del Proyecto Centro Logístico de Jalisco
4.Edificación/Promotor y desarrollador		
Diseño de Ingeniería en los Desarrollos Inmobiliarios	<p>Elaborar los proyectos de normas, políticas y lineamientos asociados a la construcción de vivienda de calidad;</p> <p>Elaborar los proyectos de normas, políticas y lineamientos para operar la línea de crédito de construcción: individual y común.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Apoyo para la Implementación del Seguro de Calidad en las viviendas nuevas objeto de crédito hipotecario. Fichas verificador vivienda para personas con discapacidad motriz y visual Propuesta de modificación del Esquema de Operación de las líneas de crédito de construcción individual y común. Seguimiento en el registro de % de avance de obra en los sistemas para la autorización de ministraciones en la línea de crédito de construcción individual en terreno propio.
5.Comercialización/Promotor y Desarrollador		
Administración y Comercialización de Desarrollos Inmobiliarios Contratos en los Desarrollos Inmobiliarios.	<p>Dar seguimiento a controversias entre acreditados y oferentes, en coordinación con otras instancias públicas y privadas;</p> <p>Promover el registro, validación y actualización de empresas oferentes en el sistema de oferta de vivienda;</p>	<ul style="list-style-type: none"> Procedimiento para el seguimiento de controversias para construir el índice de desempeño del oferente de vivienda. Padrón de Oferentes actualizado, como condición para la vinculación de la vivienda con el crédito

Las fases del Desarrollo Inmobiliario y Actividad Académica de Maestría en Urbanismo	Función FOVISSSTE	Mejoras/Producto
6.Evaluación de negocios en marcha, monitoreo y postventa		
Proyectos Inmobiliarios Grandes y Complejos	Elaborar los proyectos de normas, políticas y lineamientos asociados a la producción de vivienda de calidad.	<ul style="list-style-type: none"> • Refrendo del Convenio de Colaboración entre FOVISSSTE y PROFECO para la protección de los acreditados en su calidad de consumidores. • Términos y condiciones. Código de Ética para los Desarrolladores de Vivienda

En cuanto a la primera fase del desarrollo inmobiliario, denominada Conceptualización de proyecto y potencial de Mercado Habitacional, bajo la responsabilidad del Promotor o Gestor, se busca determinar la viabilidad de entrada a nuevos mercados geográficos y/o nuevos segmentos o giros, la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda promueve con los oferentes de vivienda, los instrumentos que lograrán mayor conocimiento de la demanda así como las mejores prácticas en materia de vinculación vivienda con crédito hipotecario autorizado.

En la segunda fase de inversión y modelo de negocio, bajo la responsabilidad del Inversionista, se revisan los distintos elementos que conforman el proyecto inmobiliario para determinar el costo anual promedio de cada componente y definir la corresponsabilidad de cada participante, la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda lleva a cabo la revisión de la viabilidad del proyecto y la posible participación de FOVISSSTE en el otorgamiento de créditos para la construcción.

En la tercera fase de evaluación de la viabilidad de compra de terrenos para uso urbano, y la Habilitación de Tierra y Urbanización, bajo la responsabilidad del Promotor y Desarrollador, se determina la estructura que tendrá el proyecto inmobiliario, la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda trabaja y promueve los nuevos instrumentos de planeación y de financiamiento que garanticen la infraestructura y servicios de los conjuntos habitacionales.

Para la cuarta fase de Edificación; bajo la responsabilidad del Desarrollador-Constructor, se busca validar que el proyecto y productos a desarrollar, brinden atributos competitivos y atractivos para el mercado objeto, la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda apoyó la implementación del seguro de calidad para las viviendas nuevas, objeto de crédito hipotecario, y se encuentra en desarrollo la validación de atributos de equipamiento para vivienda dirigida a personas con discapacidad, así como trabajos de coordinación con Sociedad Hipotecaria Federal para el financiamiento a los proyectos habitacionales a través de crédito puente garantizando la individualización de las viviendas con créditos hipotecarios del FOVISSSTE. Está en proceso la validación de atributos de la vivienda relacionados con la envolvente térmica para dar cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana NOM-020-ENER-2011, Eficiencia energética en edificaciones.- Envolvente de edificios para uso habitacional.

En la quinta fase de comercialización, bajo la responsabilidad del Promotor, con la lógica de conocer la estructura a la que se enfrenta un proyecto así como determinar las estrategias de comercialización de mayor impacto en el mercado, la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda en colaboración con la PROFECO, trabaja para garantizar relaciones comerciales equitativas que fortalezcan la cultura de consumo responsable y el acceso en mejores condiciones de mercado a productos inmobiliarios habitacionales, asegurando certeza, legalidad y seguridad jurídica dentro del marco normativo de los Derechos Humanos reconocidos para los derechohabientes del Fondo.

En la sexta fase de evaluación, monitoreo y postventa, bajo la responsabilidad del Promotor, donde se pretende establecer acciones y procedimientos para administrar y mantener la imagen de los desarrollos en venta, la Jefatura de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda vigila en colaboración con la PROFECO, el cumplimiento del Modelo de Contrato de Compraventa FOVISSSTE sin enganche para vivienda nueva, en el cual se especifica las condiciones de las garantías de la vivienda adquirida a través de un crédito FOVISSSTE. Se encuentra en proceso la propuesta para el Modelo de Contrato correspondiente a vivienda usada.

La maestría proporcionó los elementos técnicos para atender el mandato de otorgar crédito hipotecario con tasas de financiamiento accesibles para la demanda de vivienda de los derechohabientes que actualmente se estima en cerca de 1.2 millones, en particular para lograr la asequibilidad (económica) de la vivienda digna para los derechohabientes de menores recursos. Es este aspecto el Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda trabaja para mejorar las condiciones de financiamiento a través del otorgamiento de crédito hipotecario de FOVISSSTE, de manera transversal con la participación de todos los actores, a través de la formulación de la propuesta de estrategia financiera para la construcción de vivienda para los trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México, cuyo instrumento de política y estrategia transversal está contenida en el Plan Maestro que incorpora el apoyo de créditos del FOVISSSTE para vivienda terminada, con las ecotecnologías básicas y seguro de calidad.

Esto se realiza forzosamente de la mano de los oferentes de vivienda, grandes, medianos y pequeños, quienes hacen un esfuerzo continuo para desarrollar proyectos inmobiliarios competitivos y rentables.

A través de la evaluación de proyectos habitacionales inmobiliarios en la maestría, se confirma que la vivienda social debe ser considerada como un producto básico del derechohabiente, que genera altos dividendos económicos y sociales.

Como áreas de oportunidad se requiere de una mayor participación de las áreas técnicas de Oferta de Vivienda de FOVISSSTE en las mesas o grupos de trabajo interinstitucional en el Sector Vivienda para la toma de decisiones.

En términos de formación académica sería conveniente enriquecer los conocimientos que brinda la maestría sobre la evaluación de proyectos en materia de impacto ambiental desde el marco de las nuevas tecnologías como son las certificaciones LEED y la NAMA, etc., que le dan un valor agregado al proyecto de desarrollos inmobiliarios.

Cabe mencionar que LEED (Liderazgo en Diseño Energético y Ambiental) es el sistema de calificación para edificios verdes creado por el [USGBC](#) (Consejo de Edificios Verdes de Estados Unidos). Es un sistema internacionalmente reconocido que proporciona verificación por parte de un tercero de que un edificio fue diseñado y construido tomando en cuenta estrategias encaminadas a mejorar su desempeño ambiental. [LEED](#) establece un marco de referencia conciso para identificar e implementar soluciones prácticas y medibles en el diseño, construcción, operación y mantenimiento de edificios verdes. Por lo anterior LEED es también utilizado como herramienta de diseño en proyectos que no necesariamente desean obtener la certificación (portal de internet CIVITA).

En cuanto a la NAMA, es importante señalar que son las Acciones Nacionales Apropriadas de Mitigación (NAMA por sus siglas en inglés) son actividades voluntarias dirigidas a reducir emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en países en desarrollo. Dichas acciones son apoyadas y habilitadas por tecnología, financiamiento y construcción de capacidades (portal de internet Centro Mario Molina)

La maestría podría incluir una actividad académica relacionada con las Certificaciones de desarrollos inmobiliarios y su relación con la preferencia de los usuarios en cuanto a los beneficios sustentables, esto es entender a los negocios de los edificios sustentables como inversiones adecuadas para los desarrolladores y los propietarios, que de acuerdo con estudios realizados por el Consejo Mundial de la Construcción Sustentable (portal de Internet WorldGBC), cada vez hay más documentación que respalda la relación entre la inversión en centros de trabajo sustentables con una mayor productividad y salud en los empleados.

PERSPECTIVA PROFESIONAL

Considero haber vertido mis conocimientos adquiridos en la maestría de urbanismo campo desarrollo inmobiliario en el puesto actual dentro del FOVISSSTE, sin embargo dadas las aportaciones en la coordinación interinstitucional en el Sector Vivienda y en las propuestas de instrumentos presentadas, coadyuvaría de mejor manera en puestos de dirección o de gobierno corporativo para estar en condiciones de promover y operar dichos instrumentos que escapan al nivel de Jefatura de Departamento actual o bien canalizar mi experiencia en otras instancias No Gubernamentales, logrando con ello la vinculación de los conocimientos académicos con las necesidades de la administración pública o sectorial.

Las oportunidades para mi mejor desempeño se encuentran en Sociedad Hipotecaria (Créditos Puente), en CONAVI con la promoción de Proyectos Concertados para apoyar la gestión de la vivienda social con alto liderazgo Local, en INFONAVIT en el área de colaboración intersectorial, entre otros.

Con base en el conocimiento de las condiciones de la oferta actual en el Sector de Vivienda y el otorgamiento de crédito para los trabajadores del Estado, mantengo el interés de proponer una línea de investigación para la Reforma del Financiamiento de la Vivienda Social, de principio revisando los diversos fondos existentes que como hipótesis su multiplicidad encarece la vivienda social, ya que cada uno de ellos cuenta con sus propias reglas de operación.

Asimismo, tengo en mente desarrollar una página en internet, tipo blog con temas de urbanismo, que ofrezca herramientas para que los ciudadanos estén en posibilidades de contar con la información para poder ejercer su derecho de humano de contar con una vivienda asequible, accesible y con servicios.

Lo idóneo sería que la Maestría en Urbanismo, la Facultad de Ingeniería y la Coordinación de la Investigación Científica de la UNAM, contara con el vínculo para ofrecer la información sobre la sustentabilidad a la ciudadanía en general.

CONCLUSIONES

La vivienda social es un tema de la mayor importancia, toda vez que es el motivo de toda una estructura de instituciones del Estado Mexicano, por lo que estamos obligados, con base en Artículo 4º. Constitucional, de dar las condiciones para que las familias de menores ingresos ejerzan el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, derecho a los recursos hídricos y derecho al medio ambiente sano.

El contenido constitucional no significa que el Estado entregue una vivienda a las familias con menores recursos. La obligación se refiere a que el Estado, es decir el Gobierno junto con los sectores sociales, incluyendo las instituciones académicas y la iniciativa privada debemos garantizar las condiciones para que las familias tengan la opción de adquirir, rentar o construir una vivienda digna y decorosa.

Sin embargo la vivienda digna y decorosa son características no solo de la vivienda como edificio o inmueble con espacios habitables y auxiliares, más bien describen el derecho a infraestructura, es decir a servicios básicos, con seguridad ante desastres y certeza jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción y salubridad, englobando el derecho a la ciudad.

El derecho a la ciudad solo se puede garantizar a través de una acción de planeación y de administración a largo plazo es decir de desarrollo urbano-sustentable.

Por eso es primordial que el Estado realice las acciones de planeación, administración y colaboración, para que exista la oferta de vivienda digna y decorosa para las familias de menores recursos, que el mercado inmobiliario no ha podido atender. Solo de esta manera es posible dar atención a la demanda de las familias con menores recursos, ya que la teoría señala que el mercado de la vivienda de interés social nueva es un mercado con clara definición oligopólica, pero controlado el precio por los financiadores y no por los productores (UNAM; 2002 p. 77).

La problemática constante es la insuficiente oferta de vivienda asequible para los derechohabientes con menores recursos, con servicios y ecotecnologías, misma que debiera ser considerada como mercancía de la canasta básica, con la protección estatal permanente.

Por su parte FOVISSSTE ha dejado que los financiadores de crédito puente junto con los productores de vivienda determinen los precios mínimos por

los prototipos de la vivienda social, cuya superficie mínima de acuerdo a la Ley de Vivienda es de 40 metros cuadrados. En esta fase del desarrollo inmobiliario es importante que FOVISSSTE participe de manera colegiada en la pre-autorización del proyecto dado que con la segunda etapa de otorgamiento del crédito a la familia que adquiere la vivienda en propiedad para vivirla, se realiza la operación de transferencia de crédito que amortiza al crédito puente.

El Sistema de Financiamiento de la Vivienda Social en México, requiere una revisión, que evalúe la incursión de los esquemas de participación público-privada en la construcción de vivienda social que garantice la habitabilidad de los conjuntos urbanos, que transparente el otorgamiento de los créditos primero en la etapa de crédito puente y posteriormente en la operación de transferencia de crédito del comprador de la vivienda de interés social. La mejor prueba de la necesidad de la revisión son los diferentes precios en el mercado que son registrados por los oferentes para una misma vivienda, dependiendo del origen de su financiamiento, ya sea a través de crédito FOVISSSTE, de INFONAVIT o de FONHAPO, entre otros.

Otra evidencia de la necesidad coyuntural de la revisión del sistema hipotecario es el escenario que al parecer se está presentando actualmente tal y como lo vislumbra el Ing. Ramirez Favela (UNAM 2002, p. 77): *“...Si no ha existido continuidad en los programas de financiamiento y construcción de vivienda de interés social, (disminución en el otorgamiento de subsidios a partir del año 2016) y súbitamente se producen condiciones favorables de empleo, salario y disponibilidad y costo del crédito (mejores montos de crédito en FOVISSSTE a partir del 2015), se disparará la demanda real de vivienda de interés social por encima de la oferta, que requiere tiempo para reaccionar abriendo espacio al llamado mercado negro, resultado de la obligación de cumplir las reglas de crédito de parte de los productores con inventarios limitados frente a una demanda crecida y magnificada por el sentimiento de urgencia de adquirir vivienda por parte de las familias que en estas condiciones adquieren poder de compra, condiciones que las familias temen que rápidamente puedan cambiar y con ello perder la oportunidad, lo que explica su sentimiento de urgencia. El mercado negro se manifiesta en sobreprecios encubiertos para obtener el crédito y adquirir la vivienda...”*

El resultado de tal escenario es que hay escasez de la vivienda sustentable para los derechohabientes de menores salarios por lo que es necesaria la intervención del Estado para la gestión transversal de los recursos, incluyendo la adquisición del suelo para desarrollos habitacionales.

Es importante que FOVISSSTE incluya en la Ley del ISSSTE, en la modalidad de adquisición de vivienda, el pago de las escrituras, con la finalidad de regularizar la práctica comercial y más importante ser

congruente con la ley de vivienda vigente en México, que define a la vivienda digna y decorosa como aquella que brinda a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión.

En este sentido se mantendrá en la promoción, como parte de FOVISSSTE, del otorgamiento directo de créditos baratos para adquirir viviendas de manera focalizada en sitios que el mercado inmobiliario no atiende, bajo el modelo de negocio inmobiliario asociación público-privada, con la participación del Gobierno Local como gestor, el Gobierno Federal como garante de acreedores y otorgante de créditos para la individualización, Desarrolladoras-Constructoras para la construcción y dirección del proyecto y el Propietario del suelo lo aporta a valor social como parte del negocio inmobiliario.

El modelo propuesto tiene como base la idea del gran urbanista mexicano Mario Pani (CONACULTA 2000: p. 116) que a la letra señala “...*Esta es una solución total, urbana, lógica, económica y política en donde el Estado ordena, organiza y deja a la iniciativa privada que haga las viviendas, los comercios, las oficinas, las zonas lujosas, el transporte, los ejes viales, el tratamiento y la captación de aguas...*”

Esta manera de atender la demanda de vivienda para familias con menores recursos se podría replicar para las acciones de reconstrucción sustentable de los edificios habitacionales en los Estados afectados por los sismos del pasado 19 de septiembre, más aun que ya existen instrumentos de financiamiento que no estaban en el sismo de 1985.

Las nuevas construcciones en general deberían dar respuesta a la necesidad de crecimiento sustentable, que es el reciclamiento-redesarrollo de los edificios de las zonas intraurbanas por razones de sustentabilidad financiera sobre todo en el concepto de reciclamiento de los derechos de edificación, conceptos que se enseñan en la maestría de urbanismo, campo desarrollo inmobiliario y que tendrían que ampliarse hasta la recomendación de una estrategia de instrumentos de financiamiento de proyectos inmobiliarios como son la asociación público privada, los fideicomisos de administración o los fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (Fibras) que son instrumentos relativamente nuevos que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y que permiten el financiamiento para la compra o construcción de bienes inmuebles en México. Las Fibras son administradas para su arrendamiento, con el derecho a recibir los ingresos provenientes de la renta de los activos, convirtiéndose en un elemento valioso para conformar portafolios de inversión, de acuerdo con información de la BMV (<https://www.forbes.com.mx/que-son-las-fibras/>).

En materia de evaluación de desarrollos inmobiliarios habitacionales en México se cuenta con el galardón del Premio Nacional de Vivienda (portal de Internet de la CONAVI), sin embargo se incentivan los proyectos y su conceptualización en la sostenibilidad, mas no su puesta en marcha, por lo que hace falta una evaluación de sus impactos en la sustentabilidad.

Es de vital importancia la vinculación del Gobierno con la academia ya que la modernización y la eficiencia del Estado para la atención de la vivienda social pasa por la innovación que ofrecen las instituciones como la UNAM, siempre a la vanguardia.

La UNAM, a través de la Maestría en Urbanismo campo desarrollo inmobiliario tiene la misión de participar de manera vinculante, en la planeación sustentable del desarrollo inmobiliario evaluando la viabilidad económica-ambiental y social de los proyectos inmobiliarios.

Anexos

- Anexo 1. Dinámica del Redesarrollo Urbano en la Ciudad de México 2009.
- Anexo 2. Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos que suscriben el Gobierno Federal y el Gobierno del Distrito Federal 30 de abril de 2007.
- Anexo 3. Metodología para la evaluación de los DUIS (Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables 2008)
- Anexo 4. Resultados de la Evaluación de los Proyectos Puerta Anza y Valle San Pedro como miembro del Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) 2008
- Anexo 5. Modificaciones de las Reglas de Otorgamiento publicadas en el Diario Oficial 24-07-2014
- Anexo 6. Tríptico de difusión del seguro de calidad, que es entregado al acreditado por parte de la institución aseguradora 2015
- Anexo 7. Anteproyecto de Convenio Marco de Colaboración entre FOVISSSTE y el Gobierno de la Ciudad de México para la alineación de la estrategia de financiamiento con la de fomento para la construcción de vivienda social 2017
- Anexo 8. Propuesta de Plan Maestro 2017
- Anexo 9. Solicitud de créditos por parte del Colegiado de Desarrollo Cultural del SNTE 27 de julio de 2015
- Anexo 10. Mecánica de operación para promover con Sociedad Hipotecaria Federal el proyecto Prados Churubusco.
- Anexo 11. Minuta de la 2ª. Reunión con el SNTE.
- Anexo 12. Propuesta del Sistema de Transporte Colectivo Metro
- Anexo 13. Seguimiento de la Propuesta de Servicios Metropolitanos, S.A. DE C.V. (SERVIMET) del Gobierno de la Ciudad de México.
- Anexo 14. Publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno de la Ciudad de México de Normas y lineamientos para la formulación del Proyecto Construcción de Vivienda para los trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México 2017
- Anexo 15. Términos y condiciones para garantizar el buen desempeño de los oferentes de vivienda en materia de calidad y en la formalización de operaciones con créditos del FOVISSSTE 2017
- Anexo 16. Fichas denominadas “verificador vivienda discapacidad motriz y visual” 2016

Anexo 1 Dinámica del redesarrollo en la Ciudad de México 2009

Tabla de contenido

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
HIPOTESIS	7
METODOLOGIA PARA LA CONTRASTACION	8
DEFINICION DE LAS ZONAS DE ESTUDIO	11
ESQUEMA DE TESIS	12
CAP. I CONTEXTUALIZACION DEL REDESARROLLO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE MEXICO.	13
1.1. El crecimiento urbano de la ciudad de México	13
1.2. Crecimiento intensivo en la Ciudad Central. Cambios de uso del suelo, reestructuración o redesarrollo (demolición y nueva construcción); evidencias de la lentitud del redesarrollo	21
1.3. Antecedentes sobre acciones de redesarrollo en la Ciudad de México	25
Colonia Santa María La Rivera	25
Colonia Juárez	27
1.1.3. Evidencias del redesarrollo lento del suelo en la Ciudad Central	29
CAP. II MARCO TEORICO	29
2.1. Principios económicos de organización territorial en el espacio urbano: aglomeración, accesibilidad, interacción espacial, jerarquía y competitividad (porque se da el redesarrollo y su relación con los principios económicos del espacio urbano)	29
2.2. Ciclo de los barrios	31
2.3. Concepto de Redesarrollo del suelo	35
2.3.1. Concepto	35
2.3.2. Condiciones económicas para el redesarrollo. Renta del suelo	36
2.3.3. Localización relativa y factores de entono y vecindad,	41
2.4. Intervención de los actores inmobiliarios en la organización territorial	41
CAP. III. RESULTADOS DE INVESTIGACIÓN	52
3.1. COMPORTAMIENTO DE LOS PROPIETARIOS EN LA CIUDAD INTERIOR (Hipótesis 1)	53
Conclusiones (Hipótesis 1)	58
3.2. LOGICA DE INVERSIÓN DE LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS (Hipótesis 2)	61
Lógica de inversión de las grandes desarrolladoras	66
Lógica de inversión de las medianas desarrolladoras	77
Lógica de inversión de las Pequeñas desarrolladoras	84
Conclusiones (Hipótesis 2)	89
PROPUESTAS	98
Bibliografía	101

INTRODUCCIÓN

El redesarrollo del suelo urbano se vislumbra como una modalidad de crecimiento físico de la capacidad de los inmuebles de zonas ya consolidadas, con lo cual puede reducirse la presión que se ejerce sobre zonas periféricas de las ciudades.

Los estudios sobre economía urbana definen el redesarrollo como el proceso de demolición previa y nueva construcción de otra edificación cuya objetivo, en términos de reorganización urbana, estriba en lograr una utilización más intensiva del suelo. El redesarrollo al producirse a través de decisiones de mercado, es un proceso continuo inducido por perspectivas de obtención de beneficios privados, de manera que los costos del cambio sean absorbidos por la productividad esperada de los nuevos aprovechamientos. (Goodall, 1972, p. 347-348).

El redesarrollo del suelo urbano es una decisión de inversión de los propietarios de predios y desarrolladores de la ciudad cuyo objetivo principal es la extracción de mayor rentabilidad a través de un nuevo inmueble en zonas consolidadas, con servicios e infraestructura. Técnicamente implica la demolición del inmueble existente y una nueva construcción.

Al redesarrollar el suelo por predios o por grandes superficies, la zona o la ciudad tiene dos efectos positivos principales por un lado la protección a corto y mediano plazos de procesos de deterioro, por otro lado, quizás la razón más importante en esta investigación es la optimización del suelo servido para la ciudad, ya que la mayor intensidad de uso de una zona con servicios se traduce en mejores oportunidades de mayor recaudación para las finanzas de los gobiernos.

Esta investigación surge ante la preocupación de que en la ciudad de México el redesarrollo y en términos generales la reorganización del espacio urbano consolidado o crecimiento compacto ha quedado en un segundo nivel de importancia en la ciudad, dando paso de manera ostensible a un crecimiento extensivo.

Al tratar de ubicar al redesarrollo dentro de los modelos del crecimiento de las ciudades¹ surge una limitante ya que la mayoría de estos son estáticos es decir que consideran ciudades instantáneas en la cual todas las actividades, perfectamente móviles, son colocadas simultáneamente en el espacio urbano (Camagni 2005 p. 74), sin embargo el redesarrollo tiene una importante limitante que son las construcciones previas, y que es descrita por los economistas como la existencia en la ciudad de vastas y estructurales inmovilidades que impiden la asignación perfecta de los recursos esto lo traducen como el capital fijo heredado del pasado que ejerce de hecho una clara influencia sobre las decisiones sucesivas de los actores económicos, puesto que no puede ser derribado o reestructurado sin incurrir en costos (Camani 2005 p 74)..

¹ Modelo Von Thunen Modelo de la Escuela de Chicago y Modelo de Hoyt

El redesarrollo corresponde a un modelo dinámico con enfoque evolutivo, que los propios economistas reconocen con mayor complicación, sin embargo ya existen investigaciones de carácter económico que han podido señalar las generalidades del redesarrollo como concepto.

El redesarrollo urbano² es un proceso fundamental en la reestructuración de la ciudad, en particular en las ciudades maduras, en las que la mayor parte de las nuevas demandas tienen acomodo en el redesarrollo. En las primeras etapas, las ciudades resuelven la mayor parte de las necesidades de crecimiento a través de su expansión periférica, sin embargo, eventualmente llegan a un estado en el que parte del nuevo crecimiento se da hacia el interior reemplazando las viejas estructuras deterioradas -muchas veces obsoletas y aprovechando el potencial que ofrece la ciudad interior.

La mayoría de la literatura especializada establece que el redesarrollo se presenta cuando el valor del suelo supera el valor actual del inmueble en el que se ubica. Es decir, que las expectativas de beneficio por el aprovechamiento de una localización a través de un nuevo inmueble, superan a las expectativas de continuar aprovechando esa localización con el edificio. Lo anterior no significa que el inmueble tenga que estar deteriorado, sino simplemente que ha dejado de ser el instrumento idóneo para el aprovechamiento eficiente de su localización. Lo normal es que el fin de la vida económica del edificio, o sea el tiempo en el que el redesarrollo es económicamente viable y deseable, se presente mucho antes del fin de la vida física, por lo que el deterioro es un síntoma de ineficiencia económica de una ciudad.

Por otra parte, el proceso de redesarrollo también va íntimamente ligado a una intensificación del espacio urbano interior, lo normal es que los nuevos edificios impongan un uso más intensivo con el objeto de satisfacer las expectativas de aprovechamiento.

Suponiendo una situación en la que las nuevas demandas se satisficieran exclusivamente con la expansión periférica y se nulificara el redesarrollo, se tendría una ciudad muy ineficiente en términos económicos, por los altos costos de urbanización y operación urbana, así como por el desaprovechamiento de la infraestructura interior, que es de los más obvios, pero no de los más importantes. En términos sociales por el aumento de las distancias físicas y sociales así como por el deterioro y consecuente empobrecimiento de las áreas centrales, y ambiental, por la pérdida de espacios naturales en la periferia con todas las implicaciones que esto pueda tener y por el notable aumento de los desplazamientos del conjunto de los actores urbanos.

Para entender la dinámica del redesarrollo es preciso comprender la formación de la renta en las áreas consolidadas y su entendimiento por parte de los actores económicos que en este caso son los propietarios y los desarrolladores

² Común e incorrectamente denominado "reciclamiento urbano"

(promotores inmobiliarios) y cuales son actividades con vocación central. La renta del suelo urbano en la zonas ya construidas es determinante en la decisión para el redesarrollo, ya que se sabe que a mayor renta es más viable la demolición y nueva construcción.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Por que el redesarrollo del suelo en la ciudad de México ha sido lento?

Factores de ineficiencia

Partiendo del concepto de eficiencia como el mejor aprovechamiento de un recurso escaso, podemos reconocer que en la ciudad de Mexico existe un problema: el suelo servido no ha sido utilizado con la intensidad que permita a la misma ciudad contar con recursos para respaldar su crecimiento.

Los recursos de la ciudad deben de ser suficientes para poder dar calidad de vida a sus habitantes, esto significa que los recursos obtenidos por la dotación de infraestructura y los servicios, vía cobros de agua, drenaje, luz, predial deberían de ser suficientes para poder garantizar buenas condiciones urbanas para sus habitantes. En este sentido si el suelo servido no está aprovechado de manera eficiente, es decir que no se pueden recuperar los costos de la estructura urbana existente, habría que buscar las razones, dentro de las cuales estaría una mala normatividad, o bien un mal aprovechamiento de esta. En el caso de la ciudad de Mexico, la cual tiene un 60 % de crecimiento fuera de la normatividad, sujeto a las fuerzas del mercado, tendríamos que deducir que las fuerzas del mercado no generan eficiencia en el aprovechamiento del suelo, Lo cual hace necesario demostrar las evidencias de este fenómeno para posteriormente analizar a las fuerzas del mercado, es decir la lógica de los actores tanto en el aspecto económico como cultural, que en esta investigación queda contenido en el capítulo de los resultados.

Se encontraron evidencias de la ineficiencia del aprovechamiento del suelo en tres grupos de indicadores: la dinámica poblacional y ocupación del suelo, morfología urbana y en la estructura de precios del suelo.

Las evidencias de esta percepción se observan en dos elementos principales que caracterizan a la ciudad de México, por un lado la morfología urbana y por el otro el esquema de precios del suelo.

De acuerdo a un estudio de tipos de poblamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México tenemos una densidad habitacional promedio de 23.2 viv/ha, con un comportamiento diferencial de acuerdo al proceso de metropolización de 1970-1995. En particular, la ciudad central presenta una densidad habitacional que va de 26 a 51 viv/ha.

Morfología urbana (intensidad de construcción)

Existen evidencias del bajo aprovechamiento del suelo de la zona consolidada cuando se observa la morfología urbana de la ciudad específicamente en el número promedio de niveles de construcción. Observamos la convivencia de algunas edificaciones de alta utilización del suelo con vocación central con construcciones de pocos niveles.

Estas zonas cuentan con infraestructura y servicios adecuados que tienen asignada una normatividad de usos con mayores intensidades de utilización de las que se observan: Colonia Jardín Balbuena, Colonia Moctezuma, Col. Del Valle, Col. Centro, Coyoacan. Para aprovechar las intensidades de construcción que el plan asigna a la zona se tendría que construir un nuevo edificio que extraiga el nuevo potencial.

En 1996 se publicó el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en el cual se establecía que en el caso particular del centro histórico tenía infraestructura y servicios con el potencial para soportar una intensidad de seis veces los terrenos, esto significa que la densidad habitacional existente de 51 viv/ha es posible incrementarla dadas las condiciones de la infraestructura existente.

De este argumento parte la preocupación de que el área central está subutilizada y por lo tanto existe capacidad para una reorganización del espacio urbano, a través del redesarrollo, como una de las alternativas.

En cuanto al esquema de precios del suelo, se observa que los precios más altos se concentran en la zona poniente y surponiente de la ZMVM y en contraparte ahí se encuentra una densidad habitacional que va de un 9.8 a 26 viv/ha, lo cual significa que el suelo no está utilizado de manera racional, es decir que teóricamente el suelo caro se traduciría en mayor índice de construcción y no es así.

A primera vista toda la zona urbana, sobre todo el área central tendría el potencial de redesarrollo, siempre y cuando la normativa lo permitiera. Esta tesis pretende dar respuesta sobre las razones de esta morfología urbana y por ende aquellas que determinan la velocidad del redesarrollo en la ciudad central.

Por que las actividades que ofrecen mejor renta en la ciudad interior, giros con vocación central³, utilizan en poca medida el redesarrollo para extraer de mejor

³ Teóricamente la máxima rentabilidad de las zonas con servicios está representada por los inmuebles que extraen mayores beneficios de la zona, que son aquellos que albergan los giros con vocación central como los comerciales, de oficinas, o de vivienda de alto nivel.

manera el potencial que ofrece el suelo, que usualmente se traduce en construcciones de mas niveles que el inmueble original.

En otras palabras, por que habiendo zonas con potencial para el redesarrollo, con infraestructura y servicios adecuados, sin condiciones de deterioro generalizado, no se observa una alta dinámica de intervenciones públicas ni privadas. Sobre todo porque estas características harían posible, dentro del mercado formal, que el valor esperado de la nueva oferta de construcciones superara el valor normal en esa zona de una cantidad igual al costo de demolición de los inmuebles antiguos, lo cual haría factible económicamente la realización de acciones de redesarrollo. (vida útil del inmueble y depreciación física , funcional y económica).

En términos de mercado y del comportamiento de los principales actores urbanos cabrían otras preguntas como es el por qué los propietarios de las zonas consolidadas no extraen la plusvalía o renta del suelo que ofrece la ciudad interior si se supone que la actitud racional del ser humano es maximizar la inversión (valor de uso y valor de cambio) y en su defecto que pasa con los dueños del capital, por que no están a la caza de aprovechar esa misma plusvalía.

La preocupación surge desde la visión del aprovechamiento eficiente de los recursos de una ciudad, en el aprovechamiento de la inversión acumulada en las zonas consolidadas y no desde el interés particular de maximizar los recursos individuales de cada propietario urbano.

Se han presentado de manera no lineal el ciclo de los barrios de acuerdo a su origen, identificándose cuatro etapas: creación, deterioro, Declinación, renovación:

Estos cambios se han reflejado en términos económicos en cambios en el valor del suelo, esto es en la renta que se obtiene para los diferentes espacios urbanos y cuya importancia es determinante para las posibilidades de redesarrollo.

Premisas económicas.

El redesarrollo se da a través de actividades con vocación central como las terciarias no así con la vivienda, ya que esta no soporta rentas altas del suelo. En la ciudad de México la zona central no tiene las rentas tan altas para atraer las actividades con vocación central.

La dinámica mayor en volumen de construcción es la producción habitacional y se da predominantemente en la periferia ya que en ella encuentran las condiciones de renta del suelo adecuada.

En términos económicos, el redesarrollo de la ciudad interior no se dará a través de la producción habitacional ya que es una actividad que no encuentra las condiciones de renta que le permitan su desarrollo en esta zona..

Si queremos redesarrollar con vivienda para darle un mayor dinamismo en esta coyuntura inmobiliaria habitacional tendríamos que

En esa investigación el mercado que vamos a analizar es el habitacional, ya que este representa la mayor demanda de construcción sobre todo en ciudades latinoamericanas cuya producción equivale al 60% del uso del suelo total, por lo que se deduce que es esta la que orienta el crecimiento urbano. Se considera que los promotores inmobiliarios suelen influir en la tendencia de crecimiento de las áreas habitacionales mediante inversiones cuantiosas (Hoyt, 1959, p. 503-506)

La respuesta central o hipótesis está respaldada en estudios de economía urbana, y determina como principales ejes las decisiones de los actores inmobiliarios y la renta del suelo.

Objetivos

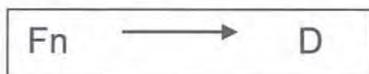
Establecer un marco general que permita visualizar el redesarrollo del suelo, identificando las variables que condicionan y determinan esta modalidad de organización del espacio urbano.

Definir el comportamiento característico de los actores inmobiliarios que participan en el crecimiento extensivo y en el redesarrollo del suelo,

Relevancia y pertinencia

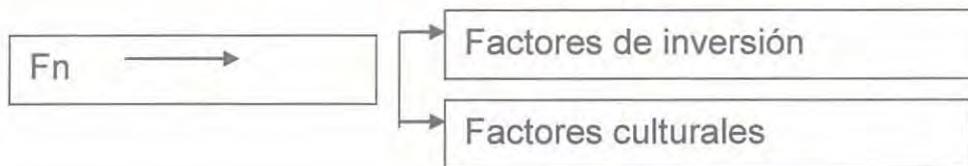
HIPOTESIS

El redesarrollo en la Ciudad de México es lento (variable dependiente), y está determinado de manera bifactorial.



Donde F son los factores, n el número de estos y D la dinámica de redesarrollo

Dos de los principales factores (variables independientes) se relacionan la lógica de inversión representada por los desarrolladores inmobiliarios y con el aspecto cultural representado por los propietarios de inmuebles:



Factores de inversión

H.1. El desarrollador inmobiliario prefiere invertir en la periferia ya que le permite la apropiación de una parte importante de la plusvalía resultado de la disponibilidad de suelo con mayores dimensiones y sobre todo por el costo del producto de venta que es igual que el de la ciudad interior.

Esta apropiación se da a través de la inversión con anticipación en suelo de grandes dimensiones para destinarlo a uso urbano, contrastando con lo que significa la inversión en suelo servido, costoso, edificado, de pequeñas dimensiones y con múltiples propietarios de la ciudad interior. Los desarrolladores posponen la inversión en las áreas centrales en espera de que los valores de las rentas se eleven para compensar los costos de la demolición de los inmuebles existentes.

Factores culturales

H.2. *La cultura patrimonialista de los propietarios inmobiliarios, entendida esta como la decisión del propietario de oponerse a la venta del inmueble o bien al establecimiento de un precio más alto que el de mercado, por razones de valor de uso (herencia)*

Los propietarios inmobiliarios posponen la venta del inmueble en espera de la apropiación de la plusvalía que otorga el crecimiento de la ciudad, aún cuando el inmueble ya haya superado su vida económica útil (decisión no racional sino emocional). Los propietarios patrimonialistas prefieren esperar por la apropiación de mayor plusvalía del inmueble con el tiempo que su capitalización en otro tipo de inversión, lo cual genera lentitud en la puesta en venta del inmueble con posibilidades de redesarrollo. Esto es incentivado por las políticas económicas de la sociedad, de preferir ser propietario a usuario en renta.

METODOLOGIA PARA LA CONTRASTACION

En México una gran parte de la escasa investigación urbana se ha concentrado en el tema de la incorporación ilegal del suelo por lo que temas como el redesarrollo urbano y en general, la economía del suelo, han sido ignorados. Tuvo que emitirse el Bando Informativo No. 2 por parte del Gobierno del Distrito Federal en el que se advierte una política de promoción y facilidades al desarrollo de la ciudad interior y

se limita la factibilidad de servicios en las áreas periféricas, para que se diera cierta discusión en torno al llamado "reciclamiento urbano". La mayoría de los análisis se han dirigido a estimar los efectos de la medida y se han dado a conocer en foros de especialistas y seminarios, pero más allá de esto, no es exagerado decir que no existe ninguna literatura que analice el fenómeno del redesarrollo urbano en México, y tampoco existe mucho sobre el tema a nivel latinoamericano, por lo tanto, no hay procesos documentados, no hay datos y mucho menos teoría.

La situación de falta de antecedentes define a esta investigación como exploratoria, basando su componente teórico en los marcos teóricos sobre economía del suelo que se ha publicado desde hace un par de décadas en la literatura especializada de habla inglesa, en los conceptos de declinación urbana y en algunos estudios sobre las lógicas de los actores inmobiliarios; mientras que el componente empírico, se apoya en los escasos datos oficiales sobre demoliciones y nuevas construcciones, en algunos levantamientos de usos del suelo, con énfasis en las situación de sustitución, y en entrevistas a los actores involucrados.

Lo que se tiene que reconocer es la existencia de muchos mitos e idea equívocas o al menos superficiales sobre el fenómeno, muchos de ellos ligados a la idea de conservación del patrimonio en el paradigma de "no tocar y no hacer nada".

De esta manera, el presente estudio es de naturaleza exploratoria y no pretende proponer conclusiones definitivas, sino construir un planteamiento base que sirva como marco de discusión y de nuevas investigaciones.

El trabajo originalmente partía de tres líneas de análisis para explicar las razones que determinaban la lentitud de redesarrollo en la ciudad de México:

1. La de carácter cultural: El predominio de la cultura patrimonialista del propietario, que se refiere a la idea de valor patrimonial de la propiedad familiar y también la conservación a ultranza de un "patrimonio" cultural sobreestimado en lo cuantitativo, o sea, donde se incluye mucho más de lo que merece la pena ser conservado lo que no favorece la reinversión y el redesarrollo.

2. La de carácter técnico: La normatividad urbana al estar más enfocada al diseño, a la estética y a la imagen que al funcionamiento, limita los derechos de desarrollo a través de disposiciones restrictivas y excluyentes, así reduce el potencial financiero del predio lo que inhibe la inversión.

3. La de carácter económico: el desarrollador inmobiliario (promotor) prefiere la apropiación de mayor plusvalía que ofrece la zona periférica del área urbana, ya que en esta tiene la opción de contar con suelo menos costoso

No obstante, después de las primeras etapas de la investigación, se decidió eliminar la línea sobre normatividad, ya que era claro que el efecto de ésta se daba principalmente sobre la lógica financiera entre centro y periferia, y no actuaba como un factor directo de determinación de la lentitud del redesarrollo.

De esta manera, la normatividad urbana aparece como un factor intermedio que junto con otras contribuye a que siga siendo más atractivo invertir en la periferia en relación a la ciudad interior. Se convierte así en un factor intermedio de la hipótesis económica, es decir, la normatividad sí evita directamente el crecimiento, pero sobre todo supone una disminución en las expectativas de beneficio reduciendo artificialmente el valor del suelo, llevando incluso al absurdo de que la vida económica sea mayor a la vida física del inmueble, es decir, influye en la factibilidad económica del redesarrollo disminuyendo expectativas y aumentando costos.

La metodología aplicada consiste en la contrastación de las hipótesis 1 y 2 con investigación sobre el comportamiento de los principales actores que intervienen en la producción de espacio habitacional: los propietarios y los desarrolladores inmobiliarios.

Las principales limitaciones encontradas para verificar la hipótesis 1 fue que dada la multiplicidad de propietarios de la ciudad interior se procedió a realizar encuestas vía telefónica, como un muestreo, ya que no se busca un análisis acucioso sino una búsqueda de un patrón de comportamiento.

En este sentido se identificaron aquellos que son propietarios de un número limitado de pequeños predios, bien situados o de algunos terrenos medianos por desarrollarse que acceden al mercado inmobiliario en busca de venta o renta de sus inmuebles, así como aquellos pequeños propietarios urbanos que incluye al conjunto de dueños del predio que ellos mismos y sus familias ocupan y cuya característica central se distinguen por no poseer otra propiedad y representan comúnmente más del 90% del total de propietarios y más del 60% de la superficie ocupada de las ciudades⁴.

En lo que respecta a la Hipotesis 2 la principal limitación para llevar a cabo la contrastación consistió en la dificultad para obtener información económico-financiera homogénea de las empresas, sobre todo de las medianas y pequeñas que no son empresas públicas que coticen en bolsa como las primeras cuya obligación es publicar los estados de resultados de las inversiones.

Para efectos de esta investigación se identificaron tres tipos de desarrolladores de espacio habitacional: Grandes desarrolladores, medianos y pequeños (BANCOMER 2005, p. 16-17)

Grandes desarrolladores. Son aquellos que se organizan en empresas que venden más de 5,000 viviendas anuales y se caracterizan porque tienen la capacidad de crecer en un entorno de mercado estancado o contrario y allegarse de financiamiento con fuentes alternas al sistema bancario de modo que la mayoría esta listada en la Bolsa Mexicana de valores (BMV). Estas empresas

⁴ Véase Terrazas (1996), p. 43

tienen una presencia histórica en el mercado y cuentan con una organización verticalmente integrada que las involucra en la mayor parte de la cadena de valor y que les permite ser muy competitivas.

Medianos desarrolladores. Son aquellos que están conformados en una empresa que vende entre 1,000 y 5,000 viviendas al año y su aparición y expansión se da en general en momentos de auge de demanda de vivienda. Estas compañías cuentan con una menor capacidad para enfrentar un entorno de inestabilidad económica y financiera y tienen menores opciones de financiamiento aunque algunas han podido obtener recursos mediante colocación de deuda en el mercado bursátil. Su organización casi siempre involucra todos los aspectos del proceso de producción pero con métodos menos estandarizados que las grandes compañías.

Pequeños desarrolladores. Se consideran aquellos que se consolidan en empresas que venden menos de 1000 viviendas al año corresponden en general, aquellas que se crean para un proyecto específico y se extinguen cuando se ha vendido la última vivienda. Usualmente estas empresas entran al sector de manera intermitente buscando una alta rentabilidad a corto plazo sobre una reducida inversión, por lo que su grado de apalancamiento suele ser elevado. No cuentan en lo general con reservas de tierra y las obtienen mediante asociación y su financiamiento suele ser por proyecto.

Cabe mencionar que los detalles metodológicos de ambas hipótesis se desarrollan con mayor amplitud en los capítulos y .

DEFINICION DE LAS ZONAS DE ESTUDIO

La información en el territorio sobre las variables que condicionan las decisiones de inversión por parte de los actores está referida con respecto a la distribución geográfica del proceso de metropolización de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), como son la ciudad central, 2º, 3º, 4º y 5º contornos⁵.

Entidad/Municipio-Delegación	Contorno de la ZMVM
DF	
Benito Juárez	Ciudad central
Cuauhtémoc	Ciudad central
Miguel Hidalgo	Ciudad central
Venustiano Carranza	Ciudad central
EDO. MEX.	
Coacalco	2
Cuautitlán Izcalli	3

⁵ Véase Comisión Metropolitana de Asentamientos Humanos de la Zona Metropolitana del Valle de México (1999) p. 61-64

Valle de Chalco	3
Acolman	4 y 5
Chicoloapan	3
Chalco	3
Ecatepec	2
Huixquilucan	2
Atizapán de Zaragoza	2
Ixtapaluca	3
Tultitlán	2
Tlalnepantla	2
Nicolás Romero	4 y 5
Zumpango	4 y 5
Chicolapan	3
Acolman	4 y 5
Tultepec	3
Los Reyes La Paz	2

En el caso específico de la información económica de los desarrolladores relativa a la estructura de costos y su rentabilidad, se obtuvo de proyectos habitacionales realizados entre 1999 al 2001 localizados en la ciudad central y en la Delegación de Iztapalapa en el Distrito Federal, así como en los municipios de Ixtapaluca, Coacalco, Ecatepec y Huixquilucan en el Estado de México.

ESQUEMA DE TESIS

En la primera parte se incluye el marco referencial, donde se analiza el crecimiento de la zona metropolitana y sus efectos.

La segunda parte de la investigación es el marco teórico donde se incluyen señalamientos de la corriente de economía urbana, y se extraen los principales conceptos de redesarrollo urbano, así como el papel desempeñan en este proceso los actores llamados desarrolladores (promotores) inmobiliarios y los propietarios de la tierra. Se incorporan definiciones sobre procesos cíclicos de los barrios que desarrollaron investigadores en Estados Unidos. En relación a los conceptos de la renta del suelo se incorporan los trabajos generados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Bogotá, Colombia, donde se intenta conformar una teoría basada en los principios de Marx y su teoría general de la renta. Asimismo, se retoman trabajos empíricos sobre el comportamiento de los propietarios y su efecto en el redesarrollo algunas ciudades a nivel mundial.

En la tercera parte se presentan los resultados de la investigación en términos de propietarios y desarrolladores inmobiliarios.

En la parte final se hace un esbozo de propuestas de mejoras para el estudio así como recomendaciones sobre lineamientos estratégicos para hacer viable el redesarrollo.

CAP. I CONTEXTUALIZACION DEL REDESARROLLO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE MEXICO.

1.1. El crecimiento urbano de la ciudad de México

Como ha crecido la Ciudad de México

La ciudad de México inicia su crecimiento metropolitano a partir de 1950, anteriormente creció sobre el territorio del Distrito Federal. Sin embargo es en los años sesentas cuando su crecimiento demográfico sobre los municipios del territorio del Estado de México es explosivo, ya que paso de más de 260 mil habitantes en el año de 1960 a más de 2 millones en 1970.

En el transcurso de la década de los sesentas se presentan los cambios que generan un aumento de densidad demográfica llegando a más de 138 habitantes por hectárea en 1970. Esto significó que la densidad aumentó en el Distrito Federal hasta llegar a más de 146 habitantes por hectárea y más dramáticamente los municipios del Estado de México los cuales pasaron de 25 habitantes por hectárea a más de 119 habitantes por hectárea. Ambos territorios de densificaron, ya sea con ocupación de los espacios vacantes ya urbanizados o bien con procesos de redesarrollo en zonas con este potencial.

Fue a partir de los años 70 s que disminuyó la densidad de la zona metropolitana hasta llegar en 1990 a 113 habitantes por hectárea. El Distrito Federal disminuyó a 127 habitantes por hectárea y los municipios del Estado de México a 100 habitantes por hectárea. Con estos cambios se deduce que ambos territorios crecieron principalmente de manera extensiva. El crecimiento del Distrito Federal se da principalmente sobre terrenos del sur poniendo en peligro las áreas de recarga de acuíferos.

Se observa a lo largo de los años 90 s un ligero repunte de la densidad al llegar a más de 119 habitantes por hectárea en el año 2000, corresponde por un lado 134 habitantes por hectárea en el Distrito Federal y 109 en el Estado de México.

	Población	Sup (ha)	Hab/ha	Población	Sup (ha)	Hab/ha	Población	
1950	3,104,671		135.05	31,002		28.97	3,135,673	130.33
1960	5,120,514		139.16	260,639		25.37	5,381,153	114.32
1970	6,874,165		146.97	2,336,688		119.83	9,210,853	138.98
1980	8,029,498		136.91	5,109,510		104.28	13,139,008	122.06
1990	8,235,744		127.69	6,811,941		100.06	15,047,685	113.50
2000	8,700,000		134.40	10,000,000		109.21	18,700,000	119.64

El crecimiento intensivo de la ciudad de México se ha dado a través de dos modalidades: la ocupación de zonas vacantes (baldíos) y la demolición y nueva construcción, es decir el redesarrollo del suelo urbano.

Para identificar la presencia del redesarrollo del suelo en la ciudad de México es preciso conocer los periodos de crecimiento intensivo más evidentes en la ciudad, a través de verificar los periodos de mayor densificación. Se tiene registrado que la década de los años sesentas aumentó la densidad tanto de la ZMVM como del Distrito Federal, que es la zona más compacta del territorio metropolitano

Es en la década de los sesentas cuando el Distrito Federal alcanza su mayor densidad de 146.97 habitantes por hectárea de lo cual se desprende la presencia de ciertos procesos de redesarrollo, sobre todo en el polígono denominado Ciudad Central que está conformada por cuatro delegaciones políticas: Benito Juárez, Cuauhtemoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Se tiene evidencia de acciones de redesarrollo en las colonias Juárez

Comparativo con otras ciudades

Es preciso mencionar que dentro de las diez zonas metropolitanas más pobladas del mundo la Ciudad de México es la segunda menos densa, después de Nueva York con 1,750 hab/km².

Cuadro. Zonas Metropolitanas más pobladas del Mundo y densidades

No.	País	Zona Metropolitana	Población	Superficie Km ²	Densidad Hab/km ²
1	Estados Unidos	Nueva York	19,712,000	11,264	1,750
2	México	Ciudad de México	19,239,910	7,854	2,450
3	Japón	Tokio	34,250,000	7,835	4,371
4	Japón	Osaka	17,250,000	2,720	6,342
5	Brasil	Sao Paulo	18,700,000	2,590	7,220
6	Indonesia	Yakarta	20,600,000	2,720	7,574
7	Corea del Sur	Seúl	19,500,000	1,943	10,036
8	India	Nueva Delhi	15,250,000	1,425	10,702
9	Filipinas	Manila	19,150,000	1,425	13,439
10	India	Bombay	17,000,000	777	21,879

Fuente: Elaboración propia con datos de Demographia, World, Urban Areas and Population Projections y CONAPO

Sin embargo, aún cuando la Ciudad de Nueva York tiene menos densidad que la Ciudad de México, en su zona central conocida como Condado de Nueva York tiene una densidad muy alta cercana a los 26 mil habitantes por kilómetro cuadrado, que es casi lo doble de la Ciudad Central de la Ciudad de México, la cual presenta una densidad de cerca a los 12 mil habitantes por kilómetro cuadrado.

En el caso de la Ciudad de Tokio, su barrio más denso cuenta con cerca de 20 mil habitantes por kilómetro cuadrado, otra vez mayor que la ciudad de México, aun cuando el suelo tiene mayores características sísmicas

Este tipo de crecimiento ha generado la formación de la Zona Metropolitana del Valle de México contando en el año 2005 con una extensión de 7,854 kilómetros cuadrados, con una población aproximada de 19.2 millones de habitantes⁶ y una densidad bruta de 2,450 habitantes por kilómetro cuadrado. De acuerdo al crecimiento registrado por décadas la densidad de la ZMVM ha pasado de 130.33 habitantes por hectárea en 1950 hasta 119.64 en el año 2000, lo cual significa que la mancha urbana se ha extendido de manera importante. De manera desagregada el Distrito Federal ha pasado en el mismo periodo de 135.05 a 134.4, es decir que la densidad no ha tenido grandes variaciones, en cambio el Estado de México se ha densificado, al pasar de 28.97 habitantes por hectárea en 1950, a 109.21 habitantes por hectárea, lo cual significa que la ZMVM ha tenido un crecimiento predominantemente extensivo y denso en la periferia.

Densidades

En cuanto al comportamiento del área urbana de la ZMVM los estudios más recientes reportan que contó en el año 2000 con una densidad demográfica de 119.64 hab/ha⁷, con una población de 18.7 millones de habitantes en una superficie de 156,302 hectáreas.

La más alta densidad de la ZMVM se reporta en 1970, de 138.99 habitantes por hectárea, es decir que en la década de los 60 s se dieron las condiciones para alcanzar las más altas densidades tanto en el DF como en el estado de México, 146.96 y 119.83 respectivamente. Se tiene registrado que en este periodo de crecimiento intensivo en el Distrito Federal, se presentaron procesos de redesarrollo urbano, como posteriormente se analizará, así como las probables condiciones que le dieron origen.

Condiciones económicas

Endeble desarrollo de la planta industrial pese a los volúmenes producidos, situación a la que se agregó un determinado nivel de especialización dentro del sector terciario; una relativa independencia y oposición del sector empresarial frente a las políticas instrumentadas por el Estado; un cúmulo e contradicciones entre los distintos grupos de población mexicana y por ende una serie de expresiones sociales y territoriales. Bajos niveles de vida entre los sectores más desprotegidos, una fuerte oposición entre el campo y las ciudades, la exacerbación de las migraciones, una inusitada expansión de las zonas urbanas, la ampliación de asentamientos irregulares en éstas, continuas manifestaciones de rechazo a las políticas estatales por parte de los distintos grupos sociales, etc.

⁶SEDESOL, CONAPO, INEGI 2005, Delimitación de Zonas Metropolitanas de México 2005

⁷ Jan Bazant S. Periferias Urbanas, Universidad Autonoma Metropolitana, Trillas, México, 2001, p. 31

Estabilidad económica con la paridad del peso dólar 12.50 pesos por dólar
Beneficios de desarrollo en mayor poder de compra de las clases media y alta
Afectados los grupos deprimidos de los inmigrantes del campo.

Condiciones sociales

Las delegaciones de la Ciudad Central, pasan de una población de 1,049,000 a 1,644,921 habitantes, es decir que el incremento de cerca de 600 mil habitantes tienen cabida en el área urbana, lo cual significa la densificación de la ciudad,

En los años 60 se reporta un crecimiento intensivo en el df, ya que pasó de 139.16 en 1960 a 146.97 habitantes por hectárea en 1970. Esta densificación significó que se consolidó el crecimiento en la misma superficie, esto es que se ocuparon predios vacantes o bien se demolieron inmuebles para canalizar nueva construcción.

La presencia de este proceso se documenta con lo que sucedió en

- 1970 Se construyen los ejes viales modificando la imagen urbana de una parte de la colonia, continua el hacinamiento.

Esta densidad ha sido el resultado de los diferentes tipos de ocupación del suelo en las últimas cinco décadas.

La zona más emblemática que fue sujeta a acciones crecimiento intensivo, vía el redesarrollo del suelo, fue Paseo de la Reforma, con el auge del acero estructural, al construirse grandes edificios sobre predios originalmente ocupados por antiguas casas.

Dentro de este mismo periodo hay otras zonas del área central que han presentado acciones de redesarrollo son las colonias Juárez cuyo origen data de 1845 y es en los años 60's cuando se presenta el gran auge con la construcción de lujosos hoteles, originalmente diseñada para uso residencial. Es en la década de los 50's, cuando la colonia Polanco vive una fiebre constructiva de grandes y lujosos edificios de departamentos, además que por su estratégica posición en la ciudad, se convirtió en un área de negocios.

Cabe resaltar, que un poco antes de los años 50's, uno de los principales intentos de redesarrollo se dio en el cruce Reforma-Insurgentes (Garay 2000 p. 61-69), área residencial que en ese tiempo contaba con casas de uno y dos niveles y una parte significativa de terrenos baldíos, sin embargo el intento no fructificó por diversos factores de los que resultan significativos: Propietarios interesados en vender al precio que estimaban deberían tener su predio cuando ya estuviera

consolidado el proyecto, falta de instrumentos de planificación y control, así como aspectos de índole política.

En el periodo de 1960 a 1970 la densidad disminuye, pasando de 123.66 a 119.82 habitantes por hectárea, la población crece en un 68 por ciento y el área urbana en un 73 por ciento lo cual indica que se inicia una tendencia hacia el crecimiento extensivo. Las condiciones que se presentan para que se inicie el predominio del crecimiento extensivo, fueron por un lado el incremento de población y por otro los cambios efectuados en la red vial, el desarrollo de las zonas industriales y la apertura de reservas territoriales en el Estado de México, dentro de un mercado formal e informal, mediante fraccionamientos de tipo popular, medio y alto, y colonias populares no planificadas. La expansión urbana de la década fue posible por la intensa actividad constructora emprendida por las administraciones urbanas del Distrito Federal y del Estado de México en materia de obras viales y de fomento al transporte automotor privado.

Aun cuando hubo procesos de densificación de la ZMCM, con la consolidación y aumento de la densidad en los fraccionamientos y colonias populares abiertos en la década anterior, también hubo acciones que favorecieron el crecimiento extensivo como el impulso a políticas de planeación para el ordenamiento del espacio urbano metropolitano, la creación de los Fondos solidarios de vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVIMI) e impulso a los programas FOVI, la apertura de nuevos fraccionamientos con viviendas de tipo medio, tanto en el Distrito Federal, como en los municipios conurbados, el desplazamiento de población de las delegaciones centrales hacia las delegaciones y municipios intermedios y periféricos.

Se reconoce que el desplazamiento de la población de las áreas centrales se da por dos razones: 1) Sustitución de los usos habitacionales por comercio y servicios y 2) la elevación de los valores del suelo, que impiden la edificación de nuevas viviendas a un costo accesible para la mayoría de la población. Situación que genera las condiciones para que exista el redesarrollo de las áreas centrales, ya que son zonas altamente valorizadas que ameritan intensificar su aprovechamiento.

En el periodo de 1970 a 1980 la densidad creció, pasó 119.82 a 154.12 habitantes por hectárea, la población creció en un 59 por ciento y el área urbana en un 23 por ciento, lo cual implica que en la ciudad predominó el crecimiento intensivo.

De acuerdo a estos datos estaríamos en presencia de una década modelo de crecimiento intensivo, es decir que el incremento de la población consolidó las áreas abiertas al desarrollo en todo el periodo anterior.

Es a partir de la siguiente década de 1980 a 1990 cuando la población crece un 10 por ciento y el área urbana lo hace al 45 por ciento, lo cual refleja la tendencia clara al crecimiento extensivo. Esto se corrobora con el desarrollo de la zona oriente y se intensifica el crecimiento del norponiente del área metropolitana,

generando fuertes requerimientos de servicios que disminuyen la presión y la dinámica del redesarrollo de las áreas del centro antiguo. Sobresale el crecimiento notable de los municipios de Chalco de Díaz Covarrubias, Ixtapaluca, Tecámac, Nicolás Romero, Ecatepec, Atizapán de Zaragoza, Cuautitlán Izcalli, Chimalhuacán, Tultitlán y Naucalpan.

En las últimas décadas se mantienen los patrones de crecimiento de 1980 a 1990. Se observa que el crecimiento de la mancha urbana va siempre arriba que el crecimiento de la población hasta llegar en la década de 1990-2000 con un crecimiento de la población del 22% en contraposición del 24 % del área urbana.

AÑO	POBLACION	AREA URBANA ha	DENSIDAD hab/ha
1950	2,982,075	26,275	113.49
1960	5,155,327	41,690	123.66
1970	8,656,851	72,245	119.82
1980	13,734,654	89,112	154.13
1990	15,047,685	129,502	116.20
2000	18,396,677	161,400	113.98

Fuente: Escenarios demográficos y urbanos de la ZMCM 1990.2010 y POZMVM

Periodo (% de incr.)	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-2000
Población	73	68	59	10	22
Área urbana	59	73	23	45	24
Jurisdicciones					
Tipo de crecimiento	Mas Intensivo que extensivo	Inicia el crecimiento extensivo	Periodo de consolidación	Predomina Extensivo	Tiende al equilibrio

Fuente: Conapo, Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010. www.conapo.gob.mx

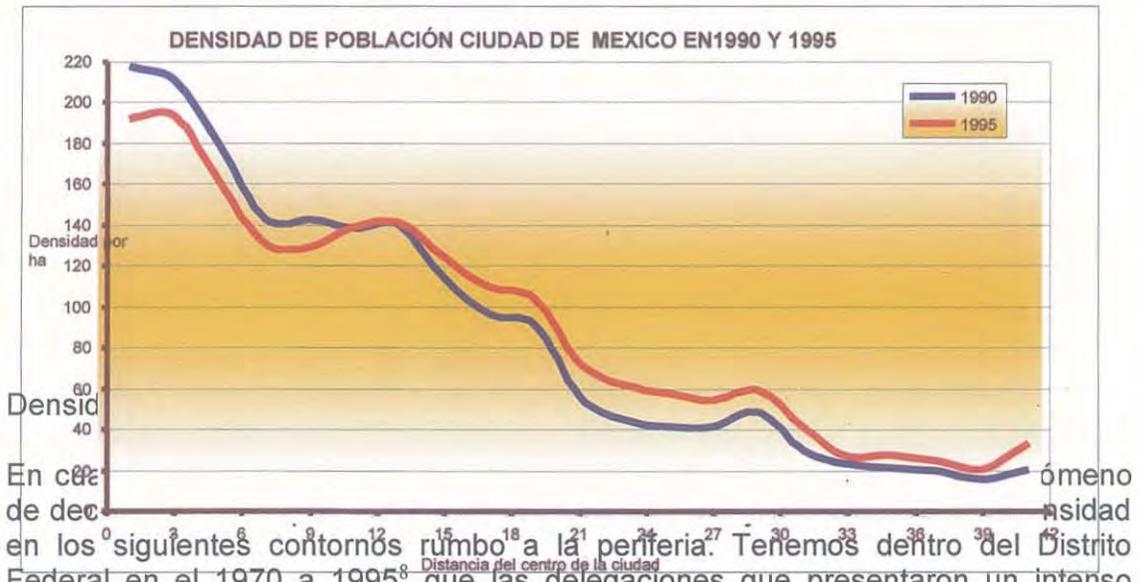
De acuerdo a los pocos estudios con los que se cuenta sobre el perfil de densidad de la Ciudad de México se tiene que

Por otro lado, al considerar el comportamiento de la densidad con respecto al centro de la ciudad, y con base en uno de los pocos análisis de las densidades en la Ciudad de México, tenemos que las mayores densidades de la ciudad se ubican a escasa distancia del centro de la ciudad, y conforme aumenta la distancia disminuye el valor de la densidad (González 2005).

Asimismo, corrobora que la zona central de la ciudad se encuentra en un proceso de despoblamiento, el cual se extiende aproximadamente 12 kilómetros del centro de la ciudad. En cambio las unidades caracterizadas por sus altos y muy altos incrementos de su densidad se presentan hacia la periferia oriente y norte de la ciudad, cabe hacer notar que se trata de lugares con grandes desventajas de accesibilidad, no sólo por ser las unidades más periféricas de la mancha urbana, sino por que muchas de ellas están físicamente asociadas a las sierras y

cordilleras que rodean a la ciudad; es decir se trata de espacios que se están densificando por la población de más bajos ingresos, y constituyen los únicos lugares disponibles de ocuparse bajo un esquema de mayor control del crecimiento metropolitano (González 2005).

El hecho de que la tendencia observada sea hacia la densificación de la zona periférica norte nos dice que es importante orientar las acciones necesarias para la densificación de las zonas centrales, a través del repoblamiento, ya que estas zonas cuentan con infraestructura y presentan gran accesibilidad.



En consecuencia, en los siguientes contornos rumbo a la periferia. Tenemos dentro del Distrito Federal en el 1970 a 1995⁸ que las delegaciones que presentaron un intenso proceso de declinación fueron las cuatro centrales, además la de Gustavo A. Madero e Iztacalco, y en menor proporción Azcapotzalco.

Delegación	1970	1980	1990	1995	Delegación	1970	1980	1990	1995
Benito Juárez.	216.7	180.5	153.1	138.9	Iztacalco.	240.6	242.4	195.8	183
Cuauhtémoc.	284.6	226.4	183.7	166.6	Iztapalapa.	91.5	140.9	137.8	156.9
Miguel Hidalgo.	154.2	127.7	87.7	78.5	Cuajimalpa.	43.5	70.0	73.8	84.4
Venustiano Carranza.	232.7	189.8	155.5	145.3	Tláhuac.	57.3	91.6	113.1	140.1
Atzacotzalco.	168.1	167.4	142.6	136.7	Xochimilco.	35.3	44.2	108.3	132.8
Álvaro Obregón.	125.7	124.5	127.2	134	Tlalpan.	43.1	81.7	96.5	110
Gustavo A. Madero.	215.8	184.5	146.4	145.1	Magdalena Contreras.	57.7	67.1	68.9	74.8
Coyoacán.	101.5	100.5	118.8	121.3	Milpa Alta.	60.5	58.7	50.4	64.1
Total del DF	147.0	136.9	127.7	131.5					

⁸ Programas Delegacionales 1997

En cambio las delegaciones periféricas presentan un incremento en la densidad principalmente Iztapalapa, Tlahuac y Xochimilco, con 156.9, 140.1 y 132.8 respectivamente, superando la densidad promedio del Distrito Federal de 131.5 hab., por hectárea.

Este modelo de crecimiento extensivo refleja dos cosas, la preferencia de la inversión inmobiliaria por las zonas periféricas y por otro lado el crecimiento informal que tanto caracteriza a las ciudades mexicanas.

El proceso de tipo extensivo se caracteriza por acciones de redensificación, cambios de uso del suelo y redesarrollo para adecuar la demanda del crecimiento de la población. Cada una de estas fases han perfilado la estructura espacial de la ciudad.

Existe un consenso sobre el patrón de asentamiento dentro de la Zona Metropolitana del Valle de México, el cual es disperso a lo largo de la periferia metropolitana, con una dependencia hacia la infraestructura los servicios de la ciudad central. Las consecuencias de este patrón es una localización ineficiente de los recursos de la sociedad para el desarrollo urbano

Densidad habitacional y niveles de construcción

En las áreas que conforman la ciudad central, como lo es el centro histórico, las colonias populares y el área que alberga poblamiento tipo residencial medio, se presenta una densidad habitacional de 51, 47 y 26 viv/ha respectivamente, con una altura promedio de dos niveles, siendo que de acuerdo al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1996, solo en el centro histórico la dotación de servicios y de infraestructura podría cubrir⁹ mayor intensidad de construcción, hasta 6 veces el área de los terrenos.

Por otro lado, en lo que respecta al resto de la ciudad, observamos que en primer contorno se encuentran tipo de poblamientos donde predominan colonias populares con densidades habitacionales de 9.5 a 49 hab/viv. Asimismo, se encuentran zonas de tipo residencial de 9.8 a 26 hab/viv.

En el segundo contorno existen poblamientos de colonias populares entre 9.5 y 27.5, así como zonas residenciales con 9.8 y 26 viv/ha.

El tercer, cuarto y quinto contornos se presentan poblamientos de tipo popular con densidad habitacional de 9.5 hasta 27.5 viv/ha y pueblos conurbados con 11.7 viv/ha.

⁹ El Programa General de Desarrollo Urbano 1996 fue

1.2. *Crecimiento intensivo en la Ciudad Central. Cambios de uso del suelo, reestructuración o redesarrollo (demolición y nueva construcción); evidencias de la lentitud del redesarrollo*

Desde los primeros instrumentos urbanos en 1945, los principales urbanistas de la época ya mencionaban como necesarias acciones de redesarrollo del suelo como parte de un programa de mejoramiento del centro histórico, sin embargo decisiones de los propietarios de inmuebles, de pequeños comerciantes, empresarios hoteleros, acompañados de intereses políticos frenaban tales acciones¹⁰. En su lugar los desarrolladores junto con el gobierno prefirieron abrir nuevas zonas comerciales periféricas hacia Insurgentes Sur con facilidades para su acceso, evitando los problemas del centro.

Con el paso de los años el deterioro de la zona central se fue agudizando viéndose intensificado con los terremotos de 1985 que evidenció el abandono de inversiones públicas y privadas no solo en el centro histórico sino en toda la Ciudad Interior. Por parte del gobierno se implementó el programa Renovación Urbana que implicó la construcción de viviendas en predios con inmuebles que habían sido demolidos por efecto de los movimientos sísmicos más no como acciones de redesarrollo, ya que la vivienda producida no fue resultado de una evaluación económica de la localización sino una acción emergente para atender necesidades de los grupos de menores ingresos que vivían en la zona.

La tendencia que venía presentando la ciudad interior consistió en un acelerado cambio de usos de habitacional a comercial, esto es con el mismo inmueble pero con un nuevo uso. Esto significaba que desde la lógica del propietario la vida económica del inmueble se alargó cambiando el uso sin modificar el inmueble.

En 1991 que se reactivó la actividad constructiva de grandes hoteles en Paseo de la Reforma como son el Marquis, posteriormente se construye el Hotel Four Seasons.

En 1997 se hacen estudios para la elaboración de planes urbanos donde se detecta en la llamada ciudad central compuesta por cuatro delegaciones: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, la presencia de deterioro en mas de la mitad¹¹ del total de las colonias que las conforman, mismas que en algún momento de su desarrollo fueron áreas atractivas y valorizadas, sin embargo, la falta de inversión del propietario y de los gobiernos a través de recursos públicos, así como medidas restrictivas en materia de arrendamiento y usos del suelo, convirtieron a las áreas más consolidadas en zonas poco atractivas para vivir o bien para inversión de capital.

¹⁰ Diane E. Davis. El Leviatán Urbano, pag. 213

¹¹ Los programas delegacionales 1997 señalan un total de 123 colonias deterioradas de las 200 localizadas en la Ciudad Central

Es en estos planes donde aparece la política de reciclamiento y de áreas con posibilidad de desarrollo asignada a las zonas en deterioro o bien zonas con posibilidades de redensificación, sin embargo no hubo un análisis económico previo para su determinación, solo buscaban aprovechar la infraestructura ya instalada de la Ciudad Interior y su repoblamiento.

En 1999 algunos hombres de negocio comenzaron a invertir y reactivaron unidades competitivas con edificios como el de la Bolsa Mexicana de Valores y la Torre Mayor, el megaproyecto del binomio ICA-Reichman¹² que se construyó después de la demolición del antiguo Cine Chapultepec.

A partir del año 2000 el Gobierno del Distrito Federal implementa una política de ordenamiento urbano¹³ basada en los dos objetivos arriba mencionados y sobre todo establece la restricción del crecimiento urbano hacia zonas periféricas con gran importancia para la recarga de acuíferos.

Esta política generó multiplicidad de acciones de redesarrollo por inmueble en la Ciudad Interior, principalmente de inmuebles cuya construcción original era casa habitación o bien antiguas áreas industriales. Se construyeron edificios habitacionales y en menor medida oficinas y estacionamientos.

En suma, la Ciudad de México ha tenido mínimas acciones de redesarrollo, es decir que en su reestructuración interna ha sido lenta con las evidencias en la morfología urbana y en la todavía presencia de zonas en deterioro. Estas se han acentuado en corredores urbanos dependientes de ejes o colonias de gran potencial.

En los intentos de acciones de redesarrollo se observa una participación estratégica de actores que determinan su factibilidad tanto como obstáculo o bien para su realización que son los propietarios de inmuebles y los desarrolladores (inversionistas), así como el gobierno en su carácter de regulador.

Por lo tanto uno de los principales obstáculos para la reorganización del espacio urbano o del crecimiento compacto es el stock de construcciones existentes ya que su probable demolición representa un costo adicional para el capital, que tendría que ser absorbido por el valor esperado de la nueva construcción, lo cual hace que la decisión de inversión sea pospuesta hasta que los valores del crecimiento suburbano empujen los valores del centro.

Ante este panorama esta investigación Esta explicación implica la necesidad de analizar la lógica de los actores que deciden en cuanto al stock existente que son

¹² Revista Expansión www.expansion.com.mx

¹³ Originalmente conceptualizada como un Bando Informativo 2 y después en 2002 incluida en el Programa general de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

principalmente los propietarios y desarrolladores inmobiliarios, entre los cuales encontramos a los constructores.

Surge la inquietud de si efectivamente el conjunto de decisiones sobre el stock de la ciudad interior ha sido el causante de la dinámica lenta o ausencia del proceso de redesarrollo del suelo en la ciudad de México.

Entonces, podríamos concluir que la dimensión urbana de la ciudad de México no ha tenido la fuerza suficiente para elevar la renta de la ciudad interior para conseguir una mayor dinámica de los cambios en la estructura urbana consolidada, por lo tanto el objetivo de esta investigación es explicar cuáles han sido las variables que lo han impedido.

El proceso de tercerización y de ocupación por oficinas en la Ciudad de México, aun cuando si se ha acudido al redesarrollo del suelo como una manera de extraer mayor renta, como en la colonia Juárez de la Delegación Cuauhtémoc, no se ha presentado de igual manera en otras zonas con potencial para su reaprovechamiento, como lo es la colonia Polanco.

Esta tesis se enfoca a los espacios que están en buenas condiciones en cuanto a servicios (B), subutilizados (S), ya que tienen una normatividad permisiva y con alta dinámica de la actividad inmobiliaria (A), que teóricamente serían aptas para el redesarrollo.

Es por esto que este estudio trata de entender la falta de dinámica de redesarrollo en zonas BSA de la Ciudad Central, ya que desde hace muchos años el aumento de la dimensión urbana de la Zona Metropolitana del Valle de México ha empujado la renta de las BSA y es hasta ahora que el Bando 2, como una política de gobierno local y no pública, logró un impulso al redesarrollo.

Cabe mencionar que estas zonas no solo se localizan en la Ciudad Central, están en los anillos siguientes, por lo que la política de redesarrollo podría aplicarse en todas los espacios BSA consolidados de la Zona Metropolitana del valle de México.

Este menor aprovechamiento de la infraestructura de las zonas BSA está comprobado que afecta la salud de las finanzas públicas, ya que el costo de las buenas condiciones de la infraestructura de estas zonas no se recupera con los pagos de estos servicios de los actuales ocupantes. Podríamos asegurar que si no se aplica el redesarrollo si podríamos empujar hacia un proceso de deterioro o de baja en las rentas.

En este sentido es necesario analizar si este tipo de crecimiento tiene viabilidad en la Ciudad de México, ya que está demostrado que el crecimiento extensivo tan evidente en la Ciudad de México ha traído consecuencias graves para la calidad de vida de la mayor parte de la población como son los costos sociales de las

grandes distancias que hay que recorrer, las áreas de recarga de acuíferos, entre otros.

Por un lado se señala que las ciudades están sujetas a los principios económicos de organización del espacio urbano, de aglomeración, accesibilidad, interacción y competitividad, dando como resultado la tercerización de las áreas centrales con el desplazamiento de los otros usos no competitivos y el crecimiento de la periferia. Esto significa que la tierra será atribuida a las actividades que estén en condiciones de ofrecer la renta más elevada, lo que da como resultado que en general el sector terciario y las funciones directivas privadas están en condiciones de desplazar la vivienda de las áreas centrales (Camagni 2005, p. 69).

El redesarrollo del suelo urbano, en tiempos donde la tendencia es perseguir el modelo de sustentabilidad de las ciudades como un proceso evolutivo, es una de las políticas que pudiera apoyar la búsqueda de un mejor aprovechamiento de la ciudad existente.

Es por esto que el objeto de la presente investigación es el de coadyuvar en la solución del problema de la ineficiencia del aprovechamiento del suelo en beneficio de las finanzas locales, inhibir la ocupación de las zonas periféricas sobre todo aquellas de recarga de acuíferos y por ende en la calidad de vida de la población.

Se observa que la decisión de los propietarios-desarrolladores ha sido de manera preferente hacia la periferia, determinada por la plusvalía que esperan obtener del suelo con la inversión de su capital mas su respectiva rentabilidad, la diferencia es el tiempo en que la quieren hacer efectiva, los desarrolladores a corto plazo y los múltiples propietarios de la ciudad interior a largo plazo, no tienen prisa ni capital suficiente para redesarrollar, aunque sea más redituable.

Los elementos que toman en consideración ambos actores para lograr su objetivo tienen que ver con la disponibilidad de información de acuerdo a su cultura financiera o a su interés.

Los desarrolladores, sobre todo los grandes productores de vivienda, le dan mayor peso a la accesibilidad al suelo de grandes dimensiones, cercano a la mancha urbana o en la periferia, a la factibilidad de servicios y a la disponibilidad de financiamiento. Estos actores tienen su propia lógica de decisión, que le dan dirección a la producción del espacio construido, sobre todo el habitacional cuyo peso proporcional con respecto al uso del suelo en las ciudades es de aproximadamente el 60% de la mancha urbana.

Es el aspecto de densidad, el tipo de crecimiento se refleja en la morfología urbana y sobre todo en el tipo de redesarrollo que ha existido en la ciudad, por partes.

1.3. *Antecedentes sobre acciones de redesarrollo en la Ciudad de México*

Este problema de la baja intensidad del aprovechamiento del suelo en la ciudad de México ha tenido algunas respuestas puntuales a través de acciones de redesarrollo que viendo los resultados se observa insuficiente.

Aunque no existen estudios precisos que identifiquen el proceso de redesarrollo de las zonas consolidadas a nivel ciudad, se cuenta solamente con investigaciones por colonia que identifican su evolución y analizan las transformaciones a que han sido sujetas. La totalidad de estas colonias han presentado cíclicamente procesos de redesarrollo en diferentes épocas por lo cual es importante señalar el proceso desde su creación hasta la época actual. Las colonias analizadas son Santa María La Rivera, Hipódromo Condesa, Juárez, y Napoles.

Colonia Santa María La Rivera

Localizada al norponiente de la Delegación Cuauhtemoc, en un distrito con predominio comercial y cuya evolución registra los siguientes momentos (Tello, 1998):

2. 1861-1900 Se desarrolla el fraccionamiento dirigido a las necesidades de vivienda unifamiliar para la clase media.
3. 1905 Se inicia la introducción de los servicios de pavimentación con lo cual el suelo se revaloriza.
4. 1907 Se subdividen grandes espacios para crear nuevas manzanas lo cual redensifica el área. Se construyen multifamiliares con departamentos y con locales comerciales.
5. 1925 La colonia está totalmente construida.
6. 1939-1940 Debido a la crisis económica, la colonia ve llegar familias de altos estratos sociales lo cual sube el nivel económico. Se aplica el decreto de congelamiento de rentas.
7. 1950-1960. Se presenta hacinamiento, abandono de propiedades, se multiplican los pequeños comercios y talleres. Predomina la población de clase media trabajadora.
8. 1970 Se construyen los ejes viales modificando la imagen urbana de una parte de la colonia, continua el hacinamiento.

9. 1990 Se presenta el redesarrollo en vialidades centrales y plaza principal. Los edificios habitacionales multifamiliares se encuentran en deterioro.

Como se observa el redesarrollo se produce hasta 1990 dando lugar la edificación de inmuebles de varios niveles para intensificar el uso del suelo y aprovechar la valorización, y son agentes inmobiliarios privados quienes participan en este proceso.

Colonia Hipódromo Condesa

Localizada al sureste de la Delegación Cuauhtemoc. La empresa Clio¹⁴ elaboró una investigación sobre las transformaciones urbanas que se presentaron en la colonia en donde resaltan los siguientes momentos:

- 1926 Se inicia el fraccionamiento
- 1930 Se construyen casas unifamiliares que incorporan el estilo arquitectónico Art Deco. Las casas son construidas por encargo de familias de alto niveles de ingreso. Se inicia la llegada de la colonia Israelita a la zona.
- 1942-1945 Se incorporan a la zona importantes grupos de la colonia Española. Se construye el edificio Basurto de 14 pisos de estilo Art Deco. Altura inusual en la zona.
- 1950 Se inicia el redesarrollo, convirtiendo casas unifamiliares en edificios para departamentos con locales comerciales.
- 1960 Se acentúa la mezcla de zonas habitacionales con el pequeño comercio. Se inicia la salida de la colonia Israelita hacia Polanco y otras zonas.
- 1970 Continúa el redesarrollo ya que aparecen nuevos edificios sin considerar el estilo tradicional. Se intensifica el uso del suelo apareciendo edificios con alturas de 15 metros o 4 niveles con estilo modernista.
- 1985 El sismo acentúa la salida de habitantes, baja el valor del suelo y llega población de menores recursos.
- 1990 Crece el uso comercial, aumenta la población, se remodelan los edificios.

En los últimos 14 años, la Colonia ha estado sujeta a mayores presiones comerciales, ya que el suelo se ha valorizado. Este efecto ha provocado transformaciones en los edificios actuales: desde modificaciones de uso de

¹⁴ Porras, Jeannette (2001). Condesa Hipódromo. Clio México, D.F.

habitacional a comercial hasta una subdivisión de predio para construir nuevos edificios de departamentos, dando como resultado un proceso de gentrificación.

Es importante resaltar que el proceso de redesarrollo se inició en 1950, detonado por el interés de los propietarios de maximizar el potencial de los inmuebles sumamente alejado de un concepto patrimonialista de la propiedad.

Colonia Juárez

Localizada al sur de la Delegación Cuauhtemoc. Los datos existentes son los siguientes:

- 1890 Se traza la Colonia Americana aprovechando el curso de Paseo de la Reforma, la Av de los Insurgentes y Paseo Bucareli, conceptualizada como zona residencial para inmigrantes extranjeros y diplomáticos
- 1903-1910 Cambia su nombre por la de Juárez y Cuauhtemoc , se valoriza el suelo (de 50 centavos en 1872 pasa a 25 pesos en 1903) Se construyen casas estilo francés y ecléctico
- 1910-1913 Debido al movimiento revolucionario se abandonaron muchas casas y otras fueron incendiadas.
- 1929 Se construye la Secretaría de Salubridad
- 1940-1951 Se construye el edificio del Instituto Mexicano del Seguro Social. Es el inicio de un proceso de redesarrollo ya que se inaugura una sucesión vertiginosa de cambios orientados a transformar el pausado ritmo residencial en el bullicioso centro de negocios, comercial, social y turístico.
- 1960-1970 Inauguración de librerías y galerías de arte que permitieron el tránsito de artistas e intelectuales como José Luis Cuevas, Guadalupe Amor, Manuel Felguérez o Lilia Carrillo entregados a las nuevas corrientes internacionalistas e intimistas. Tanto el gran público como visitantes extranjeros percibieron el atractivo cosmopolita de la Zona Rosa que propició la construcción de hoteles e inauguración de restaurantes, mercados de artesanías, antigüedades y centros nocturnos.
- 1980-2000 La colonia sigue transformándose: boutiques, restaurantes, bares y discotecas han acentuado el deambular de todos los grupos sociales con encontrados fines de supervivencia o recreo.

De acuerdo a estas transformaciones es evidente que el redesarrollo se inició a fines de los 40 y en los inicios de los 50. Este proceso continuó pero menos dinámico.

Colonia Nápoles

La evolución de la Colonia Nápoles se describe en los estudios urbanos elaborados por parte de las autoridades locales¹⁵, en los cuales se destacan los siguientes momentos:

- 1940 Desarrollo de la colonia con predominancia habitacional para clase media y alta. Estilo arquitectónico dominante californiano.
- 1950-1960 Se construyen diversas obras viales, tales como, el Viaducto Miguel Alemán, Río Becerra seccionando la traza de la colonia propiciando con ello alteraciones en la estructura urbana que se reflejan en una gran uniformidad del vocabulario arquitectónico y urbanístico
- 1970 Debido a su ubicación central, a su buena accesibilidad y la adecuada dotación de servicios, la colonia originalmente habitacional se fue transformando hacia usos comerciales y de servicios, originando las mezclas de usos del suelo incompatibles, provocando a su vez el deterioro de la imagen urbana y la saturación de la vialidad.
- 1980-1990 Inicia el proceso de declinación de la población, a causa de la sustitución de los usos habitacionales, de la carencia de zonas de reserva para crecimiento urbano y el alto costo del suelo. La población originaria va en búsqueda de mejores alternativas de vivienda.
- Todavía la normatividad en 1987 señalaba predominancia el uso habitacional. Se asignaron los usos del suelo: H2, H2S, ES. Esto significa que el uso habitacional representaba el 70% de la zona.
- 1996 Como reflejo de las presiones para la transformación, la colonia ha estado sujeta a cambios en los usos del suelo que se tradujeron en una nueva normatividad. Pasó de ser predominantemente habitacional a H4/25/90 y HM10/40/90. Esto significó reducir al 39% el uso exclusivamente habitacional y, ampliando el porcentaje de uso mixto: Habitacional, comercial y oficinas.
- 1997 Se consolida el proyecto del hoy Edificio Corporativo y Centro Comercial World Trade Center, lo cual provocó que en los predios aledaños se transforme su uso habitacional hacia el comercio y los servicios.

Es a partir del año 2000 cuando se presenta de manera intensa el proceso de redesarrollo en la colonia.

¹⁵ Programa Delegacional de Benito Juárez 1997

1.1.3. Evidencias del redesarrollo lento del suelo en la Ciudad Central

Demolición y nueva construcción vs nuevas construcciones en la periferia

Numero de Inmuebles existentes en las zonas consolidadas vs número de licencias de demolición solicitadas.

Vida útil de un inmueble

Depreciación física, funcional y económica

Inmuebles con depreciación física y funcional inmersos en zonas con alto valor de mercado (zonas con usos del suelo con vocación central)

Renta que se deja de ganar por la depreciación física, funcional y económica del inmueble

Valor del inmueble actual

Crecimiento acelerado hacia la periferia. Número de viviendas nuevas en la periferia vs. Número de viviendas nuevas construidas en la ciudad interior.

CAP. II MARCO TEORICO

2.1. *Principios económicos de organización territorial en el espacio urbano: aglomeración, accesibilidad, interacción espacial, jerarquía y competitividad (porque se da el redesarrollo y su relación con los principios económicos del espacio urbano)*

Aglomeración

El principio de aglomeración responde a la pregunta ¿por qué existe la ciudad? Para responderla se considera el papel de los costes de transporte y las clasificaciones básicas de las economías de aglomeración desde la perspectiva estática y dinámica (Camagni Roberto 2005, p. 236).

La expresión física del crecimiento urbano tiene en su origen un comportamiento centrífugo, ejerciendo las principales rutas de transporte una fuerte influencia sobre las direcciones adoptadas por la expansión física. Ello deja al núcleo central de la ciudad convertido en la parte más antigua y menos modernizada del área urbana. El aumento del tamaño total del área urbana tiene incidencias tanto intensivas como extensivas. Las edificaciones e instalaciones se utilizan con mayor intensidad. Se construyen nuevas edificaciones, por regla general, en respuesta a las demandas de alojamiento que exceden de las que pueden satisfacerse con los edificios existentes. Ello representa una utilización más intensiva del suelo en el caso de que se proceda a la demolición y reedificación, y un uso más extensivo cuando se amplía la zona edificada. (Goodall 1972, p. 305)

Accesibilidad o de competencia espacial

El principio de accesibilidad o de competencia espacial responde a la pregunta de ¿dónde se localizan las actividades productivas y residenciales en la ciudad?, utilizando los modelos básicos de localización desde el punto de vista del equilibrio parcial y general (Camagni Roberto 2005, p. 236).

La restructuración se da a través de cambios de uso del suelo, densificación (elevar el número de niveles de construcción) y por acciones de redesarrollo (demolición y nueva construcción). El crecimiento urbano se percibe en el aspecto físico principalmente en dos modalidades como restructuración urbana que tiene que ver con el redesarrollo y todo lo que suceda en el interior de las ciudades y la expansión física que es la más utilizada, es decir la incorporación de áreas nuevas al desarrollo urbano.

La reorganización interna es un proceso de adaptación de aprovechamientos que se hacen respecto de ciertos edificios existentes y la sustitución de otros. Es función del mecanismo del mercado, que aspira a maximizar los rendimientos obtenidos por los propietarios y usuarios del suelo, el propiciar estos ajustes necesarios. Por ello la reorganización interna es representativa del intento realizado por el mecanismo oferta demanda de lograr un equilibrio entre los aprovechamientos del suelo y del espacio edificable presentes y óptimos. El equilibrio jamás llega a establecerse, puesto que los factores subyacentes están cambiando continuamente y los edificios tienen una vida demasiado larga como para que todos los ocupantes se alojen en estructuras concebidas y realizadas expresamente para cada uno de ellos (Goodall 1972 p. 346)

Por lo tanto, la reorganización interna se expresa físicamente mediante la modificación del uso hacia uno más intensivo o hacia la demolición y nueva edificación (redesarrollo), ambos procesos buscan la optimización del aprovechamiento del suelo.

Interacción espacial

El principio de interacción espacial o de la demanda de movilidad y contactos explica cómo la ciudad se compone de una compleja red de relaciones bidireccionales que tienen lugar en múltiples niveles, así como los modelos de gravitación e interacción que aproximan este principio (Camagni Roberto 2005, p. 236).

El fenómeno de conurbación es la respuesta espacial a la baja posibilidad de acciones de redesarrollo urbano en la ciudad interior.

Jerarquía

El principio de jerarquía o del orden de las ciudades permite el paso del estudio de la ciudad como unidad aislada al caso real en el que la ciudad se encuentra inmersa en una red de relaciones e intercambios con otras ciudades.

Para ello expone los tradicionales modelos de lugar central (Christaller y Lösch) y su superación por parte del moderno paradigma de las redes de ciudades (Camagni Roberto 2005, p. 236).

El redesarrollo contribuye a la consolidación de las ciudades en red metropolitana.

Competitividad

El principio de competitividad o de la base exportación introduce una aproximación al crecimiento urbano desde el punto de vista de los modelos de base-demanda, de raíz keynesiana, y las limitaciones de esta aproximación (Camagni Roberto 2005, p. 236).

La eficiencia para la competitividad de las ciudades pasa por la reorganización urbana, y es a través del redesarrollo como se pone en actuación el instrumento de la intensificación de los usos del suelo.

2.2. Ciclo de los barrios

Para entender la dinámica de las transformaciones urbanas se hace necesario identificar el comportamiento de las células urbanas denominadas barrios. La posibilidad de una reorganización interna de las zonas urbanas, pasa a través del análisis de las condiciones de los barrios y sus inmuebles.

La velocidad de la reorganización interna de un barrio depende de la proporción de edificios anticuados existentes, ya que es menos atractivo para la localización de actividades nuevas y es más difícil mantener el valor de los edificios en mejor estado o proceder al redesarrollo de emplazamientos concretos.

Etapas del ciclo de los barrios

Los barrios, en su conjunto, al igual que los edificios considerados individualmente ofrecen un patrón de cambio de carácter cíclico.

Se han podido reconocer cinco fases en el proceso de evolución del barrio. Los barrios de las ciudades tienen sus propios ciclos de vida; se mueven desde su desarrollo inicial logran un esplendor, decaen, para luego pasar a una etapa de

regeneración. Las ciudades actuales contienen barrios en las diferentes etapas, sin embargo este patrón no es lineal, los barrios pueden permanecer en una de las etapas o brincarse de alguna de las etapas descritas.

Los patrones de cambio de las áreas residenciales metropolitanas son frecuentemente descritos como resultado de un crecimiento gradual en círculos concéntricos, presionando en todas direcciones a partir del centro de negocios de la ciudad.

Los predios con usos no residenciales, que ocupan en forma casi exclusiva el centro de la ciudad, se expanden en las áreas circundantes ocupadas por las viejas áreas residenciales. Las casas cercanas al centro de la ciudad se deterioran porque son las más viejas y las más concentradas; pero además porque en esas áreas las condiciones del flujo vehicular, de la seguridad, de la limpieza y de otros aspectos urbanos, no son apropiadas para una vida cómoda y segura.

El área deteriorada cercana al centro sufre el proceso de deterioro desde dentro y a lo largo de sus principales calles por competir por los usos del suelo, conduciendo los flujos de habitantes de mayores ingresos hacia la siguiente zona que será la siguiente zona deteriorada, que llegará a ese estado mas rápidamente porque tendrá departamentos y casas con mayor densidad.

El modelo esbozado ayuda a entender el fenómeno de los ciclos de los barrios en las grandes ciudades, modelo que puede describirse esquemáticamente por cinco etapas (Hoover y Vernon 1977):

- Etapa 1 El barrio es un fraccionamiento residencial nuevo, donde predominan casas unifamiliares.

- Etapa 2. Es una fase de transición en el cual hay un aumento de nuevas construcciones y crecimiento de la población, pero una alta proporción de nuevas viviendas en departamentos que equivale a un incremento en la densidad poblacional. Muchos de las construcciones de departamentos remplazan las casas viejas unifamiliares.

- Etapa 3. Se inicia el proceso de deterioro, con un incremento de población ya que las viejas casas y los ahora viejos departamentos son ocupados por un número mayor de personas a los considerados cuando fueron diseñados o bien hay conversión de usos del suelo

- Etapa 4. Se presenta el completo deterioro y se inicia el proceso de declinación ya que se reduce el número de habitantes y aparecen

casas y departamentos desocupados o abandonados. Se presenta la probable invasión u ocupación de población de menores ingresos.

Etapa 5. Inicia el proceso de renovación, en la cual áreas obsoletas de viviendas son remplazadas por nuevos edificios multifamiliares, se mejora el aprovechamiento del suelo y crece la población. Es una etapa en la cual la inversión pública es muy importante por lo que se infiere que la dinámica de reemplazo de las unidades de vivienda es lenta.

Aún cuando ningún modelo es capaz de representar con exactitud el crecimiento de los barrios, de este análisis se desprende que desde la etapa 2 aparece la posibilidad de aparición del proceso de redesarrollo ya que existe la necesidad de la sustitución de las construcciones antiguas por edificios que albergan el incremento de población. El redesarrollo, ya sea por predio o por zona, es una modalidad de reorganizar el espacio que depende de inversiones públicas y decisiones privadas lo cual hace el proceso complejo y lento.

El ciclo de los barrios permite identificar al redesarrollo como uno de los mecanismos para atender el incremento de la población en zonas consolidadas con la construcción de nuevos edificios con lo cual se evitaría el deterioro del actual inventario que no tiene la capacidad de albergar a la nueva población.

Se presume que cuando las viejas casas no se redesarrollan lo que se genera es un proceso de deterioro del inmueble y de la zona, con lo cual se deduce que el deterioro y la baja altura de las construcciones son evidencias de un lento proceso de redesarrollo.

Deterioro, evidencia física

El deterioro urbano se hace presente en el momento que las construcciones de un barrio envejecen y son ocupadas por un número mayor de personas a los considerados cuando fueron diseñados. En cuanto concepto, el deterioro implica un cierto grado de subjetividad con respecto a la no aceptación de edificios y barrios envejecidos y anticuados, así como otros aspectos más objetivos referidos a la depreciación de los bienes inmuebles.

La falta de productividad lleva al deterioro urbano porque los propietarios inmobiliarios reaccionan recurriendo a la desinversión. Wingo (1966) equipara deterioro y desinversión, considerando como causas los cambios que, por el lado de la oferta, reducen la capacidad productiva del edificio y la caída de la demanda, que hace disminuir las expectativas de ingresos, con la consiguiente disminución de la inversión de sustitución de capital. El deterioro es una respuesta al cambio.

La desinversión suele hacerse patente en las fases más avanzadas de depreciación funcional, en las que la falta total de operaciones de mantenimiento ha vendido a sustituir al anterior sistema de conservación insuficiente. Además de poner en práctica ese régimen de mantenimiento insuficiente, muchos dueños de inmuebles ignoran el estado en que se encuentran sus propiedades –o se muestran indiferentes- y no desean acometer acción alguna tendente a mejorarlo. Tal desinterés suele depender, en muchas ocasiones, de la edad avanzada del dueño o del hecho de que éste haya heredado la propiedad, mostrando un cierto deseo de eludir semejante responsabilidad en la primera oportunidad que se le presente (Greve, 1961; Culling-Worth, 1961 cit Goodall, 1972). El deterioro también puede verse fomentado por los efectos del control de las rentas de inquilinato durante los periodos inflacionarios. Toda propiedad urbana puede quedar sometida a una depreciación funcional como consecuencia de su inmovilidad. Las características negativas de los barrios deteriorados, no solo incluyen inmuebles individualmente deteriorados sino también falta de servicios.

Así pues, los factores que causan el deterioro urbano tienen generalmente su raíz en el progreso económico y en el crecimiento urbano. El deterioro es una diseconomía del crecimiento urbano, pudiendo llegar a tal extremo la defectuosa asignación de recursos que origina, que se convierte en una cuestión primordial de política de actuación para las autoridades locales.

Las áreas deterioradas corresponden a la zona de transición. Esta zona desempeña una función importante en el núcleo urbano, puesto que proporciona vivienda barata a los inmigrantes pobres. Por otra parte, su decadencia puede atribuirse también a la previsión de la expansión del centro comercial y de negocios. Se conserva el suelo con fines especulativos, sin que se considere justificado el proceder a efectuar mejoras, ni incluso el sufragar una conservación razonable.

Declinación, evidencia funcional

El significado de declinación urbana es la pérdida de población o empleo. En el sentido descriptivo se refiere al decrecimiento de tamaño de población o empleo. En el sentido funcional, la declinación urbana significa cambios de funcionamiento de una ciudad u otra aglomeración.

Con la pérdida de la población se reduce la producción de bienes y servicios. Reduce las oportunidades de empleo. La reducción en demanda de vivienda tiende a depreciar el valor de la propiedad en una parte de la ciudad. Esta situación afecta el no ingreso al propietario como también en los impuestos del gobierno local.

Los estudios sobre este proceso han determinado diversas causas, sobre todo en lo relativo a la declinación de áreas específicas de la ciudad. Las causas se relacionan con un patrón de comportamiento con respecto a las decisiones de

localización de familias y empresas en la ciudad. Se han detectado factores que motivan este comportamiento (Bradbury, 1982 p. 24).

- Rechazo a la inseguridad pública y altos costos del servicio de energía.
- Rechazo a las altas cargas de impuestos locales
- Atracción hacia mejores servicios, densidades bajas y mejores oportunidades de empleo.
- Evolución de la economía (nuevas actividades)
- Influencia de las políticas de gobierno
- Tendencias demográficas

2.3. *Concepto de Redesarrollo del suelo*

2.3.1. *Concepto*

El redesarrollo es una modalidad del desarrollo urbano, tiene que ver como se dijo anteriormente con un análisis de costo-beneficio del aprovechamiento actual consolidado con respecto a un uso potencial más lucrativo. Al formar parte de un proceso de crecimiento integral, llamado también desarrollo inmobiliario, tiene los mismos requerimientos de este como son el suelo, como la principal mercancía inmobiliaria, el capital, como motor comercial y la fuerza económica representada con la participación de actores que en su conjunto le imprimen una dinámica determinada a los cambios urbanos. En este sentido, el redesarrollo tiene los mismos requerimientos que el desarrollo, sin embargo su dinámica si está determinada principalmente por los obstáculos para las transformaciones urbanas en áreas consolidadas, generalmente en ciudades interiores.

Es importante retomar lo que señala MacLaran (2003) que el desarrollo inmobiliario en términos generales no ocurre como un simple reflejo al cambio de la demanda de los usuarios sino que en el incursionan los criterios en búsqueda de máxima utilidad de numerosos elementos de capital involucrados el la creación del espacio construido.

Para comprender mejor como opera el desarrollo y por consiguiente en su modalidad de redesarrollo retomaré el modelo de Malone (1985 cit. MacLaran 2003), que enfoca su análisis en los roles de los actores y sus relaciones lo cual es característico en el desarrollo inmobiliario dentro del sector privado.

Concepto

En términos de economía urbana y a partir de los 60s se definió el redesarrollo como el proceso de demolición previa y nueva construcción de otra edificación cuya objetivo, en términos de reorganización urbana, estriba en lograr una utilización más intensiva del suelo. El redesarrollo al producirse a través de decisiones de mercado, es un proceso continuo inducido por perspectivas de obtención de beneficios privados, de manera que los costos del cambio sean absorbidos por la productividad esperada de los nuevos aprovechamientos. Se establece que los factores que determinan la decisión para el redesarrollo están íntimamente ligados a la vida económica del edificio. (Goodall, 1972, p. 309)

El redesarrollo también se asocia con un proceso más integral que se denomina renovación urbana, término acuñado por el economista Miles Colean en 1950 y apoyado posteriormente por los estudios de Weimer e Hoyt de 1966. Dicho concepto incluye diferentes fases: la rehabilitación, la conservación, concepto que implica la rehabilitación y demolición para el mejoramiento de una zona, y el redesarrollo, como significado que envuelve las operaciones de demolición, remoción y reconstrucción de una área entera (Richardson, 1978 cit Goodall).

Redesarrollo privado

Es el proceso de adaptación en forma de pisos de lujo que atrae a aquellos residentes que pueden pagar las rentas correspondientes y que están deseando vivir en edificios construidos en altura, porque valoran sobre todo aquellas localizaciones que disponen del adecuado acceso al centro urbano.

Redesarrollo patrocinado

Es el proceso patrocinado por las entidades locales que suele comprender la oferta de alojamiento en régimen de alquileres subvencionados con destino a grupos de ingreso más bajo.

El redesarrollo, entendido como uno de los procesos de renovación urbana, es una operación que lleva mucho tiempo, pues o bien depende de promotores privados, y entonces requiere el agrupar trabajosamente los solares y parcelas correspondientes a las casas antiguas de vecindad, o bien ha de encomendarse a la iniciativa de la administración local, cuyas decisiones no suelen ser excesivamente rápidas (Goodall, 1972, p. 368-369).

2.3.2. Condiciones económicas para el redesarrollo. Renta del suelo.

Factores económicos intervienen en la decisión para redesarrollar

La vida económica del inmueble; El valor del suelo y valor del edificio

La decisión de promotores o propietarios de llevar a cabo transformaciones urbanas de zonas consolidadas tiene que pasar necesariamente por el análisis de la relación costo-ingreso, en el cual se incluyen conceptos como valor del suelo, valor de la edificación, vida económica del inmueble que configuran finalmente el proceso de redesarrollo urbano que nos ocupa.

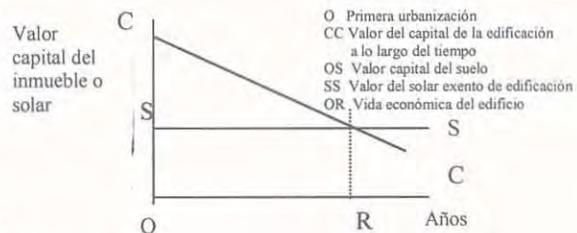
Definición de la vida económica del inmueble

Se reconoce que para poder apreciar debidamente la decisión de demolición y sustitución o modificación de la utilización de una edificación existente es esencial entender el concepto de vida económica aplicado al edificio (Goodall 1972 p. 348). Todas las edificaciones tienen un ciclo continuo de cambio. Inmediatamente después de terminar su construcción, el edificio puede disfrutar del mantenimiento o incluso del aumento de valor. Esta fase va seguida de otra, durante un largo periodo de tiempo, caracterizada por la necesidad de conservación y por la depreciación, verificándose quizá algunas modificaciones en el edificio con objeto de acomodar en él a ocupantes nuevos; finalmente, el edificio es demolido y sustituido por otro.

El concepto de la vida económica de un edificio es el periodo de tiempo durante el cual el edificio tiene un valor (precio) mayor (Be) que el del solar exento de edificación (Sn). Es decir que mientras:

$$Be > Sn$$

Donde Be es el valor actual de la propiedad inmueble existente el edificio no será demolido



Valor (precio) y renta del suelo (plusvalía)

Las diversas investigaciones señalan la importancia de la existencia de la renta como la generadora del precio del suelo, esto es la construcción de un precio mediante la capitalización de la renta (Jaramillo 1994 p.17-18), considerando la renta como el beneficio que se puede obtener por la posesión de un terreno.

Definición del concepto valor del suelo

En términos generales, el precio del suelo resulta de la operación imaginaria de equiparar el derecho de apropiarse de una renta de determinada magnitud a la posesión de un capital que tenga un rendimiento de tamaño similar al de la renta (Jaramillo 1994 p.185).

$$PS = R/g'$$

P = precio del suelo

R = renta

g' = tasa de ganancia general

Diversas investigaciones han intentado desarrollar una teoría sobre la renta de suelo urbano, siendo uno de los estudios más completos el de Jaramillo (1994 p. 147-155) quien determina la existencia tipos de renta haciendo un simil con la renta agrícola. De este análisis se desprende la explicación del mecanismo que genera la renta diferencial II, la que explica mejor la dinámica de los precios que hacen posible u obstaculizan las transformaciones urbanas.

La renta primaria diferencial II, es aquella derivada de la aplicación de una mayor intensidad de capital en una cuota determinada de suelo. En el caso urbano se concentra en la producción en altura, que permite multiplicar el espacio construido en un lote de terreno. Esta modalidad de renta es uno de los componentes de mayor importancia en la configuración de los precios del suelo en las ciudades capitalistas, y mantiene una fuerte relación con la densidad de construcción de las distintas áreas dentro de una unidad urbana.

Son elementos moduladores de la renta diferencial II los diversos costos de producción de las técnicas alternativas y su intensidad de construcción, los precios del espacio construido en cada ubicación específica, es decir las rentas que los terrenos soportarían originalmente en ausencia del proceso de densificación.

Jaramillo señala como necesario que el precio original del suelo sea lo suficientemente elevado para que compense la utilización de técnicas en altura que son más costosas el precio del espacio construido en cada lugar está conectado con las rentas que los terrenos soportan originalmente, se puede ver que la producción en altura depende de las rentas que existan anteriormente, previas al proceso de densificación.

Finalmente, concluye Jaramillo que una renta que tiende a crecer con la ampliación de la demanda por espacio construido urbano es la renta primaria diferencial II, una vez que la magnitud de la renta total sobre un terreno sobrepasa cierto nivel, se hace viable la producción en altura densificándose la ciudad.

En otros estudios que analizan la relación del valor del suelo con las transformaciones del espacio urbano, en este caso sobre la demolición y reedificación (redesarrollo) (Goodal 1977 349-350), señalan que efectivamente el valor del suelo libre de edificación existente, dependerá de la utilización a que pueda dedicarse en el futuro. Se menciona que el valor que tendrá para cualquier promotor el predio libre de edificación será igual al valor presente de los beneficios (Y_n) que se espera obtener de la nueva edificación, menos los costos de construcción de esta (C_n), menos el valor actual de los costos operativos y de mantenimiento de la nueva edificación (O_n), menos los gastos de demolición del edificio primitivo (D_e). Es decir:

$$S_n = Y_n - C_n - O_n - D_e$$

El valor del suelo (solar) libre, por lo tanto representa el valor actual del ingreso neto que puede obtenerse efectuando las inversiones necesarias para dedicar el suelo a su utilización óptima y tal valor responde a una evaluación económica de la localización.

Por lo tanto la acción de redesarrollo se presenta cuando:

$$S_n (\text{valor del suelo}) > B_e (\text{Valor del edificio})$$

Determinantes del valor del suelo

Las determinantes de los movimientos estructurales generales y particulares del precio del suelo a considerar en los procesos de transformación urbana son los siguientes (Jaramillo 1994 p. 180-195):

a) La tendencia decreciente de la tasa de ganancia. La tasa de ganancia (tasa de interés) afecta el precio de todos los terrenos, sean urbanos o rurales, ya que modifica la referencia de construcción de este precio. Recordando que el precio del suelo resulta de la operación $PS = R/g'$, en donde existe una relación inversa entre el precio y la tasa de ganancia. En la medida que decrezca la tasa de ganancia, arrojará una magnitud más elevada del precio del suelo.

b) Crecimiento de la demanda por espacio construido urbano. El crecimiento general de la demanda por espacio construido consolida la fuerza de los oferentes de tierra urbana (propietarios), quienes controlan esta condición básica para la reproducción de este bien, dando como resultado el incremento de la renta (renta absoluta urbana).

- Crecimiento físico de las ciudades: El alargamiento de las distancias internas hace aumentar las rentas diferenciales y particularmente la renta diferencial de vivienda.
- El desarrollo de las actividades comerciales hace crecer el fondo de consumo de los habitantes en las ciudades, lo cual repercute a la alza principalmente en dos tipos de rentas: rentas comerciales y la renta de monopolio de segregación.
- Una renta que tiende a crecer con la ampliación de la demanda por espacio construido, es la renta primaria diferencial II ya que una vez que la magnitud de la renta local sobre un terreno sobrepasa cierto nivel, se hace viable la producción en altura, densificándose la ciudad.

c) Cambios de uso del suelo. Un cambio de uso en un área urbana implica que el ordenamiento de las rentas secundarias potenciales se transforma y a partir de

determinado momento la renta secundaria que se manifiesta en el mercado es distinta y por lo general más alta que la que operaba antes en este sitio.

d) Intensificación de la densidad. Equivale a un proceso de densificación que repercute en aumento de la renta. Cuando la renta que soporta un terreno sobrepasa un determinado límite y permite mayor densificación, los aumentos en el precio del espacio construido repercuten más concentradamente en aumentos en la renta.

Definición de valor del edificio (espacio construido)

El valor del edificio nuevo es equivalente a los precios de producción para su construcción, sin embargo es complejo definir el valor de edificios ya construidos en zonas consolidadas, ya que el valor conocido es el valor global del inmueble que trae implícito el valor de la edificación y el precio del suelo. Esto es patente al señalar la existencia de diversos métodos de valuación para obtener el valor del edificio separado del valor del inmueble.

Para tal efecto se tienen contemplados cuatro métodos: costos históricos, costo de reemplazo, rentabilidad y residual (Jaramillo 1994, p.276-288).

Método de costos históricos. La información de la cual se parte es la referida a transacciones de inmuebles ya construidos y lo que se pretende es precisamente desagregar sus componentes. Por sus características se adapta a situaciones como las de áreas urbanas consolidadas en las que las transacciones de terrenos no edificados son muy raras y las más frecuentes son las compraventas de edificios. Lo que aparece como dato observable son los precios globales de los inmuebles y de lo que se trata es de separar el precio del terreno y el precio de la edificación. El elemento principal es el cálculo de la longitud de la vida útil de la edificación y se establece una tasa periódica de depreciación.

Método de reemplazo

A partir de un proceso global de la edificación se realiza una estimación del precio del espacio construido propiamente dicho, y el residuo se asimila al precio del suelo. Para la estimación del precio del espacio construido se calculan los costos que serían necesarios en la actualidad para producir un edificio similar.

Método de rentabilidad

El método se basa en la consideración de los componentes del arrendamiento. Se estima el precio del espacio construido por uno de los procedimientos de costos históricos o de reemplazo, una vez calculada esta cantidad se le aplica una tasa de ganancia de referencia para el capital arrendador y se calcula el alquiler del bien como si no existiera renta. Este alquiler así calculado es comparado con el alquiler efectivamente observado: la diferencia que se percibe es entendida como

equivalente a la renta, la cual sirve de base, mediante el procedimiento de capitalización, para estimar el precio del suelo.

Método residual

Se parte directamente de una estimación del precio del suelo que se obtiene a través de procedimientos estadísticos; a partir de allí éste se compara con el precio global de la edificación y su diferencia se asimila como residuo, al precio del espacio construido.

Es decir que la demanda de una conversión a oficinas u otro tipo de vivienda, de una determinada zona ya urbanizada no se realizará en la práctica, hasta que el valor esperado de la nueva oferta de construcciones no supere el valor normal en esa zona (dado por el valor actual de la renta obtenible en la configuración presente) de una cantidad igual al coste de derribo o de reestructuración de los edificios antiguos. Por tanto, la realización de dichas obras se pospondrá en el tiempo, en beneficio de nuevas expansiones suburbanas, hasta que el aumento de la dimensión urbana no haya empujado la renta de las áreas centrales hasta un nivel suficiente.

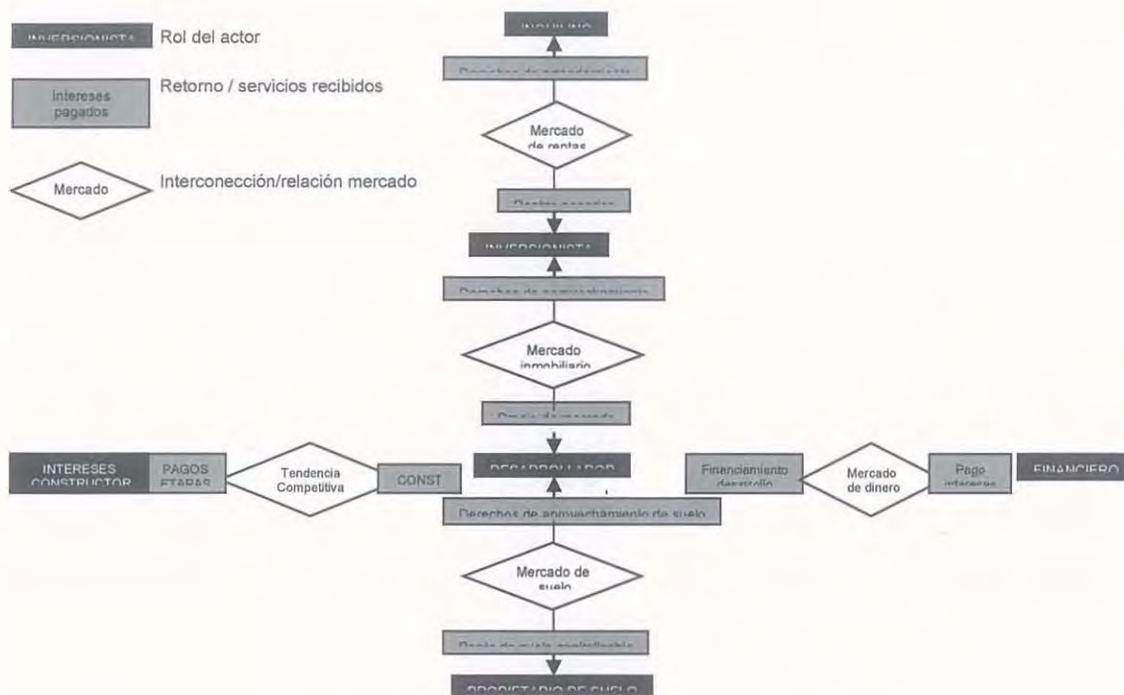
2.3.3. Localización relativa y factores de entono y vecindad,

(Distancia como factor de decisión: lugares de trabajo y servicios
Ingresos: posibilidad de adquisición
Ciclo de vida: pareja joven, cultura y estilo de vida
Cultura y estilo de vida: estatus
Seguridad

2.4. Intervención de los actores inmobiliarios en la organización territorial

Lógica de los Actores en el desarrollo inmobiliario

De acuerdo al modelo diseñado por Malone (1985, cit. MacLaran 2003) se han detectado seis tipos de actores con sus respectivas relaciones. En esta investigación se hará énfasis en lo relativo al desarrollador y al propietario del suelo ya que tienen un mayor peso específico en el aprovechamiento de sitios con potencial para el redesarrollo.



Este modelo incluye propietarios del suelo, desarrolladores e inversionistas inmobiliarios, cuyos intereses gravitan en la posesión de derechos de propiedad ya que solo a través de estos se puede llevar a cabo el desarrollo. Asimismo, incluye intereses relacionados con la construcción y el sector financiero.

El desarrollador

Este es considerado como el actor detonador del proceso de desarrollo. El desarrollador inmobiliario ejerce el derecho a desarrollar el suelo para organizar la preparación del sitio de trabajo y para la construcción de un edificio. El grupo de los desarrolladores dentro del sector privado es muy heterogéneo, van desde empresarios individuales, sociedades y negocios privados, grandes compañías internacionales las cuales pueden cotizar en la bolsa.

Los tipos de desarrolladores se clasifican en;

- A) Desarrollador-comerciante o desarrollador-vendedor, su objetivo es organizar y gestionar el proceso de desarrollo, desde la concepción hasta que vende el proyecto a un inversionista de largo plazo.
- B) Desarrollador-inversionista realiza la misma operación pero con la intención de comerciar el proyecto completo y recibir el flujo de rentas ingresadas por los inquilinos.

C) Desarrolladores inversionistas institucionales normalmente emprenden el desarrollo a fin de comerciar el inmueble como una inversión a largo plazo.

De cualquier manera, partiendo de las perspectivas de motivación del desarrollo, las categorías no son estrictas.

Aunque desarrolladores a pequeña escala tienden a ser mas probablemente comerciantes y grandes compañías inmobiliarias a menudo actúan fuera de un motivo de inversión, en realidad, la motivación puede cambiar de un periodo a otro entre generar máxima utilidad inmediatamente o a una inversión a largo plazo.

Aunque algunos desarrolladores restringirán su campo a operaciones en una sola localización, otros llegan a ser activos en un número de ciudades, regiones o aún diferentes continentes como oportunidades de desarrollo que aparecen. Algún principal desarrollador multi-localizaciones puede operar a través de socios locales que conozcan mejor las variables del contexto local de planeación, las condiciones de disponibilidad de suelo, con un mejor conocimiento de relativos a la demanda de productos terminados (Logan 1993, cit MacLara 2003). En consecuencia, aunque algunos desarrolladores operan en un número diferente de sectores inmobiliarios, otros se especializan en uno en dos sectores, sea inmuebles industriales, proyectos de comercio al menudeo, oficinas o viviendas. Pero, aún si excluimos la enorme variedad de desarrollos emprendidos por propietarios ocupantes, el rango de desarrolladores actuando en un solo sector inmobiliario puede ser muy diverso.

En el caso de la ciudad de México, hay una tendencia de llamar a todo actor inmobiliario que desarrolla como "promotor", este término puede referirse a los desarrolladores arriba mencionados. La actividad inmobiliaria está en proceso de profesionalización, sin embargo, y de acuerdo a las definiciones analizadas, predominan los desarrolladores inversionistas, siendo incipiente la existencia de los desarrolladores compradores y vendedores, pues la práctica común es llevar hasta el final el proyecto. En este sentido, la clasificación más común de los promotores se da en función del volumen de producción y el capital en riesgo: grandes, medianos y pequeños.

Propietarios del suelo

El propietario del suelo se define a través de los derechos de propiedad que le otorgan poderes para su uso. La naturaleza y extensión de estos derechos son legalmente definidos y la variedad de sistemas de tenencia es considerable. Estos ordenan los derechos sobre el mismo suelo, ocupación, desarrollo, arrendamiento, herencia y venta de la propiedad (Kivell 1993 cit. MacLaran 2003).

En el modelo analizado es la renta capitalizada la cual da certeza al desarrollador de los derechos de propiedad del suelo, generalmente regresa al propietario del suelo a través de un solo pago.

El máximo precio que un desarrollador está dispuesto a pagar por el suelo es el valor residual. Este está determinado por el valor estimado del proyecto completo menos el costo de la preparación del sitio, construcción, costos de financiamiento, honorarios profesionales y la utilidad esperada por el desarrollador (ver Cadman et al., 1991; Adams 1994).

Los propietarios del suelo se van desde personas en lo individual y pequeños negocios hasta compañías con intereses de cobertura regional, nacional o internacional cuyas estrategias toman en cuenta el beneficio de la propiedad o de la disposición de sitios específicos. Propietarios privados también incluyen compañías de seguros, fondos de pensión y compañías inversionistas.

Debido a su diversidad, los propietarios del suelo tienen variedad de objetivos, los cuales pueden no ser simplemente maximizar las ganancias.

Las diferentes estrategias asociadas con la propiedad del suelo, se distinguen entre los propietarios industriales, quienes usan la tierra como uno de los factores de producción y probablemente manteniendo suelo inactivo para futura expansión de la planta, y las estrategias de negociantes de suelo y especuladores, desarrolladores inmobiliarios y propietarios financieros.

Los gobiernos nacional y local y el sector paraestatal, tales como las industrias nacionalizadas, son también importantes propietarios de suelo.

La capacidad de los propietarios del suelo para obtener ventajas lucrativas esta determinada por el balance entre la oferta de sitios y la intensidad de la demanda.

Dos factores adicionales son significativos en la determinación del balance de la ventaja en las negociaciones entre propietarios de suelo y desarrolladores. Primero, la dimensión del total de propiedades de suelo o grado de monopolio espacial que el propietario del suelo posee.

Segundo, el grado en el cual el propietario del sitio está al tanto de su potencial desarrollo. Aquellos bien enterados de las condiciones del mercado son los más capaces de obtener un alto precio. Por otro lado, a falta de una conciencia del valor de redesarrollo de sitios, se puede presentar operaciones de despojo de bienes donde las compañías no incluyen los bienes en su contabilidad con el valor máximo del mercado. Las compañías pueden entonces ser adquiridas a bajo precio y los bienes liquidados con una utilidad importante (Goodchild 1978 cit MacLaran 2003).

Entre aquellos propietarios que reconocen el valor de redesarrollo de sus sitios, la expectativa de un nivel seguro del precio es la que determina el tipo de desarrollo económicamente factible; al ser altos los costos del suelo más fácilmente soporta funciones de comercio de alto nivel, oficinas, hotel, diversiones y viviendas de lujo. A través del tiempo, la capacidad de estas funciones para salir de competencia variará entre una y otra. Por ejemplo, cuando se presenta un mercado de oficinas

inactivo, sitios con potencial para desarrollo de oficinas deberían ser aprovechados para desarrollos de vivienda residencial.

El Estado por sí mismo puede jugar un rol importante en la determinación de la oferta de suelo para desarrollo. En efecto, las actividades del sector público pueden ser de tal importancia que pueden influir en propio sector del desarrollo (ver Healey and Barret 1990; Haley 1994). Esto puede implicar la disposición de sitios de propiedad pública para desarrolladores privados. Más indirectamente, la maximización del potencial de desarrollo de sitios puede ser incrementada por la relajación de restricciones de planeación, por la disponibilidad de subsidios directos o por la disminución de impuestos para desarrolladores y para la inversión inmobiliaria, o por el suministro de infraestructura.

Los gobiernos tienen también la posibilidad de buscar recuperar para la comunidad algunos de los incrementos (plusvalía) en el valor del suelo originados por el desarrollo.

Entre la variedad de motivaciones, Adams (2002) identifica el comportamiento del propietario como un significativo inhibidor especialmente del redesarrollo del suelo. Señala, de acuerdo a trabajos empíricos, que el propietario de suelo urbano, tanto en el sector público como en el privado manifiesta utilizar el suelo en diversas maneras: Algunos propietarios buscan maximizar rentabilidad a través de una participación activa en el mercado, poniendo en venta o comprando excedente. Otros mantienen exceso de suelo como una medida de previsión con respecto a futuro crecimiento, otros manifiestan no tener política explícita para su excedente de suelo. Asimismo, sostienen que los propietarios individuales perciben la gerencia y desarrollo del suelo de una manera que refleja significativamente sus propias características o circunstancias: los propietarios activos son aquellos quienes desarrollan su propio suelo, entran dentro de una aventura de riesgo en el desarrollo y ponen a disposición su tierra para otros desarrollos. En contraste, los propietarios pasivos no ofrecen al mercado o desarrollan su suelo, aunque pueden hacerlo en el futuro (Adams 1994).

Las razones por las cuales los propietarios pueden mantener fuera del mercado el suelo, según Howes 1989, puede ser debido a que no tienen certeza sobre sus futuras necesidades o no son consientes del mercado o valor de la tierra. El comportamiento de los propietarios pasivos sobre la negación de vender suelo con potencial de desarrollo puede ser totalmente racional, si por ejemplo esto ayuda a minimizar impuestos.

Por su parte, Goodall (1972 pp 355) también reconoce como factor significativo la propiedad del suelo para determinar que edificaciones serán objeto de demolición y reedificación en cualquier periodo de tiempo que se considere, puesto que los propietarios responden de manera diferente ante estímulos similares. Incluso en el caso de que se justifique, en la realidad el redesarrollo puede verse detenido por un criterio subjetivo mantenido por los propietarios del suelo, que sobrevaloran las

perspectivas que ofrece su propiedad, conservándola en espera de obtener unos precios que no tienen garantizados.

En otros casos, puede incluso que los dueños prevean unos costos para la operación más elevados que el posible incremento de los ingresos futuros o que carezcan de medios de financiamiento para llevar a cabo la operación, o que vean dificultada esta por estar la propiedad subdividida cuando resulte que el redesarrollo sería mucho más beneficioso de poder realizarse sobre una unidad más extensa del suelo. En tales casos, aunque es posible que con ello se estén privando de unos beneficios incluso más altos, lo cierto es que la estructura de costo-ingreso de sus respectivos edificios actuales permite a estos propietarios seguir aprovechándolos durante algún tiempo de forma rentable.

Por otro lado, con base en estudios mercadológicos del comportamiento del propietario de un inmueble el cual significa un negocio en marcha, ante la decisión de desinvertir o vender¹⁶. Se afirma que dicha decisión viene lentamente; puede vacilar varios años inclusive antes de, finalmente, decidirse a vender. Algunas de las razones por las cuales las empresas o negocios son puestas en el mercado:

- El propietario muere o queda deshabilitado.
- El propietario desea retirarse.
- Las necesidades de ingresos el propietario no están siendo satisfechas.
- El propietario no está contento con el negocio.
- Existe una necesidad de inyectar capital adicional al negocio lo cual el propietario, o no puede, o no quiere hacer.
- El negocio ha tenido dificultades financieras, y el propietario desea revitalizarlo.
- La empresa, como subsidiaria, está fuera de balance con la casa matriz, o ya no encaja entre los objetivos comerciales de esta.
- Hace falta efectivo para cancelar deudas personales, o para subir los ingresos de la organización que queda.
- El negocio se ha hecho muy complejo, y el propietario ya no puede con las exigencias de los nuevos retos.
- Tendencias significativamente adversas, o problemas que se anticipan, amenazan el futuro de la compañía.

Propietarios en las áreas centrales y periferia

La característica de los propietarios de áreas centrales es que poseen inmuebles dentro de una zona altamente fragmentada, lo cual hace difícil el desarrollo de proyectos integrales de redesarrollo.

¹⁶ www.propietarioedu.es

La naturaleza comúnmente fragmentada de la propiedad del suelo en los centros de las ciudades significa que la escala del redesarrollo puede requerir la fusión de un número de terrenos separados. En el proceso de la fusión de sitios, los desarrolladores operarán subrepticamente, adquiriendo calladamente y con amplia prudencia, posiblemente usando intermediarios. Esto contribuye a oscurecer el potencial redesarrollo de los sitios seleccionados pero que los propietarios de los inmuebles del barrio desconocen. En esta manera, los terrenos adyacentes pueden ser adquiridos con un bajo precio en vez de un precio mucho más alto que refleje su valor de redesarrollo.

No solamente la propiedad del suelo está altamente fragmentada, sino que cada predio puede incorporar numerosas modalidades de propiedad, como el subarrendamiento. La complejidad legal para contar con títulos de propiedad que hagan posible el redesarrollo puede tomar varios años (Goodchild, 1978 cit. MacLaran 2003).

Como respuesta a la problemática de integración de sitios para el redesarrollo aparece un intermediario cuya función se convierte en estratégica entre el propietario del suelo y el desarrollador; el "site assemblers" (integrador de sitios), quien posiblemente carece de poder financiero o de apoyo para emprender el desarrollo por si mismo, busca una ganancia de corto plazo por identificar sitios que tienen el potencial para el redesarrollo dentro de pocos años. Como el desarrollador, el integrador de sitios puede adquirir propiedades en su totalidad.

Esta figura es un actor que no está claramente definido en México, hay algunos intentos de los grandes corporativos quienes crean áreas especializadas como integradores de terrenos, sin embargo todavía no tiene el peso que en otras ciudades del mundo.

La integración del sitio puede ser un proceso lento en si mismo.

En la periferia urbana, donde existe una considerable especulación y transacción de tierras a menudo la construcción toma el papel preponderante (Ball, 1983). Esto puede incluir la adquisición de suelo agrícola no zonificado para desarrollo urbano, especialmente en la vecindad de libramientos planeados o salidas de autopistas. Una subsecuente rezonificación permitiendo el desarrollo urbano puede crear espectaculares utilidades a partir del alza en el valor del suelo. Muchos desarrolladores compran considerables zonas, fraccionándolas para el desarrollo de parcelas y vendiéndolas para otros en un precio considerablemente alto. Los desarrolladores de vivienda típicamente mantienen como reserva suelo urbanizado por un periodo de tres a cuatro años, posiblemente adicionando suelo sin urbanizar para lograr a largo plazo ganancias especulativas (Smith, 1982).

Los desarrolladores frente a la inversión periférica vs. redesarrollo en áreas centrales.

La identificación y selección de sitios es un factor determinante en los estudios de preinversión para la realización de un proyecto urbano. En grandes ciudades, el abanico de posibilidades de localización es amplio y complejo. Generalmente en las áreas consolidadas centrales hay que enfrentarnos a la carencia de superficies libres para la nueva construcción, en las áreas intermedias aunque existen algunos espacios por rellenar, hay que analizar la desventaja de la distancia hacia el centro y sus servicios, y finalmente en las áreas periféricas existe la posibilidad de suelo libre, aunque se requiere evaluar la factibilidad de la dotación de la infraestructura y los servicios.

Esto genera un dilema entre expansión o redesarrollo, que va a resolverse de acuerdo a las características específicas de cada proyecto y a la idea e información preconcebida que el promotor tiene sobre el comportamiento del mercado, entre otros aspectos.

Por lo regular, mucho antes de proceder a la macrolocalización, se tienen acumuladas ciertas ideas sobre las características y destino de las futuras inversiones en su conjunto, tanto como de su mercado y de algunos indicadores sobre los márgenes aproximados de capital que eventualmente se podrían obtener. Estas ideas orientan la macrolocalización y dependen fundamentalmente del interés que motive a la fuente generadora, así como a las particularidades de esta (Hernández, 1983).

El dilema en la definición del sitio adecuado para el desarrollo de un proyecto urbano se da entre la localización en áreas de expansión urbana, es decir la ocupación de áreas en la zona de crecimiento de la ciudad y el redesarrollo, que implica la adquisición de inmuebles con edificación en zonas consolidadas a fin de proceder a la demolición para optimizar el uso potencial del suelo.

Para aquellas empresas y unidades domésticas que adoptan decisiones de localización rural urbana, la expansión urbana resulta más económica, dado que el suelo inmediato disponible es sobrepasado por la actividad de nueva urbanización a causa del pequeño tamaño de los solares libres, así como por ser mayor el gasto que supone la adquisición de terrenos que suelen contar ya con algunas estructuras construidas frecuentemente inservibles (Goodall 1972, p 316).

Entre las condiciones determinantes para la toma de decisiones presenta un peso específico el tipo de empresa participante en concordancia con la magnitud económica que esté dispuesta a invertir, los objetivos de escala de la operación, así como la disponibilidad del mercado de suelo con características acordes al proyecto, todo ello en consideración al nicho de mercado en el que quiera participar.

Es probable que los promotores muestren una cierta preferencia por determinados tipos de localizaciones y de emplazamientos y así Chapin y Weiss (1962, pag. 434) señalan, como criterios diferenciales respecto de las características socioeconómicas de las distintas áreas, hasta trece variables que afectan al

desarrollo del suelo y que van desde las condiciones físicas del emplazamiento, su accesibilidad a las arterias principales de circulación y la disponibilidad de servicios urbanos, hasta el grado y amplitud de los controles locales establecidos por los poderes públicos.

Las exigencias del cliente no son sino uno de los factores que influyen sobre la elección de localizaciones por parte del promotor. Dada esta limitación, el que el cliente consiga lo que desea depende también de la minuciosidad con que el promotor sea capaz de interpretar el mercado, al decidir cual será el sector o sectores, del mercado residencial que ha de abastecer. Una vez que ya se ha decidido su selección de localizaciones, las confrontará en busca de la que le ofrezca mayores beneficios. La expansión de la urbanización residencial hacia la periferia, constituye un proceso adecuado para entender la manera relativamente sistemática con que muchos promotores enfocan la producción de colonias residenciales por lo que podría considerarse que la mayor parte de las decisiones que se adoptan en esta fase del proceso de urbanización se toman sobre la base de la propia experiencia del promotor y de su forma de entender y aplicar lo que está ocurriendo en el mercado local de desarrollo del suelo.

La magnitud de la empresa urbanizadora y la escala de sus operaciones constituyen importantes factores determinantes de sus pautas de actividad locacional. En los Estados Unidos los promotores a gran escala prefieren aquellas localizaciones que poseen características impuestas por una política del sector público, que disponen de alcantarillado y red de suministro de agua, que aparecen reglamentadas por una zonificación restrictiva, que cuentan con acceso a las áreas de categoría socioeconómica superior próximas. Se ha dicho que los precios del suelo ejercen una influencia orientadora positiva que induce a los promotores a buscar emplazamientos alejados del área urbana actual. Sin embargo, el promotor grande también tiende a localizarse más lejos aún del área urbana, por que la escala de sus operaciones exige contar con terrenos amplios, cuya homogeneización resulta más fácil conforme aumenta la distancia respecto de la urbanización ya existente.

Los promotores, en alguna medida, deben tener en cuenta las exigencias de los clientes, pues el precio de venta de las unidades habitacionales comprendidas en las colonias residenciales será más bajo cuanto menos acceso tenga este a las instalaciones y medios urbanos de todo orden. Las dudas del consumidor en cuanto a su aceptación de localizaciones pioneras y la información que se le ofrecen son también otros factores restrictivos que impiden que los promotores amplíen su radio de acción más allá del área concreta con la que ya están plenamente familiarizados.

De cuanto llevamos dicho se deduce que, en cuanto a la pauta de expansión hacia el exterior, el promotor debe ser considerado en gran parte como un elemento independiente que dispone de un margen considerable de iniciativa, inclusive dentro del marco de controles generales del aprovechamiento del suelo, de decisiones de inversión de carácter público y de exigencias de los consumidores.

Factibilidad económica del redesarrollo

Costo del suelo y expectativa de plusvalía

En el desarrollo inmobiliario el primer paso para analizar la factibilidad económica del proyecto es determinar el costo del terreno, el cual está determinado por el tipo y número de productos inmobiliarios que se puedan construir en el terreno en cuestión.

En este sentido, el máximo precio que un desarrollador está dispuesto a pagar por suelo es el valor residual. Este está determinado por el valor estimado del proyecto completo, menos el costo de los trabajos de preparación del sitio, construcción, costos de financiamiento, honorarios profesionales y la utilidad que espera el propio desarrollador (see Cadman et al 1991; Adams 1994, cit. MacLaran 2003).

Disponibilidad del suelo y situación jurídica

La disponibilidad de suelo está relacionada con la certeza jurídica que permita la adquisición de los derechos de propiedad. Esto significa la posibilidad de disponer de suelo libre de gravámenes.

Generalmente, el suelo en las áreas centrales, además de estar muy fragmentado tiene mayores posibilidades de presentar problemas de gravámenes o en su defecto como en la zona central de la ciudad de México, presenta una serie de problemas como son:

Intestados. La principal problemática es de carácter legal por lo que implica la realización del juicio intestamentario, en el que aquellos que se consideran con derechos a la sucesión, lo demuestran fehacientemente en el mencionado juicio, y en el caso de que sean más de uno, se reconozcan mutuamente dichos derechos y la realización en conjunto de los gastos que genere la sentencia. El mencionado proceso, comúnmente se ve contaminado por la falta de acuerdo entre las partes y aún más cuando aparecen otros actores, entre ellos más de un conyuge o concubina/ario, hijos legalmente reconocidos y otros que intentarán demostrar algún vínculo con el propietario motivo del intestado. De acuerdo a información del Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, de las 45 mil viviendas individuales que se distribuyen en sus 10 kilómetros cuadrados de superficie, el 30 por ciento (unas 13 mil 500) enfrentan problemas de sucesión como intestados, mientras que en el 15 por ciento de las mismas (unas 6 mil 750 viviendas) no aparece registrado el nombre del legítimo propietario.

Como podrá observarse la problemática de un inmueble intestado es compleja y por lo mismo la sentencia por parte de la autoridad requiere para llevar a cabo los procedimientos inherentes gran cantidad de tiempo, aún en el caso de que no existan conflictos entre los que se dicen legítimos herederos.

Multiplicidad de propietarios. Propietario de un inmueble o varios copropietarios.

Existencia de inmuebles abandonados con motivo de que existen sobre de ellos gravámenes o diversos litigios.

Problemática en propiedades particulares en renta;

- a) Propietarios de edad madura cuya única opción de ingresos es el arrendamiento de su propiedad.
- b) Protección de grupos políticos a los arrendatarios de inmuebles en alto riesgo de las áreas centrales.
- c) Dificultad legal para el desalojo.

Normatividad

La regulación urbana tiene efectos directos sobre precios de servicios y costos para los promotores. De acuerdo al análisis de Ihlanfeldt (2003 p 255-259) la regulación del uso del suelo puede incrementar costos de vivienda al incrementar el precio de los servicios y la cantidad de servicios contenidos en las nuevas unidades de vivienda producidas.

Asimismo señala que la regulación que más afecta en los costos de la vivienda es aquella que especifica el tamaño mínimo de la vivienda. Este factor incide directamente en el precio de la vivienda, debido a que el mayor tamaño de la vivienda puede incrementar el precio, debido a un efecto positivo de status en la demanda de vivienda.

La regulación urbana tiende a reducir la oferta habitacional y de servicios, lo que genera un incremento de precios. Los tres factores que determinan la reducción en la oferta de servicios: restricciones directas en la oferta de vivienda (ej. límite sobre el número de construcciones permitidas), incremento directo en los costos de construcción (ej. Requerimientos costosos en el reglamento de construcción), incrementos indirectos en los costos de la construcción (lentos procesos de gestión).

Integración de la propiedad

Qué tipo de demanda es atendida por acciones de redesarrollo

Mercado

Demanda de vivienda

Los cambios operados en las condiciones de la demanda y la oferta tienen un efecto inmediato sobre el patrón urbano existente y sobre el stock de

edificaciones. El incremento de la demanda generado por el crecimiento de la población y de las actividades se acomoda en las estructuras urbanas existentes al menos al corto plazo. Los cambios producidos en el stock de edificaciones existentes, por redesarrollo y por adición mediante expansión urbana, representan ajustes complementarios en el proceso de crecimiento urbano (Goodall 1972. p. 345).

Es función normal del mecanismo de mercado el propiciar estos ajustes necesarios. Por ello, la reorganización interna es representativa del intento realizado por el mecanismo oferta-demanda de lograr un equilibrio entre los aprovechamientos del suelo y del espacio edificable presentes y los óptimos (Goodall 1972. p. 345).

La demanda de la población es la fuerza que modela el desarrollo urbano, cuando crecen las necesidades éstas pueden adaptarse a lo que ofrece el mercado, es decir al stock actual de edificaciones. Como consecuencia del aumento de la demanda de alojamiento en la posición de máxima accesibilidad y alrededor de ella, la elevación de los precios desplazará de allí a ciertas actividades, especialmente la residencial y la industria ligera, que quedarán excluidas del área central. Estas vienen a ser reemplazadas por aprovechamientos terciarios de orden superior. Entonces, las actividades desplazadas buscan localizaciones en cualquier otra parte de la zona urbana, pudiendo dirigirse hacia la nueva urbanización exterior (Goodall 1972. p. 346).

La modificación física de un edificio para adecuarlo a su nuevo ocupante solo será provechosa cuando la demanda alcance cierto nivel. El redesarrollo en forma de expansión vertical, permite unos aprovechamientos de orden superior o la intensificación de los existentes. Puede ser complementario del desplazamiento de ciertas actividades y de la expansión hacia el exterior (Goodall 1972. p. 347).

En relación a las preferencias de la demanda, se reconoce que el redesarrollo privado en forma de pisos de lujo atrae a aquellos residentes que pueden pagar las rentas correspondientes y que están deseando vivir en edificios construidos en altura, porque valoran sobre todo aquellas localizaciones que disponen del adecuado acceso al centro urbano (Goodall 1972 p. 369). En cambio el redesarrollo patrocinado por las entidades locales suele comprender la oferta de alojamiento en régimen de alquileres subvencionados con destino a los grupos de ingresos más bajos.

La demanda tiene diferentes elementos de análisis, desde la distancia como factor de decisión (lugar de trabajo y servicios); el Ciclo de vida (importante análisis de la pareja joven); Ingresos (posibilidad de adquisición); Cultura y estilo de vida (estatus); Seguridad (Estado, el promotor).

CAP. III. RESULTADOS DE INVESTIGACIÓN

3.1. COMPORTAMIENTO DE LOS PROPIETARIOS EN LA CIUDAD INTERIOR (Hipótesis 1)

Lineamientos metodológicos

H1. La lentitud en el redesarrollo de la ciudad interior está provocada por la cultura patrimonialista de los propietarios inmobiliarios.

El predominio de la cultura patrimonialista del propietario se refiere a la idea de valor patrimonial de la propiedad familiar lo que lleva a la conservación a ultranza de un "patrimonio" generalmente sobreestimado en lo cuantitativo, o sea, que se piensa vale mucho más de lo que se reconocería en el mercado.

Para contrastar la hipótesis 1 se aplicó una entrevista dirigida a 73 propietarios de inmuebles en la ciudad interior de México. Se trata de medir la reacción ante la posibilidad de compra de su propiedad o bien, ante la propuesta de involucrase como socios aportando el terreno en un proyecto de redesarrollo.

Se clasificaron los propietarios en 4 grupos: los propietarios arrendadores; los propietarios usuarios; los propietarios que venden, que a su vez se dividen en vendedores de casa o edificio y en vendedores de terrenos.

Se les cuestionó sobre las características del inmueble (colonia, tipo y edad del edificio, superficies de construcción y de terreno, régimen de propiedad, precio en los casos de venta y otras) y sobre el interés de redesarrollar y la posibilidad de una asociación para llevarlo a cabo. Así como el tipo de interés respecto a su propiedad.

Es muy importante establecer las limitaciones y alcances del presente análisis. La primera limitación se refiere a la selección de los entrevistados. El universo de propietarios del área central es muy amplio, si además se tiene en cuenta la variación que existe en el territorio urbano, en sentido estricto se hubiera requerido una muestra sistemática aleatoria y estratificada por tipo de propietario, lo cual supondría unos recursos no disponibles para este estudio. Debe recordarse que se trata de un análisis exploratorio por lo que el resultado de las entrevistas no tiene valor de inferencia y sólo es válido el análisis al interior de los tipos de propietarios. Los arrendadores y vendedores se obtuvieron a través de sus ofertas en el mercado, en cambio los propietarios usuarios se tomaron de conocidos y de llamadas telefónicas aleatorias, por lo que obviamente están subestimados.

Resultados

Como se puede observar en la Tabla 1, hay una relativa concentración en el grupo de edad de los propietarios entre los 51 y 60 años. De hecho arriba de los 50 años se concentra el 75% de los propietarios, lo que significa que el acceso a la propiedad es en parte una cuestión de edad. Los vendedores de terrenos y casas

se concentran notablemente en el rango de los 50s, en cambio, los arrendadores muestran un patrón inverso, con dominio de propietarios “jóvenes” (30 a 50 años) y en segundo lugar los mayores de 60 años; finalmente los usuarios entrevistados son principalmente gente mayor de 60 años.

Tabla 1. Distribución de propietarios por tipo y edad (% horizontal)

<i>Tipo Propietario</i>	<i>Edad de los Propietarios en %</i>			<i>Total</i>
	Mayor 60	51 a 60	30 a 50	
Arrendador	35	10	55	100
Usuario	68	14	19	100
Vendedor casa	17	75	8	100
Vendedor terreno	0	85	15	100
Total	32	43	26	100

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la entrevista

Una posible interpretación a lo anterior es la siguiente, los grupos más jóvenes no han tenido acceso a la propiedad y cuando lo tienen aprovechan la oportunidad para obtener un beneficio a través del arrendamiento; la propiedad que se libera para su venta se concentra en el grupo de edad de los 51 a 60 años porque representa la última fase de la etapa productiva y el inicio de la etapa de retiro, lo que sobretodo es congruente con la idea de los terrenos, que pueden concebirse como un instrumento de protección para la jubilación y en el caso de las casas puede estar asociado al cambio en el ciclo de vida.

Finalmente las personas mayores son principalmente usuarios y en segundo lugar arrendadores en cuyo caso, puede también pensarse como un instrumento de respaldo a la etapa de retiro.

A los propietarios se les cuestionó sobre el criterio que utilizaban para regir las decisiones sobre su inmueble y las respuestas se agruparon en tres tipos categorías: los que consideran a la propiedad como un patrimonio y que rechazan la idea de venta; los que están interesados en el valor de capitalización, que en su momento pudieron tener una idea patrimonialista pero en este caso con opción a venta y finalmente, los que consideran a la propiedad como bien de uso y estarían dispuestos a realizarlo con objeto de cambiar de vivienda.

Al cruzar el tipo de propietario con el criterio se obtuvo que la mayor parte de los propietarios arrendadores y usuarios tiene la idea de patrimonio y los vendedores de inmuebles por naturaleza buscan en su totalidad la capitalización.

Tabla 2. Distribución por tipo de propietario y criterio (%)

<i>Tipo de Propietario</i>	<i>CRITERIO %</i>	<i>Total</i>
----------------------------	-------------------	--------------

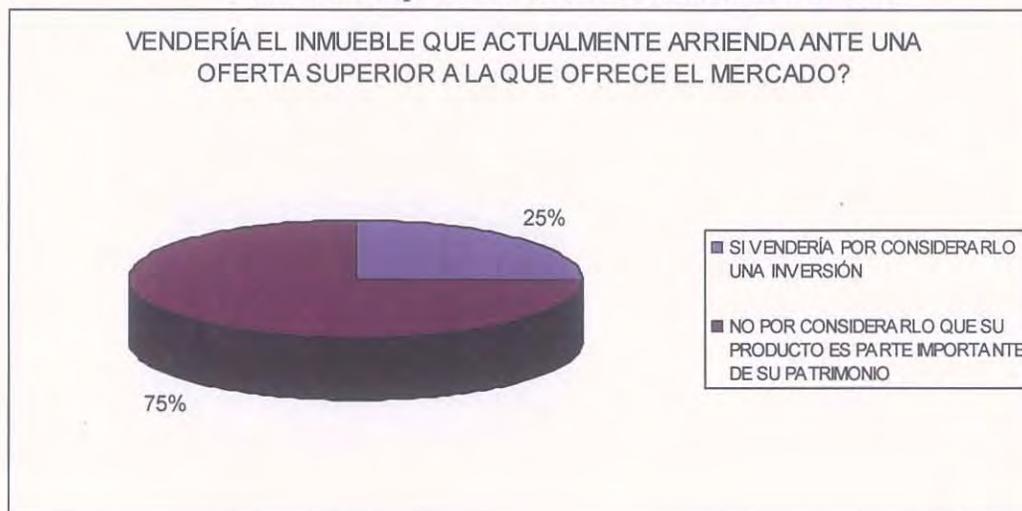
	Capitalización	Patrimonial	
Arrendador	25	75	100
Usuario	10	80	100
Vendedor casa	100	100	
Vendedor terreno	100	100	

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la entrevista

Aquí debe destacarse la fuerte asociación entre valor de uso y el arrendamiento con la idea de patrimonio, y sobre todo, que el negocio del arrendamiento es visto como un patrimonio y no como un negocio.

Al preguntar a los arrendadores sobre su disposición a vender ante una oferta atractiva, el 25% mostró disposición, lo que sugiere que serían propietarios arrendadores no patrimonialistas, y el 75% sí pueden considerarse totalmente patrimonialistas.

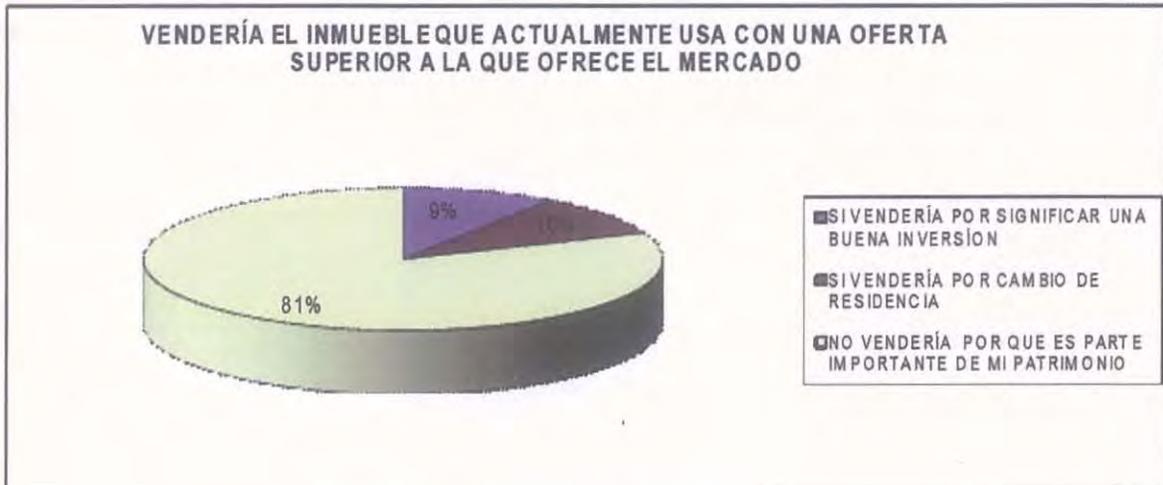
Gráfica 1. Disposición de los arrendadores a la venta



Los propietarios usuarios tuvieron una tendencia semejante, el 80% se rehusó a la venta por considerar que el inmueble es parte de su patrimonio, y el 20% si

aceptó, unos por considerar que podría ser una buena inversión y otros tantos para aprovechar y cambiarse de residencia.

Gráfica 2. Disposición de los usuarios a la venta



Lo importante es que la idea del patrimonialismo en la propiedad inmobiliaria alcanza tanto a usuarios como a arrendadores.

La siguiente cuestión se refirió a la proclividad al negocio, lo que implicaba el nivel de disposición del propietarios a asumir cierto riesgo a cambio de una mayor expectativa de beneficios. Al cuestionamiento sobre el interés por redesarrollar o desarrollar la propiedad, según fuera el caso, el 96% se negó, y del 4% restante, ninguno era un vendedor, paradójicamente, éstos que están entrando al mercado no mostraron disposición al negocio, que a final de cuentas es también una actitud patrimonialista.

Entre los que mostraron interés por participar del redesarrollo fueron el 10% de los propietarios arrendadores y el 5% de los propietarios usuarios, porcentajes muy bajo pero que claramente demuestran una actitud no patrimonialista (ver Tabla 3). De aquí se deduce que el patrimonialismo no es sinónimo de no venta y no es exclusivo de los usuarios o arrendadores que retienen su propiedad, incluye también a los propietarios que deciden vender.

Tabla 3. Interés en el redesarrollo por tipo de propietario (%)

<i>Tipo de propietario</i>	<i>Interés en redesarrollar</i>	<i>Total</i>

	<i>NO</i>	<i>SI</i>	
Arrendador	90	10	100
Usuario	95	5	100
Vendedor casa	100		100
Vendedor terreno	100		100
Total	96	4	100

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la entrevista

Ante el cuestionamiento sobre el interés por asociarse ante una oferta atractiva, la respuesta fue casi idéntica, reduciéndose la aceptación a sólo el 3% de los casos. Lo que significa que no sólo no se tiene una cultura de la inversión sino que tampoco existe una cultura de la asociación.

Para tener una medida de control sobre el efecto que el tipo de predio, en particular el tamaño, pueda tener sobre el criterio utilizado y sobre la intención de redesarrollar se realizaron los cruces que se muestran en las tablas 4 y 5. La intención es descartar que el tamaño de un predio determine el criterio. Ya que se puede pensar que los grandes predios son más factibles de ver como negocio y los pequeños como un patrimonio.

Tabla 4. Tipo de criterio según tamaño del predio (% vertical)

<i>Superficie terreno</i>	<i>CRITERIO</i>			<i>Total</i>
	<i>Cambio</i>	<i>Capitalización</i>	<i>Patrimonial</i>	
Hasta 300 m ²	100	26	84	53
De 300 a 750 m ²		46	16	31
De 751 a 1000 m ²		10	6	
Mayores a 1000 m ²		18	10	
Total	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la entrevista

En efecto, mientras que todas las respuestas asociadas al criterio patrimonial se referían a predios menores de 750 m², las respuestas en el sentido del criterio de capitalizar tiende a ser relativamente mayores en predios de más de 300 m², con lo que parecería que el tamaño de predio afecta las decisiones, lo cual puede ser cierto, pero como se planteó antes, la idea de capitalizar vía la venta no supone una cultura no patrimonialista sino una estrategia distinta del patrimonialismo.

Para aclarar más esta situación es conveniente ver la propensión a redesarrollar por tamaño del lote y como se podrá observar en la Tabla 5, los únicos que respondieron positivamente poseen predios menores a 750 m².

Tabla 5. Interés en redesarrollar según tamaño del predio (% vertical)

<i>Superficie terreno</i>	<i>Interés en redesarrollar</i>		<i>Total</i>
	<i>NO</i>	<i>SI</i>	
Hasta 300 m ²	53	68	53
De 300 a 750 m ²	31	33	31
De 751 a 1000 m ²	6	6	
Mayores a 1000 m ²	10	10	
Total	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la entrevista

La conclusión es que el tamaño de predio no influye entre los criterios patrimoniales o de inversión, por el contrario, aunque el resultado no parece concluyente, parece que hay una mayor tendencia a que los grandes propietarios en la ciudad interior sean patrimonialistas.

Conclusiones (Hipótesis 1)

1. De los resultados estadísticos y sobre todo de las entrevistas fue posible reconocer una percepción de la propiedad ligada al arraigo, a la seguridad y a la posibilidad de heredar. La mayoría de los propietarios que ocupan y/o arriendan la propiedad se niegan a vender, argumentando que la propiedad representa una parte fundamental de su patrimonio factible de heredar. En el caso de los que arriendan su propiedad, manifiestan que de eso viven y si vendieran "luego que

venden?" y en ambos casos comentan que les gusta la zona y la relación que han constituido en su entorno.

También se percibió una tendencia hacia considerar a la propiedad un sustituto de negocio productivo con mínimo riesgo, probablemente por las condiciones difíciles de la economía nacional de las últimas décadas. Los menos de este grupo manifestaron que sí estarían en posibilidad de vender ya que la propiedad es producto de una herencia por lo que los herederos tienden a buscar capitalizarse. Lo que muestra un cambio de una generación patrimonialista a otra no patrimonialista dispuesta a convertir la propiedad en capital líquido.

2. Por otra parte, fue muy clara una sobre valoración del inmueble, seguramente asociada a las ideas de arraigo, seguridad y valor patrimonial. En los casos en que se tuvo cierta disposición a vender se tenía una expectativa muy alta de valor, lo que incide en un alto valor final del producto redesarrollado que lo hace inviable en el mercado, provocando lentitud en el proceso y favoreciendo la declinación y el deterioro. La capacidad de los propietarios para participar de los futuros beneficios del desarrollo por adelantado depende del balance entre oferta y demanda (MacLaran 2003: 16), y como en México la periferia ha ofrecido una casi inagotable fuente de oferta del suelo es muy difícil que los propietarios de áreas interiores satisfagan sus altas expectativas, es decir, la sobre valoración del propietario convive con una subvaluación del mercado.

3. Al mismo tiempo, se pudo percibir una notable conformidad con el monto de la rentabilidad actual. El 90 por ciento de los propietarios arrendadores están conformes con lo que les produce por arrendamiento su inmueble y no les interesa el redesarrollo con probables beneficios a futuro, a pesar de que en la mayoría de los casos existían posibilidades de optimización a través del redesarrollo. Prefieren obtener para vivir sin correr mayores riesgos económicos y sin arriesgar su patrimonio. Algo similar sucede con los vendedores, en los que el 100% rechazó la idea de participar en un negocio inmobiliario.

4. De lo anterior se concluye que entre los propietarios del suelo no hay una cultura de la inversión productiva sino que domina la cultura de la especulación muy vinculada a la idea del patrimonio. Como se pudo deducir, el patrimonio no significa negarse a vender, sino sobre valorar, lo que a su vez puede provocar el efecto de que el inmueble no logre introducirse en el mercado y permanezca más allá de su vida económica.

Para que suceda el redesarrollo tiene que existir beneficios (MacLaran 2003:10), si en México no hay una cultura del negocio por parte de los propietarios o sea, no son buscadores de negocios, y si además, las posibilidades de beneficio son limitadas por razones de normatividad, resulta casi imposible que se presente el fenómeno del redesarrollo.

5. En defensa de los propietarios se puede argumentar que los verdaderos beneficiarios del negocio inmobiliario (no incluida aquí la especulación) no son los

propietarios sino los que detentan los derechos de desarrollo, los que teóricamente pertenecen a los propietarios, pero en la práctica de la planeación y administración urbana en México, es común que esos derechos queden congelados o disminuidos por parte del gobierno hasta que, bajo diversos y poco claros esquemas de negociación, son recuperados o aumentados por parte de grandes desarrolladores que previamente o eventualmente participan también del derecho de propiedad con los derechos de desarrollo resueltos.

6. Finalmente, se encontró que los vendedores y de los arrendadores pueden ser patrimonialistas, tal como se dedujo del análisis de las tablas. De aquí se desprende que la idea de un propietario patrimonialista no es del todo clara, cualquier tipo de propietario definido en términos de su posición en el mercado: usuario, arrendador o vendedor, pueden tener muy diversas dosis de cultura patrimonialista, en otras palabras, "patrimonialista" es un adjetivo de los tipos de propietario: hay arrendadores patrimonialista, vendedores patrimonialistas y usuarios patrimonialistas.

Estos niveles de patrimonialismo en los distintos propietarios producen un encarecimiento de las propiedades que afecta el funcionamiento de los mercados, desestimulando las inversiones en la ciudad central en donde la expectativa es mayor por el grado de consolidación y los mayores tiempos de espera. Como afirma MacLaran (2003: 11) "si el criterio para comprometerse no se resuelve satisfactoriamente, el desarrollo es improbable que suceda".

No puede pensarse que los propietarios de la periferia no son patrimonialistas, no hay ningún elemento plausible que haga pensar que el nivel de patrimonialismo está relacionado con la localización. Nuestra explicación es que la diferencia entre los precios del suelo agrícola y el urbano son suficientemente amplios para satisfacer las mayores expectativas en la periferia frente a un menor diferencial del precio original y el valor de expectativa en las ciudades interiores, en donde incluso, el precio de mercado puede ser menor al original, suponiendo una pérdida real en términos económicos, lo que les resulta imposible aceptar precisamente a los patrimonialistas.

De todo lo anterior se llega a la conclusión final de que la cultura patrimonialista, la cual afecta en mayor o menor medida al conjunto de propietarios, interfiere en las lógicas económicas de los actores entorpeciendo los mecanismos del mercado que en condiciones de racionalidad económica llevaría al redesarrollo.

3.2. LOGICA DE INVERSIÓN DE LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS (Hipótesis 2)

Lineamientos metodológicos

H2. El proceso del redesarrollo de la ciudad interior es lento debido a que el desarrollador inmobiliario frente a la decisión entre desarrollar en la periferia y redesarrollar en la ciudad interior prefiere la primera porque permite la apropiación de mayor plusvalía resultado de la disponibilidad de suelo barato y de mayores dimensiones.

Como primer paso es necesario distinguir entre los distintos tipos de desarrollador inmobiliario, pues tienen lógicas y escalas de acción muy diferentes. Sobresalen, tanto en la realidad como en este estudio las grandes empresas desarrolladoras cuya producción y comercialización, principalmente de vivienda social, significa altos volúmenes de construcción, por lo que los factores económicos como el costo de suelo barato y los grandes predios son vitales para la viabilidad de la inversión inmobiliaria.

Frente a los grandes desarrolladores existe un variado y numeroso contingente de empresas de menor tamaño que tienen un reducido impacto en la dinámica del crecimiento urbano y por su bajo volumen de construcción, sus lógicas financieras no son tan dependientes de obtener suelo muy barato.

Para contrastar la Hipótesis 2 se aplicó una entrevista a 15 desarrolladores de vivienda de los 158 que han formalizado créditos con el INFONAVIT¹⁷ en el Distrito Federal y el Estado de México¹⁸. Las empresas seleccionadas se distribuyen de la siguiente manera: 2 grandes, 4 medianas y 9 pequeñas, lo que ayuda a comprender la lógica de inversión que determina la localización de los proyectos de los diferentes segmentos de vivienda, tales como el papel del costo del suelo que resulta clave en la viabilidad del negocio, la rentabilidad esperada (utilidad bruta/ingresos) y la dimensión del predio. Se hace una aportación analítica sobre la parte de las ganancias que obtiene la empresa desarrolladora y que realmente corresponden a la plusvalía del suelo, es decir que no son apropiadas por el propietario del suelo.

En esta investigación se enfrentó un serio problema de dimensionamiento del universo de estudio, en este caso, las empresas desarrolladoras, ya que no existen estadísticas fidedignas, completas y actuales sobre su número y sobre el volumen de su producción. Por otro lado, la información de los organismos de vivienda es parcial y no está disponible, ya sea por que la consideran confidencial o bien por que no cuentan con ella.

¹⁷ INFONAVIT en cifras ejercicio 2004. Créditos formalizados por empresas.

¹⁸ Aquí cabe aclarar que aunque el área de estudio comprende la ZMVM, la información oficial no está desagregada, contemplando la totalidad del Distrito Federal y del Estado de México.

Se utilizó la información del INFONAVIT dada la importancia que representa en el total de la producción de vivienda nueva en ambas entidades. De acuerdo a las estadísticas¹⁹ de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), en el año 2004 el INFONAVIT apoyó con créditos el 51.6%²⁰ de la vivienda nueva total que se produjo en el Estado de México y el Distrito Federal que fue de 96,080 viviendas.

Debe aclararse que algunas de las 158 desarrolladoras que utilizaron el INFONAVIT, también produjeron viviendas en segmentos distintos al interés social, por lo que la proporción de la vivienda producida por ellas en la ZMVM es notablemente mayor al 51.6%, además, las empresas que no se ocuparon de los créditos del INFONAVIT se concentran en segmentos muy altos como por ejemplo Grupo Terrum, Danhos, Grupo Frondoso, La Loma, Inverbin, Arozarena y Páramo²¹, quienes actúan en ámbitos territorial y socioeconómicos muy restringidos, por lo que no son relevantes en las procesos de redesarrollo.

En este contexto se utilizó como universo el conjunto de empresas apoyadas por el INFONAVIT que representan más del 51.6% de la vivienda construida en el DF y estado de México, y muy probablemente la mayoría de vivienda de interés social y media.

Con base en la información del INFONAVIT las desarrolladoras se clasificaron de acuerdo a su capacidad de comercialización en pequeñas, medianas y grandes. Las pequeñas comercializan anualmente hasta 100 viviendas, las medianas de 101 a 2,000 y las grandes más de 2000 (ver cuadro 1).

Cuadro 1. Empresas desarrolladoras de vivienda en el DF y EDOMEX

	Universo de Empresas		Viviendas vendidas	
	Rango de viviendas vendidas	No. de empresas	Total	Promedio empresa
Total		158	38,921	246
Pequeñas	1 a 100	124	2,933	24
Medianas	101 a 2000	30	13,077	436
Grandes	Más de 2000	4	22,911	5,728

* Rango

** Número

Fuente: elaboración propia con datos de INFONAVIT

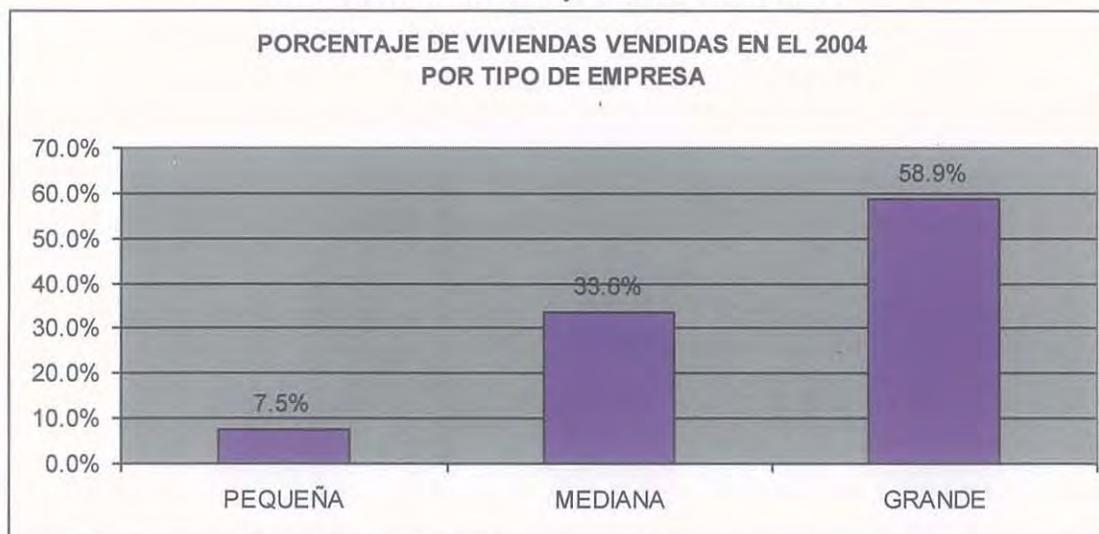
¹⁹ CONAFOVI. Estadística de Vivienda 2004.

²⁰ El 51.6% equivale a 49,586 viviendas vendidas en el 2004 a través de créditos formalizados ante INFONAVIT por empresas, es decir 38,921 por desarrolladoras registradas en el padrón de oferentes y por 10,665 viviendas vendidas en el mercado abierto

²¹ Ver listado de empresas que construyen vivienda para altos ingresos económicos en la Ciudad de México en el anexo

Conforme a esta clasificación existen 4 grandes desarrolladoras que concentran el 58.9% del total de viviendas vendidas, 30 medianas con el 33.6% y 124 pequeñas que representan el 7.5% (ver gráfica 1).

Gráfica 1. Participación de las desarrolladoras de vivienda que usaron créditos de Infonavit en el Distrito Federal y el Estado de México



Fuente: elaboración propia con datos de INFONAVIT

Cuadro 2. Principales desarrolladoras de vivienda en el DF y EDOMEX por Tamaño de empresa
Número de viviendas vendidas* 2004

<i>Grandes</i>		<i>Medianas</i>		<i>Pequeñas</i>	
Total	22,911	Total	13,077	Total	2,933
GEO	8,645	DEMET	1,814	G. Administración y Promoción	99
ARA	5,918	SARE	1,201	Prokasa	98
BETA	4,660	URBI	1,084	P. Inmobiliarios	96
SADASI	3,688	CAME	941	Inmcara	88
		Parnelli	488	Alpha	86
		Karuka	271	Procsa	77
		Resto (24)	7,278	Resto (119)	2,389

*Según registros de INFONAVIT

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de INFONAVIT

Las desarrolladoras entrevistadas son representativas para efecto de la investigación, ya que las 2 empresas grandes seleccionadas concentraron el

63.6% de las viviendas vendidas por las cuatro grandes empresas líderes a través de créditos formalizados con el INFONAVIT. (Ver cuadro 3).

En el caso de las 4 empresas medianas y 9 pequeñas seleccionadas, representaron el 28.9% y 23.6% respectivamente de las viviendas vendidas por parte de las empresas de su dimensión (ver cuadro 3).

Cuadro 3. Representatividad de las empresas seleccionadas con respecto a la comercialización de viviendas en 2004 en el DF y Edo. Mex

<i>Tipo de empresa</i>	<i>Empresas seleccionadas</i>		<i>Total de empresas</i>	
	Viviendas vendidas	% de viviendas seleccionadas/ total	Viviendas vendidas	% de viviendas vendidas por tamaño de empresa
Pequeña	693	23.6	2,933	7.5
Mediana	3,774	28.9	13,077	33.6
Grande	14,563	63.6	22,911	58.9
Total	19,030	47.4	38,921	100.
				0

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INFONAVIT

Levantamiento y procesamiento de información

Las entrevistas a los desarrolladores se realizaron con preguntas relativas al segmento del mercado de vivienda que atienden, información sobre expectativas de rendimiento y de costo del suelo para hacer viable y factible el negocio inmobiliario, solicitándoles información financiera pro forma, con el objetivo de confrontarla con los resultados de la entrevista.

Para presentar los resultados, el siguiente apartado ofrece el análisis de cada grupo de desarrolladores desde los aspectos económico financiero como son la Utilidad, costo del suelo y la plusvalía con base en los estudios proforma y los aspectos físicos espaciales representados por la dimensión del predio como factor de localización de los proyectos habitacionales, estableciendo al mismo tiempo al interior de cada aspecto un comparativo de los segmentos de vivienda: interés social, media, media residencial y residencial.

Estructura de estudios proforma por tipo de vivienda. Es el conjunto de costos, gastos y utilidades por tipo de vivienda que incluye elementos como el terreno, proyecto, tramites y licencias, urbanización, edificación, ventas, publicidad y comisiones, gastos administrativos y financieros, así como utilidad antes de impuestos.

Utilidad. Relación entre ganancia esperada, y los ingresos a obtener con la venta del proyecto habitacional. El monto de la utilidad se obtiene restando de los Ingresos obtenidos, los costos y los gastos.

$$\text{Monto de Utilidad} = \text{Ingresos} - \text{Costos} - \text{Gastos}$$

Dicho monto también se representa en porcentaje dividiendo el monto de utilidad entre los ingresos totales obtenidos, esto significa la tasa de ganancia.

$$\text{Tasa de ganancia 1} = \frac{\text{Monto de Utilidad del negocio}}{\text{Ingresos totales}}$$

Costo del suelo (Cs). Es la plusvalía o renta l pagada al propietario por el suelo. Se representará en monto total y en porcentaje, sobre lo que este monto representa en relación a los ingresos obtenidos con la venta del proyecto habitacional.

$$Cs = \text{Renta pagada} = \text{Monto pagado al propietario del suelo}$$

$$Cs = \frac{\text{Renta pagada}}{\text{Ingresos totales}}$$

Plusvalía del suelo que se apropia el desarrollador. Para conocer la parte de la ganancia del desarrollador que es atribuible al suelo o lo que es lo mismo la plusvalía del suelo que es apropiada por el desarrollador y no por el propietario, es necesario desagregar los elementos del negocio inmobiliario:

K	U	R	PTM	P	T	r
Capital invertido	Utilidad del negocio	Renta pagada del suelo	Precio total de mercado (ingresos)	Precio por m2 de construcción	Superficie del suelo	Precio por m2 de suelo

Tasa de ganancia 2 que es el monto de la utilidad del negocio entre el capital invertido, y la compararemos con la de otros negocios similares.

$$\text{Tasa de ganancia 2} = \frac{\text{Monto de utilidad del negocio}}{\text{Capital invertido}}$$

El resultado de esa comparación será los puntos porcentuales sobre el capital invertido que el desarrollador deja de pagar al propietario del suelo o que es lo mismo la plusvalía del suelo que se la apropia el desarrollador.

$$\text{Ganancia originada por la renta del suelo} = \text{Tasa de ganancia 2} - \text{Tasa de ganancia de negocio similar}$$

La ganancia derivada del suelo representa puntos porcentuales sobre el capital invertido que el desarrollador recibe como plusvalía del suelo que no es pagado al propietario del suelo.

Dimensión del predio. Con el fin de validar el factor dimensión del predio, con las características de cada proyecto, se revisaron 132 conjuntos habitacionales de los mismos desarrolladores, construidos en el periodo 1997-2005, analizando las diferencias en la localización periférica y central en términos de segmento de mercado, número de niveles construidos y superficie de predio.

Es importante reconocer que las limitaciones de esta investigación se dan principalmente en la negativa por parte de la mayoría de los desarrolladores en proporcionar información relativa a la factibilidad económica de los proyectos, y en los casos en que sí fue proporcionada, eran comunes las inconsistencias. Sin duda la información financiera de los proyectos continúa siendo para la mayoría de los desarrolladores un aspecto confidencial.

Por la naturaleza de la selección de casos para este estudio no se pueden hacer comparaciones cuantitativas entre grupos de desarrolladores, sin embargo si podemos reconocer su lógica de inversión de cada categoría.

Lógica de inversión de las grandes desarrolladoras

Las dos grandes empresas seleccionadas tienen presencia a nivel nacional con una capacidad de comercialización anual de 17 mil y 30 mil viviendas²². Solo en la ZMVM reportan en conjunto más de 14 mil, lo cual representa el 63.6% de las viviendas vendidas en el 2004 vía créditos otorgados por el INFONAVIT por parte de todas las empresas grandes en la zona.

Tienen como principal producto la vivienda de interés social, cuya ubicación se determina por razones económicas en la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México, ya que esta presenta condiciones atractivas para el desarrollo de los proyectos habitacionales, como lo es el menor costo del suelo y la dimensión de los predios. En menor escala estas empresas tienen diversificado su producto con la vivienda media y residencial.

En este sentido uno de los altos representantes de las grandes desarrolladoras hace referencia a la importancia del suelo y la localización de los conjuntos de vivienda de interés social:

“La mayoría de los conjuntos habitacionales se ubica en la periferia. Las cosas se dan porque se dan. La razón es el costo de la tierra. Es más barata en la periferia. Si se tasa una vivienda entre 150 mil pesos a 230 mil pesos, es imposible hacerlos cercanos al centro. Ese es un problema serio, porque quisiéramos que estuviesen

²² BBVA Bancomer. Situación Inmobiliaria México Julio 2005. pp. 17

cerca, pero sale muy caro el suelo. La gente que no tiene dinero compra donde puede pagar y aunque gasta mucho en transporte, es su única forma de tener una vivienda. Es un problema porque estamos extendiendo la mancha urbana. Pero es un problema de tipo económico.Es evidente que lo mejor sería densificar las ciudades, pero económicamente no se puede. Entonces las cosas son como son" (Entrevista al Arq. García Vélez de GEO, 7/nov/2003²³).

Este tipo de empresas cuentan con reservas territoriales y en los últimos años existe la tendencia a la asociación con otras empresas para la nueva adquisición de suelo con objeto de incrementar su liquidez y aprovechar ventajas fiscales.

Utilidad y costo del suelo

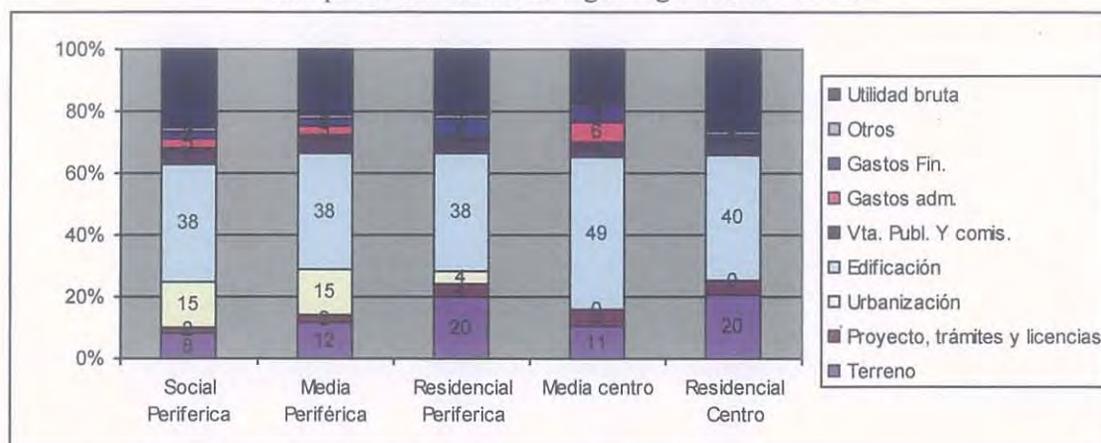
Para identificar la utilidad y el costo del suelo se consultaron los estados pro forma que integran todos los costos y gastos que implica la construcción de un proyecto habitacional contrastándolos con los posibles ingresos a obtener. Dichos costos y gastos se encuentran entre 82 y 74% de los ingresos lo que genera un utilidad que varía entre un 18 a 26% de los mismos ingresos. Uno de los costos con mayor relevancia en la determinación de la viabilidad del proyecto es el costo del suelo el cual se encuentra en un rango del 8 al 21%, variación relacionada con el segmento de vivienda y su localización.

Tabla . Comparativo estados pro forma de proyectos de grandes desarrolladoras (estructura de costos, gastos y utilidad)
% del precio del desarrollo según segmento de vivienda

<i>Concepto</i>	<i>Social</i>		<i>Media</i>		<i>Residencial</i>	
	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro
Terreno	8	0	12	11	20	20
Proyecto, tramites y licencias	2	0	2	6	4	5
Urbanización	15	0	15	0	4	0
Edificación	38	0	38	49	38	40
Vtas., publicidad y comisiones	5	0	5	5	5	5
Gastos administrativos	3	0	3	6	0	1
Gastos Financieros	2	0	2	6	6	1
Otros	1		1	0	1	1
Utilidad antes de impuestos	25	0	21	18	21	26

²³ Entrevista incluida en la publicación del COLMEX. Evaluación de Instituciones y Programas de Vivienda 2003

Gráfica. Comparativo estados pro forma de proyectos de grandes desarrolladoras (estructura de costos, gastos y utilidad)
% del precio del desarrollo según segmento de vivienda



Fuente: Elaboración propia con base a estados proforma

Estructura de estudios proforma por tipo de vivienda

De los estudios proforma analizados sobre proyectos habitacionales de las grandes desarrolladoras se encontraron las siguientes diferencias:

Vivienda de interés social

Para estas empresas la viabilidad del negocio inmobiliario de la vivienda de interés social (con un valor de hasta 350 mil pesos) soporta un valor residual del suelo del 8% sobre el precio final del desarrollo, para obtener un 25% de utilidad bruta. Este valor del suelo se traduce en valores unitarios por metro cuadrado muy bajos, los cuales se encuentran básicamente en la periferia del área Oriente y Nororiente de la Zona Metropolitana del Valle de México.

Esto se ve claramente ejemplificado en el proyecto habitacional 2001 localizado en el Municipio de Ecatepec, Estado de México.

Tabla . Ejemplo del método residual simplificado de proyectos de vivienda de interés social en la periferia

Concepto	Estructura		Total (miles de UDIS)
	Subcomponente	Monto (miles de UDIS)	
Ingresos	17,500 viviendas		1,140,373
Costos	Urbanización	168,480	
	Edificación	432,276	
	Indirectos	160,078	
	Subtotal de costos	760,834	
Utilidad bruta		289,539	
Subtotal			1,050,373
Residuo o valor del			90,000

terreno
Relación porcentual
respecto del valor de
venta

90,000 / 1,140,373

7.9 %

Fuente: elaboración propia a partir del pro forma

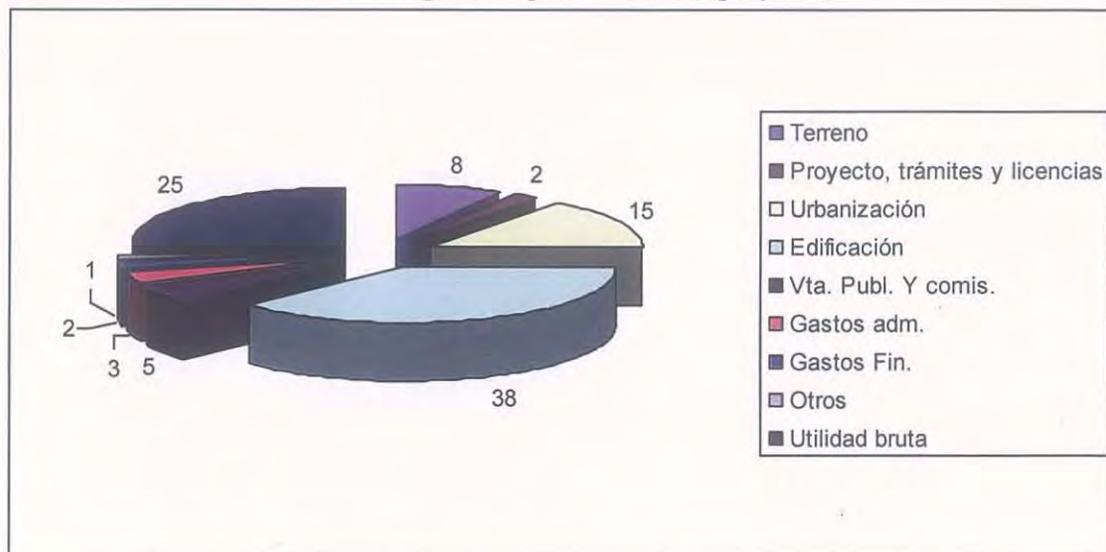
En el ejemplo anterior el valor residual del terreno que asciende a 90,000,000 de UDIS en el año 2001, dividido entre la superficie del terreno de 180 hectáreas nos da un precio unitario por hectárea de 500,000 UDIS o lo que es lo mismo de 50 UDIS el metro cuadrado. Valores similares solo se podían encontrar en la zona periférica del nororiente de la ZMVM²⁴.

UDI = Unidad de inversión,
Valor del UDI en el año 2001 = 3.00 pesos,
Valor dólar 2001 = \$9.14
Valor m²= 16.42 dlls

Los principales costos, además del suelo, son la mano de obra, materiales, elaboración del proyecto, licencias, permisos, publicidad y comisiones. En promedio estos costos, junto con el terreno representan cerca del 70% del precio de venta, lo que hace necesario el apalancamiento bancario.

En este sentido consideramos que de los costos de la vivienda social, es el suelo el que se convierte en un factor determinante para la localización periférica.

Gráfica . Grandes desarrolladoras: Estructura del estudio pro forma para vivienda de interés social en la periferia
(% con respecto al precio total del proyecto)



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los proyectos analizados

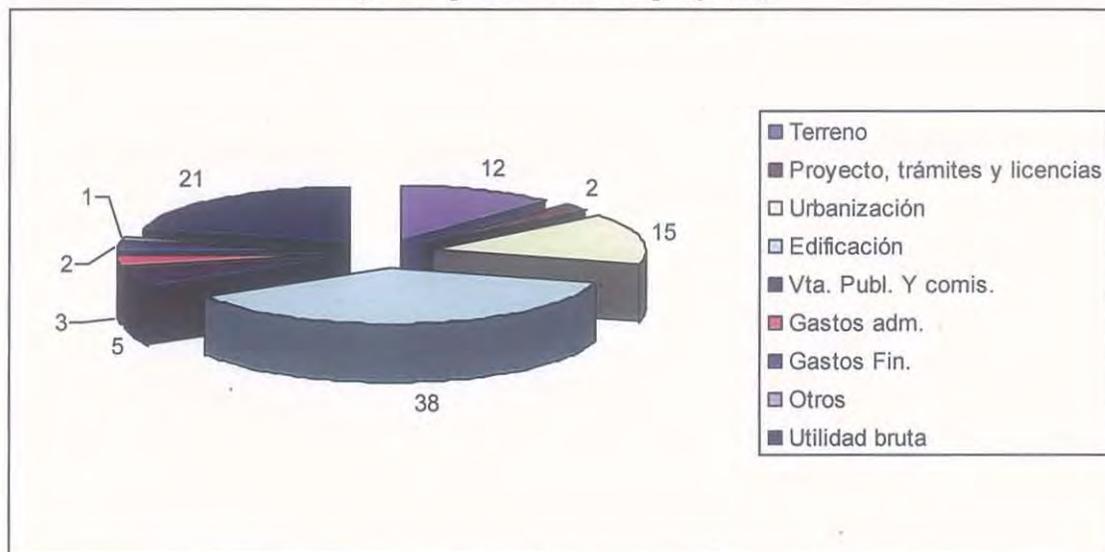
²⁴ Ramirez Fabela, Eduardo, Apuntes sobre valores comerciales en la Frontera Campo Ciudad 2001.

No se encontraron proyectos de vivienda de interés social en la ciudad central, esto nos hace deducir que el alto costo del suelo hace inviable el negocio en zonas centrales. En otras palabras, la producción en volumen de vivienda nueva no encuentra oportunidades de negocio en las áreas centrales, derivado fundamentalmente por los altos costos del suelo.

Vivienda media

La vivienda media, cuyo rango de valor se encuentra entre 355 a 999 mil pesos, responde a otro parámetro diferente de la social. En la periferia se le asigna un valor al suelo del 12% del valor total del desarrollo y se espera una utilidad mínima del 21%. Estos valores corresponden a proyectos localizados en el municipio de Coacalco.

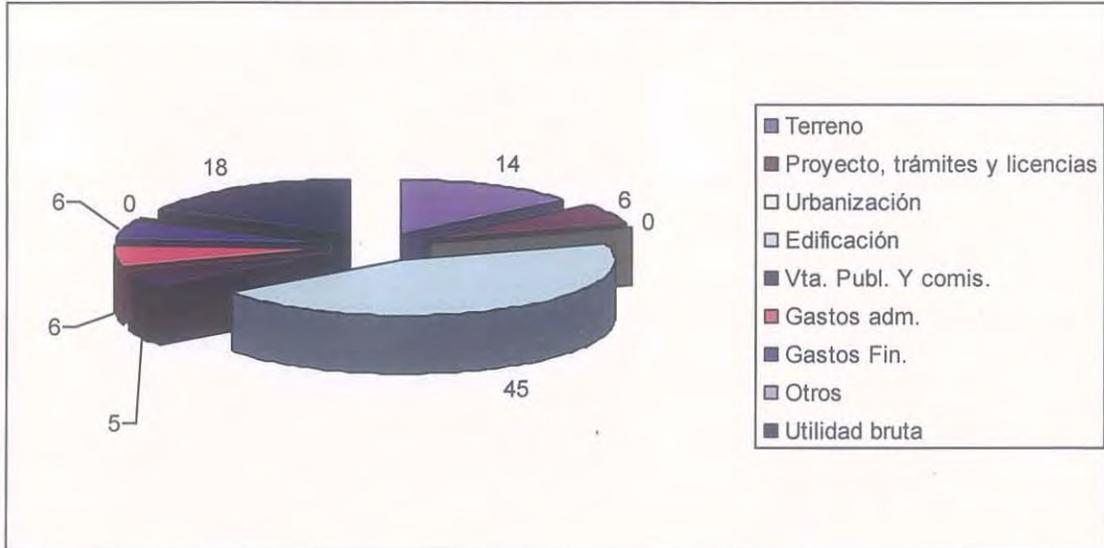
Gráfica . Grandes desarrolladoras: Estructura de pro forma para vivienda media en la periferia (% del precio total del proyecto)



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los proyectos analizados

En la ciudad interior la estructura de costos varía, ya que encontramos que el valor del suelo es del 14% con respecto al valor del desarrollo y la utilidad del 18%. Estos valores se presentan en proyectos localizados al oriente de la ciudad, en zonas de menores ingresos como la delegación Venustiano Carranza.

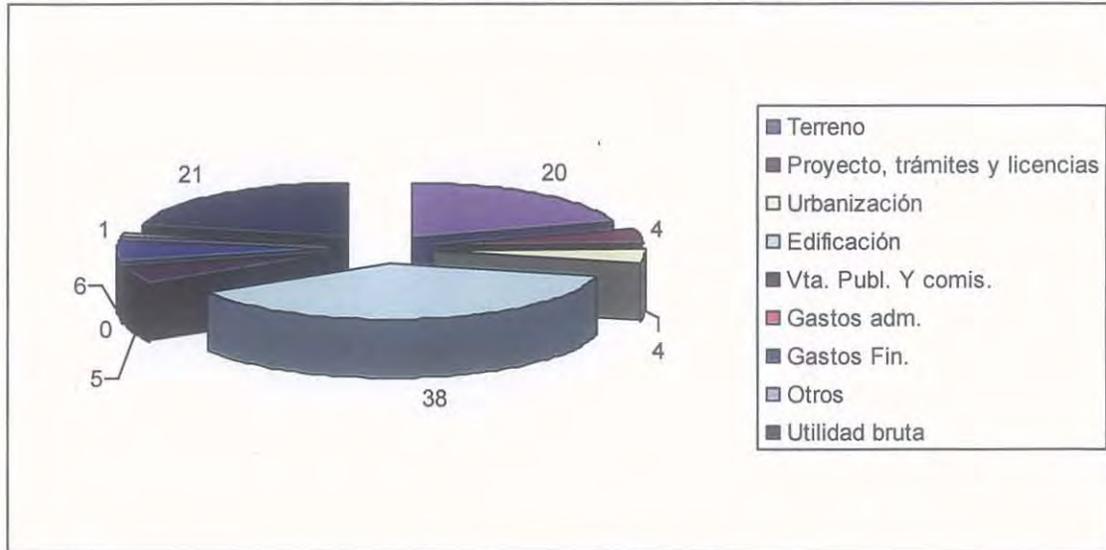
**Gráfica . Grandes desarrolladoras: Estructura de pro forma para vivienda media en el área central
(% con respecto al precio total del proyecto)**



Vivienda residencial

La vivienda residencial, con un valor de más de 3 millones de pesos, soporta en la periferia el 20% del valor del suelo sobre el precio del desarrollo, lo cual equivale a un 21% de utilidad. Estos valores corresponden a proyectos localizados en el poniente de la ZMVM.

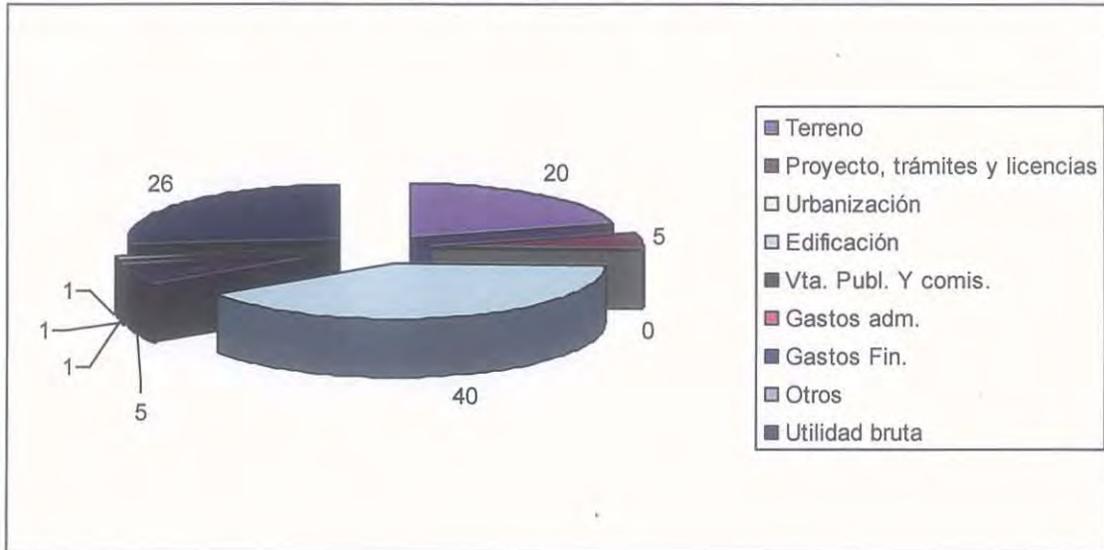
**Gráfica . Grandes desarrolladoras: Estructura de pro forma para vivienda residencial en la periferia
(% con respecto al precio total del proyecto)**



La misma vivienda en la ciudad interior presenta similares valores que la periférica en el valor del suelo del 20%, no así en la utilidad que es del 26% con respecto al valor del desarrollo, encontrándonos este tipo de vivienda en las delegaciones de Benito Juárez y en las zonas de alto poder adquisitivo de la Miguel Hidalgo.

Es importante aclarar que no se encontraron proyectos de vivienda media residencial (con un valor de 1 a 3 millones de pesos) generado por las grandes desarrolladoras.

Gráfica . Grandes desarrolladoras: Estructura de pro forma para vivienda residencial en el centro (% con respecto al precio total del proyecto)



Plusvalía del suelo apropiada por las grandes desarrolladoras

Del análisis de los estados pro forma de los proyectos habitacionales es posible conocer la ganancia extraordinaria de la gran desarrolladora vía la apropiación de la plusvalía del suelo. Consideramos que la ganancia extraordinaria es la diferencia entre la ganancia obtenida por el negocio menos la ganancia de otros proyectos similares. Esta diferencia representa el monto de capital que deja de pagar por el suelo al propietario.

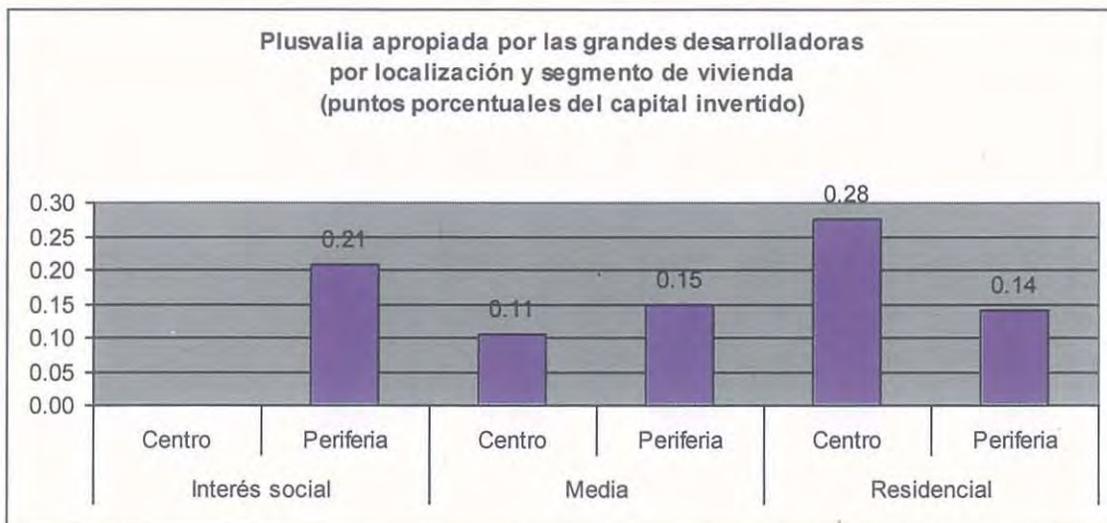


Tabla . Comparativo de rentabilidad y plusvalía obtenida por grandes desarrolladoras
% utilidad bruta/capital invertido

<i>Concepto</i>	<i>Social</i>		<i>Media</i>		<i>Residencial</i>	
	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro
Tasa de ganancia promedio	38		32	28	36	50
Utilidad/Capital invertido						
Tasa de ganancia de proyectos similares*	17		17	17	22	22
Plusvalía	21		15	11	14	28

Fuente: elaboración propia a partir del pro forma. La tasa de ganancia de proyectos similares se obtuvo de un reporte de la Situación Inmobiliaria en México 2004 de Bancomer.

Con estos resultados se observa que en la periferia las grandes desarrolladoras, a través de la construcción de vivienda de interés social y media, se apropian de mayor plusvalía que en la zona central. En el caso de la vivienda residencial, el mayor atractivo está en la zona central.

Dimensión del predio, localización periferia vs. centro y su relación con el segmento de vivienda

Para conocer la lógica de los grandes desarrolladores en la selección de predios, se revisaron 40 proyectos habitacionales: 31 localizados en la periferia y 9 en la zona central:

Tabla . Proyectos analizados de las grandes desarrolladoras

<i>Segmento de vivienda</i>	<i>Total</i>		
	<i>Periferia</i>	<i>Centro</i>	
Interés social	22	22	0
Media	7	4	3
Residencial	11	5	6
Total	40	31	9

Fuente: elaboración propia

Interés social

De este segmento de vivienda pudieron ubicarse 22 desarrollos en la periferia con un total de 68,179 viviendas en predios con una superficie promedio de 404,315 metros cuadrados con ubicación en las delegaciones de Gustavo A. Madero e Iztapalapa en el Distrito Federal y los municipios de Acolman, Almoloya de Juárez, Chalco, Chicoloapan, Cuautitlán Izcalli, Valle de Chalco, Ixtapaluca y Zumpango (Ver Tabla 7).

Resulta contundente observar que la zona central no presenta actividad por parte de este tipo de desarrollador.

Tabla 7. Características de la vivienda social producida por las grandes desarrolladoras vivienda

Segmento de vivienda	Periferia						Centro					
	No. Des	No. de Viv	Viv/Des	Sup M2	Niv	Sup M2	Des	Viv	Viv/Des	Sup	Niv.	Sup M2
Interés social	22	68,179	3.099	51	2	404,315	0	0	0	0	0	0

Fuente: elaboración propia

Nota:

No. Des: Número de desarrollos

No. de viv: Número de viviendas

Viv/Des: Número de viviendas por desarrollo

Sup M2: Superficie promedio de vivienda

Niv: Número de niveles en promedio

Sup M2: Superficie total en metros cuadrados

Vivienda media

Los proyectos de vivienda media periféricos, se localizan en predios con una superficie promedio de 89 mil metros cuadrados con dos niveles de construcción y 94 metros cuadrados de superficie de vivienda, en contraposición de aquellos desarrollos en la zona central, los cuales están construidos en predios con superficie de 4 mil metros cuadrados, con 5.7 niveles y 60 metros cuadrados por vivienda.

Las diferencias se observan también en el número de viviendas por desarrollo ya que en la periferia ascienden a 901 viviendas y en el área central 198 viviendas.

Las grandes desarrolladoras han localizado este tipo de vivienda en los municipios periféricos como Cuautitlán Izcalli, Tlalnepantla y Coacalco y en la zona central en las Delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo. Es de resaltar que en los últimos cinco años han ubicado este tipo de vivienda en las delegaciones de la Ciudad Interior, debido a la aplicación de las políticas de gobierno que restringe la construcción de vivienda en las delegaciones periféricas del Distrito Federal.

Tabla 8. Características de la vivienda media producida por las grandes desarrolladoras vivienda

Segmento de vivienda	Periferia						Centro					
	Des	Viv	Viv/Des	Sup M2	Niv	Sup M2	Des	Viv	Viv/Des	Sup M2	Niv.	Sup M2
Media	4	3,604	901	94	2	89,503	3	593	198	60	5.7	4,187

Nota:

No. Des: Número de desarrollos

No. de viv: Número de viviendas

Viv/Des: Número de viviendas por desarrollo
 Sup M2: Superficie promedio de vivienda
 Niv: Número de niveles en promedio
 Sup M2: Superficie total en metros cuadrados

Media residencial

La vivienda media residencial hasta ahora no ha sido suficientemente atendida por las grandes desarrolladoras, ya que no encontramos desarrollos de este segmento de vivienda. Parece que en últimas fechas se han dado cuenta de esta situación, ya que han creado marcas específicas para este tipo de mercado, con el objetivo de añadir valor agregado a través de diseño, ubicación y calidad.²⁵

Residencial

La vivienda residencial se localiza en los municipios de Huixquilucan, Metepec y Atizapán de Zaragoza en el Estado de México, y en la Delegación Benito Juárez y Miguel Hidalgo, del Distrito Federal, zonas que tradicionalmente han albergado este tipo de vivienda.

Los desarrollos de la vivienda residencial localizados en la periferia, se ubican en predios de 9 mil metros cuadrados contrastando con los del área central de mil cuatrocientos metros cuadrados en promedio.

Tabla 9. Características de vivienda residencial producida por las grandes desarrolladoras vivienda

Segmento de vivienda	Periferia						Centro					
	Des	Viv	Viv/Des	Sup	Niv	Sup M2	Des	Viv	Viv/Des	Sup	Niv	Sup M2
Residencial	5	486	97	220	3.5	9,506	6	254	42	203	5.7	1,434

La diferencia estriba en que en la periferia es común que se ofrezca un plus como son áreas para amenidades como compensación por localización..

Nota:
 No. Des: Número de desarrollos
 No. de viv: Número de viviendas
 Viv/Des: Número de viviendas por desarrollo
 Sup M2: Superficie promedio de vivienda
 Niv: Número de niveles en promedio
 Sup M2: Superficie total en metros cuadrados

²⁵ Casas GEO. Relación con inversionistas www.casasgeo.com

Lógica de inversión de las medianas desarrolladoras

Las cuatro empresas materia de estudio, comercializaron 3,774 viviendas en el año 2004, vía créditos otorgados por el INFONAVIT.

Presentan una mezcla importante de los cuatro segmentos del mercado de vivienda: interés social, media, media residencial y residencial. Sin embargo en cuanto a la producción de vivienda de interés social, estas generan menor volumen comparativamente con las grandes empresas.

Estas empresas al igual que las grandes, cuentan con unidades operativas dedicadas específicamente a la gestión del suelo en cartera y que analizan oportunidades de compra o de venta²⁶.

Del análisis de sus características son de observarse como las más significativas las siguientes: Son empresas predominantemente de cobertura regional, cuentan con una menor capacidad para enfrentar un entorno de inestabilidad económica y financiera y tienen menores opciones de financiamiento, aunque han podido obtener recursos mediante la colocación de deuda en el mercado bursátil. Su organización casi siempre involucra todos los aspectos del proceso de producción, pero con procesos menos estandarizados que las grandes compañías.²⁷

Utilidad y costos del suelo

Después de analizar los estados pro forma obtenidos, encontramos que en los proyectos habitacionales la utilidad bruta va de un 13% hasta un 23% del precio del desarrollo y el suelo representa entre un 14 a un 21 por ciento. Cabe aclarar que aún cuando este tipo de empresa también construye vivienda de interés social y residencial, no nos fueron proporcionados los respectivos estados pro forma, por lo que solo consideraremos los proyectos de vivienda media y media residencial.

Tabla . Comparativo estados pro forma de proyectos de medianas desarrolladoras (estructura de costos, gastos y utilidad)

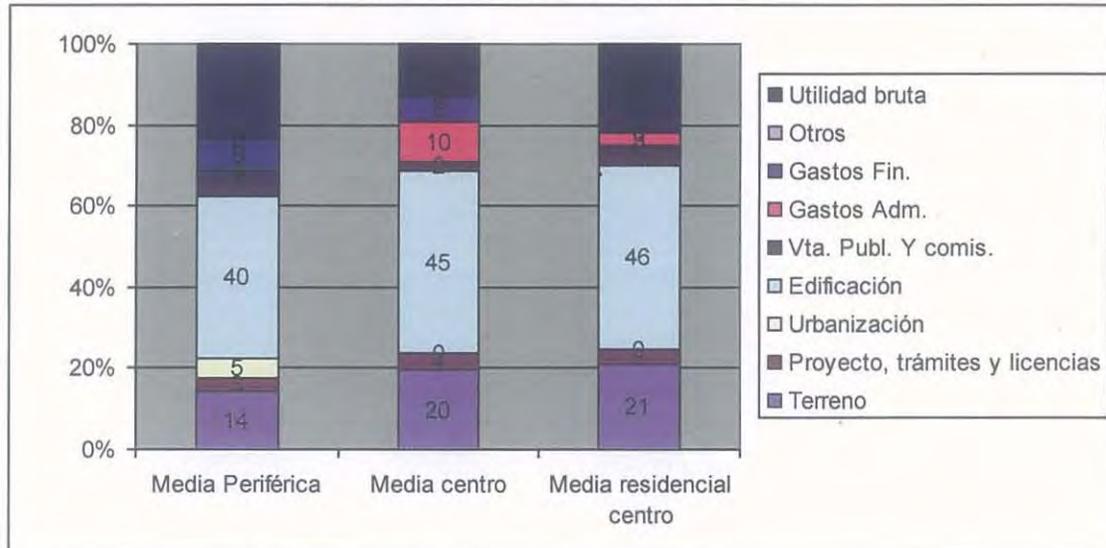
Concepto	% del precio del desarrollo según segmento de vivienda			
	Media		Media residencial	
	Periferia	Centro	Periferia	Centro
Terreno	14	20	0	21
Proyecto, tramites y licencias	3	4	0	3
Urbanización	5	0	0	0
Edificación	40	45	0	46
Vtas., publicidad y comisiones	6	2	0	5

²⁶ Conformación de precios. Ponencia presentada en el 1er Congreso Nacional de Suelo

²⁷ BBVA Bancomer. Situación Inmobiliaria México Julio 2005. pp. 18

Gastos administrativos	0	10	0	3
Gastos Financieros	8	6	0	0
Otros	0	0	0	0
Utilidad antes de impuestos	23	13	0	22

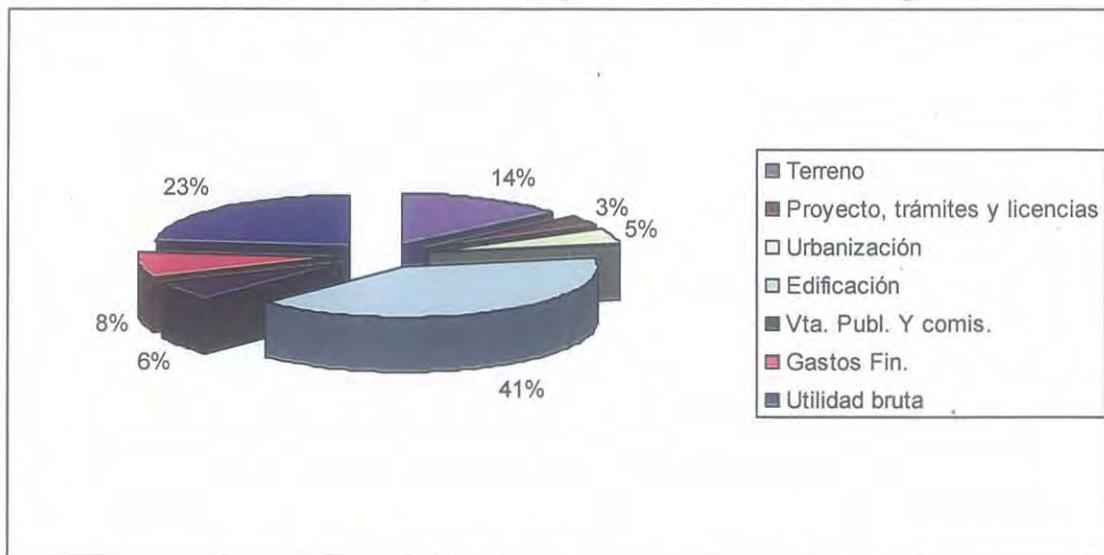
Gráfica Comparativo estados pro forma de proyectos de medianas desarrolladoras (estructura de costos, gastos y utilidad)
% del precio del desarrollo según segmento de vivienda



Vivienda media

De la vivienda media, cuyo valor se encuentra en el rango de 355 a 999 mil pesos, pudo observarse que en los desarrollos en las delegaciones periféricas el valor del suelo asciende al 14% del valor total del desarrollo y la utilidad mínima es del 23%. Estos valores corresponden a proyectos localizados en la Delegación Iztapalapa.

Gráfica . Estructura de pro forma para vivienda media en la periferia

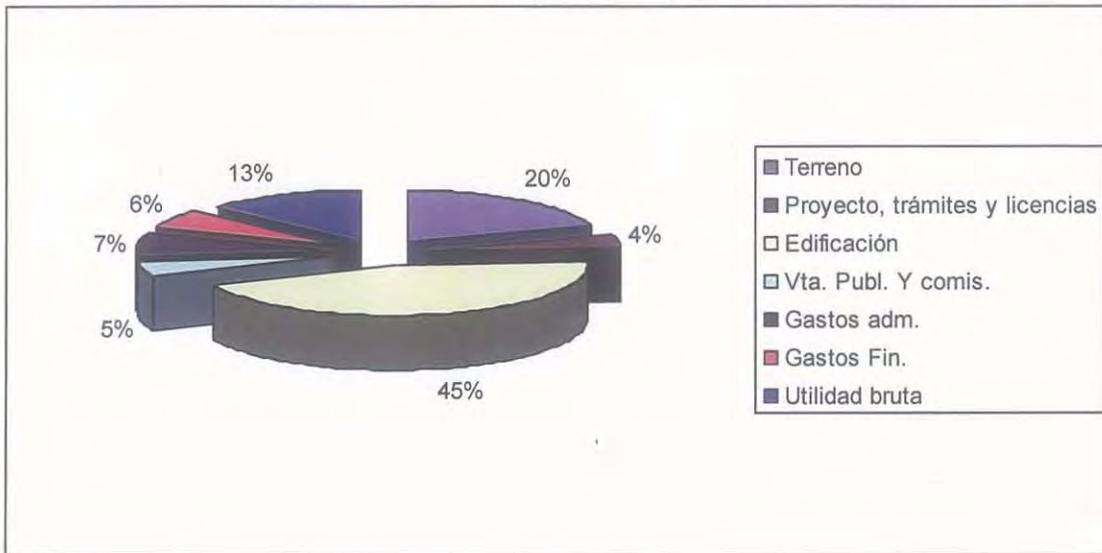


Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los proyectos analizados

En la ciudad interior el valor del suelo presenta variaciones, observamos que es del 20% con respecto al valor del desarrollo y la utilidad del 13%. Estos valores se presentan en proyectos localizados en colonias con menores ingresos como lo es la Colonia Guerrero dentro de la Delegación Cuauhtémoc o bien la Narvarte Oriente en la Delegación Benito Juárez.

Estas diferencias de utilidad entre 23 y 13 resultan de la aplicación de diversas estrategias de índole fiscal, pues algunas empresas prefieren para bajar utilidades el canalizar parte de las mismas, como gastos administrativos de carácter corporativo.

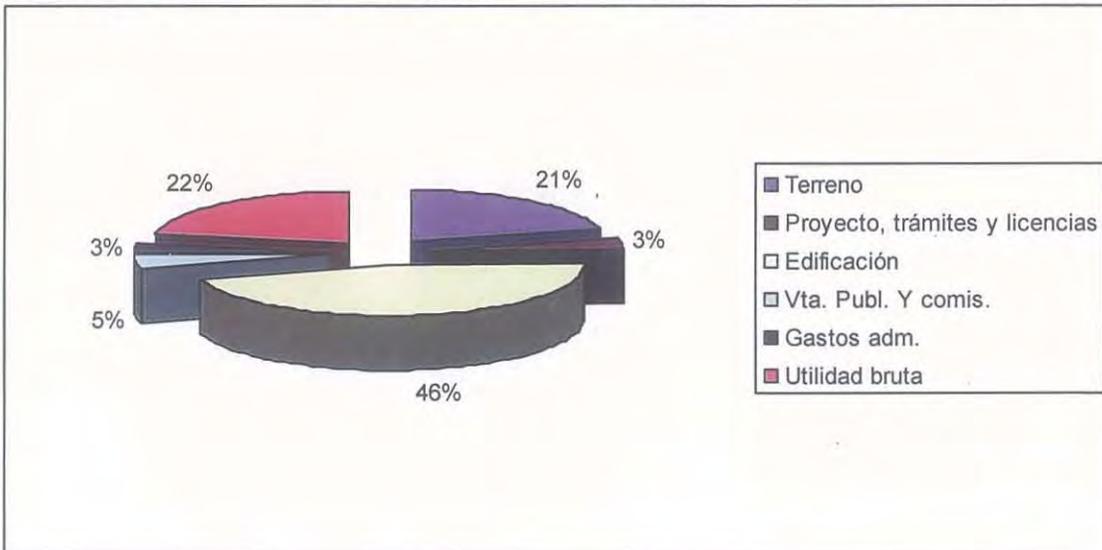
Gráfica . Estructura de pro forma para vivienda media en el área central



Vivienda media residencial

La vivienda media residencial, con un valor de 1 a 3 millones de pesos, se encontró solamente en la zona central. Este segmento de vivienda soporta el 21% del valor del suelo sobre el precio del desarrollo y se traduce en el 22% de utilidad. Estos valores corresponden a proyectos localizados la Delegación Benito Juárez más específicamente en zonas de mayor nivel de ingresos como las colonias Nápoles o Del Valle.

Gráfica . Estructura de pro forma para vivienda media residencial en la zona central



Plusvalía del suelo apropiada por las medianas desarrolladoras

Del análisis de los estados pro forma de los proyectos habitacionales es posible conocer la ganancia extraordinaria de la gran desarrolladora vía la apropiación de la plusvalía del suelo. Consideramos que la ganancia extraordinaria es la diferencia entre la ganancia obtenida por el negocio menos la ganancia de otros proyectos similares. Esta diferencia representa el monto de capital que deja de pagar por el suelo al propietario.

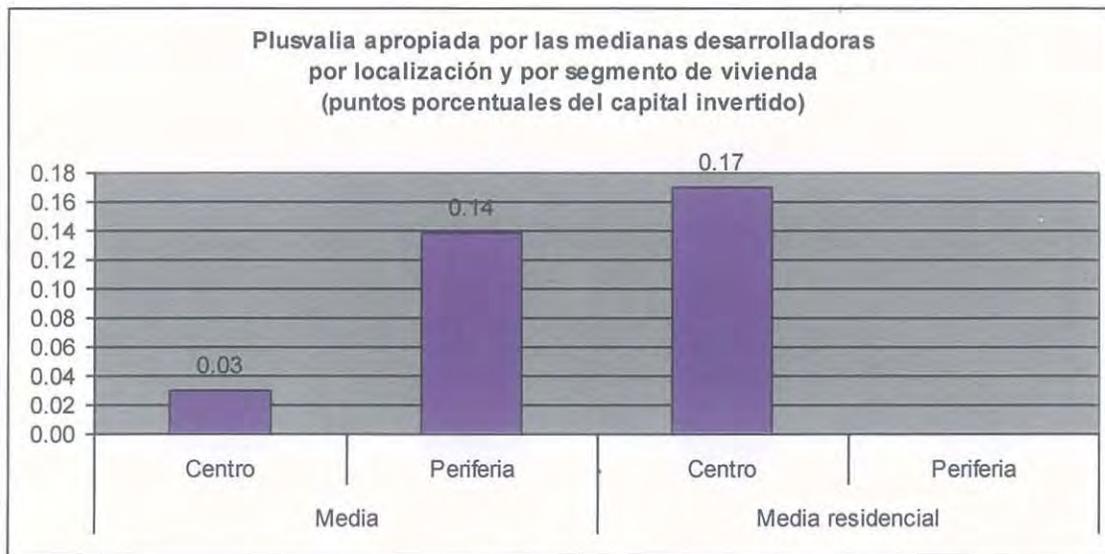


Tabla . Comparativo de rentabilidad y plusvalía obtenida por medianas desarrolladoras
% utilidad bruta/capital invertido

Concepto	Media		Media Residencial	
	Periferia	Centro	Periferia	Centro
Tasa de ganancia promedio	0.31	0.20		0.39
Utilidad/Capital invertido				
Tasa de ganancia de proyectos similares*	0.17	0.17		0.22
Plusvalía	0.14	0.03		0.17

Fuente: elaboración propia a partir del pro forma. La tasa de ganancia de proyectos similares se obtuvo de un reporte de la Situación Inmobiliaria en México 2004 de Bancomer.

Es evidente el atractivo de la periferia contra la zona central en la producción de vivienda media, en otras palabras, el centro representa una localización menos atractiva económicamente para los medianos desarrolladores.

La vivienda media residencial localizada en la zona central, si refleja una utilidad atractiva para los medianos desarrolladores.

Con estos resultados, se manifiesta que los medianos desarrolladores ven en la periferia una localización óptima para la vivienda media y en el centro sigue siendo una muy buena opción para la vivienda media residencial.

Dimensión del predio, localización periferia vs. centro y su relación con el segmento de vivienda

Para conocer la lógica de los medianos desarrolladores para la selección de los predios se revisaron 84 proyectos habitacionales: 27 localizados en la periferia y 57 en la zona central:

Tabla . Proyectos analizados de las medianas desarrolladoras

<i>Segmento de vivienda</i>	<i>Total</i>	<i>Periferia</i>	<i>Centro</i>
Interés social	21	13	8
Media	36	9	27
Media residencial	19	0	19
Residencial	8	5	3
Total	84	27	57

Fuente: elaboración propia

Se observa un cambio de tendencia, en la zona central hay más proyectos de media residencial que residencial, correspondiendo los primeros a conjuntos de departamentos y los otros casas de baja densidad.

Interés social

De los 21 proyectos de este tipo de vivienda, 13 se localizaron en la periferia y 8 en la zona central.

En total los proyectos periféricos analizados comprenden 21,738 viviendas localizados en predios con una superficie promedio de 172,667 metros cuadrados ubicados en las delegaciones periféricas de Alvaro Obregón, Gustavo A. Madero e Iztapalapa en el Distrito Federal y los municipios de Chalco, Coacalco, Cuautitlán Izcalli, Los Reyes La Paz, Nicolás Romero y Tultepec.

En el área central se revisaron 8 proyectos con un total de 4,600 viviendas en predios con superficie promedio de 16,698 metros cuadrados, localizados en las delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Es de resaltar que en su mayoría estos predios tienen origen industrial, es decir, a pesar de ser suelo de la ciudad interior es barato por su origen industrial.

Tabla 7. Características de la vivienda por segmento producida por las medianas desarrolladoras vivienda

Segmento de vivienda	Periferia						Centro					
	Des	Viv	Viv/Des	Sup M2	Niv.	Sup M2	Des	Viv	Viv/Des	Sup	Niv.	Sup M2
Interés social	13	21,738	1,672	65	3	172,667	8	4,600	575	52	6	16,698
Media	9	6,872	764	60	6	30,336	27	5,629	208	53	6	3,802
Media residencial	0	0	0	0	0	0	19	908	48	109	5	1,155
Residencial	5	227	45	303	11	5,335	3	126	42	141	7	903

Vivienda media

Los proyectos de vivienda media periféricos se localizan en predios con una superficie promedio de 172,667 metros cuadrados con tres niveles de construcción y viviendas de 65 metros cuadrados, en contraposición de aquellos desarrollos en la zona central, los cuales están construidos en predios con superficie de 16,698 metros cuadrados, con 6 niveles y 52 metros cuadrados por vivienda.

Las diferencias se observan también en el número de viviendas por desarrollo, ya que en la periferia ascienden a 1,672 viviendas y en el área central 575 viviendas.

Las desarrolladoras medianas han localizado este tipo de vivienda en las delegaciones periféricas como Alvaro Obregón, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, y Xochimilco y en la zona central en las cuatro delegaciones, dentro de zonas de bajo nivel de ingresos como las colonias Doctores, Portales, Pensil Sur y Moctezuma entre otras.

Media residencial

La vivienda media residencial ha sido localizada en el área central sólo en predios con una superficie promedio de 1,155 metros cuadrados y con un número de viviendas por desarrollo de 48.

La localización preferida para este segmento es en las zonas de mayores ingresos de las cuatro delegaciones centrales, como son las colonias Del Valle, General Anaya, Verónica Anzures, entre otras.

Los medianos desarrolladores estudiados aún no han analizado la periferia como una opción de localización adecuada para este segmento.

Residencial

La vivienda residencial se localiza principalmente en el municipio de Huixquilucan en el Estado de México, y en las Delegaciones Benito Juárez y Cuauhtémoc del Distrito Federal.

Los desarrollos de la vivienda residencial localizados en la periferia se ubican en predios de 5,335 metros cuadrados en promedio, contrastando con los del área central de 903 metros cuadrados también en promedio.

Lógica de inversión de las Pequeñas desarrolladoras

Las nueve empresas analizadas, comercializaron 693 viviendas en el año 2004, vía créditos otorgados por el INFONAVIT, pero su principal nicho de producción es la vivienda media y residencial, por lo que su importancia va mucho más allá de las 693 viviendas.

Generalmente atienden el segmento de vivienda media y residencial. No cuentan con reservas de suelo como las grandes y medianas empresas, la búsqueda es de predios por proyecto o bien se asocian con propietarios de predios bien ubicados.

Estas empresas usualmente entran al sector de manera intermitente, buscando una alta rentabilidad a corto plazo basados en una reducida inversión, por lo que su grado de apalancamiento suele ser elevado²⁸.

Estructura de costos y utilidad

Después de analizar los estados pro forma proporcionados por las pequeñas empresas de la Ciudad Interior, encontramos que en los proyectos habitacionales el suelo representa entre un 18 a un 23 por ciento del precio del desarrollo, de acuerdo al tipo de segmento de vivienda atendido. La utilidad bruta hasta un 21% del precio del desarrollo. Nos fueron proporcionados efectivamente estados pro forma de proyectos en el área central de vivienda media y media residencial con los siguientes resultados.

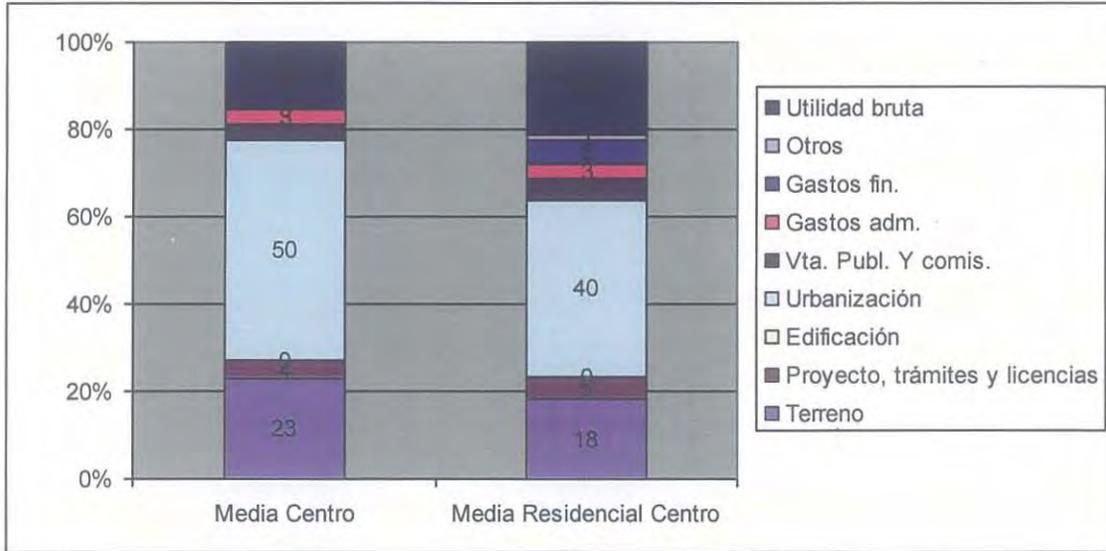
Tabla . Comparativo estados pro forma de proyectos de pequeñas desarrolladoras (estructura de costos, gastos y utilidad)

Concepto	% del precio del desarrollo según segmento de vivienda	
	Media Centro	Media residencial Centro
Terreno	23	18
Proyecto, tramites y licencias	4	5
Urbanización	0	0
Edificación	50	40
Vtas., publicidad y comisiones	4	5
Gastos	3	3

²⁸ BBVA Bancomer. Situación Inmobiliaria México Julio 2005. pp. 18

administrativos		
Gastos Financieros		5
Otros		1
Utilidad antes de impuestos	16	21

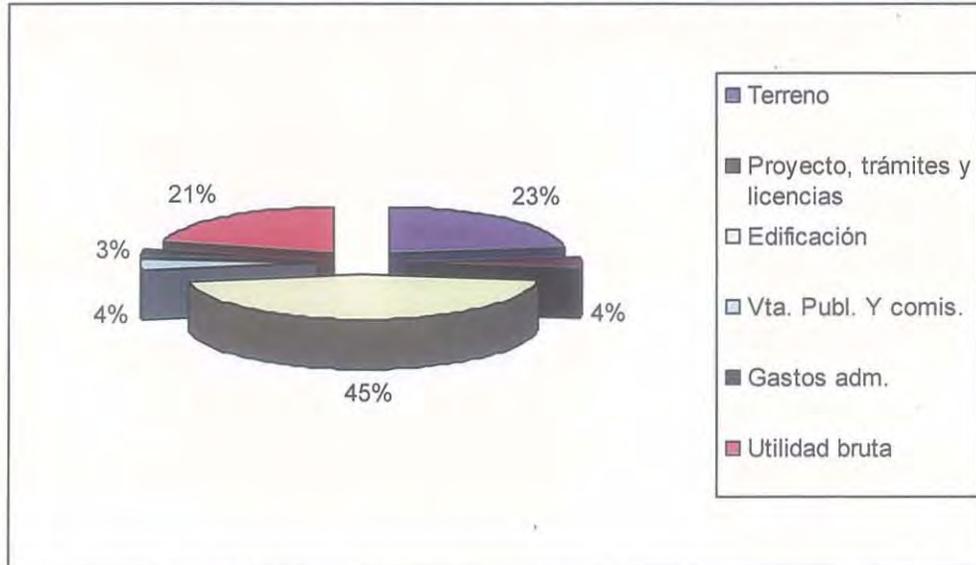
Gráfica. Comparativo estados pro forma de proyectos de pequeñas desarrolladoras (estructura de costos, gastos y utilidad)
% del precio del desarrollo según segmento de vivienda



Vivienda media

La vivienda media, cuyo valor se encuentra en el rango de 355 a 999 mil pesos, fue posible observar, que en el centro soporta un valor al suelo del 23% del valor total del desarrollo y se espera una utilidad mínima del 21%. Estos valores corresponden a proyectos localizados en la Delegación Venustiano Carranza.

Gráfica . Estructura de pro forma para vivienda media en el área central



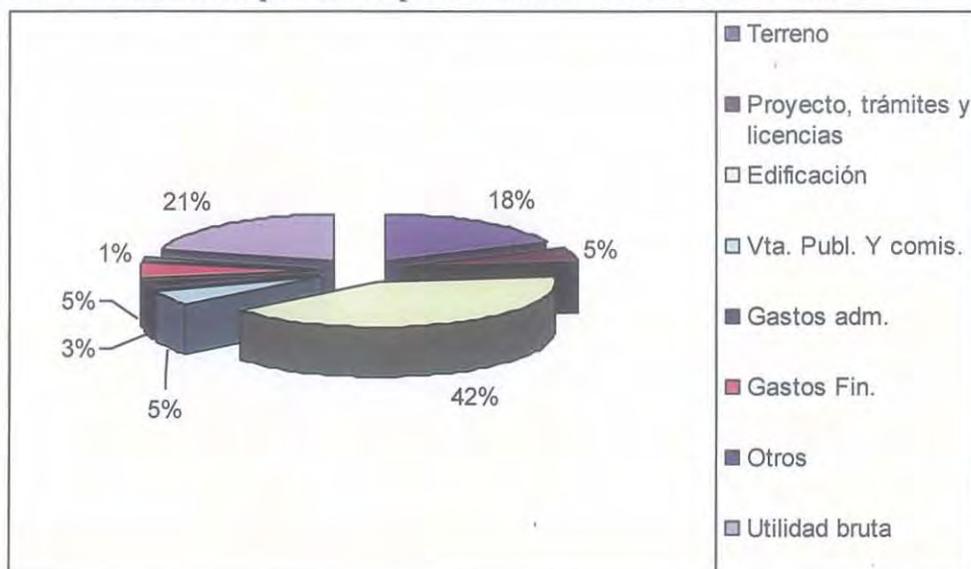
Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los proyectos analizados

Vivienda media residencial

La vivienda media residencial, con un valor de 1 a 3 millones de pesos, se encontró solamente en la zona central. Este segmento de vivienda soporta el 18% del valor del suelo sobre el precio del desarrollo y se traduce en el 21% de utilidad. Estos valores corresponden a proyectos localizados en la Delegaciones Benito Juárez más específicamente en zonas de mayor nivel de ingresos como la colonia Del Valle.

Se observó que el costo del suelo en la vivienda media fue mayor dado que la Delegación Venustiano Carranza tuvo mayor afectación a la alza por el efecto del Bando 2.

Gráfica . Estructura de pro forma para vivienda media residencial en la zona central



Plusvalía

Al igual que los proyectos anteriores se obtuvo la rentabilidad correspondiente a la relación entre la utilidad bruta y la inversión del proyecto (égresos), esto es sin considerar el tipo de financiamiento y el valor del dinero en el tiempo²⁹.

La plusvalía para los proyectos de vivienda media localizados en la zona central asciende a un 26% y en el caso de la vivienda media residencial encontramos que es del 27%.

Tabla . Comparativo de plusvalía obtenida por medianas desarrolladoras
% utilidad bruta/inversión(egresos)

Concepto	Media Centro	Media residencial Centro
Plusvalía	26	27

Sabemos que está subestimada la plusvalía, ya que no está considerado el apalancamiento de la empresa, ni la capacidad de negociación para adquirir la tierra, sin embargo es un buen indicador, ya que permite tomar decisiones a nivel de prefactibilidad con base en los estados proforma.

²⁹ No se pudo tener acceso a los estados financieros de los proyectos dado su carácter confidencial por lo que se utilizó la razón utilidad bruta sobre la inversión del proyecto.

Dimensión del predio, localización periferia vs. Centro y su relación con el segmento de vivienda

Para conocer la lógica de los pequeños desarrolladores en la selección de los predios, se revisaron 8 proyectos habitacionales.

Tabla . Proyectos analizados de las pequeñas desarrolladoras

Segmento de vivienda	Total		
	Periferia	Centro	
Media	4	0	4
Media residencial	4	0	4
Total	8		

Fuente: elaboración propia

Los 8 proyectos estudiados se localizaron en la zona central, cuatro dentro del segmento de vivienda media y 4 de media residencial.

Vivienda media

Los proyectos de vivienda media están contruidos en predios con superficie de 454 metros cuadrados, con 6 niveles y 51 metros cuadrados por vivienda.

Las pequeñas desarrolladoras han localizado este tipo de vivienda en las delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, así como en colonias de menor nivel de ingresos como Anahuac y Moctezuma.

Tabla. Características de la vivienda media producida por las pequeñas desarrolladoras vivienda

Segmento de vivienda	Periferia						Centro					
	Des	Viv	Viv/Des	Sup M2	Niv	Sup M2	Des	Viv	Viv/Des	Sup M2	Niv	Sup M2
Media	0	0	0	0	0	0	4	101	25	51	6	454

Media residencial

La vivienda media residencial también ha sido localizada sólo en el área central en predios con una superficie promedio de 471 metros cuadrados y con un número de viviendas por desarrollo de 14.

Tabla. Características de la vivienda media residencial producida por las medianas desarrolladoras vivienda

Segmento de vivienda	Periferia						Centro					
	Des	Viv	Viv/Des	Sup	Niv	Sup	Des	Viv	Viv/Des	Sup	Niv	Sup

	Des	M2	M2	Des	M2	M2
Media residencial	0	0	0	0	0	0
	4	57	14	117	6	471

La localización preferida para este segmento es en las zonas de mayores ingresos de las delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo, así como son las colonias Del Valle y Granada.

Conclusiones (Hipótesis 2)

Al comparar la estructura de costos, la utilidad y la plusvalía tenemos lo siguiente:

Tabla . Comparativo de estructura de costos y plusvalía de proyectos de vivienda media por tipo de desarrolladora y por localización
% sobre precio desarrollo

Concepto	Grandes		Medianas		Pequeñas	
	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro
Terreno	12	14	14	20	0	23
Proyecto, tramites y licencias	2	6	3	4	0	4
Urbanización	15	0	5	0	0	0
Edificación	38	45	40	45	0	50
Vtas., publicidad y comisiones	5	5	6	5	0	4
Gastos administrativos	3	6	0	7	0	3
Gastos Financieros	2	6	8	6	0	0
Otros	1	0	0	0	0	0
Utilidad antes de impuestos	21	18	23	13	0	16
	100	100	100	100	100	100

Las principales diferencias se dan en lo que representa el costo del suelo en la periferia ya que las grandes desarrolladoras obtienen un menor costo al manejar grandes volúmenes de vivienda en predios de mayor dimensión que las otras desarrolladoras. Esto se observa en el siguiente cuadro.

Tabla . Comparativo sobre volumen de producción y dimensión del predio para proyectos de vivienda media por tipo de desarrolladora y por localización

Concepto	Grandes		Medianas		Pequeñas	
	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro
Viviendas por proyecto	901	198	764	208	0	25
Dimensión promedio del predio	89,503	4,187	30,336	3,802	0	454

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los proyectos analizados

Como resultado del análisis se determina que la plusvalía es mayor en la periferia que en el centro, por lo que se mantiene como localización atractiva para los

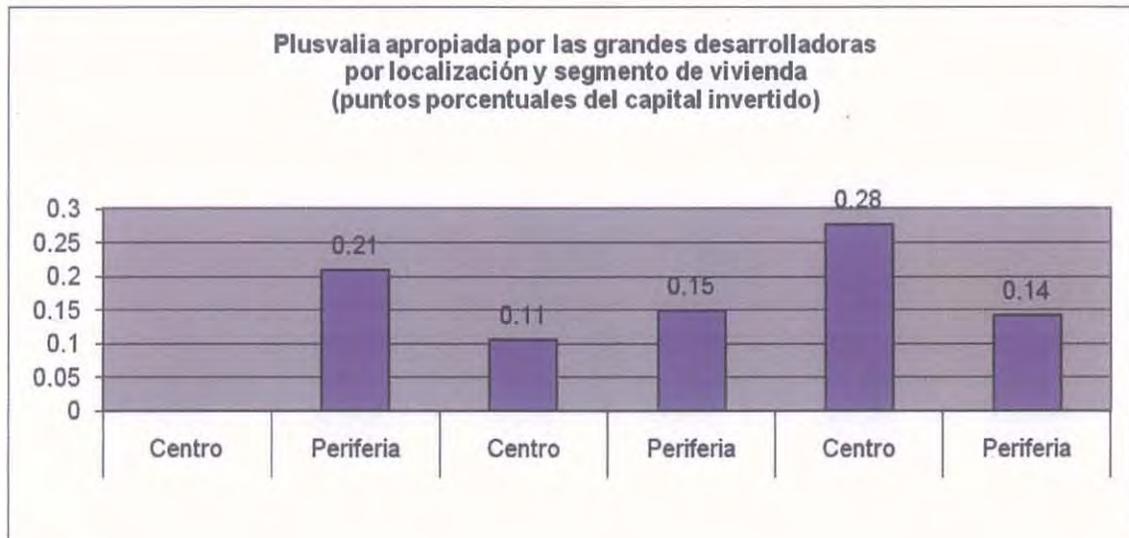
grandes y medianos desarrolladores. Para los pequeños desarrolladores la mejor opción ha sido el centro, por requerir de menor inversión por proyecto y predios mas reducidos.

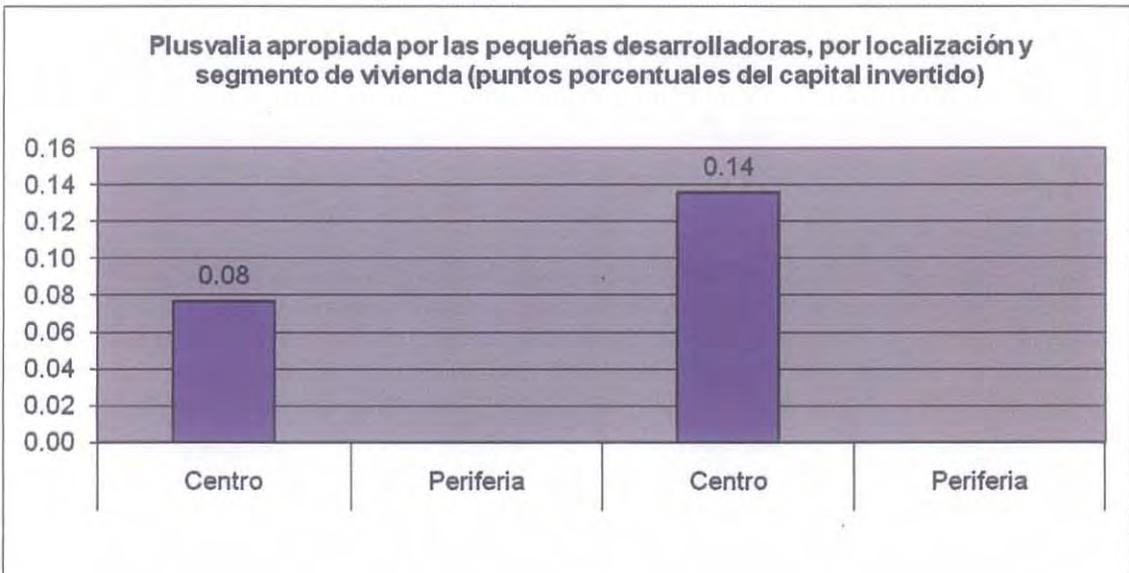
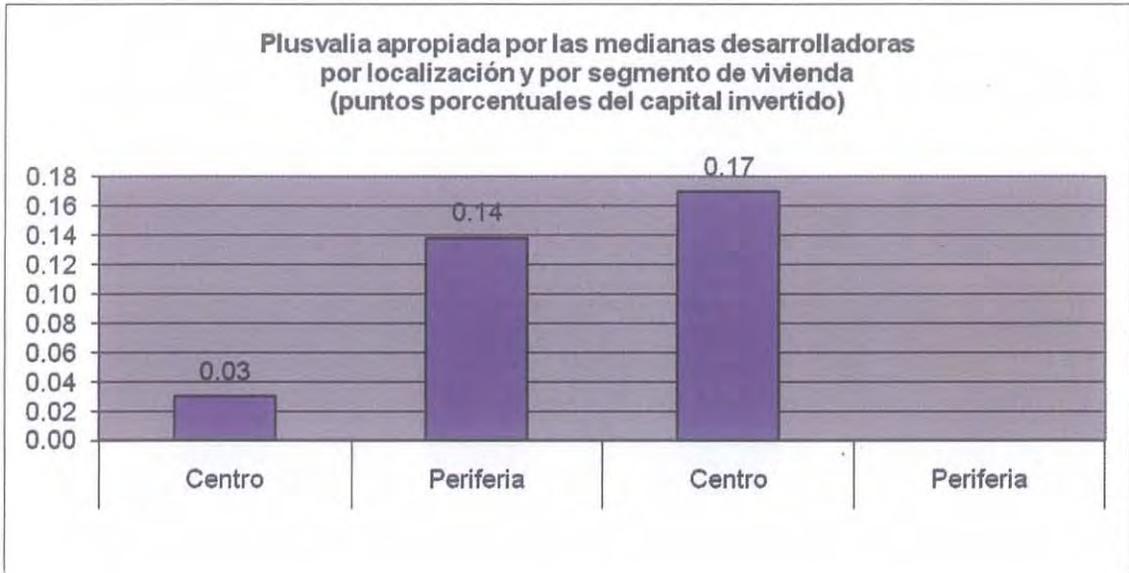
Tabla . Comparativo sobre plusvalía de proyectos de vivienda media por tipo de desarrolladora y por localización

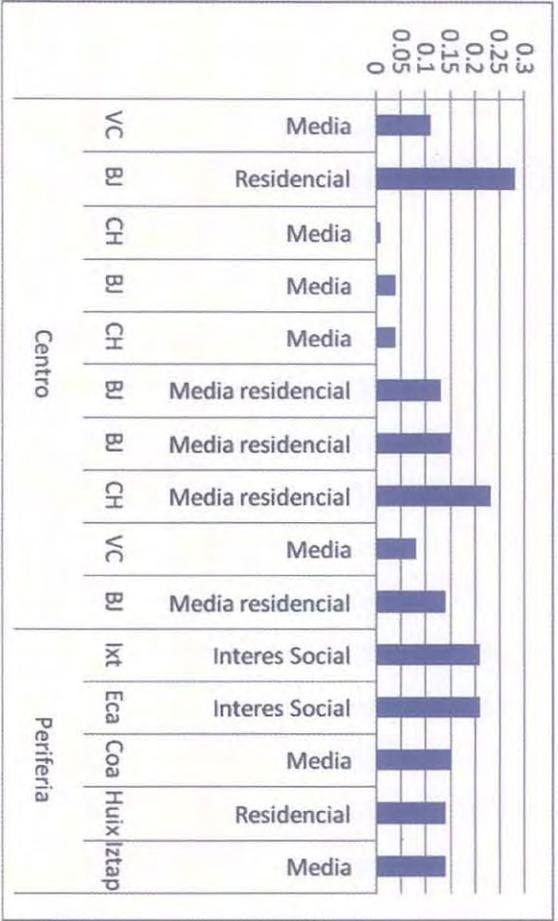
Concepto	Grandes		Medianas		Pequeñas	
	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro
Plusvalía utilidad bruta/inversión (egresos)	27	22	30	15	NL	26

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los proyectos analizados

Para poder redesarrollar la zona central y hacerla atractiva a los medianos y grandes desarrolladores se requeriría implementar políticas públicas de largo plazo que favorecieran el redesarrollo como la reestructuración de zonas deprimidas.







2. Relación de la localización de proyectos y las políticas de gobierno.

Otro factor que consideramos determina la decisión de localización de proyectos son las políticas de gobierno (programas de desarrollo urbano del Estado de México y del Distrito Federal), por lo que se realizó un análisis comparativo entre los proyectos de la periferia y área central realizados por las desarrolladoras analizadas antes y después del 2000.

Se eligieron

Tabla. Comparativo de producción de vivienda en los periodos 1997-2000 y 2001-2005

<i>Concepto</i>	<i>Periferia</i>		<i>Centro</i>	
	1997-2000	2001-2005	1997-2000	2001-2005
No. Desarrollos	12	46	6	68
No. Viviendas	14,595	86,511	2,630	10,014
Viv por Desarrollo	1,216	1,881	376	147
Niveles	5	3	5	6
Sup. Predio promedio	99645	240,929	18,033	3,213

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los proyectos analizados

Los resultados nos muestran que las empresas desarrolladoras analizadas aumentaron su producción sobre todo en el centro, siendo un resultado de la aplicación de la política de ordenamiento territorial del Distrito Federal (Bando 2) y por lo que respecta a la periferia los resultados reflejan un aumento de la producción después del 2001 hacia la periferia correspondiente a los municipios conurbados ya que tanto la superficie del predio así como los niveles promedio corresponden a las características de la construcción horizontal de esas jurisdicciones más que a las delegaciones periféricas.

La efectividad de las política de apoyo a la vivienda en el Estado de México, ya que en el periodo 2001-2005 hubo un incremento importante sobre todo en la vivienda de interés social. Debido a que los promedios obtenidos corresponden a las características de la vivienda de interés social localizada en los municipios conurbados, se deduce que no fue significativa la construcción de este segmento en las delegaciones periféricas del Distrito Federal (tabla 12). Esto último se traduce como un efecto de la política del Distrito Federal (bando 2).

Tabla 12. Comparativo de producción de vivienda de interés social en los periodos 1997-2000 y 2001-2005

<i>Concepto</i>	<i>Periferia</i>		<i>Centro</i>	
	1997-2000	2001-2005	1997-2000	2001-2005
No. Desarrollos	8	27	3	5
No. Viviendas	14,240	75,677	1,858	2,742

Viv por Desarrollo	1,780	2,802	619	548
Niveles	3.5	2.2	6	6
Sup. Predio	232,469	365,971	18,033	15,897

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los proyectos analizados

De los resultados obtenidos respecto al nicho de mercado de la vivienda media, se observa el mínimo interés de los desarrolladores entrevistados en periodo anterior al año 2000, tanto en la periferia como en el área central. Sin embargo tuvo un repunte significativo después del 2000 en ambas localizaciones. Se infiere que la política de los gobiernos del Estado de México y del Distrito Federal, tuvo muy buen impacto, esto se observa sobre todo en el área central en donde se dio un incremento de intensidad de 4 a 6 niveles de construcción (tabla 13).

Tabla 13. Comparativo de producción de vivienda media en los periodos 1997-2000 y 2001-2005

<i>Concepto</i>	<i>Periferia</i>		<i>Centro</i>	
	1997-2000	2001-2005	1997-2000	2001-2005
No. Desarrollos	1	12	3	31
No. Viviendas	168	10,308	396	5,927
Viv por Desarrollo	168	859	132	191
Niveles	7	4	4	6
Sup. Predio	3,000	55,941	2,250	3,365

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los proyectos analizados

El caso de la vivienda media residencial, es de resaltar que solo encontramos producción de los desarrolladores entrevistados en la zona central y en el periodo 2001-2005. La explicación pudiera ser que los desarrolladores prefieren el margen de ganancia de la vivienda residencial (tabla 14). Es de considerarse que este es un segmento con un gran potencial para los desarrolladores en un futuro mediano.

Tabla 14. Comparativo de producción de vivienda media residencial en los periodos 1997-2000 y 2001-2005

<i>Concepto</i>	<i>Periferia</i>		<i>Centro</i>	
	1997-2000	2001-2005	1997-2000	2001-2005
No. Desarrollos	0	0	0	23
No. Viviendas	0	0	0	380
Viv por Desarrollo	0	0	0	42
Niveles	0	0	0	6
Sup. Predio	0	0	0	1,257

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los proyectos analizados

Para la vivienda residencial, notamos que los principales cambios se dieron en el número de viviendas por desarrollo, ya que actualmente los desarrolladores tratan de diseñar de manera más integral, esto es con predios de mayor dimensión, que incluyan zonas comunes para amenidades, mayor número de viviendas y menor altura en niveles.

Tabla 15. Comparativo de producción de vivienda residencial en

los periodos 1997-2000 y 2001-2005				
Concepto	Periferia		Centro	
	1997-2000	2001-2005	1997-2000	2001-2005
No. Desarrollos	3	7	0	9
No. Viviendas	187	526	0	380
Viv por Desarrollo	62	75	0	42
Niveles	15	6	0	6
Sup. Predio	6,947	8,523	0	1,257

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de los proyectos analizados

Con el objeto de conocer los elementos que orientan la decisión de los productores de espacio con respecto a las ganancias a obtener por tipo de proyecto de vivienda, se cuenta con datos de estructura de costos, donde se observa que el porcentaje de ganancia antes de impuestos por segmento de vivienda va desde 16 a 7 en tipo social, 15 en tipo media, a 24 a 12 en residencial.

La lógica de los desarrolladores inmobiliarios es preponderantemente económica, sus herramientas fundamentales son los estados pro-forma en los que se considera la evaluación económica de la localización, donde el valor del suelo resulta la premisa básica para la obtención de la rentabilidad del proyecto.

Es por ello que las grandes desarrolladoras, quienes son líderes en el mercado de la vivienda de interés social, se localizan en la periferia urbana ya que su negocio radica en el volumen de producción de vivienda y en la adquisición de suelo barato de grandes extensiones, con lo cual abaten costos. Las grandes desarrolladoras no tienen la disyuntiva entre desarrollar o redesarrollar, su negocio está en el desarrollo de grandes conjuntos urbanos en la periferia.

Las medianas empresas han dirigido sus inversiones hacia el nicho del redesarrollo. Esto se ha dado a través de la vivienda media y del cambio de uso del suelo de industrial a habitacional. También han aprovechado las facilidades que a partir del 2000 otorga el gobierno del Distrito Federal, sobre todo con el incremento de niveles de construcción.

Los pequeños desarrolladores no tienen un impacto importante en la construcción de nuevas viviendas, ya que son de creación coyuntural. La mayoría de ellos aparecen para aprovechar el boom de la vivienda, en la búsqueda de una tasa de ganancia superior a la que ofrece la banca comercial.

Es interesante mencionar que la política de ordenamiento territorial del Gobierno del Distrito Federal (bando 2) si agilizó el redesarrollo "por predios" de la Ciudad interior, sin embargo para que efectivamente se incida en el crecimiento urbano, habría que impulsar de una manera más agresiva el redesarrollo de zonas de mayor dimensión, y estas en su mayoría se ubican en áreas industriales subutilizadas o abandonadas. El aprovechamiento de las zonas mencionadas solo tiene viabilidad desde nuestro punto de vista a través de la participación de los

inmobiliarios con proyectos integrales con pequeña industria no contaminante, el desarrollo de áreas comerciales y habitacionales, que aproveche la infraestructura ya instalada, acompañados de programas de mejoramiento.

Solo con la participación de las desarrolladoras se puede dar velocidad al redesarrollo, con un esquema que sea de negocio para todos, en otras palabras "para que suceda el redesarrollo tiene que existir beneficios comunes (MacLaran 2003:10)".

La eficiencia del mercado bajo la lógica de los actores provoca una ciudad ineficiente en el aprovechamiento del suelo, por lo que se hace necesario que el estado intervenga en el proceso de aprovechamiento del suelo, a través de políticas públicas

En el Distrito Federal la política de ordenamiento territorial, que ha estado contenida en los programas generales urbanos tanto el de 1996 como el vigente de 2003 (Gobierno del Distrito Federal 1996, Gobierno del Distrito Federal 2003) han pretendido mitigar el proceso de despoblamiento de las delegaciones centrales y desincentivar la expansión del área urbana sobre las delegaciones que comparten el suelo de conservación para lo cual propone revertir la pérdida de población de las delegaciones centrales mediante la implementación de programas de desarrollo económico, social y cultural y de medidas que promuevan la densificación y reciclamiento de predios tendientes a recuperar y ampliar su parque habitacional. Asimismo, pretende reducir la tendencia de crecimiento de 8 delegaciones periféricas regulando el crecimiento físico de los poblados existentes evitando la formación de asentamientos humanos en el suelo de conservación.

Asimismo, se incluyen al final del apartado el resultado del análisis de la relación de la localización de proyectos y la política de gobierno, aspecto que determina la lógica financiera.

En términos de inversión se sabe que el crecimiento extensivo genera costos más altos en cuanto a infraestructura en comparación con los de apostar por la opción de invertir en la operación de la infraestructura existente. Este fenómeno de privilegiar el crecimiento extensivo también se ha reconocido como no sustentable, dado que provoca efectos nocivos que generan costos sociales y ambientales a largo plazo.

En relación al deterioro los estudios urbanos que sirvieron de base para la elaboración de los programas de desarrollo urbano del Distrito Federal reportan 105 colonias del área central el 43% del total. Este fenómeno también se relaciona con la pérdida de población de grandes zonas del área central.

Desde la perspectiva del mercado inmobiliario, se observa que la oferta en el caso de la vivienda, sobre todo la social ha sido construida de manera ostensible en la periferia. Las zonas comerciales han ido hacia esa misma dirección y las oficinas se han ubicado en los corredores financieros ya conocidos. Dejando de lado las

posibilidades de un reaprovechamiento del espacio urbano ya construido, sobre todo en la ciudad interior, que como comentamos en el inicio tiene unas características reaprovechables dada principalmente la baja utilización del suelo.

Un menor aprovechamiento se observa con la reducción de la actividad inmobiliaria y con esto van a la baja los precios de los inmuebles que cuentan con servicios, declinación de la población lo cual genera mayores subsidios para recuperar el costo de operación de la infraestructura instalada.

Desde el punto de vista de las finanzas del Distrito Federal y de la dinámica inmobiliaria de compra y venta de propiedades, se ha observa que, teniendo una cantidad cercana a los 2 millones de predios, el peso del cobro del impuesto a la adquisición de inmuebles en el periodo 1997 al 2000 fue de 1.8 % anual con respecto a los ingresos totales del gobierno³⁰. Solo el Estado de México que corresponde a la periferia del la zona Metropolitana del Valle de México dicho impuesto represento en el mismo periodo el % de los ingresos totales.

Aun cuando este impuesto está en función de la eficiencia en su cobro, nos da una idea de la dinámica en la compra y venta formal de los inmuebles en las respectivas áreas urbanas, lo cual se puede interpretar que existe una dinámica lenta en el DF, con respecto a la periferia metropolitana.

Todas estas condiciones inhiben el implementar políticas de redesarrollo, ya que este como su nombre lo dice aplica en zonas desarrolladas y no como se quiere entender para recuperar zonas deterioradas.

Sin embargo no toda la ciudad Central esta en las mismas condiciones: existen zonas en deterioro, zonas en buenas condiciones en cuanto a servicios, subutilizadas, unas con problemas de inseguridad, y otras con una alta dinámica de la actividad inmobiliaria. Es por esta razón que no se pueden aplicar las políticas de manera homogénea a la Ciudad Central, es necesario determinar un proceso que la haga homogénea a fin de elevar la calidad de toda la zona. ciudad construida o crecimiento intensivo en comparación con la ocupación de áreas periféricas o crecimiento extensivo.

Por otro lado, con objeto de conocer el impacto de las políticas de gobierno en materia urbana del Distrito Federal, en específico el bando 2, y del Estado de México en las decisiones de localización de estos 132 proyectos, se estableció la comparación entre los proyectos promovidos antes y después del año 2000. Se eligió contrastar a partir del año 2000 ya que ambos gobiernos³¹ estaban en su arranque con nuevas políticas de ordenamiento territorial que impactaron sobre las decisiones de localización de los desarrolladores inmobiliarios.

³⁰ Elaboración propia con base en la Evaluación de la Política Fiscal del Gobierno del Distrito Federal 1998-2000, Genaro Sanchez Barajas, Mayo 2001

³¹ Periodos de gobierno: Gobierno del Estado de México 1999-2005 y Gobierno del Distrito Federal 2000-2006

Por un lado el Gobierno del Estado de México, mediante el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2001, estableció políticas para la región del valle de Cuautitlán Texcoco a fin de desalentar la expansión urbana y orientar el crecimiento natural hacia los centros de población existentes, densificándolos y por otro lado estructurar la expansión al norte de la Sierra de Guadalupe. Para efecto del ordenamiento territorial se asignaron políticas de control y consolidación a las diferentes ciudades que integran el sistema.

PROPUESTAS

La presente investigación deberá ser retroalimentada en su marco teórico en la línea de economía urbana con énfasis en la sustentabilidad-sostenibilidad.

Asimismo, se refrendan las siguientes recomendaciones sobre lineamientos estratégicos de investigación para hacer viable el redesarrollo urbano en la Ciudad de México a través de la vivienda (Sistema de Planeación Democrática).

- La integración de la ciudad en la economía mundial con un enfoque de ciudad global, bajo el esquema de sustentabilidad, equidad y soberanía, por lo que será necesario fortalecer la política de coordinación metropolitana e impulsar mecanismos de planeación territorial con una visión regional.
- Apoyo a la actividad productiva de los pueblos, ejidos y comunidades, como parte de la estrategia de conservación, restauración y manejo adecuado de los recursos naturales, desarrollo y fomento de la agricultura orgánica y el ecoturismo y, en general, del cuidado del suelo de conservación para la producción de oxígeno, la recarga del acuífero y la contención de la expansión del área urbana de la ciudad.
- Implementar programas y necesidades que consoliden la estructura urbana y aprovechen la traza existente, armando el tejido social y espacial.
- Preservar y rehabilitar la riqueza del patrimonio histórico urbano edificado, su estructura socio-espacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro ejes: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social.
- La aplicación de programas integrales de desarrollo para frenar el empobrecimiento y disminuir las desigualdades sociales, promoviendo el ejercicio de los derechos sociales, mejorando la calidad de los servicios, ampliando su cobertura, estableciendo la gratuidad y la atención a todas las

personas sin distinción. Para ello se orientará el gasto social hacia programas prioritarios que reduzcan la desigualdad y mejoren las condiciones de vida de la población.

- Fomentar el desarrollo económico integral, revitalizando y modernizando el uso industrial en las áreas tradicionales, a través de su conversión en zonas industriales de bajo impacto, que ya cuenten con infraestructura hidráulica, de alta tensión eléctrica, vialidades, accesos, normatividad y, en general, ventajas de localización.
- La vinculación de la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir al modelo dinámico y compacto; atender situaciones de vulnerabilidad; preservar el patrimonio natural e histórico; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente pero, sobre todo, para otorgar vivienda a los que menos tienen.
- Conducir el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, hacia una ciudad compacta, policéntrica, dinámica y equitativa, que potencie las vocaciones productivas y fomente la inversión, respetando siempre los derechos humanos y promoviendo la igualdad de género, con la preservación de las zonas de recarga de acuíferos, los ecosistemas naturales y las tierras de producción y usos agropecuarios, orientando el crecimiento hacia las zonas aptas.
- Disminuir significativamente la vulnerabilidad urbana y avanzar en la constitución de un sistema de protección civil sólido y eficaz, procurando con ello la reducción al mínimo de los niveles de riesgos físico-químicos, sanitarios y socio-organizacionales, así como los grados de riesgo geológico, hidráulico y meteorológico, mediante la prevención y atención de su incidencia y secuelas; y a partir de la prohibición de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo.
- Coordinar las inversiones de infraestructura delegacional, estatal y regional induciendo una utilización más eficiente de los programas de inversión pública, fortaleciendo los programas de mantenimiento y restauración de los sistemas existentes salvaguardando el ambiente y el recurso suelo.
- Implantar programas de educación, orientación y divulgación sobre el uso del terreno que capaciten y creen conciencia a la sociedad de la utilización de instrumentos y técnicas de sustentabilidad del desarrollo del suelo que

- satisfagan las necesidades de nuestra generación actual y las futuras generaciones.
- Lograr la sana convivencia y la armonía social a través de la educación y creación de oportunidades de progreso para todos los ciudadanos, propiciando la participación ciudadana, el acceso a la información y la distribución razonable de los beneficios del desarrollo integral y sostenible entre todas las regiones del país.
 - Los predios seleccionados para la ejecución del Plan serán patrimoniales de la CDMX, destinados por SERVIMET y por el Sistema de Transporte Colectivo METRO, cuyas características de suelo, ubicación y entorno hacen factible el desarrollo de vivienda sustentable y asequible para aquellas personas que realizan sus actividades laborales en este territorio.
 - Las viviendas deberán ser destinadas en su totalidad para aquellas personas que tengan su fuente de trabajo en el Gobierno de la Ciudad de México y que sean derechohabientes del INFONAVIT y/o del FOVISSSTE, y el precio máximo de venta de la vivienda no deberá superar las 11,480 veces la Unidad de Cuenta de la CDMX.
 - Los proyectos de vivienda se desarrollarán bajo los esquemas de asociación en participación en los que el Gobierno local aporte los terrenos
-

Bibliografía

Roberto Camagni Antoni Bosch Editor, Economía Urbana
(<http://www.redalyc.org/pdf/289/28900512.pdf>)

Goodall, Brian 1972. **La Economía de las Zonas Urbanas**. Instituto de Estudios de la Administración Local. Madrid.

MacLaran, Andrew 2003, **Making Space, Property Development and Urban Planning. Master of Space: the property development sector**. Arnold, New York, USA

L. Bradbury, Katharine, Downs, Anthony, Small, Keneth 1982, **Urban Decline**. The Brookings Institution, Washignton, D.C.

El Colegio de México, 2003. **Evaluación de las Instituciones y Programas de Vivienda en México**.

Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) 2004. **Estadísticas de vivienda 2004**. México. D.F. www.conafovi.gob.mx

Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) 2004. **Infonavit en cifras ejercicio 2004**. México, D.F. www.infonavit.gob.mx

BBVA Bancomer 2005. **Situación Inmobiliaria México**. Julio 2005. México, D.F.

CANADEVI Valle de México, 2004. **Oportunidades de Desarrollo y Efectos del bando 2 en México**, D.F. México, D.F.

GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO 2001. Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL 2003. Programa General de Desarrollo Urbano. Gaceta Oficial del Distrito Federal 31 diciembre de 2003.

Programa General de Desarrollo Urbano 1996. Diario Oficial de la Federación Publicado 15 de julio de 1996

Perloff, Harvey, S., Berg, Tom and Fountain, Robert 1975. **La Ciudad Central y su Desarrollo**. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid.

Adams, David, 1994, **Urban Redevelopment: contextual influences and landowner behaviour**

Ihlanfeldt, Keith R. 2003, **Urban Studies. Exclusionary Land-use Regulations within Suburban Communities** Vol. 41 No. 2, February 2004, Carfax Publishing

Jaramillo, Samuel. 1994. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Santafé de Bogotá D.C. Colombia.

Sanchez, Jorge 2005. **Cambios en las densidades de población en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-1995**. Instituto de Geografía de la UNAM, México, D.F.

Hoover y Vernon 1977. **Neighborhoods in Urban América**. Capítulo 8

Terrazas, Oscar, 1996. **Mercancías Inmobiliarias**, Universidad Autónoma Metropolitana, Colección de Estudios Urbanos, México, D.F.

Hernández, Alfonso, 1983. **Proyectos Turísticos: Formulación y evaluación**. Editorial Trillas, México, D.F.

Garay, Graciela, 2000. **Mario Pani, Historia Oral de la Ciudad de México. Testimonios de sus arquitectos (1940-1990)** Investigación y entrevistas. CONACULTA Instituto Mora.

Davis, Diane E., 1999. **El Leviatán Urbano**, La ciudad de México en el siglo XX. Fondo de Cultura Económica, México, D.F.

Gobierno del Distrito Federal, **Decreto que aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, Gaceta Oficial de 30/12/2003, México, D.F.

Environment and Urbanization 1994.

Revistas

Tello Peón, Bertha, 1998, **Santa María La Ribera**. Editorial Clio, Libros y Videos, S.A. de C.V., México D.F.

Porras, Jeannette, 2001, **Condesa Hipódromo**. Editorial Clio, Libros y Videos, S.A. de C.V., México D.F.

Hoyt, Homer 1959, **The pattern of movement of residencial rental neighbordhoods**. En Harold mayer y Clyde F. Kohn (eds.) Readings in Urban Geography, Chicago. The University of Chicago Press.

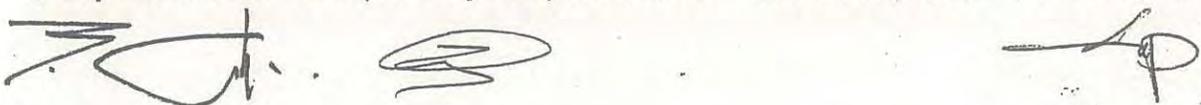
Anexo 2. Coordinación para espacio público

ACUERDO DE COORDINACIÓN PARA LA ASIGNACIÓN Y OPERACIÓN DE LOS SUBSIDIOS DEL PROGRAMA DE RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS DEL RAMO ADMINISTRATIVO 20 "DESARROLLO SOCIAL" QUE SUSCRIBEN POR UNA PARTE EL EJECUTIVO FEDERAL, A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL, EN LO SUCESIVO "LA SEDESOL", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, ARQ. SARA HALINA TOPELSON FRIDMAN, ASISTIDA POR EL DIRECTOR GENERAL DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA EN ZONAS URBANO-MARGINADAS, MTRO. LUIS RODOLFO ZAMORANO RUIZ; POR OTRA PARTE, EL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, EN LO SUCESIVO "EL GDF" REPRESENTADO POR EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, ARQ. J. ARTURO AISPURO CORONEL, ASISTIDO POR EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ARQ. FELIPE DE JESUS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ.

ANTECEDENTES

1. El Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Desarrollo Social, ha instrumentado el Programa de Rescate de Espacios Públicos, que conforme a lo establecido en sus Reglas de Operación publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 28 de febrero del 2007, tiene como objetivo general, recuperar espacios públicos, para fomentar la identidad comunitaria, la cohesión social y la generación e igualdad de oportunidades, así como contribuir a la disminución de la pobreza urbana y a la prevención de conductas antisociales, para lo cual debe formalizarse el Acuerdo de Coordinación para la Asignación y Operación de los Subsidios del Programa, entre "LA SEDESOL" y el "EL GDF".
2. Mediante oficio número 312.A.-000004, de fecha 4 de enero de 2007, la Dirección General de Programación y Presupuesto "B" de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, comunicó a la Secretaría de Desarrollo Social, el monto de los subsidios autorizados al Programa Rescate de Espacios Públicos para el presente año, conforme lo establece el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2007.
3. La Dirección General de Programación y Presupuesto de la Secretaría de Desarrollo Social, mediante el oficio número OM/DGPP/DPP/410.30.32/00248/07, de fecha 20 de febrero de 2007, le comunicó a la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio el monto de los subsidios autorizados al Programa Rescate de Espacios Públicos para el presente año.

Con base en lo antes expuesto, y con fundamento en los artículos 32 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 33,34 y 44 de la Ley de Planeación, 1, 4, 54 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; 1, 4 y 32 de la Ley General de Desarrollo Social; 1°, 6, 7, 8, 48, 49, 50 y 51 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 2, 25, 26 y 27 del Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2007, 1, 56, 85, 176, 223 y 224 del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; 6, 8, 11, 12, 16 y 44 del



Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Social; en el Acuerdo por el que se emiten y publican las Reglas de Operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 "Desarrollo Social" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de febrero de 2007, así como en lo previsto por los artículos 7° Párrafo Primero y 8°, Fracción II y 87 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 5°, 15 Fracción II y 16 Fracción IV, 20, 24 Fracción XIV y 30 fracción XVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, las partes han decidido establecer sus compromisos con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I DEL OBJETO

PRIMERA. El presente Acuerdo de Coordinación tiene por objeto coordinar las acciones y subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos entre "**LA SEDESOL**" Y "**EL GDF**", para la operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos en las ciudades y Zonas Metropolitanas seleccionadas.

SEGUNDA. "**LA SEDESOL**" y "**EL GDF**" acuerdan que en la operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos y en el ejercicio de sus subsidios, se sujetarán a lo que establecen el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2007, la legislación federal aplicable y a las Reglas de Operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos y sus Lineamientos Específicos.

CAPÍTULO II DE LAS DELEGACIONES SELECCIONADAS

TERCERA. "**LA SEDESOL**" y "**EL GDF**" acuerdan que las obras y acciones apoyadas por el Programa de Rescate de Espacios Públicos se llevarán a cabo en las delegaciones que se señalan en el **Anexo I: "Delegaciones Seleccionadas"**, que forma parte del presente Acuerdo de Coordinación.

CUARTA. Con el fin de apoyar la ejecución de acciones interinstitucionales, "**LA SEDESOL**" promoverá la concurrencia de acciones de otras instituciones en los espacios públicos donde intervenga el Programa de Rescate de Espacios Públicos, tanto de instancias del propio sector Desarrollo Social como de otras dependencias y entidades de la administración pública federal. "**EL GDF**" acuerda apoyar a "**LA SEDESOL**" en la ejecución de dichas acciones.

CAPÍTULO III DE LOS SUBSIDIOS FEDERALES

QUINTA. "**LA SEDESOL**" y "**EL GDF**" acuerdan que los subsidios federales asignados a la entidad federativa se distribuyen por Delegaciones Políticas, de conformidad con lo señalado en el **Anexo II: "Aportación de Recursos Federales y de la Entidad"**, que forma parte del presente Acuerdo de Coordinación.

Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus subsidios provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de éste programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los subsidios de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente.

SEXTA. La ministración de los subsidios federales para el Programa de Rescate de Espacios Públicos se efectuará considerando el calendario presupuestario autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través del Sistema Integral de Administración Financiera Federal (SIAFF).

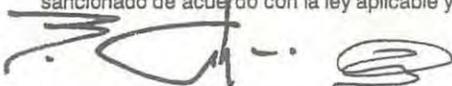
SÉPTIMA. De conformidad con lo establecido en las Reglas de Operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos vigentes, "EL GDF", incluyendo sus órganos desconcentrados y sus entidades sectorizadas, podrán constituirse como ejecutores del Programa Recuperación de Espacios Públicos. Los ejecutores serán los responsables del ejercicio y comprobación de los subsidios federales y de los recursos locales aportados al Programa.

OCTAVA. "LA SEDESOL" y "EL GDF" acuerdan que los subsidios federales destinados a la entidad que no se comprometan en las fechas señaladas en el Oficio para la Asignación de Subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos por Entidad, y de acuerdo a lo que se establece en las Reglas de Operación del Programa, podrán ser reasignados por "LA SEDESOL" a otras entidades federativas del país, de conformidad a lo establecido en el punto 4.3 de las Reglas de Operación del Programa. Dichas reasignaciones presupuestarias serán notificadas por la Delegación de la SEDESOL al Coordinador General del Comité de Planeación para el Desarrollo y a LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS que corresponda.

CAPÍTULO IV. DE LOS RECURSOS ASIGNADOS POR EL "GDF"

NOVENA. "EL GDF", se comprometen a aportar recursos financieros para las obras y acciones apoyadas por el Programa de Rescate de Espacios Públicos, de conformidad con lo señalado en las Reglas de Operación del Programa y en este Acuerdo de Coordinación. Estos recursos serán distribuidos conforme a lo señalado en el **Anexo II: "Aportación de Recursos Federales y de la Entidad"**, que forma parte del presente Acuerdo de Coordinación.

DÉCIMA. "LA SEDESOL" y "EL GDF", acuerdan que con los recursos de los dos órdenes de gobierno, destinados al Programa, se dará prioridad a las obras y acciones que permitan alcanzar las metas presupuestarias del Programa, en tal caso, éstas deberán distinguirse por su carácter integrado y complementario. Por ello, el conjunto de proyectos que se proponga realizar deberán comprender tanto el mejoramiento físico de los espacios públicos, como de desarrollo social y seguridad comunitaria y aquellos que garanticen accesibilidad y movilidad de las personas.



CAPITULO V DE LAS RESPONSABILIDADES

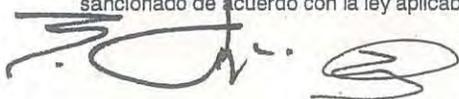
DÉCIMA PRIMERA. "LA SEDESOL" se compromete a:

- a) Apoyar con subsidios la ejecución del Programa de Rescate de Espacios Públicos en la entidad y en las Delegaciones Políticas seleccionadas, con la participación que corresponda a "EL GDF".
- b) Aprobar las obras y acciones y la radicación de los subsidios federales, de manera oportuna y por conducto de la Delegación de "LA SEDESOL" en la Ciudad de México.
- c) Aplicar los subsidios federales y las aportaciones locales, cuando funja como ejecutor, conforme a lo señalado en las Reglas de Operación del Programa y en la legislación federal aplicable.
- d) Brindar capacitación y asistencia técnica para la operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos.

DÉCIMA SEGUNDA. "EL GDF" se compromete a:

- a) Apoyar la ejecución del Programa de Rescate de Espacios Públicos en las Delegaciones Políticas seleccionadas, conforme a lo establecido en las Reglas de Operación publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de febrero de 2007.
- b) Aplicar los subsidios federales y las aportaciones locales, cuando funja como ejecutor, conforme a lo señalado en las Reglas de Operación del Programa y en la legislación federal aplicable.
- c) Apoyar el cumplimiento de los objetivos y las metas del Programa.
- d) Elaborar y mantener actualizado un registro de sus aportaciones de recursos, de conformidad con la normatividad aplicable.
- e) Garantizar, en su caso, la aportación que corresponda a los beneficiarios, conforme a lo señalado en las Reglas de Operación del Programa.
- f) Reintegrar a la Tesorería de la Federación, conforme a lo establecido en la normatividad aplicable, los subsidios federales no ejercidos al cierre del año, al igual que los recursos no comprobados en la fecha límite establecida para este fin.
- g) Hacer explícito en el acta de entrega-recepción o en el informe de resultados, cuando funjan como ejecutores, el compromiso de dar mantenimiento, conservar, vigilar y sufragar la continua y adecuada operación de los Espacios Públicos apoyados con recursos del Programa.

Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus subsidios provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de éste programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los subsidios de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente.



- h) Proporcionar a las instancias correspondientes de control y auditoría, la información requerida, así como otorgarles las facilidades necesarias, para que lleven a cabo sus acciones en dichas materias.

CAPÍTULO VI. DEL SEGUIMIENTO, CONTROL Y EVALUACIÓN DEL PROGRAMA

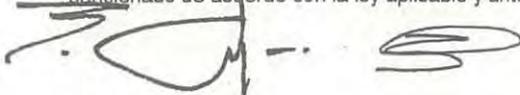
DÉCIMA TERCERA. "EL GDF", como ejecutor del Programa de Rescate de Espacios Públicos, otorgará las facilidades necesarias a "LA SEDESOL", para que ésta realice visitas de seguimiento a las obras y acciones realizadas con recursos del Programa, así como de la información, registros y documentos que estime pertinente conocer y que estén relacionados con la ejecución de las mismas.

DÉCIMA CUARTA. "EL GDF", como ejecutor del Programa de Rescate de Espacios Públicos, asumen el compromiso de proporcionar a "LA SEDESOL" información sobre los avances y resultados del Programa de Rescate de Espacios Públicos, como sigue:

- a) Informar mensualmente sobre los avances físicos y financieros de todos los proyectos apoyados por el Programa.
- b) Informar trimestralmente del avance físico-financiero de las obras y acciones, en los primeros cinco días hábiles del mes posterior en el que concluye el trimestre.
- c) Notificar de la conclusión de obras y acciones, así como de sus resultados físicos y financieros, a los treinta días naturales de la fecha de su conclusión.
- d) Elaborar el Cierre de Ejercicio correspondiente.

DÉCIMA QUINTA. "LA SEDESOL" y el "EL GDF" colaborarán, en el ámbito de sus respectivas competencias, en la operación de un sistema de información, administrado por "LA SEDESOL", que apoye las actividades de seguimiento, control y evaluación del Programa de Rescate de Espacios Públicos. "LA SEDESOL" proporcionará a "EL GDF" asistencia técnica y capacitación para efectuar dichas actividades.

DÉCIMA SEXTA. Las actividades de control y auditoría de los subsidios federales corresponderán al Órgano Interno de Control en la SEDESOL; a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; a la Secretaría de la Función Pública (SFP), en coordinación con los órganos de control del gobierno de la entidad; así como a la Auditoría Superior de la Federación (ASF), conforme a las atribuciones que les confiere la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, la Ley de Fiscalización Superior de la Federación y demás disposiciones aplicables.



DÉCIMA SÉPTIMA. "EL GDF" se compromete a apoyar a "LA SEDESOL" en las acciones que se lleven a cabo para la evaluación externa del Programa de Rescate de Espacios Públicos.

CAPÍTULO VII ESTIPULACIONES FINALES

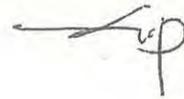
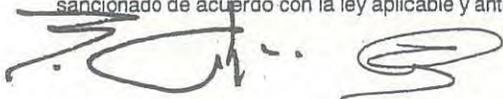
DÉCIMA OCTAVA. "LA SEDESOL" podrá efectuar la reducción, la retención o la suspensión parcial o definitiva de las radicaciones efectuadas a "EL GDF", cuando detecte desviaciones, por incumplimiento de lo convenido, o por no entregar los informes periódicos previstos en las Reglas de Operación. De igual forma se procederá en el caso de no recibir oportunamente la aportación de recursos de "EL GDF", o cuando los subsidios no se destinen a los fines autorizados.

DÉCIMA NOVENA. El presente Acuerdo de Coordinación y sus anexos se podrán modificar de común acuerdo por las partes.

VIGÉSIMA. Los anexos y, en su caso, sus modificaciones, serán suscritos por los siguientes servidores públicos debidamente acreditados en la fecha en que se firmen los documentos: Director General de Equipamiento e Infraestructura en Zonas Urbano-Marginadas de la "LA SEDESOL", y por el Director General de Proyectos Estratégicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de "EI GDF".

VIGÉSIMA PRIMERA. Serán causas de inobservancia del presente Acuerdo, las siguientes:

- a) El incumplimiento a lo establecido en el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2007, en las Reglas de Operación del Programa Recuperación de Espacios Públicos y en las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.
- b) La aplicación de los subsidios federales asignados por medio de este Acuerdo a "EL GDF" a fines distintos de los pactados; y,
- c) La falta de entrega de información, reportes y demás documentación prevista en este Acuerdo y en los diversos instrumentos derivados del mismo.



**Acuerdo de Coordinación para la Operación del
Programa de Rescate de Espacios Públicos
Distrito Federal
Ejercicio Fiscal 2007**

VIGÉSIMA SEGUNDA. Las partes realizarán las acciones necesarias para cumplir con los compromisos pactados en el presente Acuerdo de Coordinación. En el evento de que se presenten casos fortuitos o de fuerza mayor, que motiven el incumplimiento a lo pactado, la contraparte quedará liberada del cumplimiento de las obligaciones que le son correlativas, debiendo comunicar dichas circunstancias por escrito a la brevedad posible, a las partes, a través de las instancias que suscriben el presente Acuerdo.

VIGÉSIMA TERCERA. Las partes acuerdan que el presente instrumento jurídico deberá guardar absoluta congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 y el Convenio Marco, que en términos del artículo 27 del Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2007 se suscriba, por lo que de existir alguna diferencia o contradicción entre este instrumento y aquéllos, prevalecerán el Plan Nacional de Desarrollo y el Convenio Marco.

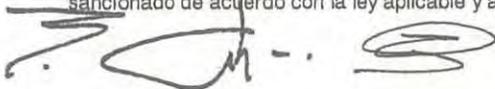
VIGÉSIMA CUARTA. Las partes manifiestan su conformidad para que en caso de controversia que se suscite por la operación, formalización y cumplimiento del Presente Acuerdo de Coordinación, se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Federales competentes con sede en la Ciudad de México.

VIGÉSIMA QUINTA. Este Acuerdo de Coordinación surte sus efectos a partir de la fecha de su firma y hasta el 31 de diciembre de 2007. Los anexos de este Acuerdo que, en su caso, se modifiquen, serán elaborados en los términos de la legislación federal aplicable para los efectos del cierre del ejercicio fiscal.

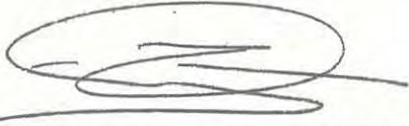
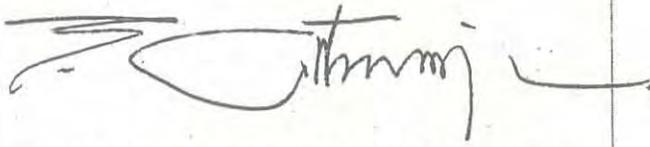
VIGÉSIMA SEXTA. De conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Planeación, el presente Acuerdo de Coordinación y sus Anexos, deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con el propósito de que la población conozca las acciones coordinadas de la Federación con el Estado.

Leído que fue y debidamente enterados del alcance y contenido legal, se firma el presente Acuerdo de Coordinación en cuatro ejemplares, en la Ciudad de México, a los 30 días del mes de abril del año dos mil siete.

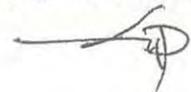
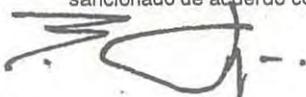
Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus subsidios provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de éste programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los subsidios de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente.



Acuerdo de Coordinación para la Operación del
Programa de Rescate de Espacios Públicos
Distrito Federal
Ejercicio Fiscal 2007

POR "LA SEDESOL"	POR "EL GDF"
<p data-bbox="219 436 808 535">LA SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO</p>  <p data-bbox="279 682 755 751">ARQ. SARA HALINA TOPELSON FRIDMAN</p>	<p data-bbox="873 436 1404 504">EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</p>  <p data-bbox="852 682 1421 724">ARQ. J. ARTURO AISPURO CORONEL</p>
<p data-bbox="224 793 808 892">DIRECTOR GENERAL DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA EN ZONAS URBANO-MARGINADAS,</p>  <p data-bbox="251 1071 787 1144">MTRO. LUIS RODOLFO ZAMORANO RUIZ</p>	<p data-bbox="841 793 1437 861">DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO</p>  <p data-bbox="868 1071 1421 1144">ARQ. FELIPE DE JESÚS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ</p>

Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus subsidios provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de éste programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los subsidios de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente.

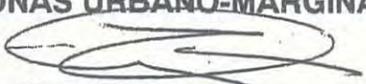
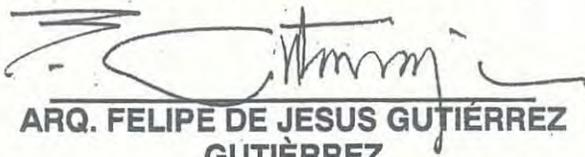


Anexo I

Delegaciones Seleccionadas

Delegaciones
Álvaro Obregón
Azcapotzalco
Benito Juárez
Coyoacán
Cuajimalpa
Cuauhtémoc
Gustavo A. Madero
Iztacalco
Iztapalapa
Magdalena Contreras
Miguel Hidalgo
Milpa Alta
Tlahuac
Tlalpan
Venustiano Carranza
Xochimilco

Leído que fue y debidamente enterados del alcance y contenido legal, se firma el presente Anexo en la Ciudad de México a los 30 días del mes de abril del año dos mil siete.

<p>POR "LA SEDESOL" EL DIRECTOR GENERAL DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA EN ZONAS URBANO-MARGINADAS,</p>  <p>MTRO. LUIS RODOLFO ZAMORANO RUIZ</p>	<p>POR "EL GDF" EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO</p>  <p>ARQ. FELIPE DE JESUS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ</p>
---	--

Anexo II

Aportación de Recursos Federales y de la Entidad por Delegación (Pesos)

Delegación	Recursos aportados por "LA SEDESOL"	Recursos aportados por "EL GDF"	Total de recursos
Álvaro Obregón	4,033,098	3,722,860	7,755,958
Azcapotzalco	2,973,604	2,744,862	5,718,466
Benito Juárez	637,000	588,000	1,225,000
Coyoacán	9,629,930	8,889,166	18,519,096
Cuajimalpa	1,293,500	1,194,000	2,487,500
Cuauhtemoc	1,724,787	1,592,111	3,316,898
Gustavo A. Madero	3,882,138	3,583,512	7,465,650
Iztacalco	10,761,540	9,933,730	20,695,270
Iztapalapa	4,817,835	4,447,233	9,265,068
Magdalena Contreras	487,500	450,000	937,500
Miguel Hidalgo	1,315,612	1,214,411	2,530,023
Milpa Alta	562,250	519,000	1,081,250
Tlahuac	2,210,000	2,040,000	4,250,000
Tlalpan	4,121,706	3,804,652	7,926,358
Venustiano Carranza	17,162,000	15,841,846	33,003,846
Xochimilco	4,387,500	4,050,000	8,437,500
TOTALES	70,000,000	64,615,383	134,615,383

Leído que fue y debidamente enterados del alcance y contenido legal, se firma el presente Anexo en la Ciudad de México a los 30 días del mes de abril del año dos mil siete.

<p>POR "LA SEDESOL" EL DIRECTOR GENERAL DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA EN ZONAS URBANO-MARGINADAS,</p>  <p>MTRO. LUIS RODOLFO ZAMORANO RUIZ</p>	<p>POR "EL GDF" EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO</p>  <p>ARQ. FELIPE DE JESUS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ</p>
---	---

Secretaría de Desarrollo Social

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio

Dirección General de Equipamiento e Infraestructura
en Zonas Urbano-Marginadas

PROGRAMA "RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS"

Distrito Federal

Propuesta de asignación por delegación

2007

Delegación	Asignación Presupuestal
IZTAPALAPA	10,000,000
GUSTAVO A. MADERO	6,000,000
ALVARO OBREGÓN	8,000,000
CUAUHTEMOC	6,000,000
VENUSTIANO CARRANZA	6,000,000
AZCAPOTZALCO	4,000,000
IZTACALCO	4,000,000
MAGDALENA CONTRERAS	4,000,000
CUAJIMALPA	3,000,000
TLÁHUAC	4,000,000
COYOACÁN	2,400,000
TLALPAN	3,400,000
XOCHIMILCO	2,400,000
BENITO JUÁREZ	2,400,000
MIGUEL HIDALGO	2,400,000
MILPA ALTA	2,000,000
Asignación total para el Distrito Federal	70,000,000

DGDU.07/

00456

Ciudad de México, a 09 de Julio de 2007

Asunto: Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007

C. JULIO CESAR MORENO RIVERA
JEFE DELEGACIONAL EN VENUSTIANO CARRANZA
GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
PRESENTE

Me refiero al Programa de Rescate de Espacios Públicos implementado por el Gobierno Federal en coordinación con el Gobierno del Distrito Federal, mismo que durante el presente ejercicio fiscal coordinará esta Secretaría.

Al respecto, le informo que una vez recibida la propuesta de la Delegación Venustiano Carranza, la cual Usted encabeza, se han presentado ante la Dirección General de Equipamiento e Infraestructura en Zonas Urbano Marginadas de la Secretaría de Desarrollo Social Federal, proyectos en el marco del Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007 para su aprobación por un monto de \$24,501,030 (veinticuatro millones quinientos un mil treinta pesos 00/100) para la ejecución de las acciones presentadas.

Aportación Federal	Aportación local	Total de recursos
\$12,649,805.00	\$11,851,225.00	\$24,501,030.00

Por lo anterior solicito a Usted gire sus apreciables instrucciones para realizar los siguientes trámites ante la Secretaría de Finanzas:

- a) Solicitar ante la Dirección de Integración e Información Presupuestal del Sector Central de la Dirección General de Política Presupuestal de la Secretaría de Finanzas, la apertura del Programa Especial "Rescate de Espacios Públicos"; para esto se deberán de identificar las actividades institucionales, las partidas presupuestales y las unidades de medidas de las acciones a realizarse en el marco del Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007.
- b) Presentar ante la Subsecretaría de Egresos, la Afectación Presupuestal para contar con disponibilidad en el Programa Especial por la cantidad de recursos locales que servirán como la contraparte de la inversión local establecida por normatividad del Programa de Rescate de Espacios Públicos. Dicha afectación deberá solicitarse una vez autorizada la apertura del Programa Especial; en lo relativo al tipo de pago, este mantendrá el origen de los recursos locales.

...2



- 2 -

DGDU.07/ 00468

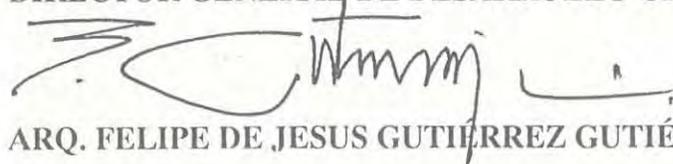
Ciudad de México, a 04 de Julio de 2007
Asunto: Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007

- c) Una vez que se cuente con autorización de la Secretaría de Finanzas de lo establecido en los incisos a) y b), se deberá solicitar a la Dirección Ejecutiva de Administración de esta Secretaría, la transferencia de los recursos federales hacia su dependencia por el importe arriba señalado, para lo cual deberá informar sobre la Clave Presupuestaria y Programática, así como la justificación debidamente sustentada del movimiento de ampliación compensado.

Asimismo, le solicito amablemente designe a un coordinador para el seguimiento del Programa de Rescate de Espacios Públicos en la Delegación Venustiano Carranza cuyo cargo deberá ser Director General y quien firmará en lo subsecuente la información oficial relativa a los proyectos que autorice la Secretaría de Desarrollo Social Federal en el marco de dicho Programa.

Sin más por el momento, le envió un cordial saludo.

ATENTAMENTE
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO



ARQ. FELIPE DE JESUS GUTIERREZ GUTIERREZ

c.c.p.- ARQ. J. ARTURO AISPURU CORONEL.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DEL D.F.- PRESENTE
ARQ. CARLOS RUIZ DE CHAVEZ.- DIRECTOR GENERAL DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL GOBIERNO DEL D.F.- PRESENTE
LIC. ELENA SEGURA TREJO.- DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN DE LA DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA.- PRESENTE.
LIC. JULIO CESAR HERNÁNDEZ GARCÍA.- DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DEL D.F

MERM



DGDU.07/

Ciudad de México, a 09 de Julio de 2007

Asunto: Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007

**LIC. MARTHA PATRICIA PATIÑO FIERRO
DIRECTORA GENERAL DE IGUALDAD Y DIVERSIDAD SOCIAL
GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
PRESENTE**

Me refiero al Programa de Rescate de Espacios Públicos implementado por el Gobierno Federal en coordinación con el Gobierno del Distrito Federal, mismo que durante el presente ejercicio fiscal coordinará esta Secretaría.

Al respecto, le informo que una vez recibida la propuesta de la Dirección General a su digno cargo, se han presentado ante la Dirección General de Equipamiento e Infraestructura en Zonas Urbano Marginadas de la Secretaría de Desarrollo Social Federal, proyectos en el marco del Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007 para su aprobación por un monto de \$21,978,849 (veintiún millones, novecientos setenta y ocho mil ochocientos cuarenta y nueve pesos 00/100) para la ejecución de las acciones presentadas.

Aportación Federal	Aportación local	Total de recursos
\$13,187,266.00	\$8,791,583.00	\$21,978,849.00

Por lo anterior solicito a Usted gire sus apreciables instrucciones para realizar los siguientes trámites ante la Secretaría de Finanzas:

- a) Solicitar ante la Dirección de Integración e Información Presupuestal del Sector Central de la Dirección General de Política Presupuestal de la Secretaría de Finanzas, la apertura del Programa Especial "Rescate de Espacios Públicos"; para esto se deberán de identificar las actividades institucionales, las partidas presupuestales y las unidades de medidas de las acciones a realizarse en el marco del Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007.
- b) Presentar ante la Subsecretaría de Egresos, la Afectación Presupuestal para contar con disponibilidad en el Programa Especial por la cantidad de recursos locales que servirán como la contraparte de la inversión local establecida por normatividad del Programa de Rescate de Espacios Públicos. Dicha afectación deberá solicitarse una vez autorizada la apertura del Programa Especial; en lo relativo al tipo de pago, este mantendrá el origen de los recursos locales.

...2



- 2 -

DGDU.07/

UJ-688

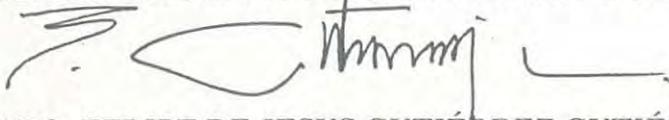
Ciudad de México, a 09 de Julio de 2007
Asunto: Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007

- c) Una vez que se cuente con autorización de la Secretaría de Finanzas de lo establecido en los incisos a) y b), se deberá solicitar a la Dirección Ejecutiva de Administración de esta Secretaría, la transferencia de los recursos federales hacia su dependencia por el importe arriba señalado, para lo cual deberá informar sobre la Clave Presupuestaria y Programática, así como la justificación debidamente sustentada del movimiento de ampliación compensado.

Asimismo, le solicito amablemente designe a un coordinador para el seguimiento del Programa de Rescate de Espacios Públicos en la Dirección a su digno cargo, quien firmará en lo subsecuente la información oficial relativa a los proyectos que autorice la Secretaría de Desarrollo Social Federal en el marco de dicho Programa.

Sin más por el momento, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO



ARQ. FELIPE DE JESUS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ

c.c.p.- ARQ. J. ARTURO AISPURO CORONEL.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DEL D.F.- PRESENTE
ARQ. CARLOS RUIZ DE CHAVEZ.- DIRECTOR GENERAL DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL GOBIERNO DEL D.F.- PRESENTE
LIC. RICARDO MARTIN HERNANDEZ RAMIREZ.- DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL D.F.- PRESENTE
LIC. JULIO CESAR HERNÁNDEZ GARCIA.- DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DEL D.F.

MERM






Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Dirección General de Desarrollo Urbano

00458

DGDU.07/

Ciudad de México, a 09 de Julio de 2007

Asunto: Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007

LIC. JOSE LUIS TERAN INTRIAGO
DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS URBANOS
GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
PRESENTE

Me refiero al Programa de Rescate de Espacios Públicos implementado por el Gobierno Federal en coordinación con el Gobierno del Distrito Federal, mismo que durante el presente ejercicio fiscal coordinará esta Secretaría.

Al respecto, le informo que una vez recibida la propuesta de la Dirección General a su digno cargo, se han presentado ante la Dirección General de Equipamiento e Infraestructura en Zonas Urbano, Marginadas de la Secretaría de Desarrollo Social Federal, proyectos en el marco del Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007 para su aprobación por un monto de \$88,325,864 (ochenta y ocho millones trescientos veinticinco mil ochocientos sesenta y cuatro pesos 00/100) para la ejecución de las acciones presentadas.

Aportación Federal	Aportación local	Total de recursos
\$44,162,929.00	\$44,162,935.00	\$88,325,864.00

Por lo anterior, solicito a Usted gire sus apreciables instrucciones para realizar los siguientes trámites ante la Secretaría de Finanzas:

- Solicitar ante la Dirección de Integración e Información Presupuestal del Sector Central de la Dirección General de Política Presupuestal de la Secretaría de Finanzas, la apertura del Programa Especial "Rescate de Espacios Públicos"; para esto se deberán de identificar las actividades institucionales, las partidas presupuestales y las unidades de medidas de las acciones a realizarse en el marco del Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007.
- Presentar ante la Subsecretaría de Egresos, la Afectación Presupuestal para contar con disponibilidad en el Programa Especial por la cantidad de recursos locales que servirán como la contraparte de la inversión local establecida por normatividad del Programa de Rescate de Espacios Públicos. Dicha afectación deberá solicitarse una vez autorizada la apertura del Programa Especial; en lo relativo al tipo de pago, este mantendrá el origen de los recursos locales.

...2



San Antonio Abad No. 32 • 1er Piso • Col. Tránsito • C.P. 06820
Delg. Cuauhtémoc • Tel. 5130-21-00 ext. 2139, 2140 y 2200 fax.



- 2 -

DGDU.07/

00468

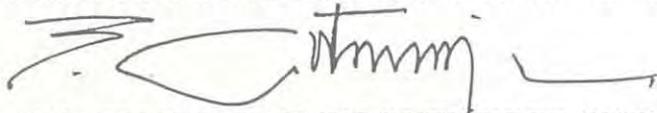
Ciudad de México, a 09 de Julio de 2007
Asunto: Programa de Rescate de Espacios Públicos 2007

- c) Una vez que se cuente con autorización de la Secretaría de Finanzas de lo establecido en los incisos a) y b), se deberá solicitar a la Dirección Ejecutiva de Administración de esta Secretaría, la transferencia de los recursos federales hacia su dependencia por el importe arriba señalado, para lo cual deberá informar sobre la Clave Presupuestaria y Programática, así como la justificación debidamente sustentada del movimiento de ampliación compensado

Asimismo, le solicito amablemente designe a un coordinador para el seguimiento del Programa de Rescate de Espacios Públicos en la Dirección General de Servicios Urbanos, quien firmará en lo subsecuente la información oficial relativa a los proyectos que autorice la Secretaría de Desarrollo Social Federal en el marco de dicho Programa.

Sin más por el momento, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO



ARQ. FELIPE DE JESUS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ

c.c.p.- ARQ. J. ARTURO AISPURÓ CORONEL.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DEL D.F.- PRESENTE
ARQ. CARLOS RUIZ DE CHAVEZ.- DIRECTOR GENERAL DE PROYECTOS ESTRATEGICOS DEL GOBIERNO DEL D.F.- PRESENTE
LIC. FERNANDO MARTINEZ SANCHEZ.- DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION DE LA SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS DEL D.F.- PRESENTE.
LIC. JULIO CESAR HERNÁNDEZ GARCIA.- DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DEL D.F

M.E.M.

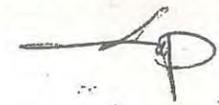



ACUERDO DE COORDINACIÓN PARA LA ASIGNACIÓN Y OPERACIÓN DE LOS SUBSIDIOS DEL PROGRAMA DE RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS DEL RAMO ADMINISTRATIVO 20 "DESARROLLO SOCIAL" QUE SUSCRIBEN POR UNA PARTE EL EJECUTIVO FEDERAL, A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL, EN LO SUCESIVO "LA SEDESOL", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, ARQ. SARA HALINA TOPELSON FRIDMAN, ASISTIDA POR EL DIRECTOR GENERAL DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA EN ZONAS URBANO-MARGINADAS, MTRO. LUIS RODOLFO ZAMORANO RUIZ; POR OTRA PARTE, EL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, EN LO SUCESIVO "EL GDF" REPRESENTADO POR EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, ARQ. J. ARTURO AISPURO CORONEL, ASISTIDO POR EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ARQ. FELIPE DE JESUS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ.

ANTECEDENTES

1. El Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Desarrollo Social, ha instrumentado el Programa de Rescate de Espacios Públicos, que conforme a lo establecido en sus Reglas de Operación publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 28 de febrero del 2007, tiene como objetivo general, recuperar espacios públicos, para fomentar la identidad comunitaria, la cohesión social y la generación e igualdad de oportunidades, así como contribuir a la disminución de la pobreza urbana y a la prevención de conductas antisociales, para lo cual debe formalizarse el Acuerdo de Coordinación para la Asignación y Operación de los Subsidios del Programa, entre "LA SEDESOL" y el "EL GDF".
2. Mediante oficio número 312.A.-000004, de fecha 4 de enero de 2007, la Dirección General de Programación y Presupuesto "B" de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, comunicó a la Secretaría de Desarrollo Social, el monto de los subsidios autorizados al Programa Rescate de Espacios Públicos para el presente año, conforme lo establece el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2007.
3. La Dirección General de Programación y Presupuesto de la Secretaría de Desarrollo Social, mediante el oficio número OM/DGPP/DPP/410.30.32/00248/07, de fecha 20 de febrero de 2007, le comunicó a la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio el monto de los subsidios autorizados al Programa Rescate de Espacios Públicos para el presente año.

Con base en lo antes expuesto, y con fundamento en los artículos 32 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 33,34 y 44 de la Ley de Planeación, 1, 4, 54 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; 1, 4 y 32 de la Ley General de Desarrollo Social; 1º, 6, 7, 8, 48, 49, 50 y 51 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 2, 25, 26 y 27 del Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2007, 1, 56, 85, 176, 223 y 224 del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; 6, 8, 11, 12, 16 y 44 del



Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Social; en el Acuerdo por el que se emiten y publican las Reglas de Operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 "Desarrollo Social" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de febrero de 2007, así como en lo previsto por los artículos 7° Párrafo Primero y 8°, Fracción II y 87 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 5°, 15 Fracción II y 16 Fracción IV, 20, 24 Fracción XIV y 30 fracción XVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, las partes han decidido establecer sus compromisos con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I DEL OBJETO

PRIMERA. El presente Acuerdo de Coordinación tiene por objeto coordinar las acciones y subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos entre "LA SEDESOL" Y "EL GDF", para la operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos en las ciudades y Zonas Metropolitanas seleccionadas.

SEGUNDA. "LA SEDESOL" y "EL GDF" acuerdan que en la operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos y en el ejercicio de sus subsidios, se sujetarán a lo que establecen el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2007, la legislación federal aplicable y a las Reglas de Operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos y sus Lineamientos Específicos.

CAPÍTULO II DE LAS DELEGACIONES SELECCIONADAS

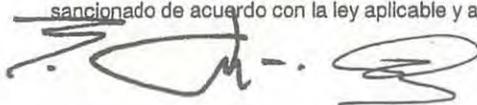
TERCERA. "LA SEDESOL" y "EL GDF" acuerdan que las obras y acciones apoyadas por el Programa de Rescate de Espacios Públicos se llevarán a cabo en las delegaciones que se señalan en el **Anexo I: "Delegaciones Seleccionadas"**, que forma parte del presente Acuerdo de Coordinación.

CUARTA. Con el fin de apoyar la ejecución de acciones interinstitucionales, "LA SEDESOL" promoverá la concurrencia de acciones de otras instituciones en los espacios públicos donde intervenga el Programa de Rescate de Espacios Públicos, tanto de instancias del propio sector Desarrollo Social como de otras dependencias y entidades de la administración pública federal. "EL GDF" acuerda apoyar a "LA SEDESOL" en la ejecución de dichas acciones.

CAPÍTULO III DE LOS SUBSIDIOS FEDERALES

QUINTA. "LA SEDESOL" y "EL GDF" acuerdan que los subsidios federales asignados a la entidad federativa se distribuyen por Delegaciones Políticas, de conformidad con lo señalado en el **Anexo II: "Aportación de Recursos Federales y de la Entidad"**, que forma parte del presente Acuerdo de Coordinación.

Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus subsidios provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de éste programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los subsidios de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente.



SEXTA. La ministración de los subsidios federales para el Programa de Rescate de Espacios Públicos se efectuará considerando el calendario presupuestario autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través del Sistema Integral de Administración Financiera Federal (SIAFF).

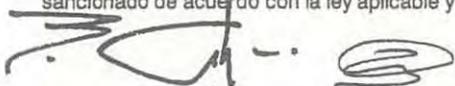
SÉPTIMA. De conformidad con lo establecido en las Reglas de Operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos vigentes, "EL GDF", incluyendo sus órganos desconcentrados y sus entidades sectorizadas, podrán constituirse como ejecutores del Programa Recuperación de Espacios Públicos. Los ejecutores serán los responsables del ejercicio y comprobación de los subsidios federales y de los recursos locales aportados al Programa.

OCTAVA. "LA SEDESOL" y "EL GDF" acuerdan que los subsidios federales destinados a la entidad que no se comprometan en las fechas señaladas en el Oficio para la Asignación de Subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos por Entidad, y de acuerdo a lo que se establece en las Reglas de Operación del Programa, podrán ser reasignados por "LA SEDESOL" a otras entidades federativas del país, de conformidad a lo establecido en el punto 4.3 de las Reglas de Operación del Programa. Dichas reasignaciones presupuestarias serán notificadas por la Delegación de la SEDESOL al Coordinador General del Comité de Planeación para el Desarrollo y a LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS que corresponda.

CAPÍTULO IV. DE LOS RECURSOS ASIGNADOS POR EL "GDF"

NOVENA. "EL GDF", se comprometen a aportar recursos financieros para las obras y acciones apoyadas por el Programa de Rescate de Espacios Públicos, de conformidad con lo señalado en las Reglas de Operación del Programa y en este Acuerdo de Coordinación. Estos recursos serán distribuidos conforme a lo señalado en el **Anexo II: "Aportación de Recursos Federales y de la Entidad"**, que forma parte del presente Acuerdo de Coordinación.

DÉCIMA. "LA SEDESOL" y "EL GDF", acuerdan que con los recursos de los dos órdenes de gobierno, destinados al Programa, se dará prioridad a las obras y acciones que permitan alcanzar las metas presupuestarias del Programa, en tal caso, éstas deberán distinguirse por su carácter integrado y complementario. Por ello, el conjunto de proyectos que se proponga realizar deberán comprender tanto el mejoramiento físico de los espacios públicos, como de desarrollo social y seguridad comunitaria y aquellos que garanticen accesibilidad y movilidad de las personas.



CAPITULO V DE LAS RESPONSABILIDADES

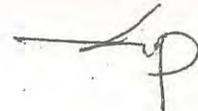
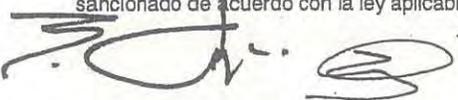
DÉCIMA PRIMERA. "LA SEDESOL" se compromete a:

- a) Apoyar con subsidios la ejecución del Programa de Rescate de Espacios Públicos en la entidad y en las Delegaciones Políticas seleccionadas, con la participación que corresponda a "EL GDF".
- b) Aprobar las obras y acciones y la radicación de los subsidios federales, de manera oportuna y por conducto de la Delegación de "LA SEDESOL" en la Ciudad de México.
- c) Aplicar los subsidios federales y las aportaciones locales, cuando funja como ejecutor, conforme a lo señalado en las Reglas de Operación del Programa y en la legislación federal aplicable.
- d) Brindar capacitación y asistencia técnica para la operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos.

DÉCIMA SEGUNDA. "EL GDF" se compromete a:

- a) Apoyar la ejecución del Programa de Rescate de Espacios Públicos en las Delegaciones Políticas seleccionadas, conforme a lo establecido en las Reglas de Operación publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de febrero de 2007.
- b) Aplicar los subsidios federales y las aportaciones locales, cuando funja como ejecutor, conforme a lo señalado en las Reglas de Operación del Programa y en la legislación federal aplicable.
- c) Apoyar el cumplimiento de los objetivos y las metas del Programa.
- d) Elaborar y mantener actualizado un registro de sus aportaciones de recursos, de conformidad con la normatividad aplicable.
- e) Garantizar, en su caso, la aportación que corresponda a los beneficiarios, conforme a lo señalado en las Reglas de Operación del Programa.
- f) Reintegrar a la Tesorería de la Federación, conforme a lo establecido en la normatividad aplicable, los subsidios federales no ejercidos al cierre del año, al igual que los recursos no comprobados en la fecha límite establecida para este fin.
- g) Hacer explícito en el acta de entrega-recepción o en el informe de resultados, cuando funjan como ejecutores, el compromiso de dar mantenimiento, conservar, vigilar y sufragar la continua y adecuada operación de los Espacios Públicos apoyados con recursos del Programa.

Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus subsidios provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de éste programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los subsidios de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente.



- h) Proporcionar a las instancias correspondientes de control y auditoría, la información requerida, así como otorgarles las facilidades necesarias, para que lleven a cabo sus acciones en dichas materias.

CAPÍTULO VI. DEL SEGUIMIENTO, CONTROL Y EVALUACIÓN DEL PROGRAMA

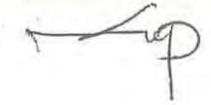
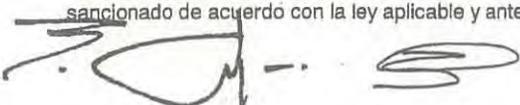
DÉCIMA TERCERA. "EL GDF", como ejecutor del Programa de Rescate de Espacios Públicos, otorgará las facilidades necesarias a "LA SEDESOL", para que ésta realice visitas de seguimiento a las obras y acciones realizadas con recursos del Programa, así como de la información, registros y documentos que estime pertinente conocer y que estén relacionados con la ejecución de las mismas.

DÉCIMA CUARTA. "EL GDF", como ejecutor del Programa de Rescate de Espacios Públicos, asumen el compromiso de proporcionar a "LA SEDESOL" información sobre los avances y resultados del Programa de Rescate de Espacios Públicos, como sigue:

- a) Informar mensualmente sobre los avances físicos y financieros de todos los proyectos apoyados por el Programa.
- b) Informar trimestralmente del avance físico-financiero de las obras y acciones, en los primeros cinco días hábiles del mes posterior en el que concluye el trimestre.
- c) Notificar de la conclusión de obras y acciones, así como de sus resultados físicos y financieros, a los treinta días naturales de la fecha de su conclusión.
- d) Elaborar el Cierre de Ejercicio correspondiente.

DÉCIMA QUINTA. "LA SEDESOL" y el "EL GDF" colaborarán, en el ámbito de sus respectivas competencias, en la operación de un sistema de información, administrado por "LA SEDESOL", que apoye las actividades de seguimiento, control y evaluación del Programa de Rescate de Espacios Públicos. "LA SEDESOL" proporcionará a "EL GDF" asistencia técnica y capacitación para efectuar dichas actividades.

DÉCIMA SEXTA. Las actividades de control y auditoría de los subsidios federales corresponderán al Órgano Interno de Control en la SEDESOL; a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; a la Secretaría de la Función Pública (SFP), en coordinación con los órganos de control del gobierno de la entidad; así como a la Auditoría Superior de la Federación (ASF), conforme a las atribuciones que les confiere la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, la Ley de Fiscalización Superior de la Federación y demás disposiciones aplicables.



DÉCIMA SÉPTIMA. "EL GDF" se compromete a apoyar a "LA SEDESOL" en las acciones que se lleven a cabo para la evaluación externa del Programa de Rescate de Espacios Públicos.

CAPÍTULO VII ESTIPULACIONES FINALES

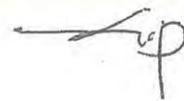
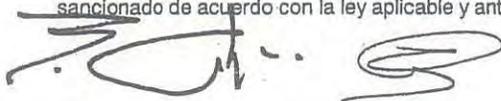
DÉCIMA OCTAVA. "LA SEDESOL" podrá efectuar la reducción, la retención o la suspensión parcial o definitiva de las radicaciones efectuadas a "EL GDF", cuando detecte desviaciones, por incumplimiento de lo convenido, o por no entregar los informes periódicos previstos en las Reglas de Operación. De igual forma se procederá en el caso de no recibir oportunamente la aportación de recursos de "EL GDF", o cuando los subsidios no se destinen a los fines autorizados.

DÉCIMA NOVENA. El presente Acuerdo de Coordinación y sus anexos se podrán modificar de común acuerdo por las partes.

VIGÉSIMA. Los anexos y, en su caso, sus modificaciones, serán suscritos por los siguientes servidores públicos debidamente acreditados en la fecha en que se firmen los documentos: Director General de Equipamiento e Infraestructura en Zonas Urbano-Marginadas de la "LA SEDESOL", y por el Director General de Proyectos Estratégicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de "EL GDF".

VIGÉSIMA PRIMERA. Serán causas de inobservancia del presente Acuerdo, las siguientes:

- a) El incumplimiento a lo establecido en el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2007, en las Reglas de Operación del Programa Recuperación de Espacios Públicos y en las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.
- b) La aplicación de los subsidios federales asignados por medio de este Acuerdo a "EL GDF" a fines distintos de los pactados; y,
- c) La falta de entrega de información, reportes y demás documentación prevista en este Acuerdo y en los diversos instrumentos derivados del mismo.



**Acuerdo de Coordinación para la Operación del
Programa de Rescate de Espacios Públicos
Distrito Federal
Ejercicio Fiscal 2007**

VIGÉSIMA SEGUNDA. Las partes realizarán las acciones necesarias para cumplir con los compromisos pactados en el presente Acuerdo de Coordinación. En el evento de que se presenten casos fortuitos o de fuerza mayor, que motiven el incumplimiento a lo pactado, la contraparte quedará liberada del cumplimiento de las obligaciones que le son correlativas, debiendo comunicar dichas circunstancias por escrito a la brevedad posible, a las partes, a través de las instancias que suscriben el presente Acuerdo.

VIGÉSIMA TERCERA. Las partes acuerdan que el presente instrumento jurídico deberá guardar absoluta congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 y el Convenio Marco, que en términos del artículo 27 del Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2007 se suscriba, por lo que de existir alguna diferencia o contradicción entre este instrumento y aquéllos, prevalecerán el Plan Nacional de Desarrollo y el Convenio Marco.

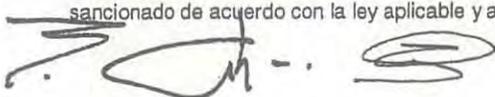
VIGÉSIMA CUARTA. Las partes manifiestan su conformidad para que en caso de controversia que se suscite por la operación, formalización y cumplimiento del Presente Acuerdo de Coordinación, se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Federales competentes con sede en la Ciudad de México.

VIGÉSIMA QUINTA. Este Acuerdo de Coordinación surte sus efectos a partir de la fecha de su firma y hasta el 31 de diciembre de 2007. Los anexos de este Acuerdo que, en su caso, se modifiquen, serán elaborados en los términos de la legislación federal aplicable para los efectos del cierre del ejercicio fiscal.

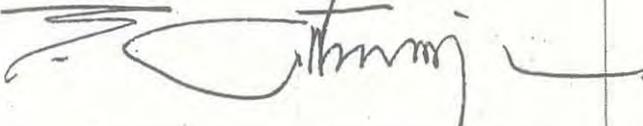
VIGÉSIMA SEXTA. De conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Planeación, el presente Acuerdo de Coordinación y sus Anexos, deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con el propósito de que la población conozca las acciones coordinadas de la Federación con el Estado.

Leído que fue y debidamente enterados del alcance y contenido legal, se firma el presente Acuerdo de Coordinación en cuatro ejemplares, en la Ciudad de México, a los 30 días del mes de abril del año dos mil siete.

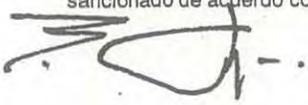
Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus subsidios provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de éste programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los subsidios de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente.



Acuerdo de Coordinación para la Operación del
Programa de Rescate de Espacios Públicos
Distrito Federal
Ejercicio Fiscal 2007

POR "LA SEDESOL"	POR "EL GDF"
<p data-bbox="217 436 808 537">LA SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO</p>  <p data-bbox="279 688 750 751">ARQ. SARA HALINA TOPELSON FRIDMAN</p>	<p data-bbox="870 436 1399 504">EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</p>  <p data-bbox="854 688 1416 718">ARQ. J. ARTURO AISPURO CORONEL</p>
<p data-bbox="224 798 805 898">DIRECTOR GENERAL DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA EN ZONAS URBANO-MARGINADAS,</p>  <p data-bbox="246 1075 782 1138">MTRO. LUIS RODOLFO ZAMORANO RUIZ</p>	<p data-bbox="837 798 1432 861">DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO</p>  <p data-bbox="863 1075 1416 1138">ARQ. FELIPE DE JESÚS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ</p>

Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus subsidios provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de éste programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los subsidios de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente.

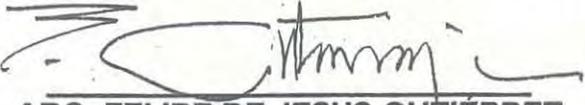


Anexo I

Delegaciones Seleccionadas

Delegaciones
Alvaro Obregón
Azcapotzalco
Benito Juárez
Coyoacán
Cuajimalpa
Cuauhtémoc
Gustavo A. Madero
Iztacalco
Iztapalapa
Magdalena Contreras
Miguel Hidalgo
Milpa Alta
Tlahuac
Tlalpan
Venustiano Carranza
Xochimilco

Leído que fue y debidamente enterados del alcance y contenido legal, se firma el presente Anexo en la Ciudad de México a los 30 días del mes de abril del año dos mil siete.

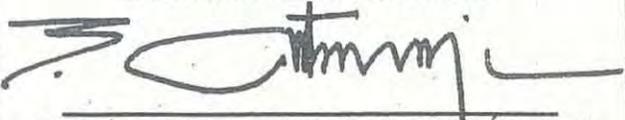
<p>POR "LA SEDESOL" EL DIRECTOR GENERAL DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA EN ZONAS URBANO-MARGINADAS,</p>  <p>MTRO. LUIS RODOLFO ZAMORANO RUIZ</p>	<p>POR "EL GDF" EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO</p>  <p>ARQ. FELIPE DE JESUS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ</p>
---	--

Anexo II

**Aportación de Recursos Federales y de la Entidad por Delegación
(Pesos)**

Delegación	Recursos aportados por "LA SEDESOL"	Recursos aportados por "EL GDF"	Total de recursos
Alvaro Obregón	4,033,098	3,722,860	7,755,958
Azcapotzalco	2,973,604	2,744,862	5,718,466
Benito Juárez	637,000	588,000	1,225,000
Coyoacán	9,629,930	8,889,166	18,519,096
Cuajimalpa	1,293,500	1,194,000	2,487,500
Cuauhtemoc	1,724,787	1,592,111	3,316,898
Gustavo A. Madero	3,882,138	3,583,512	7,465,650
Iztacalco	10,761,540	9,933,730	20,695,270
Iztapalapa	4,817,835	4,447,233	9,265,068
Magdalena Contreras	487,500	450,000	937,500
Miguel Hidalgo	1,315,612	1,214,411	2,530,023
Milpa Alta	562,250	519,000	1,081,250
Tlahuac	2,210,000	2,040,000	4,250,000
Tlalpan	4,121,706	3,804,652	7,926,358
Venustiano Carranza	17,162,000	15,841,846	33,003,846
Xochimilco	4,387,500	4,050,000	8,437,500
TOTALES	70,000,000	64,615,383	134,615,383

Leído que fue y debidamente enterados del alcance y contenido legal, se firma el presente Anexo en la Ciudad de México a los 30 días del mes de abril del año dos mil siete.

<p>POR "LA SEDESOL" EL DIRECTOR GENERAL DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA EN ZONAS URBANO-MARGINADAS,</p>  <p>MTRO. LUIS RODOLFO ZAMORANO RUIZ</p>	<p>POR "EL GDF" EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO</p>  <p>ARQ. FELIPE DE JESUS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ</p>
--	--

Anexo 3. Guia_Duis

EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS PROYECTOS CON POTENCIAL DE SER CONSIDERADOS DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES (OUIS)

PRERREQUISITOS

P.1	CARTA PRESENTACIÓN DEL GOBIERNO DEL ESTADO EN LA QUE EXPRESA SU VOLUNTAD Y COMPROMISO DE ATENDER EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE ACUERDO CON SUS ATRIBUCIONES.	
P.2	CARTA PRESENTACIÓN DEL PRESIDENTE MUNICIPAL QUE INCORPORA EL COMPROMISO DE LA AUTORIDAD PARA LA ADECUADA REALIZACIÓN Y OPERACIÓN DEL OUIS, CORRESPONDENCIA CON LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO A LA ESCALA CORRESPONDIENTE; ELABORACIÓN DE ANÁLISIS DE PELIGROS Y RIESGOS, ASÍ COMO PREVISIÓN DE LAS OBRAS Y ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO QUE CORRESPONDAN.	
P.3	CARTA PRESENTACIÓN DEL DESARROLLADOR EN LA QUE EXPRESA SU VOLUNTAD Y COMPROMISO DE ATENDER LAS RECOMENDACIONES DEL OPEDES.	
P.4	VISIÓN DEL PROYECTO EN LOS ÁMBITOS REGIONAL, URBANO Y LOCAL PRESENTADA POR EL PROMOTOR DEL PROYECTO	JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO EN ATENCIÓN DE LA DEMANDA LOCAL DE VIVIENDA DIMENSIÓN DEL PROYECTO Y ETAPAS INNOVACIONES TECNOLÓGICAS ANILLO DE ENERGÍA MEDIO AMBIENTE OTROS.
P.5	FACTIBILIDAD DE AGUA EMITIDA POR LA AUTORIDAD DE ACUERDO AL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA (EN EL CASO DE DISCARGADO DE AGUA ESTATAL Y OCEANISMO DE AGUA MUNICIPAL) CONSIDERANDO EL EFECTO ACUMULADO DE LA REGIÓN O CIUDAD	FACTIBILIDAD DE AGUA DE LA CUENCA HOROLÓGICA O ADMINISTRATIVA, DISPONIBILIDAD MEDIA ANUAL DE AGUA SUBTERRÁNEA Y/O DISPONIBILIDAD MEDIA ANUAL DE AGUA SUPERFICIAL EN LA CUENCA (MEDIANTE) DOTACIÓN DEL VOLUMEN REQUERIDO PARA EL ABASTO DE AGUA POTABLE QUE REQUIERE EL DESARROLLO (LITROS/ABDIA)
P.6	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA, SUMINISTRO Y USO EFICIENTE DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA Y OPCIONES DE AUTOABASTO	DEMANDA ESTIMADA DE ENERGÍA PARA EL DESARROLLO INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA ESTIMADA POR EL DESARROLLADOR, PROGRAMA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA A IMPLEMENTARSE EN EL DESARROLLO
P.7	REQUERIMIENTOS Y NECESIDADES DE VIVIENDA QUE JUSTIFIQUEN EL PROYECTO (ESTUDIO DE MERCADO DEL PROYECTO)	NECESIDAD DE VIVIENDA (CONAV Y CONAPO) vs DEMANDA DE VIVIENDA POTENCIAL, EFECTIVA Y REAL VALDAR DEMANDA DE VIVIENDA Y COBERTURA DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA QUE PRETENDE ASORBITAR EL DESARROLLO. PORCENTAJE DE COBERTURA DEL MERCADO VS OTROS DESARROLLADORES

EVALUACION Y SEGUIMIENTO DE LOS PROYECTOS CON POTENCIAL DE SER CONSIDERADOS DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES (DUIS)

ELEMENTOS REGIONALES DETERMINANTES					
CRITERIO	INDICADOR	DESCRIPCIÓN	CUMPLIMIENTO		
			SI	NO	
D1	CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD	ESTRUCTURA VIAL REGIONAL, NIVEL DE SERVICIOS DE LA VIALIDAD QUE CONECTA AL PROYECTO CON EL CENTRO DE POBLACIÓN MATRIZ Y SU REGIÓN ÍNDICE DE SUPERFICIA VIAL TIPO DE MAJALDAD REGIONAL, ESTATAL O LOCAL QUE CONECTA AL CENTRO DE POBLACIÓN CON EL PROYECTO Y SU REGIÓN EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LA MOVILIDAD EN TIEMPO Y DISTANCIA ENTRE EL DESARROLLO Y LOS CENTROS DE ACTIVIDADES IMPACTO ECONÓMICO DEL TRANSPORTE, GASTO MONETARIO PROMEDIO POR VIAJE	DE ACUERDO CON NORMATIVIDAD SEDESOL		
D2	INFRAESTRUCTURA BÁSICA	INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA (SUMINISTRO Y RED) SANITARIA	DE ACUERDO CON NORMATIVIDAD SEDESOL		
D3	ALINEACIÓN CON EL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO	EMPLEO Y CRECIMIENTO ECONÓMICO DESARROLLO SOCIAL PROGRAMAS SECTORIALES	CONSTANCIA DEL GOBIERNO ESTATAL		
D4	ALINEACIÓN CON EL PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA CUANDO EXISTA	EL PROYECTO EN EL CONTEXTO DE LA REGIONALIZACIÓN FUNCIONAL, EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO, LOS CENTROS DE POBLACIÓN PRIORITARIOS SEGUN VOCACION Y EL MODELO DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DE LA ENTIDAD	CONSTANCIA DEL GOBIERNO ESTATAL		
D5	ALINEACIÓN CON EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO	EMPLEO Y CRECIMIENTO ECONÓMICO DESARROLLO SOCIAL PROGRAMAS SECTORIALES	CONSTANCIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL		
D6	ALINEACIÓN CON EL PROGRAMA MUNICIPAL ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO	VALOR Y FRAGILIDAD AMBIENTAL EN RELACIÓN AL ECOSISTEMA, USOS Y APROVECHAMIENTOS PERMITIDOS, DEPENDIENDO Y CONDICIONADOS QUE SE CONSIDERAN PARA EL PREDIO. CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA QUE SE CONTEMPLAN PARA LAS UNIDADES DE GESTIÓN AMBIENTAL (GUA) DONDE SE UBICA EL PREDIO	CONSTANCIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL		
D7	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA LÍNEAS Y SUBESTACIONES OPCIONES DE SUMINISTRO POR LAS ENTIDADES, CON INFRAESTRUCTURA EXISTENTE (ESQUEMA DE APORTACIONES)	DICTAMEN DE FACTIBILIDAD, CONTRATO O CONVENIO DE APORTACIONES		
D8	CAPACIDAD HIDRÁULICA DE LA CUENCA SE CONSIDERA ADECUADO COMO PRERREQUISITO DONDE YA ESTÁ CONSIDERADO	DISPONIBILIDAD MEDIA ANUAL DE AGUA SUBTERRÁNEA Y SUPERFICIAL DE LA CUENCA HIDROLÓGICA DONDE SE UBICA EL DESARROLLO. VOLUMEN CONCESIONADO QUE CUENTA EL DESARROLLO (m ³ /año) VOLUMEN REQUERIDO PARA EL ABASTO DE AGUA POTABLE DEL DESARROLLO (m ³ /año)	DISPONIBILIDAD MEDIA ANUAL DE AGUA SUBTERRÁNEA Y SUPERFICIAL DEL ACUÍFERO PÚBLICA EN EL D.O.F. POR CUA (ESTADÍSTICAS DEL AGUA EN MÉXICO, CNA EDICIÓN 2007, TÍTULOS DE CONCESIÓN Y ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS Y SUPERFICIALES PROYECTO INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA		
D9	IMPACTO AMBIENTAL	IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS DEL PROYECTO EN EL MEDIO AMBIENTE EN SUS ETAPAS DE PREPARACIÓN DEL SITIO, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DETERMINACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN, COMPENSACIÓN, RESTAURACIÓN Y CONTROL DE LOS IMPACTOS FÍSICOS, ECOLÓGICOS, SOCIOECONÓMICOS, CULTURALES O ESTÉTICOS DETECTADOS	CONSTANCIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL Y/O ESTATAL, RESOLUCIÓN POSITIVA DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL		
D10	SATISFACCIÓN DE REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE ESCALA REGIONAL Y PLAN DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO DE LOS MISMOS	PLANEACIÓN TEMPORAL Y ESPACIAL DE LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS Y ACCIONES REQUERIDAS	CARTAS COMPROMISO DE LA AUTORIDAD ESTATAL Y MUNICIPAL RESPECTO A REALIZAR LAS PROVISIONES QUE CORRESPONDAN ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO PROPUESTOS Y ACORDADOS	PRESENTACIÓN DE CARTAS COMPROMISO Y OTRAS EVIDENCIAS	
D11	ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA REGIÓN	CAPACIDAD PRODUCTIVA DE LA REGIÓN			
		CONECTIVIDAD, INFRAESTRUCTURA			
		CAPACIDAD DEL MERCADO			
	RECURSOS HUMANOS				
D12	EDIFICACIÓN ACORDE CON UNA ESTRATEGIA DE FOMENTO ECONÓMICO LOCAL	CONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	ACORDE CON ART. 73 (MÁXIMO)		

LOS ELEMENTOS DETERMINANTES SON AMBITO PRESUPUESTO COMPUESTO A CALIFICAR, NO PUEDEN OPERARSE NI CUMPLIRSE PARCIALMENTE

EVALUACION Y SEGUIMIENTO DE LOS PROYECTOS CON POTENCIAL DE SER CONSIDERADOS DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES (DUIS)

ELEMENTOS URBANOS DETERMINANTES						
	CRITERIO	INDICADOR		CUMPLIMIENTO		
				SI	NO	
D13	IMPACTO URBANO	ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DEL PROYECTO EN LAS CAPACIDADES DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS, ASÍ COMO SUS EFECTOS EN EL ESPACIO URBANO Y ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA EN QUE SE UBICA.	PRESENTAR EL ESTUDIO EN AQUELLOS ESTADOS EN DONDE YA ESTE CONTEMPLADO EN LA LEY, CUANDO NO ES ASÍ, ELABORAR EL ESTUDIO CON BASE EN LA GUÍA METODOLÓGICA DE SEDESOL.			
D14	ALINEACIÓN CON EL PLAN O PROGRAMA DE CENTRO DE POBLACIÓN MATRIZ (ZONA METROPOLITANA O ZONA URBANA Y URBANIZABLE CONTENIDA EN UN SOLO MUNICIPIO LGAM Art. 2 Bis) LA FINALIDAD DE ESTABLECIMIENTO ES QUE EL D O LOS PROGRAMAS PARCIALES DE LOS DIFERENTES DESARROLLOS DE UNA CIUDAD O ZONA METROPOLITANA SEAN CONGRUENTES CON LAS POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEFINIDAS EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN Y PERMITAN LA ADECUADA ADMINISTRACIÓN URBANA POR PARTE DE LA AUTORIDAD LOCAL.	EL PLAN FISCAL DE LA ZONA DE DESARROLLO DEBERÁ SER CONGRUENTE CON EL PLAN O PROGRAMA DE CENTRO DE POBLACIÓN EN LOS SIGUIENTES ASPECTOS: DESARROLLO ECONÓMICO ORDENAMIENTO ECOLÓGICO ESTRUCTURA VAL ESTRUCTURA URBANA ZONIFICACION (USOS), DESTINOS Y RESERVAS LGAM Art. 2	CONSTANCIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL			
D15	ANÁLISIS DE PELIGROS O RIESGOS NATURALES Y ANтропоGENICOS DE ACUERDO CON LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA ELABORADOS POR SEDESOL Y LA METODOLOGÍA DE CENAPRED	IDENTIFICACIÓN DE LOS NIVELES DE PELIGRO O RIESGO POR CAUSAS NATURALES Y ANтропоGENICAS EN LAS ZONAS DEL DUIS (Y UN RADIO MÍNIMO POR DEFINIR SEGÚN EL CASO) Y DEFINICIÓN DE LAS CORRESPONDIENTES MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN QUE DEBEN SER IMPLEMENTADAS.	DE ACUERDO CON NORMATIVIDAD SEDESOL			
D16	PORCENTAJE ANUAL DE ABSORCIÓN EN EL MERCADO DE VIVIENDA EN LA REGIÓN, ZONA METROPOLITANA Y/O CIUDAD DE INFLUENCIA ELABORADO POR EL PROMOTOR DEL PROYECTO	POBLACIÓN OBJETIVO DEL DESARROLLO	ESTIMACIONES DEL PROYECTO VS PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS DE CONAPO 2005-2020.			EL PROYECTO NO PODRÁ IMPACTAR MONOPOLICAMENTE EL MERCADO DE VIVIENDA DE ACUERDO CON CRITERIOS DE INFORMANT
		NECESIDADES Y REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA PARTICULARMENTE DE INFORMANT, FOMISSTE Y DREV	ESTIMACIONES DEL PROYECTO VS NECESIDADES Y REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA CONAMI 2005-2012, DEMANDA REAL DE CREDITOS PARA VIVIENDA DE LOS CHAVIS Y EL DREV CORRESPONDIENTE			

LOS ELEMENTOS DETERMINANTES SOLAMENTE PUEDEN ESTAR COMPLETOS A CABAL BANDO, NO TIENEN OPORTUNIDAD DE NO CUMPLIRSE PARCIALMENTE

EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS PROYECTOS CON POTENCIAL DE SER CONSIDERADOS DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES (DUIS)

EVALUACIÓN TÉCNICA										
1- AMBITO REGIONAL										
CATEGORIA	TEMA	INDICADOR CUMPLIENDO	CRITERIO	INDICADORES DE OBTEN	EVIDENCIAS	VALOR		PONDERACIÓN		PROYECTO "T"
						SI	NO	OPEDUS	PROYECTO "X"	
R1	SISTEMA DE CIUDADES		CENTROS DE POBLACIÓN INTERRELACIONADOS CON EL DESARROLLO	SISTEMA DE CIUDADES, RED VIAL Y DE TRANSPORTE REGIONAL, PROPUESTOS POR PLAN O PROGRAMA ESTATAL, O MUNICIPAL, O DE ZONA CONURBADA DE DESARROLLO URBANO O DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, V.E. PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL DESARROLLO Y SU VINCULACIÓN CON EL SISTEMA URBANO REGIONAL.						
			EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA REGIONAL							
			VALCADA REGIONAL, RED FERROVIARIA Y PRIMARIA DE TRANSPORTE REGIONAL							
			LUGAR DE TRABAJO DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA							
R2	ASPECTOS AMBIENTALES Y DE RIESGOS		PROPUESTA HIDRÁULICA DEL DESARROLLO FRENTE A LA CAPACIDAD DE SOPORTE DE LA REGIÓN DETERMINADA EN EL PRIERREQUISITO 5							
			CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y OFERTA DE SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL (PLUS) DEL DESARROLLO EN RELACIÓN AL VALOR Y FRAGMENTO AMBIENTAL DEL ECOSISTEMA (EN ORDENAMIENTO ECOLÓGICO)							
			PROPUESTA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN A LOS RIESGOS IDENTIFICADOS EN EL D13 (ANÁLISIS DE PELIGROS O RIESGOS NATURALES Y/O ANTRÓPOGÉNICOS)							
R4	TAMANO DEL MERCADO POTENCIAL, CAPACIDAD DE COMPRA Y NECESIDAD DE VIVIENDA		EVALUACIÓN EN FUNCIÓN DEL PRIERREQUISITO 7 (REQUERIMIENTOS Y NECESIDADES DE VIVIENDA) Y DETERMINANTE URBANO 16 (ABSORCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA)							
R3	INVERSIONES PRODUCTIVAS Y GENERACIÓN DE EMPLEO		OFERTA DE FUENTES DE EMPLEO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN FUNCIÓN DEL D 3 (ALINEACIÓN CON EL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO) Y D11 (ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA REGIÓN)							
			ESTRATEGIAS DE ATRACCIÓN DE INVERSIONES							

EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS PROYECTOS CON POTENCIAL DE SER CONSIDERADOS DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES (DUIS)

EVALUACIÓN TÉCNICA

2 ÁMBITO URBANO (PLAN PARCIAL DE LA ZONA DE CRECIMIENTO)

EL ÁMBITO URBANO QUE CORRESPONDE AL PLAN PARCIAL DE LA ZONA DE CRECIMIENTO DEBERÁ ESTAR EN CONGRUENCIA CON EL ÁMBITO REGIONAL Y CON TODOS LOS DETERMINANTES REGIONALES Y URBANOS

CÓDIGO	TEMA	INDICADOR COMPLEJITO	CRITERIO	INDICADOR DE ORIGEN	EVIDENCIAS	PLAZAMIENTO		PROYECTO "1"
						CIUDADES	PROYECTO "2"	
U1	INFRAESTRUCTURA URBANA DUIS			NORMATIVIDAD SEDESOL				
U2	CONECTIVIDAD, ACCESIBILIDAD Y ARTICULACIÓN URBANA		ESTRATEGIA DEL PLAN PARCIAL DE CRECIMIENTO EN CONGRUENCIA CON LA D11 (CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD) Y D14 (VALORIZACIÓN CON EL PLAN O PROGRAMA DE CENTRO DE POBLACIÓN MATRIZ)	GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE PPOU SEDESOL, A1.73	PLANO ESTRUCTURA VIAL, MODOS RUTAS, FRECUENCIA DE TRANSPORTE PÚBLICO			
			ESTRATEGIA VIAL DEL DESARROLLO					
U3	ESTRUCTURA URBANA		PROPUESTA DE ESTRUCTURA URBANA (CENTRO, SUBCENTRO, CORREDOR URBANO, CENTRO VECINAL Y DE BARRIO) EN CONGRUENCIA CON EL D11 (ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA REGIÓN, EQUIPAMIENTO (TAMAJO DE LA CIUDAD), EN CONGRUENCIA CON EL D14 (VALORIZACIÓN CON EL PLAN O PROGRAMA DE CENTRO DE POBLACIÓN MATRIZ)	GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE PPOU SEDESOL, A1.73				
			TRANSPORTE PÚBLICO PARA ZONAS HABITACIONALES, MODOS, RUTAS, FRECUENCIA					
U4	USOS DEL SUELO		ZONIFICACIÓN (USO Y PORCENTAJE HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS, INDUSTRIAL, VERDE), ÁREAS VERDES, EN FUNCIÓN DEL D14 (CONGRUENCIA CON EL PLAN DE CENTRO DE POBLACIÓN) DEL P3 (INTEGRACIONES PRODUCTIVAS) Y TENDENCIAS DE VISIÓN EN CONGRUENCIA CON EL D16 (PORCENTAJE ANUAL DE ABSORCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA)	GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE PPOU SEDESOL, A1.73	PLANO DE ZONIFICACIÓN, NORMAS PARTICULARES, TABLA DE COMPARTILAMENTO DE USOS			
U5	DENSIDAD		EN FUNCIÓN DE P5 (FACTIBILIDAD DE AGUA), D14 (PPOU) Y ESTRUCTURA VIAL.	DEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO DE SUELO, A1.73	PLANO DE DENSIDAD HABITACIONAL, TABLA DE DENSIDADES POR TIPO DE VIVIENDA			
			DENSIDAD BRUTA HABITACIONAL, DENSIDAD NETA HABITACIONAL, POR TIPO DE VIVIENDA					
U6	EQUIPAMIENTO PROPUESTO ENTRE BARRIO, MEDIO Y REGIONAL (UBICACIÓN, RADIOS DE INFLUENCIA, ETAPAS VS. VIVIENDA)		EDUCACIÓN Y CULTURA	SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO, SEDESOL, A1.73		CONSIDERA EFECTO REGIONAL		
			SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO, SEDESOL, A1.73				
			COMERCIO Y ABASTO	SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO, SEDESOL, A1.73				
			ÁREAS VERDES	SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO, SEDESOL, A1.73				
U7	USO EFICIENTE DE AGUA		BALANCE DE OFERTA Y DEMANDA DE AGUA	DISPONIBILIDAD NATURAL MEDIA PER CAPITA	ESTADÍSTICAS DEL AGUA EN MÉXICO	CONSIDERA EFECTO REGIONAL		
			ALTERNATIVAS DE USO EFICIENTE DE AGUA	AHORRO EN GASTO LITROS/DÍA	POTACIÓN CON BASE EN LA NORMA N3 VS GASTO REAL			
U8	ALTERNATIVAS DE TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE AGUAS RESIDUALES		VOLUMENES, CARACTERÍSTICAS, TRATAMIENTO, MANEJO Y DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES QUE PRODUCIRÁ EL PROYECTO	DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES EN LA REGIÓN	DESCARGA CON BASE EN LA NORMA VS DESCARGA FINAL			
			ALTERNATIVAS DE USO EFICIENTE DE AGUAS RESIDUALES	% DE AGUA RESIDUAL REUTILIZADA	VOLUMEN DE AGUA RESIDUAL TRATADA			
U9	USO EFICIENTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y OPCIONES DE AUTOMASTO		EQUIPOS, INSTALACIONES Y/O ACCIONES PROYECTADAS O PROGRAMADAS PARA LOGRAR UN USO MÁS EFICIENTE DE LA ENERGÍA	OPCIONES TECNOLÓGICAS Y % DE AHORRO DE ENERGÍA	CANTIDAD DE ENERGÍA REQUERIDA O SOLICITADA	CONSIDERA EFECTO REGIONAL		
			OPCIONES DE AUTOMASTO PROYECTADAS A GENERAL AHORROS EN LA TARIFA DE ALUMBRADO PÚBLICO Y SERVICIOS	REQUERIMIENTOS DE ENERGÍA, TECNOLOGÍA Y UTILIZAR (BPM, HIDROELÉCTRICA, SOLAR (SOLICA, BIOMASA, ETC))	PROYECTO EJECUTIVO Y PREFACTIBILIDAD			
U10	MANEJO, DISPOSICIÓN Y SANEAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS		VOLUMEN, TIPO DE RESIDUOS	GENERACIÓN PERCAPITA DE RESIDUOS SÓLIDOS	VOLUMEN DE RESIDUOS GENERADOS POR HABITANTE	CONSIDERA EFECTO REGIONAL		
			PROPUESTA DE MANEJO Y DISPOSICIÓN FINAL, PARA SU REUTILIZACIÓN	% DE RESIDUOS SÓLIDOS REUTILIZABLES	VOLUMEN DE RESIDUOS GENERADOS VS RESIDUOS REUTILIZADOS			

EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS PROYECTOS CON POTENCIAL DE SER CONSIDERADOS DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES (DUIS)

3 ÁMBITO URBANO LOCAL

EL PROYECTO URBANO EN EL ÁMBITO LOCAL DEBERÁ CORRESPONDER A LOS LINEAMIENTOS FEDERALES QUE ESTABLECE EL ART. 73 DE LA LEY DE VIVIENDA PRÓXIMOS A PUBLICARSE, MISMO QUE SE INCORPORAN COMO ANEXO A ESTE DOCUMENTO. ESTOS LINEAMIENTOS REPRESENTAN UN ESTÁNDAR MÍNIMO APROPIADO QUE MEJORA Y SIMPLIFICA SUSTANCIALMENTE LOS ASPECTOS REGULATORIOS EN LA MATERIA

		EMBITO	
		PROYECTO "X"	PROYECTO "Y"
L1	INFRAESTRUCTURA		
L2	EQUIPAMIENTO		
L3	VINCULACIÓN CON EL ENTORNO		

EVALUACIÓN TÉCNICA

4 NIVEL ARQUITECTÓNICO DE LA VIVIENDA (LA CALIFICACIÓN SE OBTIENE CON BASE EN CONAVI)

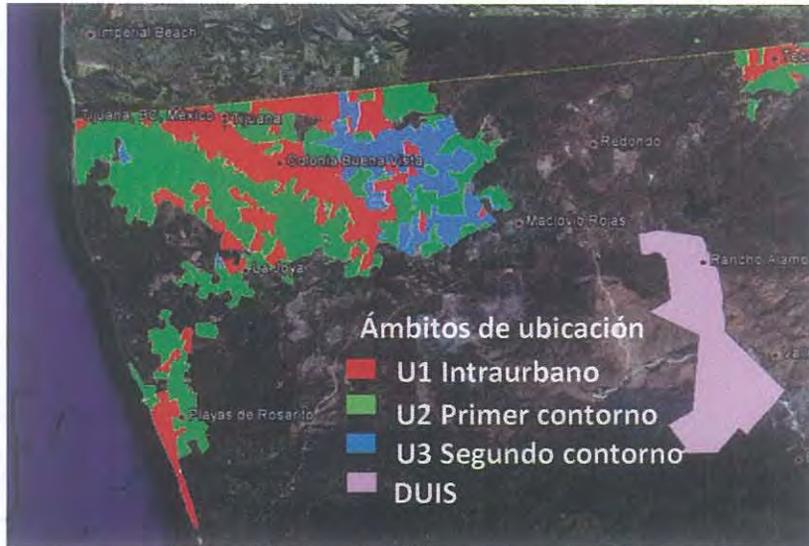
LAS VIVIENDAS SE CALIFICAN CON EL PAQUETE BÁSICO DE CARACTERÍSTICAS DE SUSTENTABILIDAD DEL PROGRAMA DE SUBSIDIOS "ESTA ES TU CASA" PARA LA VIVIENDA (INCORPORADA A ESTE PROGRAMA, ASÍ COMO A TRAVÉS DE LOS CRITERIOS E INDICADORES PARA DESARROLLOS HABITACIONALES SUSTENTABLES DE LA CONAVA PARA TODAS LA TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA, RAZÓN POR LA CUAL SE DEBERÁN REFERIR A ESTOS INSTRUMENTOS

TEMA	CONTENIDO	INDICADOR DE OBRERA	EVIDENCIAS	POSIBILIDAD CONAVI	POSIBILIDAD OPSIS	VALOR		CALIF.	
						SI	NO	PROYECTO "X"	PROYECTO "Y"
A1 DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE LA VIVIENDA	ADECUACIÓN BIO CLIMÁTICA	LOCALIZACIÓN DE LOS ESPADOS	ODHS						
	ADECUACIÓN BIO CLIMÁTICA	TIPO DE TECHO	ODHS						
	ADECUACIÓN BIO CLIMÁTICA	ALTURA DEL PISO AL TECHO	ODHS						
	ADECUACIÓN BIO CLIMÁTICA	DISPOSITIVOS DE CONTROL SOLAR	ODHS						
	ADECUACIÓN BIO CLIMÁTICA	VENTILACIÓN	ODHS						
A2 USO EFICIENTE DE LA ENERGÍA EN LA VIVIENDA	ISAS	PAQUETE BÁSICO, ODHS SÓLO VIVIENDA SUBSIDIADA POR CONAVI							
	ENERGÍA ELÉCTRICA	PAQUETE BÁSICO, ODHS SÓLO VIVIENDA SUBSIDIADA POR CONAVI							
	ENVOLVENTE TÉRMICA	PAQUETE BÁSICO, ODHS SÓLO VIVIENDA SUBSIDIADA POR CONAVI							
A3 USO EFICIENTE DEL AGUA	SUMINISTRO DE AGUA EN LA VIVIENDA	PAQUETE BÁSICO, ODHS							
	AGUA RESIDUAL	ODHS							
A4 MANEJO ADECUADO DE RESIDUOS SÓLIDOS	AGUA PLUVIAL	ODHS							
	EN EL CONJUNTO	PAQUETE BÁSICO							
	EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN LA VIVIENDA	PAQUETE BÁSICO							
A5 MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS HABITACIONALES *SUJETO A REVISIÓN	RECEPCIÓN DE OBRA	PAQUETE BÁSICO	PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE OBRA						
	MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN	PAQUETE BÁSICO	PAQUETE BÁSICO						
	DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO	PAQUETE BÁSICO	LINEAMIENTOS, COMPROMISOS, CONVENIOS						
		PAQUETE BÁSICO	REGLAMENTO DE CONDOMINIO						
	ORGANIZACIÓN VECINAL	PAQUETE BÁSICO	ACTA CONSTITUTIVA, INSTRUMENTO JURÍDICO FINANCIERO FEDECOMISO						
		PAQUETE BÁSICO	REGLAMENTO DE CONDOMINIO						
		PAQUETE BÁSICO	FEDRAL						
	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	PAQUETE BÁSICO	CUOTAS DE MANTENIMIENTO LOCALES COMERCIALES						

Anexo 4. ANÁLISIS PUERTA ANZA Y VALLE SAN PEDRO DUIS

Evaluación de DUIS

Valle de San Pedro, Tijuana, BC.



Datos del proyecto

- Ubicado a 17 Km de la ciudad de Tijuana por la autopista Tijuana –Tecate
- Superficie: 5,859 ha
- Habitantes: 700,000
- Viviendas programadas a 2030, **180,000** unidades
- Viviendas programadas a 2013, **69,107** unidades
- Viviendas construidas con subsidio a 2012, **2,053** unidades
- Promotor: URBI

El origen

- En marzo de 2007, se firma un convenio entre el Gob. Edo y la empresa Urbi con el objeto de construir un desarrollo sustentable
- Aval del Presidente de la República
- La estrategia DUIS surge con este proyecto para regular con enfoque integral y sustentable los grandes proyectos habitacionales que estaban en el mercado
- Proyecto da origen a la metodología RUBA

Fortalezas

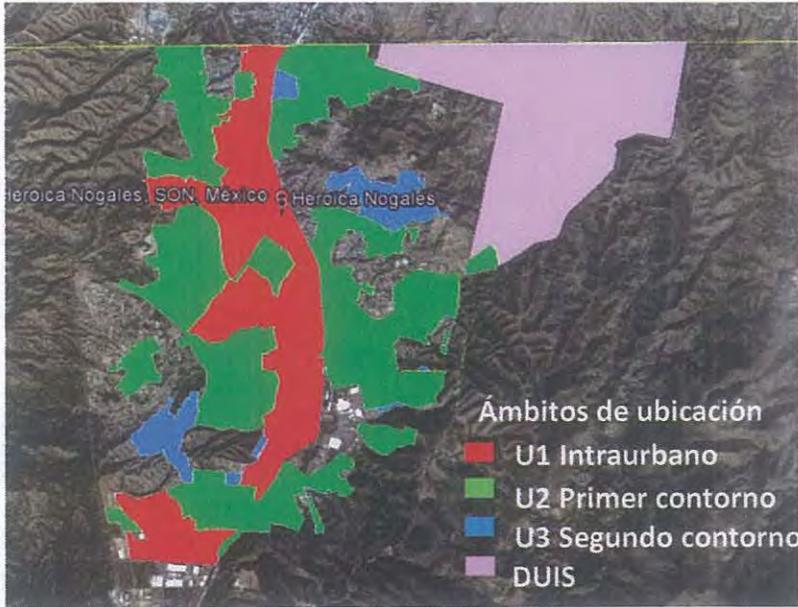
- El proyecto cuenta con el ordenamiento ecológico del territorio y el Plan de Desarrollo Urbano aprobado
- Infraestructura hidráulica construida
- Vialidad que conecta a la ciudad de Tijuana construida
- Universidad Autónoma de Tijuana como detonador
- FONADIN financia urbanización e infraestructura

Debilidades

- La distancia a la ciudad de Tijuana y una sola vía de comunicación
- Falta de fuentes de empleo
- Absorbe mas del 50% de la demanda de vivienda proyectada
- No resuelto como ZM con Tijuana, Ensenada y San Diego
- El paso fronterizo sigue siendo por Tijuana
- No es un proyecto de gobierno

Evaluación de DUIS

Puerta de Anza, Nogales, Son.



Datos del proyecto

- Ubicado al oriente de la ciudad de Nogales
- Superficie: 1,032 ha
- Habitantes: 115,000
- Viviendas programadas a 2030, **28,000** unidades
- Viviendas construidas con subsidio a 2012, **1, 529** unidades
- Promotor: DIXUS

Opinión CONAVI

- Conectividad (vialidad y transporte), entre el desarrollo y la Cd. de Nogales, con participación del desarrollador y gobiernos estatal y municipal. CONAVI solicitó el fallo de la licitación de la vialidad sur (no fue presentado)
- Intervención del Gobierno Federal (SHCP, SCT, INDAABIN, SEDESOL, SRE, SE y SEGOB) y del gobierno estatal, con el Grupo Binacional sobre Puentes y Servicios Fronterizos, para la gestión del puerto fronterizo en la zona industrial y paso fronterizo en la zona de turismo médico para la realización de acciones de infraestructura y logística requeridas.

Fortalezas

- Inicio con Plan de Desarrollo Urbano aprobado
- Reconversión del proyecto habitacional en proyecto inmobiliario multifuncional, zona industrial-puerto fronterizo, zona de turismo médico
- Proximidad a la ciudad de Nogales

Debilidades

- Falta de vialidad eficiente para conectar el desarrollo con Nogales
- Si no se construye el puerto fronterizo, el transporte industrial será por Nogales o se cancela la industria y se construyen viviendas
- Desfase entre la llegada de la vivienda y fuentes de empleo
- No resuelto integralmente con la Cd. de Nogales
- No es un proyecto de gobierno
- No se evalúan avances

Anexo 5 Reglas para el Otorgamiento- Seguro de Calidad DOF 24-07-14

DOF: 24/07/2014

ACUERDO 53.1345.2014 relativo a la modificación a las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.- Secretaría General.- Prosecretaría de la Junta Directiva.- SG/SJD/0617/2014.

Lic. Sebastián Lerdo de Tejada C.

Director General del Instituto.

Presente.

En sesión ordinaria celebrada por Junta Directiva, el día 27 de junio de 2014, al tratarse lo relativo a la modificación a las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, se tomó el siguiente:

ACUERDO 53.1345.2014.- "La Junta Directiva, con fundamento en los artículos 214, fracción XVI, inciso c), de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y 14, fracción XVII, inciso e), de su Estatuto Orgánico; y con base en el acuerdo aprobatorio de la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda número 5903.871.2014, por unanimidad, aprueba la modificación a las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado aprobadas mediante acuerdo 43.1332.2012, como sigue:

REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

...

PRIMERA.- En cumplimiento de lo establecido en el artículo 123, apartado B, fracción XI, inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y su Estatuto Orgánico, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, es la Unidad Administrativa Desconcentrada encargada de establecer y operar un sistema de financiamiento, mediante el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria contemplados en las presentes Reglas y aquellos que autorice la Comisión Ejecutiva.

SEGUNDA.-...

I. Acción de vivienda.- Las que el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado promueva, dirija o administre con la finalidad de dignificar la vivienda de los trabajadores y que no impliquen el otorgamiento directo de créditos por parte de dicho órgano desconcentrado.

II. Acreditado.- El trabajador o pensionado que haya ejercido el derecho de un crédito hipotecario o una Acción de vivienda, en cualquiera de sus esquemas de financiamiento.

...

XXVIII. Expediente electrónico único.- El documento emitido por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, que contiene las aportaciones del cotizante, a la Subcuenta de Vivienda.

...

XXVI. Mandatario.- Las instituciones de crédito del sistema financiero mexicano, las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas y no reguladas, denominadas entidades financieras, cuyo objeto social incluya la originación de créditos, que hayan celebrado convenio de concertación de acciones con el Instituto por conducto del FOVISSSTE, para participar en el procedimiento de otorgamiento de créditos mediante mandato expreso del mismo.

...

XXVIII. Monto Máximo de Crédito.- Aquel que otorgue el FOVISSSTE en función de, entre otros factores, la capacidad de pago de los trabajadores.

...

XXX. Órganos de Gobierno.- La Junta Directiva y la Comisión Ejecutiva.

TERCERA.- ...

En el caso de las Acciones de vivienda, los cotizantes se sujetarán a las disposiciones autorizadas por los Órganos de Gobierno.

...

CUARTA.- ...

...

Las Acciones de vivienda se otorgarán para los fines que establezcan los Órganos de Gobierno

QUINTA.- ...

SEXTA.- ...

SÉPTIMA.- El cónyuge, la concubina o el concubinario, tendrán derecho de obtener un crédito mancomunado al 100% del procedimiento no aleatorio. En el caso de créditos asignados por procedimiento aleatorio también obtendrán el 100%, cuando se hubiesen inscrito de manera individual y ambos hayan resultado ganadores dentro del mismo ejercicio fiscal, en los términos aprobados en el programa respectivo. Si un cónyuge hubiese obtenido un crédito aleatorio y el otro cónyuge lo hubiese obtenido por procedimiento no aleatorio, será posible mancomunar ambos créditos, siempre y cuando se traten del esquema tradicional y correspondan a un mismo ejercicio presupuestal.

...

OCTAVA.- ...

NOVENA.-...

...

V. Pensionados (Pensionada2), que será el crédito otorgado mediante procedimiento no aleatorio para adquisición de vivienda nueva o vivienda usada, en forma individual, para pensionados del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, por jubilación, retiro por edad y tiempo de servicios y por cesantía en edad avanzada. Dependiendo del monto de su pago, los pensionados pueden contar con un apoyo económico no recuperable que otorga el Gobierno Federal (subsidio).

...

Respaldados M (Respaldada2 M), que será la Acción de vivienda consistente en el financiamiento que el Cotizante reciba de una Entidad Financiera con quien FOMISSSTE tenga celebrado convenio de administración, por el monto y plazo que determine la Comisión Ejecutiva, a tasa fija y en pesos, para la ampliación, reparación o mejoramiento de su vivienda, que previa autorización por escrito del Cotizante, su amortización se realice por conducto del FOMISSSTE en la forma prevista en el último párrafo del artículo 176 de la Ley y que el Cotizante autorice que en caso de incumplimiento se destinen a dicha amortización los recursos del Saldo de la Subcuenta como fuente de pago hasta donde ésta lo permita. La Comisión Ejecutiva del FOMISSSTE determinará los criterios para la vigilancia, recuperación y aspectos operativos de esta acción de vivienda que mantendrá vigente el derecho del Cotizante para obtener un Crédito.

DÉCIMA.- ...

...

Los Acreditados deberán presentar el Expediente electrónico único que valide su calidad de activo y su antigüedad mínima de 18 meses de cotización al FOMISSSTE

DÉCIMA PRIMERA.- ...

DÉCIMA SEGUNDA.- ...

DÉCIMA TERCERA.- ...

DÉCIMA CUARTA.- ...

...

I. El o los interesados deberán presentar a la Subdirección de Crédito del FOMISSSTE, los siguientes documentos: El Proyecto ejecutivo del conjunto habitacional respectivo, para su aprobación, presentando la documentación, información, planos, autorizaciones, permisos, registros, manifestaciones de construcción, programas de manejo, licencias, avisos y certificados requeridos conforme a la normativa vigente en la Entidad Federativa de que se trate, a efecto de demostrar que el predio en donde desarrollará el Proyecto se encuentra en zona urbanizada o en proceso de urbanización, con factibilidad de servicios, visto bueno de protección civil, autorización del Instituto Nacional de las Bellas Artes o, en caso de no existir representación en el Estado que corresponda, la de la institución equivalente reguladora en el ámbito local; del Instituto Nacional de Antropología e Historia, impacto ambiental, urbano o del patrimonio urbanístico arquitectónico, en su caso y, que esté libre de todo gravamen e inscrito en el RPP correspondiente.

...

IX. ...

1. ...

2....

3....

a. ...

b. ...

c. ...

d. ...

e. ...

f. ...

...

1. ...

2. ...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

...

DÉCIMA QUINTA.- ...

...

B. ...

...

b) Resultado de la consulta al simulador de créditos Respalda2M, por medio del cual se acredite estar activo en el sector público y tener como saldo mínimo seis mil pesos en la Subcuenta de Vivienda.

c) Contrato de apertura de crédito simple, en el cual se acuerde que el acreditado se obliga a destinar el financiamiento a la mejora, reparación o ampliación de su vivienda, en la forma y términos que se pacten.

La Entidad Financiera y el FOVISSSTE celebrarán un convenio de administración, el cual deberá cumplir con los criterios definidos por la Comisión Ejecutiva y establecerá, de manera particular, entre otros, las comisiones que deberá pagar la Entidad Financiera al FOVISSSTE por concepto de pago de los servicios de administración y recuperación de los financiamientos otorgados al Cotizante, al amparo del esquema Respaldados M.

DÉCIMA SEXTA.- ...

DÉCIMA SÉPTIMA.- Los Montos Máximos de Crédito, los plazos y las tasas de interés de los Créditos se determinarán de acuerdo a las disponibilidades de recursos que se establezcan anualmente en el Programa de Financiamiento de Crédito que aprueben los Órganos de Gobierno y, en su caso, a lo establecido en la normativa que emitan las autoridades de la materia.

DÉCIMA OCTAVA.- ...**DÉCIMA NOVENA.-** ...**VIGÉSIMA.-** ...

...

Por lo que respecta al esquema Pensiona2, el plazo de amortización no será mayor a veinte años o 240 meses.

Para el caso de las Acciones de vivienda, el plazo máximo para la amortización se aplicará conforme a las disposiciones emitidas por los Órganos de Gobierno.

VIGÉSIMA PRIMERA.- ...**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** ...**VIGÉSIMA TERCERA.-** ...**VIGÉSIMA CUARTA.-** ...

I. la posible siniestralidad de los casos de invalidez, incapacidad total permanente, siempre y cuando esté al corriente del pago de las amortizaciones pactadas a la fecha de la emisión del dictamen de invalidez o incapacidad total permanente.

...

VIGÉSIMA QUINTA.- ...**VIGÉSIMA SEXTA.-** Para garantizar la calidad de la vivienda, así como el cumplimiento con las características de la vivienda

señaladas en la Sección Novena, los inmuebles que se construyan bajo las modalidades de Crédito que ofrece el FOVISSSTE, excepto las modalidades de vivienda usada y redención de pasivos, estarán sujetas a verificación y supervisión de obra y contarán con un seguro de calidad de la vivienda con cobertura de al menos 10 años por daños estructurales, 5 años por impermeabilización y 1.5 años por las instalaciones, que cubra cualquier desperfecto que la obra sufra en la edificación y vicios ocultos e infraestructura con motivo de deficiencias en la construcción y por la utilización de materiales de calidad inferior a la especificada. Para el caso de pérdida total, debe incluir realojamiento, de conformidad con lo establecido por el FOVISSSTE.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- Las Entidades Financieras que se encuentren interesadas en fungir como Mandatarias del FOVISSSTE, deberán cumplir con los requisitos de elegibilidad que determine la Comisión Ejecutiva, debiendo suscribir los instrumentos jurídicos que determine el Instituto por conducto del FOVISSSTE.

Los Mandatarios, se encontrarán obligados a:

I. Operar los créditos conforme a lo dispuesto en el presente instrumento y procesarlos en los sistemas informáticos y en los tiempos establecidos por el FOVISSSTE.

II. Realizar todas aquellas acciones y gastos que se deriven, para subsanar las irregularidades que en su caso incurran en la originación y formalización de créditos, incluyendo los gastos notariales que deban hacerse para la rectificación de escrituras públicas.

III. Rendir cuentas y presentar la información que al efecto le solicite el FOVISSSTE, respecto de los procesos de originación y formalización de crédito en el que sea parte, en los términos en que sean solicitados. En todo caso, la entrega del informe o la rendición de cuentas no podrá exceder de 5 días hábiles a partir de formulado el requerimiento.

IV. Dar capacitación continua a todo su personal que tenga acceso al Sistema Integral de Originación, así como verificar que la información que se descargue en el sistema sea correcta.

V. Informar en detalle al Acreditado, las condiciones financieras del crédito otorgado por FOVISSSTE, según el esquema de crédito que corresponda, al amparo de lo dispuesto en el presente instrumento.

VI. Las demás que se establezcan en el Convenio de Concertación de Acciones correspondiente.

VIGÉSIMA OCTAVA.- ...

VIGÉSIMA NOVENA.- ...

TRIGÉSIMA.- ...

TRIGÉSIMA PRIMERA.- ...

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- ...

...

La formalización de los instrumentos que hagan constar el otorgamiento de créditos del FOVISSSTE, se hará mediante notarios públicos que hayan asumido compromisos de calidad y monto de honorarios.

...

TRIGÉSIMA TERCERA.- ...

TRIGÉSIMA CUARTA.- ...

TRIGÉSIMA QUINTA.- La forma de pago será en ventanilla bancaria y no vía descuento por nómina, en los casos en que el acreditado:

I. Se separe del sector público.

II. Cause baja del sector público por jubilación o pensión, en tanto le es aplicado el descuento en la nómina de pensión correspondiente.

III. Solicite una licencia sin goce de sueldo durante el tiempo que comprenda la misma.

IV. Cuando habiéndole otorgado una prórroga a que se refiere la Regla Cuadragésima Cuarta y finalice ésta, por cualquier razón la dependencia o entidad le suspenda el descuento, teniendo un saldo el crédito.

V. Tuviera pagos vencidos, independientemente de que estén operando sus descuentos en la dependencia o entidad donde presta sus servicios,

En los casos antes referidos, el monto de la amortización que deberá pagar, se fijará conforme a lo previsto en el contrato de crédito respectivo, sin que la misma pueda ser inferior al 35% del último Sueldo Básico reportado al Instituto por la Afiliada para la cual prestaba servicios, o se aplique el descuento de la pensión del trabajador, en su caso.

TRIGÉSIMA SEXTA.- ...

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- ...

TRIGÉSIMA OCTAVA.- ...

TRIGÉSIMA NOVENA.- ...

CUADRAGÉSIMA.- ...

...

III. Cuando se haya procedido a la cancelación del saldo por el transcurso del plazo máximo establecido en el contrato de mutuo para el pago del Crédito, siempre y cuando, el Acreditado se encuentre al corriente en el porcentaje de amortización o forma de pago pactados en los instrumentos jurídicos respectivos.

...

CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- ...

I.- Cuando el FOVISSSTE determine la existencia de un error al formalizar en escritura pública el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria de una vivienda diferente a la que se contrató.

II.- Cuando aplique el seguro de calidad de la vivienda y sea necesario asignar otro inmueble.

III.- Cuando por motivo de la interposición de acciones legales en contra del constructor y/o vendedor de la vivienda, se ordene llevar a cabo la permuta de vivienda y sustitución de la garantía hipotecaria.

La vivienda en permuta será de las mismas características, valor y dentro del entorno habitacional de la registrada en los sistemas informáticos y el testimonio respectivo.

El Acreditado, vendedor y Mandatario, deberán requerir la autorización expresa del FOVISSSTE.

En los casos antes señalados, el Acreditado deberá encontrarse al corriente de sus amortizaciones

En el caso de la fracción I, los gastos que se generen por la escrituración del inmueble en permuta serán sufragados por el Mandatario, en los términos del convenio de concertación suscrito con el FOVISSSTE.

En los casos de las fracciones II y III, el vendedor cubrirá los gastos que se generen por la escrituración del inmueble en permuta, el cual estará obligado a presentarse con el notario público a suscribir los actos jurídicos conducentes, al igual que el Mandatario, sin que la intervención de éste genere pago alguno por comisión.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- ...

CUADRAGÉSIMA TERCERA.- ...

CUADRAGÉSIMA CUARTA.- ...

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las presentes Modificaciones entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- La operación y formalización de los créditos que hayan sido otorgados con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes modificaciones, se registrarán por lo dispuesto en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de septiembre de 2012.

TERCERO.- Publíquese el presente Acuerdo en el Diario Oficial de la Federación."

Lo anterior me permito hacerlo de su conocimiento para los efectos legales procedentes.

Atentamente

México, D.F., a 4 de julio de 2014.- El Secretario General y Secretario de la Junta Directiva, **Ricardo Luis Antonio Godina Herrera.-** Rúbrica.

(R.- 393719)

Anexo 6 Tríptico Seguro GMX DECENAL
SEPARADO WEB



**TU NUEVO HOGAR
AHORA ES MÁS FUERTE.**

Porque cuentas con una cobertura
de calidad para vicios ocultos.

COBERTURA DE CALIDAD PARA TU VIVIENDA



JUNTOS EL RIESGO ES MENOR

INTRODUCCIÓN

Adquirir una vivienda con Seguro de Calidad es sinónimo de tranquilidad, pues su inversión está garantizada con un inmueble que ha superado los más estrictos controles de planificación, diseño y edificación, lo anterior se encuentra respaldado por **Grupo Mexicano de Seguros S.A. de C.V.** quien se obliga a reparar los daños que aparezcan después de la entrega de su vivienda y que procedan de vicios ocultos en su construcción.

¿QUÉ CUBRE?

GMX Seguros hará frente a todos y cada uno de los daños que se encuentren amparados en los siguientes riesgos cubiertos:

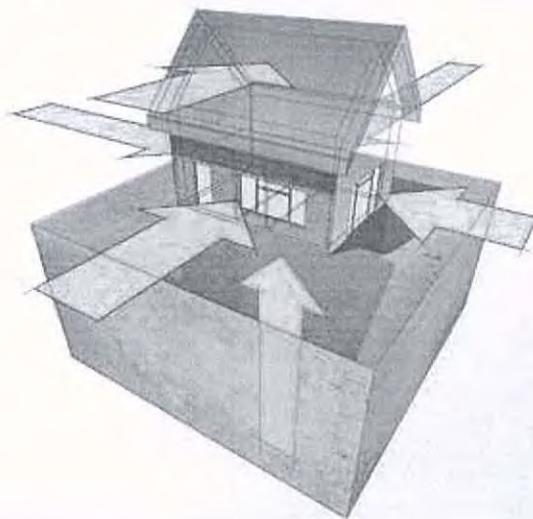
I. COBERTURA DE SEGURIDAD (DAÑOS EN LA ESTRUCTURA DEL INMUEBLE)

Daños que afecten a las cimentaciones, trabes, castillos, columnas, losas, muros de carga, estructura en general u otros elementos indispensables para garantizar la estabilidad y solidez de la edificación y que ocurran dentro de la vigencia estipulada para este rubro, siempre y cuando sean consecuencia directa de:

- Vicios del suelo en el cual se construyó
- Errores de cálculo y/o diseño estructural
- Mano de obra defectuosa
- Mala calidad de los materiales

II. COBERTURA DE HABITABILIDAD (INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, ELÉCTRICAS Y DE GAS, ASÍ COMO LA IMPERMEABILIZACIÓN)

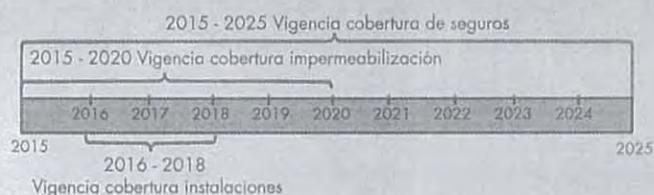
- Daños en las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y de gas, ocasionados por vicios de construcción y/o hechura o mala calidad de los materiales utilizados y que ocurran dentro de la vigencia estipulada para este rubro
- Daños en la impermeabilización ocasionados por vicios de construcción y/o hechura o mala calidad de los materiales utilizados y que ocurran dentro de la vigencia estipulada para este rubro



Vigencias

Rubro	Duración	Nota
Cobertura de seguridad (estructura del inmueble)	Diez años	
Cobertura de habitabilidad (impermeabilización)	Cinco años	Durante el 1er año se harán valer las garantías otorgadas por el desarrollador o promotor de vivienda (garantía PROFECO)
Cobertura de habitabilidad (instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y de gas)	Dos años	Existe un periodo de espera, pues la vigencia inicia exactamente un año posterior al inicio de la vigencia de la cobertura de seguridad, durante este lapso los daños deberán ser reclamados directamente al desarrollador o promotor de vivienda

Ejemplo:



DEDUCIBLE

El deducible será del 1% sobre el valor del avalúo de la vivienda por cada reclamación y será a cargo del beneficiario para el rubro de habitabilidad, únicamente en instalaciones: hidrosanitarias, eléctricas y de gas.

¿QUÉ NO CUBRE?*

- Fuerza mayor o fenómenos de la naturaleza (daños ocasionados por: terremotos, erupciones volcánicas, huracanes, etc.)
- Daños por modificaciones, alteraciones constructivas, adaptaciones al inmueble o por usos distintos al habitacional
- Los daños por defectos de impermeabilización que tengan su origen en elementos móviles (instalación de antenas aéreas o de rejillas metálicas con fines de protección donde se perfora o dañe la capa impermeabilizante)
- Las grietas y fisuras que no comprometan la resistencia mecánica, seguridad de las personas o estabilidad del inmueble
- Vicios en acabados o terminados, por ejemplo: losetas, yeso, texturizados, carpinterías, grifería, pinturas, etc.
- Daños relacionados con terrorismo, sabotaje o vandalismo
- Daños a contenidos del inmueble (daños en muebles, aparatos electrónicos, línea blanca, joyería, etc.)
- Daños relacionados con falta de mantenimiento "normal" de la vivienda, ejemplo: limpieza de azoteas (no obstruir desagües)
- Incendio, rayo o explosión
- Daños por modificaciones o alteraciones constructivas o adaptaciones al inmueble, o por modificación de los elementos de construcción, posteriores a la originación del crédito

* Listado enunciativo, más no limitativo.

ATENCIÓN ESPECIALIZADA DE LAS RECLAMACIONES.

GMX Seguros cuenta con una amplia red de especialistas en la atención de reclamaciones en todo el territorio mexicano. Sus conocimientos y experiencia son decisivos para el adecuado manejo de cualquier reclamación.

CONTACTA A TU AGENTE DE SEGUROS O ACÉRCATE A GMX SEGUROS DONDE ENCONTRARÁS LA PROTECCIÓN QUE TU EMPRESA NECESITA.

Al ocurrir algún siniestro que pudiera dar lugar al pago del valor de la vivienda, el beneficiario tendrá la obligación de comunicarlo vía telefónica a la brevedad posible y ratificarlo posteriormente por escrito a GMX Seguros, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a partir del momento en que tengan conocimiento del hecho.

Teléfono de atención de la cabina de siniestros:
01 800 215-3455 y 5584 1736

www.gmx.com.mx

Tecoyotitla 412, Edificio GMX.
Col. Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac,
Álvaro Obregón, México, D.F. 01050.

Anexo 7 Proyecto de Convenio Marco
FOVISSSTE-GOBIERNO DE LA CDMX

CONVENIO MARCO DE COLABORACIÓN QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL FOVISSSTE”, REPRESENTADO POR EL VOCAL EJECUTIVO, RICARDO LUIS ANTONIO GODINA HERRERA, Y POR LA OTRA, EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA CDMX”, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR

_____ ; Y A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ “LAS PARTES”; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reconoce como un derecho humano que tiene toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa.
- II. El artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se proveerán la creación de empleos y la organización social de trabajo, conforme a la ley. Además prevé en su Apartado B, el establecimiento de un sistema de financiamiento que permita otorgar a los trabajadores de los Poderes de la Unión, incluidos los miembros en activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada; crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos, a través de los respectivos organismos de seguridad social.
- III. El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 contempla en la Meta Nacional de México incluyente, como una de sus Estrategias el “proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna”, a través de “transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos”, “reducir de manera responsable el rezago de vivienda a través del mejoramiento y ampliación de la vivienda existente y el fomento de la adquisición de la vivienda nueva” y “lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional, urbano, metropolitano y de vivienda”.

IV. Que en concordancia con el citado Plan Nacional de Desarrollo, la Política Nacional de Vivienda se establece como modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector, a mejorar y regularizar la vivienda urbana; así como construir y mejorar la vivienda rural, a través de cuatro estrategias consistentes en:

- Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), como instancia coordinadora de la política de vivienda.
- Transitar hacia un modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente.
- Reducir de manera responsable el rezago de vivienda.
- Procurar una vivienda digna para los mexicanos.

V. Que a su vez, el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 recoge los objetivos de la Política Nacional de Vivienda y establecen las prioridades en esta materia, a través de seis objetivos:

- Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda;
- Mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda;
- Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población;
- Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda;
- Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda; y
- Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector de la vivienda.

DECLARACIONES

I.- DECLARA “EL FOVISSSTE” A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE, QUE:

I.1. El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado “ISSSTE”, es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propios, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1, 3, fracción I y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública

Federal; y 5, 207, 228 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

I.2. El “**ISSSTE**” tiene por objeto la administración de los seguros, prestaciones y servicios del régimen obligatorio de seguridad social, a que alude el artículo 5° de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

I.3. En términos de lo dispuesto por los artículos 207 y 208 fracción X de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, el “**ISSSTE**” podrá celebrar toda clase de actos jurídicos o contratos para el cumplimiento de sus fines. Así como del artículo 167 de la ley del ISSSTE que menciona que “El Instituto podrá celebrar convenios de coordinación y colaboración con las autoridades Federales, Entidades Federativas y municipios, según corresponda, para el mejor cumplimiento del objeto del Fondo de la Vivienda”.

I.4. “**EL FOVISSSTE**” es una unidad administrativa desconcentrada del “**ISSSTE**” en términos de lo dispuesto en los artículos 123, Apartado B, fracción XI, inciso f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 167 y 169 fracción I de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; 5 fracción III, inciso a) y 65 del Estatuto Orgánico del ISSSTE; y 2 de su Reglamento Orgánico, que tiene por objeto el establecimiento y operación de un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva.

I.5. Cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada de conformidad con lo establecido en el artículo 66 fracción XII del Estatuto Orgánico del “**ISSSTE**”, y acredita su personalidad con el Testimonio de la Escritura Pública número 39,022, de fecha 19 de octubre de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Alberto T. Sánchez Colín, Notario Público número 83 de la Ciudad de México; así como en el Acuerdo número 78.1351.2015, de 08 de octubre de 2015, a través del cual la Junta Directiva del “**ISSSTE**” aprobó su designación; manifestando que dichas facultades no le han sido revocadas, limitadas o modificadas a la fecha en forma alguna.

I.6. Para los fines y efectos legales del presente instrumento, señala como su domicilio el ubicado en Miguel Noreña número 28, colonia San José Insurgentes, Benito Juárez, Código Postal 03900, Ciudad de México.

II.- DECLARA “LA CDMX” A TRAVÉS DE SU(S) REPRESENTANTE(S) QUE:

II.1. NATURALEZA JURÍDICA

II.2. REPRESENTACIÓN LEGAL, PERSONALIDAD

II.3. OTROS

II.4. DOMICILIO

Atentas a lo anterior, “LAS PARTES” están conformes en sujetarse a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO. Establecer las bases de colaboración entre “LAS PARTES”, para el otorgamiento de créditos hipotecarios a fin de apoyar la economía de los Derechohabientes del FOVISSSTE en la Ciudad de México, y en consecuencia impulsar el desarrollo de la Vivienda en dicho Estado, en un esfuerzo conjunto para beneficiar a más trabajadores al servicio del Estado.

SEGUNDA.- COMPROMISOS DE “LAS PARTES”. Para contribuir al logro del fin común convenido en la cláusula primera, “LAS PARTES” se comprometen a:

- a) Para fin de activar la economía a través del presente acto jurídico “EL FOVISSSTE” pone a disposición de “LA CDMX” la siguiente colocación de créditos:

CRÉDITOS A OTORGAR:

ESQUEMA FINANCIERO	NO. DE CRÉDITOS
TRADICIONAL (NO ALEATORIO)	36
TRADICIONAL SEGUNDO CRÉDITO	
SUBSIDIO	703
PENSIONADOS	
CONYUGALES (FOVISSSTE – INFONAVIT)	
FOVISSSTE – INFONAVIT INDIVIDUAL*	
TOTAL	739

*La operación de este esquema dará inicio aproximadamente en el mes de Noviembre de 2017

- b) Fortalecer líneas de financiamiento para incrementar la capacidad crediticia de sus derechohabientes;
- c) Focalizar esfuerzos para abatir el rezago básico y ampliado de vivienda en el país, en el ámbito de su expresión regional;
- d) Promover la armonización y/o estandarización de sus políticas de crédito en lo que respecta a los parámetros de calidad de vivienda, mismos a los que debe sujetarse la construcción, ampliación, repación y mejoramiento de la vivienda que sea financiada con créditos de “EL FOVISSSTE”, y a la densificación de la vivienda por zonas urbanas, de conformidad con las políticas establecidas en materia de vivienda.
- e) Promover instrumentos normativos que fortalezcan sus procesos de originación, operación, formalización y recuperación de los créditos que otorguen;
- f) Intercambiar experiencias y mejores prácticas institucionales en el cumplimiento de su objeto;
- g) Propiciar estudios y análisis del mercado de vivienda para impulsar su desarrollo;
- h) Generar acciones conjuntas de difusión y promoción crediticia; y
- i) Constituirse en un espacio de interlocución y articulación de acciones para impulsar la Política Nacional de Vivienda.

Para tales efectos, “LAS PARTES” celebrarán por separado los instrumentos jurídicos correspondientes que se consideren necesarios.

TERCERA. PROCESO DE SOLICITUD. “LAS PARTES” se comprometen al otorgamiento de créditos hipotecarios, siempre y cuando se lleven a cabo de conformidad los siguientes:

A) REQUISITOS:

ESQUEMA FINANCIERO	REQUISITOS
TRADICIONAL (NO ALEATORIO)	1.-Ser trabajador del Estado en servicio activo 2.-Tener como mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del SAR 3.-Ejercer por primera vez tu crédito de FOVISSSTE
TRADICIONAL SEGUNDO CRÉDITO	1.-Ser trabajador del Estado en servicio activo. 2.-Contar con más de 18 meses de Saldo en la Subcuenta de Vivienda posteriores al pago del 1er crédito 3.-No estar en proceso de dictamen para pensión temporal o definitiva por validez o por incapacidad total, parcial o temporal, retiro voluntario 4.-Haber liquidado de manera regular el primer

	crédito otorgado
SUBSIDIO	1.-Ser trabajador del Estado en servicio activo 2.-Tener como mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del SAR 3.-Ejercer por primera vez tu crédito de FOVISSSTE 4.-Con salario de cotización igual o menor a 4 UMA's mensuales
PENSIONADOS	1.-Ser pensionado del ISSSTE por: Jubilación, Retiro por edad y tiempo de servicio o cesantía de edad avanzada 2.-Edad entre 47 y 74 años 3.-Ejercer por primera vez tu crédito de FOVISSSTE
CONYUGALES (FOVISSSTE – INFONAVIT)	1.-Ser trabajador del Estado en servicio activo 2.-Tener como mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del SAR 3.-Ejercer por primera vez tu crédito de FOVISSSTE
FOVISSSTE – INFONAVIT INDIVIDUAL*	1.-Ser trabajador del Estado en servicio activo 2.-Tener como mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del SAR 3.-Ejercer por primera vez tu crédito de FOVISSSTE

B) PROCEDIMIENTO:

- En el caso del Crédito Tradicional (No Aleatorio) y Tradicional Segundo Crédito se debe remitir oficio signado por el enlace facultado dirigido a la Subdirección de Crédito del FOVISSSTE, mediante el cual se adjunte el listado de trabajadores incluyendo Nombre, Curp y No. de Crédito (La base de datos se debe entregar tanto impresa como electrónicamente), Solicitud Firmada por cada trabajador, Identificación Oficial Vigente y Curp del Derechohabiente solicitante.
- Para los Créditos con Subsidio, Pensionados, Conyugales (FOVISSSTE – INFONAVIT) y FOVISSSTE – INFONAVIT Individual, el Derechohabiente deberá remitirse al Departamento de Vivienda o Sofom de su elección para realizar la inscripción correspondiente y remitir el No. de Preregistro con oficio signado por el enlace facultado dirigido a la Subdirección de Crédito del FOVISSSTE, mediante el cual se adjunte el listado de trabajadores incluyendo Nombre, Curp y No. de Crédito (La base de datos se debe entregar tanto impresa como electrónicamente).

TERCERA BIS.- PLAN MAESTRO.- “LAS PARTES” se comprometen a ceñirse a las acciones del Plan Maestro de Construcción de Vivienda para los trabajadores del

Gobierno de la Ciudad de México, aprobado por las instancias de gobierno correspondientes Anexo A.

CUARTA.- CONFIDENCIALIDAD. “LAS PARTES” se reconocen como sujetos obligados en términos de la normatividad vigente en materia de transparencia, motivo por el cual, guardarán confidencialidad respecto de la información y las actividades materia de éste Convenio y en los casos en que expresamente lo consideren necesario, salvaguardando las disposiciones que en dicha materia resulten aplicables.

“LAS PARTES” se dan por enteradas que cualquier acto de revelación o divulgación de la información materia del presente Convenio, les harán acreedoras tanto a ellas como a sus funcionarios, de las sanciones contenidas en las leyes aplicables, responsabilidad de la que harán saber a estos últimos que de manera directa e indirecta manejen la información confidencial materia de este Convenio.

QUINTA.- VIGENCIA. La vigencia del presente Convenio iniciará el día de su firma y será la necesaria para su cumplimiento, pudiendo darse por terminado a solicitud de cualquiera de “LAS PARTES”, siempre y cuando no existan obligaciones pendientes de “LAS PARTES”, mediante aviso por escrito, con acuse de recibo, que con 30 días naturales de anticipación, se dé a la otra parte. El ofrecimiento de los créditos descritos en la cláusula segunda y en consecuencia su autorización concluirá el 31 de diciembre de 2017.

SEXTA.- MODIFICACIONES O ADICIONES. El presente Convenio podrá ser modificado o adicionado de común acuerdo entre “LAS PARTES”, las cuales deberán constar por escrito y surtirán efectos a partir del día de su suscripción.

Asimismo, los asuntos relacionados con el objeto del presente Convenio que no se encuentren expresamente previstos en estas cláusulas, serán resueltos de común acuerdo por “LAS PARTES” y las decisiones que se tomen en este sentido, deberán hacerse por escrito, anexando dichas decisiones como partes integrantes del mismo.

SÉPTIMA.- PERSONAS RESPONSABLES DE LA IMPLEMENTACIÓN. Las personas responsables de implementar el presente Convenio son:

Por “LA CDMX”:

Nombre: _____

Dirección:

Email: _____

Por "EL FOVISSSTE:

Nombre: El Subdirector de Crédito, Lic. Víctor Samuel Palma César.

Dirección: Miguel Noreña 28, primer piso, Col. San José Insurgentes, C. P. 03900, Demarcación Benito Juárez, en la Ciudad de México.

Teléfono: (55) 53 22 31 78 y conmutador (55) 53 22 04 97 ext. 85303 y 85166

Email: samuel.palma@fovissste.gob.mx

"**LAS PARTES**" podrán, mediante notificación por escrito, designar personas de contacto distintas o adicionales, siempre y cuando la responsabilidad principal de la implementación del presente Convenio, recaiga en una sola persona de cada una de "**LAS PARTES**".

OCTAVA.- RESPONSABILIDAD LABORAL. El personal de cada una de "**LAS PARTES**" que sea designado para la realización de cualquier actividad relacionada con este Convenio, permanecerá en forma absoluta bajo la dirección y dependencia de la entidad con la cual tiene establecida su relación laboral, mercantil, civil, administrativa o cualquier otra, por lo que no se creará una subordinación de ninguna especie con la parte opuesta ni operará la figura jurídica de patrón sustituto o solidario; lo anterior, con independencia de estar prestando sus servicios fuera de las instalaciones de la entidad por la que fue contratada o realizar labores de supervisión de los trabajos que se realicen.

NOVENA.- DOMICILIOS. "**LAS PARTES**" señalan como sus domicilios convencionales para toda clase de avisos, comunicaciones, notificaciones y en general para todo lo relacionado con el presente Convenio, los señalados en las Declaraciones de "**LAS PARTES**".

Cualquier cambio de domicilio de "**LAS PARTES**" deberá ser notificado por escrito, dirigido a la otra parte, con acuse de recibo, con 10 (diez) días de anticipación a la fecha en que deba surtir efectos el cambio. Sin este aviso, todas las comunicaciones se entenderán como válidamente hechas en los domicilios aquí señalados.

DÉCIMA.- INTERPRETACIÓN Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. 'LAS PARTES' convienen que el presente Convenio es producto de la buena fe, por lo que procurarán que toda controversia que se suscite con motivo de la interpretación, cumplimiento y operación del mismo sea resuelta amigablemente y de común acuerdo.

Enteradas "**LAS PARTES**" del contenido, fuerza legal y alcances de este Convenio, lo firman de conformidad en 3 (tres) ejemplares: uno para acuse, uno para "**LA CDMX**" y uno para "**EL FOVISSSTE**", por conducto de sus representantes, en la Ciudad de México a los ___ de _____ de 2017

**POR EL FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y
SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO
"EL FOVISSSTE"**

**RICARDO LUIS ANTONIO GODINA HERRERA
VOCAL EJECUTIVO**

**POR EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO _____
"LA CDMX"**

TESTIGOS DE HONOR

Partes, Nombres y domicilio.

#.- Objeto. General o específico.

#.- Plazo. Renovación.

#.- Rescisión.

#.- Financiación. Con pautas relativas a las posibilidades presupuestarias.

#.- Anexos o Planes de trabajo. Descripción completa sobre actividades específicas, plazos, y recursos humanos.

#.- Resolución de conflictos. Amigable componedor. Laudo arbitral. Todo Plan de Trabajo, representa la parte ejecutiva de un convenio, por lo cual requiere del Centro académico o científico que lo impulse, la definición y planificación precisa de las actividades, y la negociación del Plan de Trabajo con un representante de la contraparte. Todo Plan de Trabajo integra el convenio marco o específico, como Anexo del mismo.

LA PRESENTE PÁGINA 10 DE 10 QUE CONTIENE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO MARCO DE COLABORACIÓN QUE CELEBRAN EL FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO "EL FOVISSSTE" Y LA "LA CDMX", CON FECHA [] DE [] DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. -----



Anexo 8 Plan Maestro. Propuesta de instrumento para el redesarrollo urbano

Plan Maestro. Propuesta de instrumento para el redesarrollo urbano vía la construcción de vivienda social en la Ciudad de México

1. Antecedentes:

La presente propuesta metodológica pretende complementar y enriquecer la establecida en la normatividad del Gobierno de la Ciudad de México para la aprobación del instrumento de planeación denominada Área de Gestión Estratégica (GCDMX 2014, p 66-70) para dar atención a la falta de reserva para el crecimiento de la Ciudad de México, en particular para la vivienda social y la necesidad de reactivación económica y social de las zonas intra-urbanas.

Esta es una propuesta metodológica para formular un Plan Maestro que deberá responder a las necesidades de la Ciudad y la Metrópoli, y mantener el desarrollo económico de los inmuebles y los servicios e infraestructura instalada en particular a las áreas de actuación determinadas por el Gobierno Local, mediante la implantación de estrategias de desarrollo económico-social sostenido en congruencia con la protección del medio ambiente y de las áreas de alto valor histórico.

El redesarrollo de los inmuebles/terrenos de la CDMX tiene que responder a las necesidades de los residentes del área, de las delegaciones y el entorno metropolitano. Igualmente, tiene que hacerse de una forma integrada y que maximice las oportunidades de desarrollo económico del área. En la teoría de economía urbana el redesarrollo está definido por Brian Goodall (1977, pp 347-348) como un proceso de demolición y nueva construcción inducido por perspectivas de obtención de beneficios privados, de manera que los costos del cambio sean absorbidos por la productividad esperada de los nuevos aprovechamientos.

Asimismo, los proyectos que sean promovidos deben surgir de un proceso de análisis profundo y específico, con el insumo de todos los sectores concernidos a nivel delegacional, de la Ciudad de México, metropolitano y federal. Finalmente, toda acción y esfuerzo debe realizarse sustentada en el marco normativo y estableciendo canales de comunicación continuos y efectivos con las diferentes autoridades competentes.

En 2003 se definen las áreas de actuación para el Desarrollo del Distrito Federal, siguiendo las Disposiciones del Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En 2015, siguiendo las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, se crea el Área de Gestión Estratégica como instrumento de planeación y ordenamiento territorial del desarrollo urbano-ambiental en áreas específicas de la CDMX formulado por el Jefe de Gobierno y aprobado por la Asamblea. Cuyos objetivos fundamentales son: incidir positivamente en la regeneración, recualificación y revitalización urbana y/o ambiental; proteger y fomentar el patrimonio cultural urbano y/o el paisaje cultural; acciones multidimensionales y multisectoriales; de gestión participativa; de desarrollo integral y, de interés general; y, definidas por el Comité Técnico de las Áreas de Gestión Estratégica Art. 3 Fracción III LDUDF;

En 2017 el Gobierno Local promueve como proyecto semilla la Construcción de Vivienda Social para trabajadores del Gobierno de la CDMX, mismo que se desprende del

Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, el cual va dirigido a derechohabientes de Organismos Nacionales de Vivienda. Para tal efecto publica las Normas 47Bis, 47 Ter, 47 Quater, 47 Quinquies, 47 Sexies, 47 Septies y 47 Octies de aplicación en las ZONAS intraurbanas identificadas como zonas potenciales de desarrollo económico y social subutilizadas y/o en deterioro.

La propuesta instrumental para la ejecución de las acciones de vivienda social es el Área de Gestión Estratégica a cargo del Comité Técnico de las Áreas de Gestión Estratégica quien dará seguimiento a la dinámica urbana sustentándose en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, para definir la visión estratégica y el modelo territorial de las Áreas de Gestión Estratégica y las acciones a implementar con la participación de los sectores público, social y privado. Para la aprobación de las áreas de gestión estratégica, el Comité junto con el Jefe de Gobierno deberá formular la Delimitación Territorial; el Plan Maestro y la Cartera de Proyectos.

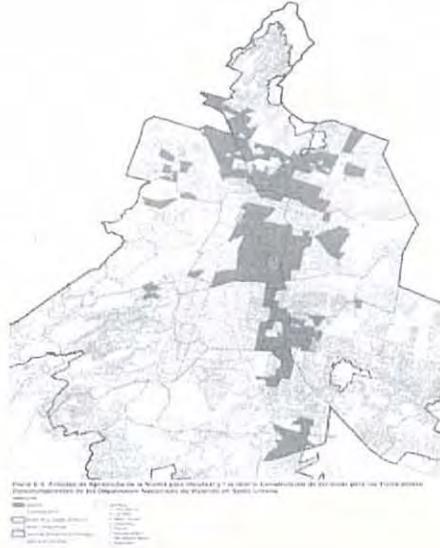
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) será la responsable de implementar el Plan Maestro y dirigir, supervisar, regular y mantener el desarrollo económico de los terrenos y los servicios e infraestructura instalada.

El Plan Maestro tiene el propósito de guiar la creación de condiciones ideales para el redesarrollo y la gestión urbana o de actuación sobre un área delimitada dentro la Ciudad de México que relaciona e integra todas las acciones de intervención sobre el territorio, basado en un Modelo Territorial y de Gestión específicos. El Plan propondrá usos de suelo, infraestructura, programación y presupuesto y una cartera de programas en materia de Vivienda, Suelo, Infraestructura, etc.

Para garantizar su éxito el Plan Maestro incorporará las ideas y necesidades de los habitantes del área de actuación así como las mejores prácticas para el redesarrollo integral con zonas de vivienda asequible, que generen ingresos tributarios y empleo para la zona, Asimismo incorporará una amplia participación pública de los sectores interesados como Organismos Nacionales de Vivienda, Gobierno Local y Delegaciones así como población y organizaciones no gubernamentales relacionadas.

Ubicación (GCDMX, 2017: p. 8)

El área de actuación abarca principalmente predios ubicados en las Delegaciones Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Iztapalapa, Coyoacán y Tlalpan, incluyendo casi en su totalidad el Centro Histórico de la CDMX. Los Proyectos incorporarán acciones de redesarrollo urbano, por lo que será importante el instrumento de negociación con la multiplicidad de propietarios en posibles asociaciones público-privadas, favoreciendo las fusiones de predios y el incremento de densidades, entre otras facilidades.



Demanda

La meta fundamental del proyecto es ofrecer vivienda asequible a los trabajadores del Gobierno de la CDMX con menores ingresos.

A nivel metropolitano, para el año 2016 de tiene registrada una demanda de vivienda de 151,562 acciones, clasificadas por tipo de solución: 44% para adquisición (nueva o usada), 50% para mejoramiento y 6 % para autoproducción (ver Cuadro A. demanda).

Este Plan pretende dar atención a la demanda por adquisición básicamente de vivienda nueva en la Ciudad de México.

Cuadro A Demanda de Vivienda por entidad federativa, 2016

Entidad Federativa	Adquisición	%	Mejoramiento	%	Autoproducción	%	Demanda por entidad	%
Distrito Federal (CDMX)	30,301	0.36	51,206	0.61	1,868	0.022	83,375	0.55
México	36,517	0.54	24,914	0.37	6,756	0.099	68,187	0.45
Total	66,818	0.44	76,120	0.5	8,624	0.057	151,562	1

Fuente: Elaboración propia con base en datos SHF 2016

Es importante que el Plan se convierta en proyecto de gestión semilla para implementar el Plan de Vivienda integral de carácter metropolitano que atienda la demanda de vivienda potencial por parte de la población con ingresos más bajos.

Operación

Los participantes en la operación del Plan serán Propietarios y administradores de inmuebles, organizaciones vecinales, no gubernamentales, Gobierno Local y Federal, Organismos Nacionales y Estatales de Vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE, INVI, INSTITUTO MEXIQUENSE DE VIVIENDA SOCIAL)

Consulta ciudadana

El proceso de consulta ciudadana, es vital para garantizar la sustentabilidad del Plan Maestro, a través de la realización de talleres conducidos por el Gobierno Local, como moderador y facilitador, con la participación de arquitectos, urbanistas, ingenieros y estudiantes de arquitectura y demás áreas afines. La finalidad de estos talleres es incluir en el proceso las necesidades de la comunidad y la discusión de su alineación con los planteamientos base del Plan.

Lineamientos Generales para Guiar el Plan Maestro para el área de actuación de la CDMX

El uso de los inmuebles del área de actuación está enmarcado dentro de los objetivos y políticas públicas de los otros niveles de planeación que en términos generales formarán parte de las metas del Plan Maestro:

- La integración de la ciudad en la economía mundial con un enfoque de ciudad global, bajo el esquema de sustentabilidad, equidad y soberanía, por lo que será necesario fortalecer la política de coordinación metropolitana e impulsar mecanismos de planeación territorial con una visión regional.
- Apoyo a la actividad productiva de los pueblos, ejidos y comunidades, como parte de la estrategia de conservación, restauración y manejo adecuado de los recursos naturales, desarrollo y fomento de la agricultura orgánica y el ecoturismo y, en general, del cuidado del suelo de conservación para la producción de oxígeno, la recarga del acuífero y la contención de la expansión del área urbana de la ciudad.
- Implementar programas y necesidades que consoliden la estructura urbana y aprovechen la traza existente, armando el tejido social y espacial, en Areas de Gestión Estratégica (AGE).
- Preservar y rehabilitar la riqueza del patrimonio histórico urbano edificado, su estructura socio-espacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro ejes: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social.
- La aplicación de programas integrales de desarrollo para frenar el empobrecimiento y disminuir las desigualdades sociales, promoviendo el ejercicio de los derechos sociales, mejorando la calidad de los servicios, ampliando su cobertura, estableciendo la gratuidad y la atención a todas las personas sin distinción. Para ello se orientará el gasto social hacia programas prioritarios que reduzcan la desigualdad y mejoren las condiciones de vida de la población.

- Fomentar el desarrollo económico integral, revitalizando y modernizando el uso industrial en las áreas tradicionales, a través de su conversión en zonas industriales de bajo impacto, que ya cuenten con infraestructura hidráulica, de alta tensión eléctrica, vialidades, accesos, normatividad y, en general, ventajas de localización.
- La vinculación de la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir al modelo dinámico y compacto; atender situaciones de vulnerabilidad; preservar el patrimonio natural e histórico; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente pero, sobre todo, para otorgar vivienda a los que menos tienen.
- Conducir el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, hacia una ciudad compacta, policéntrica, dinámica y equitativa, que potencie las vocaciones productivas y fomente la inversión, respetando siempre los derechos humanos y promoviendo la igualdad de género, con la preservación de las zonas de recarga de acuíferos, los ecosistemas naturales y las tierras de producción y usos agropecuarios, orientando el crecimiento hacia las zonas aptas.
- Disminuir significativamente la vulnerabilidad urbana y avanzar en la constitución de un sistema de protección civil sólido y eficaz, procurando con ello la reducción al mínimo de los niveles de riesgos fisicoquímicos, sanitarios y socio-organizativos, así como los grados de riesgo geológico, hidráulico y meteorológico, mediante la prevención y atención de su incidencia y secuelas; y a partir de la prohibición de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo.
- Coordinar las inversiones de infraestructura delegacional, estatal y regional induciendo una utilización más eficiente de los programas de inversión pública, fortaleciendo los programas de mantenimiento y restauración de los sistemas existentes salvaguardando el ambiente y el recurso suelo.
- Implantar programas de educación, orientación y divulgación sobre el uso del terreno que capaciten y creen conciencia a la sociedad de la utilización de instrumentos y técnicas de sustentabilidad del desarrollo del suelo que satisfagan las necesidades de nuestra generación actual y las futuras generaciones.
- Lograr la sana convivencia y la armonía social a través de la educación y creación de oportunidades de progreso para todos los ciudadanos, propiciando la participación ciudadana, el acceso a la información y la distribución razonable de los beneficios del desarrollo integral y sostenible entre todas las regiones del país.

- Los predios seleccionados para la ejecución del Plan serán patrimoniales de la CDMX, destinados por SERVIMET y por el Sistema de Transporte Colectivo METRO, cuyas características de suelo, ubicación y entorno hacen factible el desarrollo de vivienda sustentable y asequible para aquellas personas que realizan sus actividades laborales en este territorio.
- Las viviendas deberán ser destinadas en su totalidad para aquellas personas que tengan su fuente de trabajo en el Gobierno de la Ciudad de México y que sean derechohabientes del INFONAVIT y/o del FOVISSSTE, y el precio máximo de venta de la vivienda no deberá superar las 11,480 veces la Unidad de Cuenta de la CDMX.
- Los proyectos de vivienda se desarrollarán bajo los esquemas de asociación en participación en los que el Gobierno local aporte los terrenos

Objetivos generales del Plan Maestro de Redesarrollo

1. Dirigir el desarrollo urbano hacia los habitantes de la ciudad y hacia las áreas impactadas.
2. Promover el desarrollo de usos mixtos, el cual incluya el redesarrollo de inmuebles bajo el criterio autosustentable, identificando inmuebles improductivos por reactivar.
3. Proveer opciones de vivienda, tanto para los trabajadores que pernoctan en la zona metropolitana como para los residentes del área.
4. Propiciar el aprovechamiento de los inmuebles de forma que produzcan impactos positivos a nivel local y metropolitano.
5. Proveer espacios de recreación y esparcimiento que sirvan tanto a las comunidades locales como a los visitantes.
6. Aprovechar la infraestructura de forma integral de manera que genere impactos positivos en el área, las comunidades en la Ciudad de México y en el ámbito metropolitano.
7. Promover un desarrollo sustentable que incluya la tecnología que garantice ahorros en el consumo de energía eléctrica y recursos hídricos.
8. Destacar el patrimonio histórico y la promoción turística en el desarrollo urbano.

9. Propiciar mayor intercambio social en la Zona Metropolitana, mediante el desarrollo de usos habitacionales y diseños de viviendas que atiendan los intereses y necesidades de los futuros usuarios.
10. Crear las condiciones adecuadas en términos reglamentarios para facilitar la inversión, tanto local como internacional.

2. Inversión

Inversión

El financiamiento del Plan incluirá capital público, privado, e Incentivos y excepciones de los diferentes gobiernos participantes, así como inversión de la comunidad para llevarse a cabo mediante la convergencia de la inversión pública y privada, la inversión pública se podría llevar a cabo con deuda pública contratada por el Gobierno Local multianual (GCDMX 29/12/2016, Art 32 fracción V y Art. 114).

La inversión privada se contempla bajo la modalidad de coinversión por proyecto, con la financiación del costo total por parte de los usuarios de los proyectos y/o la comunidad circundante.

Se propone los modelos de negocio por:

- 1) Asociación en participación: El Gobierno Local aporta el terreno con valor social y el inversionista aporta los recursos para la edificación del Proyecto con apoyo bancario, el Gobierno Federal aporta la certificación DUI (Desarrollo Certificado). El Fideicomiso como gerencia de proyecto el cual se encarga de individualizar con prioridad de pago las viviendas terminadas a través de créditos hipotecarios autorizados por INFONAVIT y FOVISSSTE.
- 2) Inversión directa: Inversionista aporta el suelo a valor comercial menos el costo de demolición, incluyendo el monto de estudios y proyectos, construye con apoyo bancario, el Gobierno Federal aporta certificación DUI (Desarrollo Certificado), el Gobierno local aporta las gestiones ante las instituciones necesaria para el desarrollo del proyecto, aprueba el diseño y coordina el proyecto, a través de la gerencia del Fideicomiso de administración mediante el cual se individualizan con prioridad de pago las viviendas terminadas a través de créditos hipotecarios de INFONAVIT y FOVISSSTE.

3. Programación

Se definirán los programas que servirán de base para el establecimiento de convenios entre los distintos sectores y niveles de gobierno para la ejecución de las acciones del Plan Maestro.

a. Programa de Suelo

Se definirán las acciones de carácter jurídico, administrativo y financiero que hagan posible el uso y en su caso incorporación del suelo al desarrollo urbano, en la forma como lo establece el Plan Maestro, así como, que sea canalizado en forma adecuada a los sectores público, social y privado, a cargo del Gobierno Local como administrador del Plan Maestro. Para tal efecto se subdividirá en los subprogramas siguientes:

a.1. Subprograma para la Formación y administración de la reserva de suelo urbanizado para atender en el área del Plan la demanda de vivienda, de los servicios y del sector público en general, comprende las actividades adquisición, donación, expropiación, venta, arrendamiento, concesión y adjudicación de inmuebles inactivos. Los recursos serán a) de carácter local (Delegaciones, Gobiernos CDMX y México, SEDATU, SHF, etc), b) la aportación del suelo por parte del propietario a la asociación público privada o bien c) la venta bajo precio actual de mercado.

a.2. Subprograma de regularización.

a.3. Subprograma de reglamentación y control.

b. Programa de Vivienda:

Como parte fundamental para el redesarrollo del área de actuación se programará espacio distribuido dedicado a uso habitacional. Estas áreas proveerán capacidad de desarrollo de unidades de vivienda, con una densidad de acuerdo a la Norma publicada el 25 de abril de 2017. El Programa de Vivienda deberá coordinar en el ámbito del Plan Maestro las acciones de los sectores público, social y privado, en la construcción y mejoramiento de la vivienda, así como promover su ejecución y lograr la participación de la comunidad en el proceso.

b.1. Subprograma de vivienda terminada. Línea tradicional desarrollada generalmente por el sector público y/o privado y consiste en la realización de viviendas completas y acabadas en un proceso continuo.

b.2. Subprograma de construcción de vivienda en terreno propio. El propietario de un predio construye la vivienda por sí mismo o vía contrato a precio alzado. 3) Subprograma de mejoramiento de vivienda.

Los corresponsables de la ejecución de las acciones de vivienda por parte del sector público son: En el ámbito local el INVI. En el ámbito federal la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, por medio del Fondo Nacional de Habitaciones Populares, Sociedad Hipotecaria Federal, el Fondo de la Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado, FOVISSSTE y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, INFONAVIT, entre los más importantes.

c. Industrial y comercial

Se revisara la viabilidad de conservar varias zonas dentro del área de actuación para el desarrollo de usos industriales de bajo impacto, los cuales deberán aprovechar la infraestructura existente. Se han asignarán usos del suelo mixtos y otras de carácter

Comercial y Comercial Turístico para permitir estos usos a través de distintas zonas dentro del área de actuación. Además se zonificarán a través de todo el territorio para permitir el desarrollo de corredores comerciales con usos mixtos cuyo propósito será el de dotar al área de actuación con espacios para servicios y comercios que beneficien a residentes, empleados y visitantes.

d. Infraestructura y Servicios

Se promoverá y gestionará acciones de mejora o ampliación de la infraestructura que sea indispensable para desarrollar el Plan Maestro, con base en un análisis de umbrales (SAHOP 1978, pp. 36-81).

d.1. Subprograma de agua potable.- Incluye todas las actividades orientadas a la operación, conservación, ampliación, rehabilitación y construcción de obras de captación, conducción, regulación, potabilización y distribución del agua potable para el área del Plan Maestro.

d.2. Subprograma de drenaje y alcantarillado. Incluye todas las actividades que se orientan a la conservación, rehabilitación, ampliación y construcción de obras de recolección, conducción, descarga, tratamiento y disposición final de las aguas residuales y en su caso pluviales para el área del Plan Maestro.

d.3. Subprograma de Electrificación.- Abarca todas las actividades relacionadas con la operación, conservación, ampliación, rehabilitación y construcción de las líneas de transmisión, subestaciones reductoras, transformadores y líneas de distribución para el Plan Maestro.

e. Programa de desarrollo Turístico.- El Plan se deberá de enfocar a desarrollar una serie de destinos turísticos a través de toda la zona histórica, con una integración horizontal del turismo diversificado socialmente para generar actividad económica y empleos locales conservando los usos mixtos y turísticos asignados. En las zonas comerciales turísticas se establecerá como límite la densidad asignada en los planes.

f. Programa de Conservación.

Los inmuebles o predios comprendidos dentro de un área de conservación patrimonial y/o colindantes a un inmueble catalogado y/o en inmuebles catalogados o afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con los registros del INAH, INBA y/o SEDUVI, se referirá y adoptará la normativa aplicable para tales efectos. Se deberá incorporar el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México (Gaceta Oficial 17-08-2011).

4. Corresponsabilidad (SAHOP, 1981: p. 565-625).

Cada programa y subprogramas se deberán presentar en forma de matrices de programación y corresponsabilidad con actividades, prioridad, relación con el plano de la estrategia para localizar la acción, interrelación de actividades para establecer la secuencia de ejecución de las acciones, unidad de medida para cuantificar a la actividad, metas como la expresión cuantitativa de los objetivos que se lograrán, costo a través de indicadores y los responsables que realizarán las actividades, en los tres niveles de gobierno así como los sectores social y privado

Tabla 1. Matriz de Programas y Corresponsabilidad

5. Instrumentos (SAHOP 1981, pp 630-683)

Los instrumentos necesarios que se aplicarán para que el Plan Maestro adquiera validez jurídica y regule los usos del suelo, así como para la administración, financiamiento y concertación de las acciones establecidas en sus programas operativos son:

5.1 Instrumentación jurídica del Plan Maestro.-

- Proyecto de decreto que contiene el Plan Maestro, plano de usos y destinos del suelo y el plano de trazo de la estrategia de desarrollo urbano; poligonal y superficies para ser declarados, duración, autoridades competentes para la administración y control del área; efectos para el cumplimiento e incumplimiento, Reglamentación del Plan Maestro, Normas publicadas y condicionantes de otros niveles de planeación, de fomento y control.
- Ley de Asociaciones Público-Privadas (publicada DO. 16-01-2012, última reforma 21-04-2016)
- Ley de Participación Ciudadana de la CDMX (Gaceta Oficial 17-05-2004)

5.2 Instrumentos para la operación administrativa del Plan Maestro por parte del Administrador que será el responsable directo.

- Recursos propios
- Fideicomiso de Administración de suelo para el redesarrollo urbano.
- Derecho de Preferencia
- Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios
- Reagrupamiento Parcelario.

5.3 Instrumentos económico-financieros del Plan

- Estímulos fiscales y no fiscales
 - Recursos del Administrador del Plan.-Asignados en los presupuestos de egresos o bien de créditos que otorgue el Sistema Nacional Bancario y el Sistema de Financiamiento de la Vivienda en México, como las aportaciones de terrenos en el área del Plan Maestro
 - Recursos financieros para zonas económicas especiales (Gobierno Federal 01/06/2016) por parte de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF): Garantías de crédito puente para la construcción de la vivienda por parte de empresas que edificarán la vivienda en la CDMX.
 - Fondo Metropolitano.-Integración de recursos aplicables al Plan Maestro.
 - Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de Vivienda (INFONAVIT).
 - Otorgamiento de Créditos de Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) con subsidio a través de la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) en coordinación con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).
- 5.4 Instrumentos para la concertación y coordinación de acciones del Plan Maestro:
- Convenio de Colaboración con CONAVI, para el otorgamiento de subsidios (SEDATU 2016)
 - Convenio Marco de Colaboración con FOVISSSTE, para el otorgamiento de créditos
- 5.5 Instrumentos para la participación de la comunidad en el Plan Maestro.
- Consulta ciudadana a los habitantes del área de actuación:
 1. Sistemas de Actuación por Cooperación
 2. Áreas de Gestión Estratégica
 3. Áreas de Renovación Urbana
 4. Entorno de los Centros de Transferencia Modal (CETRAM)

La participación ciudadana en la elaboración y ejecución del Plan Maestro debe ser un proceso continuo para lo cual se presenta como instrumento la propuesta

de matriz de co-relaciones estratégicas determinadas por consenso entre autoridades y ciudadanía con parámetros de evaluación vs. escenarios de programas que se desprenden del Plan y que van desde señalar el tipo relación entre ambas variables: 1) pobre relación o no aplica, 2) buena relación o potencial para excelente relación, 3) Relación excelente, óptima, 4) Relaciones que varían (Ver Tabla 2. Matriz de Co-relaciones).

5.6 Instrumento como sistema de evaluación del Plan Maestro

Plataforma Tecnológica de Monitoreo de la Gestión Gubernamental (GCDMX 21/04/2016). Permitirá verificar la viabilidad de los subprogramas y el cumplimiento de las metas a través de los indicadores establecidos en el Plan Maestro, referidos en la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal. Comparar periódicamente lo realizado con las metas, para lo cual se construirán indicadores de desarrollo y desempeño, permite medir, evaluar y en su caso corregir, los caminos y alcances determinados por el propio plan, medir el impacto de las acciones realizadas, la eficacia del organismo responsable de la administración del plan y establecer las medidas y acciones necesarias para alcanzar las metas y objetivos siguientes:

Objetivo 1: Evaluación jurídica, contable, técnica, comercial y financiera periódica de subprogramas, que incluye la revisión de los siguientes parámetros:

Indicadores

- De las empresas: Acreditación de existencia legal de la empresa constructora-urbanizadora y capacidad suficiente para la celebración de contratos (Padrón de Desarrolladores de Vivienda registrados en el RUV).
- Del Proyecto: Garantía de la propiedad del Predio, Valor y viabilidad de transmisión de propiedad.
- De Apalancamiento de las empresas y características de los inmuebles patrimonio del Gobierno.
- De la capacidad técnica de las empresas y organismos administradores
- De la calidad de los proyectos, Variedad de prototipos de vivienda, estudios de valor de proyecto con respecto a la contratación de crédito, programa de edificación a través de flujos de efectivo, eco-tecnologías, tramitología, y permisos, Vivienda con Clave Única asignada por el RUV, viabilidad de infraestructura y servicios.
- Precalificación de acreditados vinculados al Subprograma y su relación con el precio de venta de la vivienda.
- Costo de inversión por beneficiario del Plan: El costo de inversión total previsto dividido para el número de beneficiarios directos (usuarios y proveedores) y beneficiarios indirectos (todos aquéllos que se verán potencialmente afectados por el proyecto).
- Costo operativo anual por beneficiario del Plan: El costo operativo anual total (incluyendo mantenimiento y reparación) dividido para el número de beneficiarios directos indirectos).
- Esquema de coinversión de los programas consistente con el programa físico-financiero para identificar márgenes de utilidades a los inversionistas.

- Verificar la supervisión de obra y la administración de los recursos ministrados con el fin de que los proyectos de vivienda se ejecuten en el tiempo establecido.

Objetivo 2: Reactivación del desarrollo económico de los inmuebles y el mejoramiento de los servicios e infraestructura instalada;

Indicadores:

- Precio de metro cuadrado de venta o renta de vivienda
- Precio de metro cuadrado de venta o renta de oficinas
- Precio residual de suelo (Línea base 2016=20% del precio de venta).
- Densidad
- Creación de empleos específicos al desarrollo, locales y generales
- Creación de fuentes de ingreso; predial e indirectos.
- Niveles de Inversión: pública, privada y social.

Objetivo 3. Atender la demanda de soluciones habitacionales de vivienda social nueva sustentable y asequible a las familias de menores recursos.

- Porcentaje de recursos destinados a estudios y proyectos de vivienda social en relación a los recursos propios del Gobierno de la CDMX.
- Porcentaje de financiamientos anuales para soluciones habitacionales con respecto al déficit habitacional y las necesidades de vivienda.

Objetivo 4: Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno para cumplir con los objetivos de la política nacional de vivienda.

Indicador (SEDATU 2014: Indicador 5.1)

- Porcentaje promedio de los costos indirectos de la vivienda (línea base 2013= 6.49 Meta 2018= 6.40)

Objetivo 5: Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones de los actores públicos, privados y sociales del sector vivienda.

Indicador (SEDATU 2014: Indicador 6.1)

- Porcentaje de la información de acciones de vivienda a nivel registros, proveniente de las ONAVIS integrada en la Plataforma Tecnológica de Monitoreo de la Gestión Gubernamental de la CDMX

Referencias

Brain Goodall (1972) La Economía de las Zonas Urbanas.- Instituto de Estudios de la Administración Local Madrid.

Gobierno de la Ciudad de México (GCDMX 2014), Reglamento del Comité Técnico de las Áreas de Gestión Estratégica, publicación Gaceta del Gobierno de la CDMX 18 de diciembre de 2014, p. 66-70

Gobierno de la Ciudad de México (GCDMX 2014), Reglamento del Comité Técnico de las Áreas de Gestión Estratégica, publicación Gaceta del Gobierno de la CDMX 18 de diciembre de 2014.

Gobierno de la Ciudad de México (GCDMX 21/04/2016:) Lineamientos de Monitoreo y Evaluación de la Gestión Gubernamental de la Administración Pública de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la CDMX el 21 de abril de 2016

Gobierno de la Ciudad de México (GCDMX 29/12/2016), Decreto por el que se expide el Presupuesto de Egresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2017, publicado el 29 de diciembre de 2016.

Gobierno de la Ciudad de México (GCDMX 2017), Decreto por el que adicionan diversas disposiciones a la Ley de Desarrollo Urbano y Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos y Criterios para el Desarrollo de Vivienda de Interés Social y Popular en Favor de los Trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México.- publicado en la Gaceta Oficial 25 de abril de 2017.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP 1978), Aplicación de la teoría de los umbrales para evaluar estrategias de desarrollo urbano, Colección de Instrumentos Editorial SAHOP

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP 1981), Manual para la elaboración de Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Centros de Población, México, D.F.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU 2014), Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, Publicación en el Diario Oficial de la Federación el 30 de abril de 2014.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU 2016), Reglas de Operación del Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones, Habitacionales para el Ejercicio Fiscal 2017, Publicación en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2016.

GLOSARIO

CDMX.- Ciudad de México

INFONAVIT.- Instituto del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores

FOVISSSTE.- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

INVI.- Instituto de Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México.

INSTITUTO MEXIQUENSE DE VIVIENDA SOCIAL. Instituto Mexiquense de Vivienda Social del Gobierno del Estado de México.

LDUDF. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México)

SEDUVI.- Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México.

AGE. Areas de Gestión Estratégica

INAH. Instituto Nacional de Antropología e Historia del Gobierno Federal

INBA.- Instituto de Bellas Artes del Gobierno Federal.

SERVIMET.- Servicios Metropolitanos S.A. de C.V. empresa de participación estatal bajo un enfoque de autosuficiencia financiera, con un capital inicial de 100 millones de pesos, siendo su accionista mayoritario y único la Ciudad de México.

CETRAM.- Centro de Transferencia Modal

RUV.- Registro Único de Vivienda es un Fideicomiso creado en el año 2011 que administra el registro de oferta de vivienda a nivel nacional a través portal web, cuya información es proporcionada por el oferente de vivienda, las entidades financieras, Organismos Nacionales de Vivienda Social (ONAVIS), Organismos Estatales de Vivienda Social (OREVIS) y los Organismos Municipales de Vivienda.

SHF.- Sociedad Hipotecaria Federal

OREVIS. Organismos Estatales de Vivienda

ONAVIS.- Organismos Nacionales de Vivienda.

SAHOP.- Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

Anexo 9. Solicitud de crédito y proyecto Predio Xochimilco y Prados Churubusco

ANEXO 9

27 DE JULIO DE 2015

LIC. HECTOR VALLES ALVELAIS
SUBDIRECTOR DE CREDITO DE FOVISSTE
PRESENTE:

CON ESTE OFICIO LE HAGO ENTREGA DE LA SEGUNDA LISTA DE TRABAJADORES DE LA SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE ESTAN PROMOVRIENDO EL PROGRAMA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCION COMUN, CON LA FINALIDAD DE REVISAR CUALES SON SUS ALCANCES DE CREDITO CON ESTA DEPENDENCIA.

AGRADECEMOS DE ANTEMANO LA ATENCION QUE SE SIRVA PRESTAR A ESTA SOLICITUD DE REVISION Y QUEDAMOS A SUS ORDENES.



ATENTAMENTE

ADRIANA SALAZAR JIMENEZ

COLEGIADO DE DESARROLLO CULTURAL DEL SNTE


ARQ. LUIS RENDON VALLE

COORDINADOR GENERAL DEL PROYECTO DE VIVIENDA.

NOMBRE DEL TRABAJADOR	No. DE SEGURIDAD SOCIAL	CURP
COQUIS CONTRERAS ROSALBA	80067105348	COCR710205MDFQNS08
CORCUERA DELGADO CELSO TOMAS	80077924910	CODC790406HOCRLL08
FIGUEROA MATUS JOSE MANUEL	80914859873	FIMM481207HDFGTN09
LARA ESTRADA YOLANDA	80947182079	LAEY710812MDFRSL00
MIRANDA GARCIA MARIA EMMA	80915855631	MIGE580604MDFRRM01
LOPEZ GONZALEZ RAFAEL	80925334015	
MANRIQUEZ ALVAREZ SALOMON		
BALTAZAR	80106633037	
PAREDES PABLO EPIFANIO SALOMON	80987413453	PAPE740515HO CRBP01
PEREZ ARREOLA MARIA GLORIA	80886454810	PEAPEAG640824MMNRR01
RODRIGUEZ MARTINEZ RUFINA	80108039993	ROMR800601MOC DRF07
SALARAZ MARTINEZ FRANCELIA	80916735295	SAMF670702MDFLRR03
SOTO VAZQUEZ MARIA CRISTINA	80896300433	SOVC631214MDFTSR01
VANEGAS GARCIA ROSA MARIA	80895310144	VAGR530507MDFNRS00
GARCIA CASTRO LUCIA	80885842288	
SARACAY LEMUS ROSIBEL	80068072620	SARL800522MNERMS01

PREDIO XOCHIMILCO

UBICACION: PROLONGACION 16 DE SEPTIEMBRE

BARRIO XALTOCAN, DELEGACION XOCHIMILCO

SUPERFICIE: 480 M2

COSTO DEL PREDIO: \$ 4 000 000.00

COSTO APROXIMADO DEL COSTO DE LA TIERRA POR DEPARTAMENTO: \$ 200 000.00

COSTO APROXIMADO PARA CONSTRUCCION: \$ 350 000

COSTO APROXIMADO DE LA VIVIENDA: \$ 200 000 SUELO

\$ 350 000 CONTRUCCION

\$ 550 000 TOTAL

Inson 20
Pm
Sevdee Juna
Ube
Polepa
#Viva
tipo
montr

094551506973

conced

Empres
- Capita
empres
partid
de

PREDIO PRADOS CHURUBUSCO

UBICACIÓN: TRIANGULO S/N

PRADOS CHURUBUSCO, DELEGACION COYOACAN

SUPERFICIE: 3000 M2 O MAS A UNA CUADRA DEL METRO MEXICALZINTGO

COSTO POR M2: \$ 8000

COSTO APROXIMADO DEL COSTO DE LA TIERRA POR DEPARTAMENTO: \$ 150 000.00

COSTO APROXIMADO PARA CONSTRUCCION: \$ 350 000

COSTO APROXIMADO DE LA VIVIENDA: \$ 150 000 SUELO

\$ 350 000 CONTRUCCION

\$ 500 000 TOTAL

CUENTA CATASTRAL
060_032_17

160 73

evdued
180 -
240 -
H5/20

60m²

\$ 6,000.00 m²

Dep Oct/Nov
2016

Costo? Subsidio
trabajo en terreno

CONSTRUCCION, DISEÑO A / FORTPO
Y SUPERVISION

Marca 265 praz que
no tiene programa especial

CASA S.A.

3,000m²
x .20

600.00
3000
- 600

2400

60

x 160 =
57,000 milbn
1600

- 240 -
subsidio
25
265 subsidio

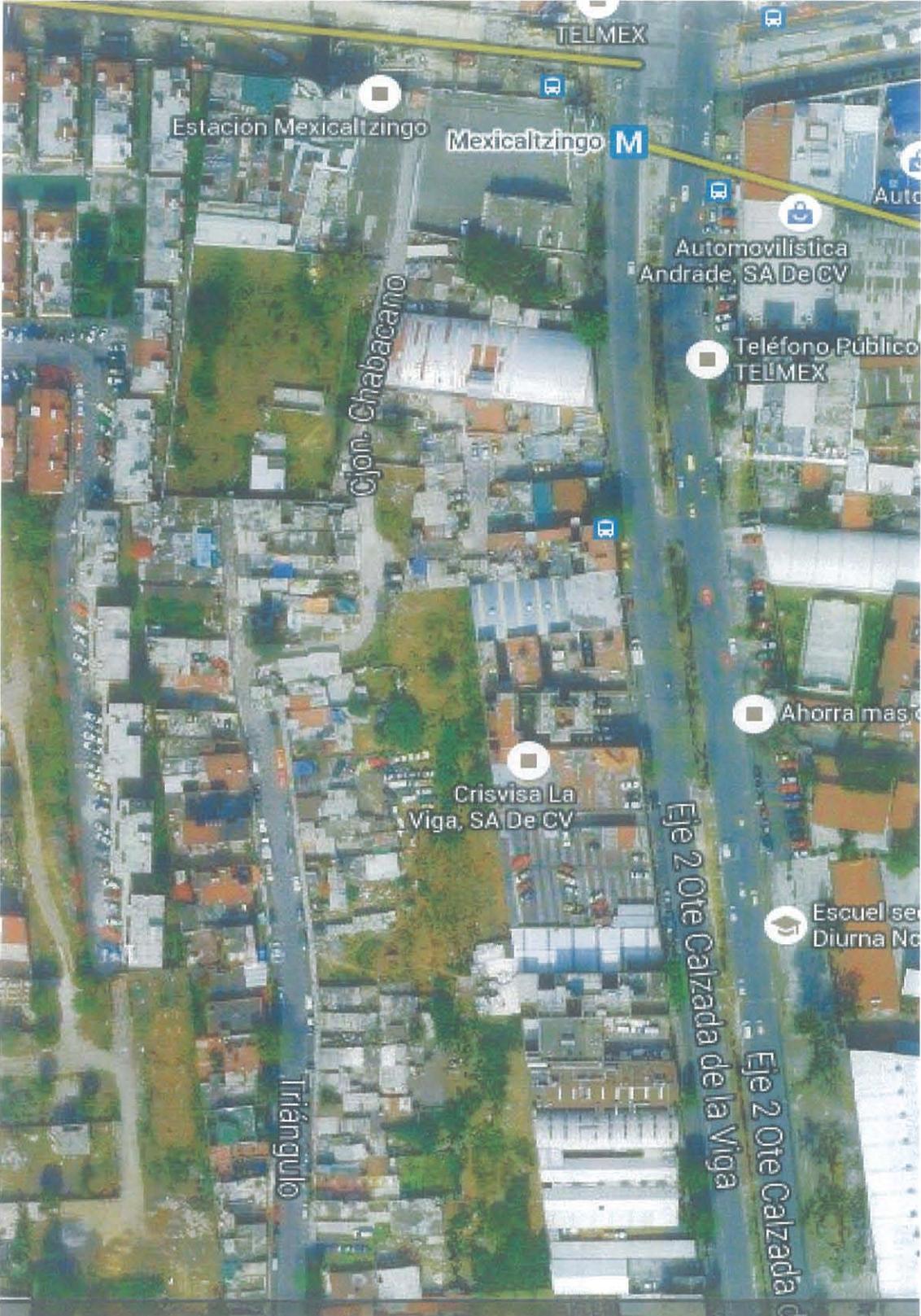
OK 200

EN LOS ULTIMOS 14 AÑOS LA PRODUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PARA LOS SECTORES DE QUE GANAN MENOS DE CINCO SALARIOS MINIMOS Y QUE TRABAJAN Y VIVEN EN LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MEXICO, SE CONSTRUYO PREPONDERANTEMENTE EN EL ESTADO DE MEXICO, AUNQUE EL 70% DE ESTA POBLACION TRABAJA EN EL DISTRITO FEDERAL, MUNICIPIOS COMO IXTAPALUCA Y ECATEPEC ENTRE OTROS VIERON CRECER SU POBLACION ORIGINAL HASTA UN 100% Y EN EL CASO DE IXTAPALUCA 200%, ESTO ORIGINO UNA CRISIS MUNICIPAL EN TODOS LOS RUBROS DE LA ATENCION CIUDADANA.

ESTA POLITICA DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA INDUSTRIALIZADA EN LAS DOS ADMINISTRACIONES FEDERALES ANTERIORES NO SOLO SE APLICO EN EL VALLE DE MEXICO, SI NO QUE SUCEDIO EN TODO EL PAIS, CONSTRUYENDO VIVIENDA EN ZONAS DONDE LAS POSIBILIDADES DE DESARROLLO ECONOMICO ERAN NULAS O HABIAN FRACASADO COMO CIUDAD JUAREZ O DONDE EL SUELO ERA REALMENTE BARATO Y LA CONSTRUCCION DE UNIDADES HABITACIONALES ERA INNECESARIA COMO EN CUAUTLA MORELOS.

EN EL CASO DE LA CIUDAD DE MEXICO MILES DE FAMILIAS EMIGRARON HACIA EL ESTADO DE MEXICO AL ACEPTAR EL CREDITO QUE ESTA POLITICA DE VIVIENDA OFRECIA, SE ENCONTRARON QUE LA CALIDAD DE SERVICIOS Y DE VIDA DISMINUYO, EL SERVICIO DE TRANSPORTE, DONDE EL PROMEDIO DE TIEMPO DE LAS ZONAS HABITACIONALES DEL ESTADO DE MEXICO A LA ZONA DE TRABAJO EN EL DISTRITO FEDERAL ES DE DOS HORAS POR LA MAÑANA Y LAS MISMAS DOS HORAS POR LA TARDE.

LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DEL FOVISSTE EN EL DISTRITO FEDERAL ES PERFECTAMENTE POSIBLE YA QUE CON SOLO EL CREDITO OTORGADO POR EL INSTITUTO Y EL AHORRO ADICIONAL DE QUIEN NO ALCANZARA EL MONTO, SIN LA NECESIDAD DE ACUDIR AL PRESTAMO DE TERCEROS, PODRIA ADQUIRIR UN DEPARTAMENTO CON UN COSTO MENOR A \$ 550,000 PESOS, DE MAS DE 60 M2

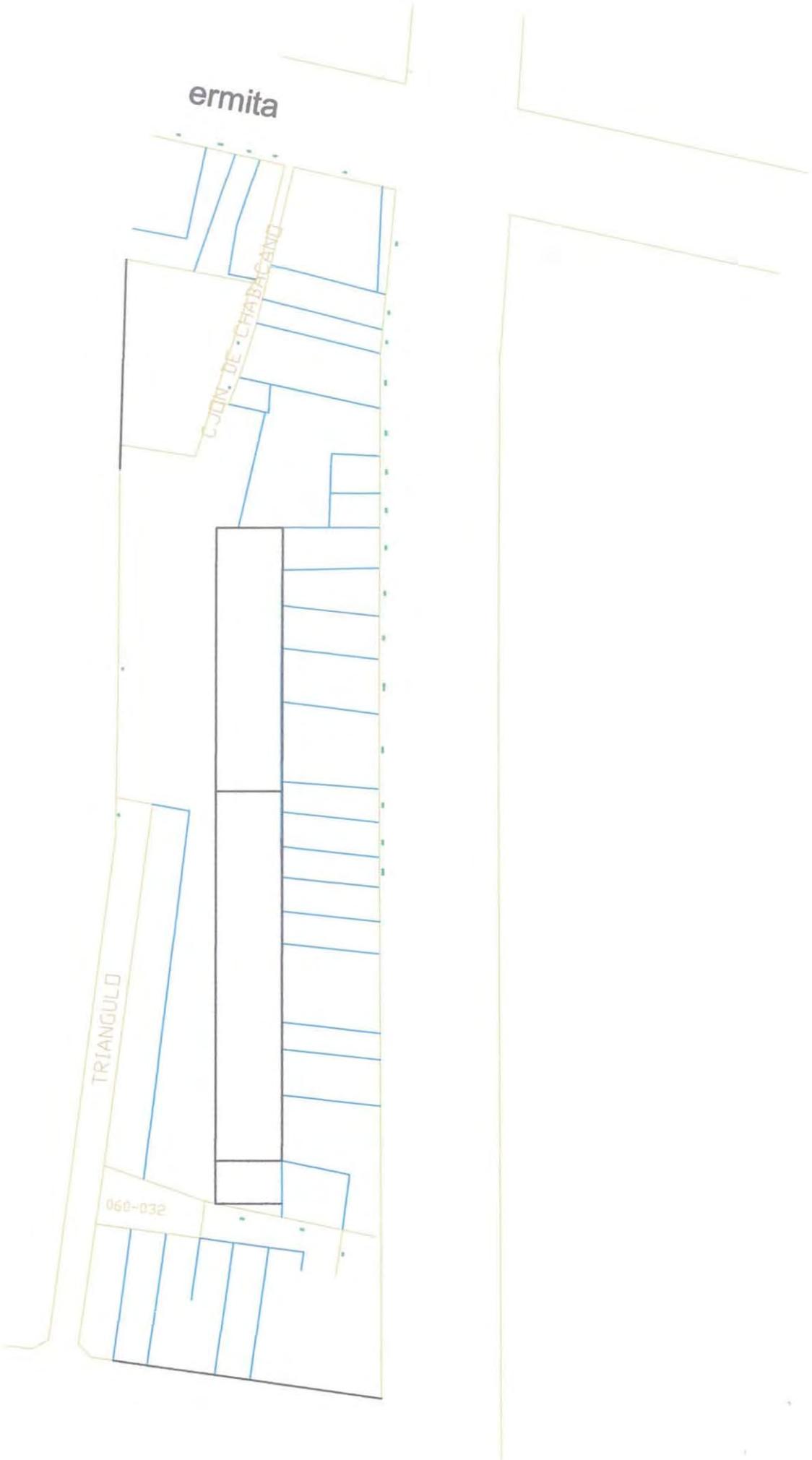


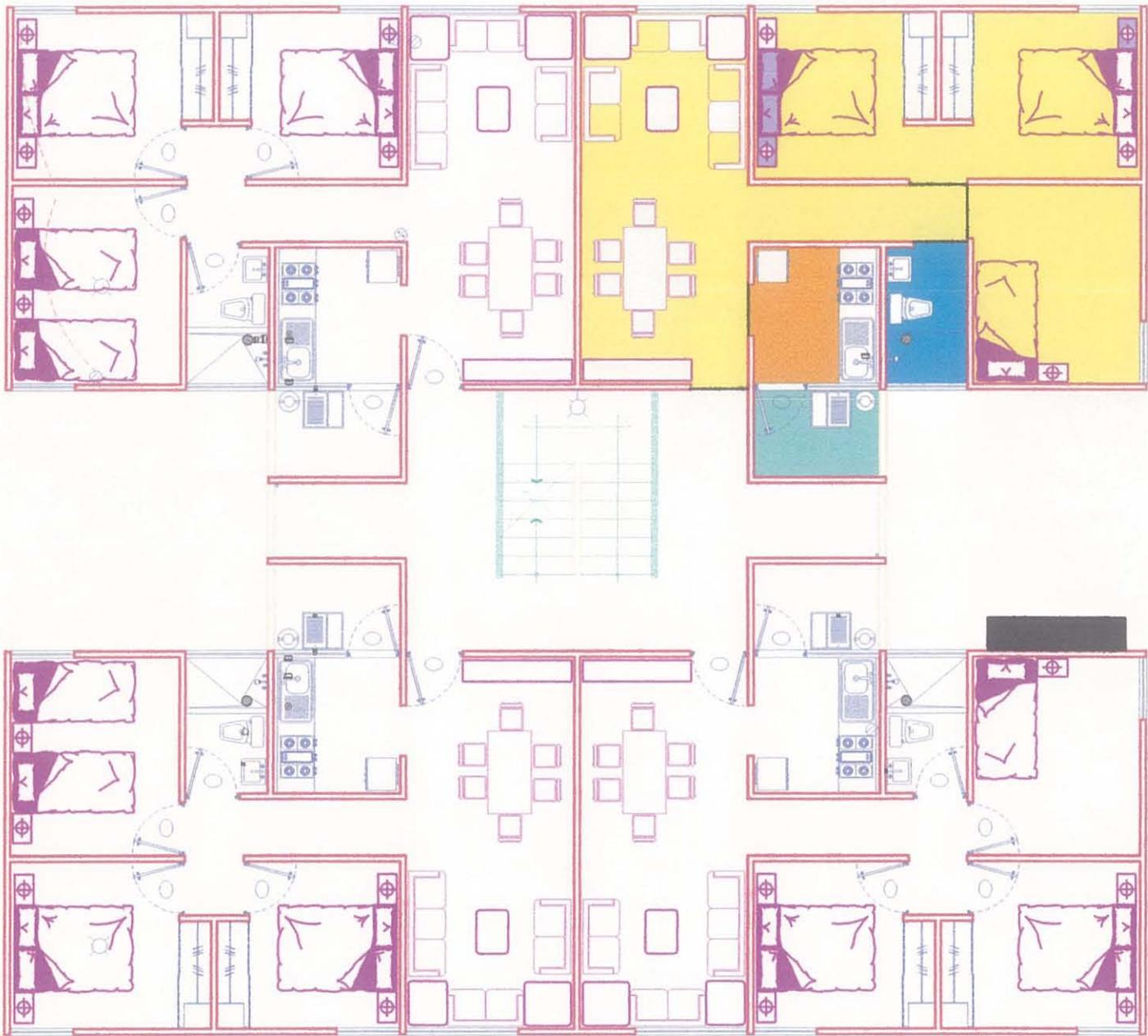
ermita

CUN. DE CHIRIBACANO

TRIANGULO

060-032





Anexo 10. Mecánica de operación para reunión SHF

ANEXO 9



Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

Solicitud de cita para evaluación de proyecto en DF

12 mensajes

Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

14 de septiembre de 2015, 19:09

Para: einfante@shf.gob.mx

Cc: Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>, Hector Valles Alvelais <hector.valles@fovissste.gob.mx>, Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>

Hola Mtro. Ernesto Infante Barbosa
SHF

Por este medio le envío una nota informativa de la propuesta general de un probable desarrollo denominado PREDIO PRADO CHURUBUSCO en el DF.

Misma que fue presentada a FOVISSSTE por el Sindicato de Trabajadores de la Educación.

Lo anterior para poder programar una reunión con SHF y los desarrolladores interesados para que conozcan las condiciones de financiamiento institucional.

Atentamente

Arq. Maria Eugenia Ruiz Mata

Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

5322 0497

Ext. 85325

 **ok NOTA INFORMATIVA.doc**
3698K

Infante Barbosa, Ernesto <einfante@shf.gob.mx>

15 de septiembre de 2015, 10:53

Para: Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

Cc: Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>, Hector Valles Alvelais <hector.valles@fovissste.gob.mx>, Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>, "Valdez Valderrama, Pedro" <pvaldez@shf.gob.mx>, "Garza Terán, Homero" <hgarza@shf.gob.mx>, "Ruiz Cardona, Rigoberto" <r Ruiz@shf.gob.mx>

Estimada María Eugenia,

Muchas gracias por su correo.

Con base en la información que nos comparte lo ideal es tener una reunión con los desarrolladores para conocer más a detalle el proyecto.

Le agradecemos nos pudiera compartir algunas opciones para programar dicha reunión.

Quedamos atentos.

Un abrazo,

EIB

Mtro. Ernesto Infante Barbosa

Sub-Director de Infraestructura del Mercado Hipotecario y

NOTA INFORMATIVA

Asunto: Solicitud de cita con SHF para evaluar la viabilidad de otorgar crédito puente a empresas interesadas en la construcción de vivienda accesible para trabajadores del Gobierno Federal

ANTECEDENTES:

Se presentaron en FOVISSSTE funcionarios del SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN interesados en la Línea de crédito de Construcción Común, para promover el proyecto: 1) PREDIO PRADOS CHURUBUSCO, ambos en el Distrito Federal.

El principal argumento del promotor es la inexistencia de oferta de vivienda accesible en el DF para los trabajadores que cotizan al ISSSTE.

FOVISSSTE señaló que para operar dicha línea de crédito actualmente se evalúa el proyecto piloto en Aguascalientes, por lo que sugirió un Plan "B" analizando otras alternativas que operen actualmente como lo es el apoyo por parte de la SHF para otorgar garantías a los desarrolladores.

En este sentido solicitamos a SHF concertar una cita en la que asistan los desarrolladores interesados para evaluar la factibilidad del financiamiento de SHF

DATOS DE PROYECTO PREDIO PRADO CHURUBUSCO:

PROMOTOR:

SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN a través del Arq. Luis Rendon Valle, Coordinador General del Proyecto de Vivienda

CONSTRUCTORES INTERESADOS:

- CONSTRUCCION, ASESORIA Y SUPERVISIÓN S.A. DE C.V. (CASSA)
- CASA BASALTO

PROPIETARIO DEL PREDIO:

Interesado en participar como aportante con un costo por M2: \$ 8,000.00, a través de un fideicomiso.

DATOS DEL PROYECTO

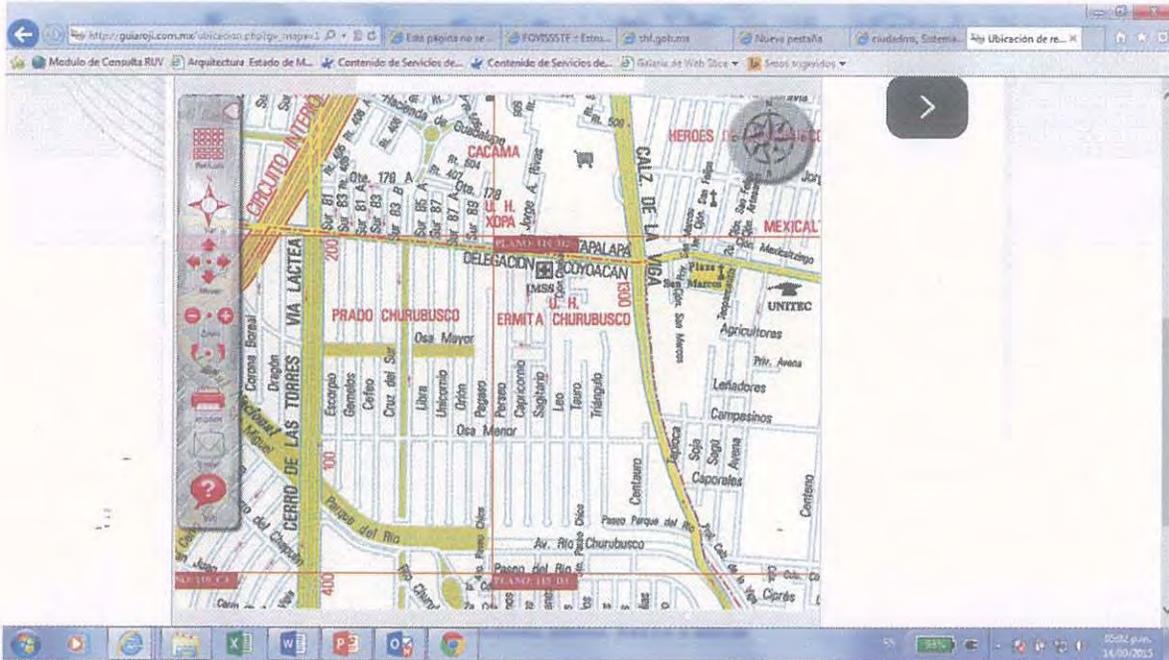
- Ubicado en la Delegación Coyoacán de la Cd. De México a una cuadra de la Estación de Metro Mexicaltzingo
- Superficie predio SIG DF: 15,457 M2

- Superficie 1ª etapa de acuerdo a propuesta del promotor: 3,000 M2
- Habitantes 1ª. etapa: 180 departamentos x 4= 720
- Costo aproximado de terreno por departamento: \$150,000.00
- Costo aproximado para construcción: \$ 350,000.00
- Costo aproximado de la vivienda:

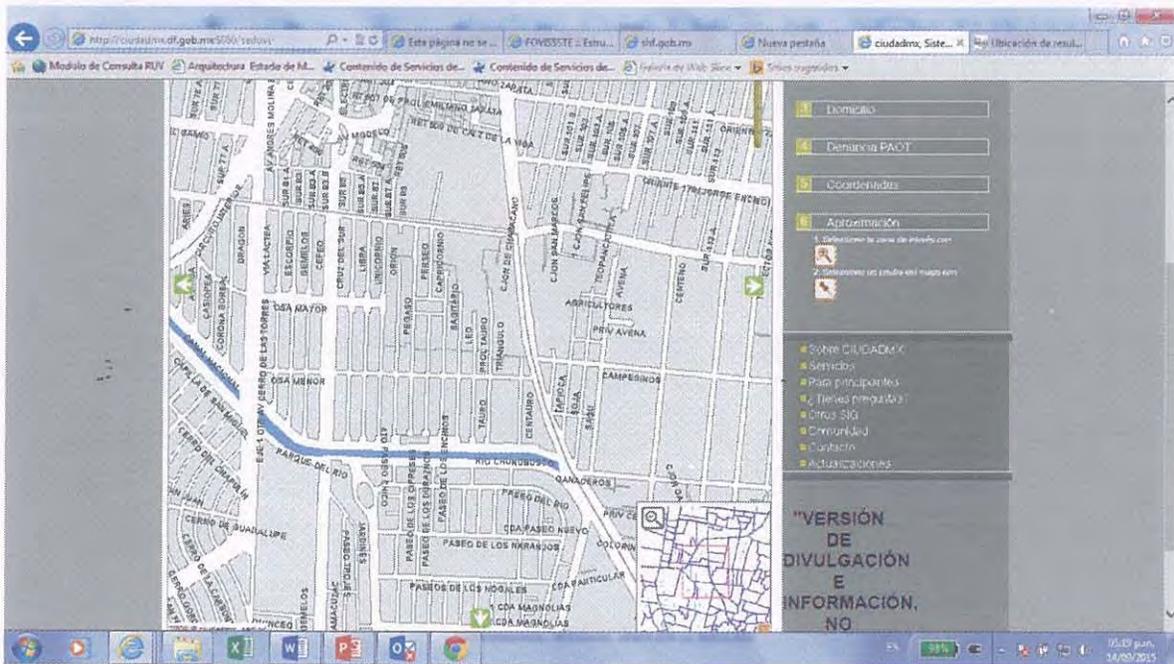
Suelo	\$150,000.00
Construcción	\$350,000.00
Total	\$500,000.00

- Viviendas programadas a mediano plazo: 240 unidades
- Viviendas construidas con subsidio a 2017, 240 unidades

ANEXO 1
Ubicación Proyecto



Anexo 2
Normatividad SIG DF



Normatividad Uso de Suelo - Windows Internet Explorer

http://ciudadmx.gob.mx/2015/.../seccion/fichas/Reporte%20de%20informacion%20por%20ordenacion%20de%20uso%20de%20suelo%20Catastral%2000_012

Normas por Ordenación:

Activación: Áreas con Potencial de Mejoramiento.

Generales

- Art. de la Norma:** Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular. **SUSPENDIDA AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2015**
- Art. de la Norma:** Lotes con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)
- Art. de la Norma:** Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de límites
- Art. de la Norma:** Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
- Art. de la Norma:** Área libre de construcción y recepción de aguas pluviales al subsuelo
- Art. de la Norma:** Fijación de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H)
- Art. de la Norma:** Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)

Particulares

- Art. de la Norma:** Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General
- Art. de la Norma:** Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Altura y Porcentaje de Área Libre
- Art. de la Norma:** Mejoramiento de los Espacios Abiertos
- Art. de la Norma:** Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados

Facilidades de uso de suelo, servicios de agua, drenaje, vialidad y medio ambiente

Antecedentes

Trámite	Fecha de solicitud	Estado
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS PARA LA SUSPENSIÓN DE LA	2015-07-29	Finalizado

"A la sujeción máxima de cumplimiento se deberá prestar el apoyo técnico de las resoluciones y demás disposiciones para la construcción de conformidad a las ordenaciones aplicables"

1. Detalle

2. Denuncia PAOT

3. Coordenadas

4. Aproximación

5. Detalle de la zona de interés con

6. Detalle de la zona de interés con

7. Detalle de la zona de interés con

Sobre CDMX y

Servicios

Plan principal

Tierras productivas

Clave SIG

Comunidad

Cybercine

Actualizaciones

"**VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO**"

05:12 p.m. 14/09/2015

Normatividad Uso de Suelo - Windows Internet Explorer

http://ciudadmx.gob.mx/2015/.../seccion/fichas/Reporte%20de%20informacion%20por%20ordenacion%20de%20uso%20de%20suelo%20Catastral%2000_012?nombre=Comunidad%20social

CDMX **ciudadmx** **CapitalSocial**

NORMAS GENERALES Ingresar | Cerrar

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
26	Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular. SUSPENDIDA AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2015 Suspendida, de acuerdo con la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 29 de agosto de 2015; promulgada el 11 de Julio al 20 de Septiembre de 2015 conforme a la publicación de la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 20 de Junio de 2015. Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 18 de agosto de 2015. "MODIFICACIÓN" de contenido de los alcances del presente Reglamento, a los términos que resultan al Reglamento de Vivienda del Distrito Federal (RF)

1. Entrada Calle

2. Detalle

3. Denuncia PAOT

4. Coordenadas

5. Aproximación

6. Detalle de la zona de interés con

7. Detalle de la zona de interés con

Sobre CDMX y

Servicios

Plan principal

Tierras productivas

Clave SIG

Comunidad

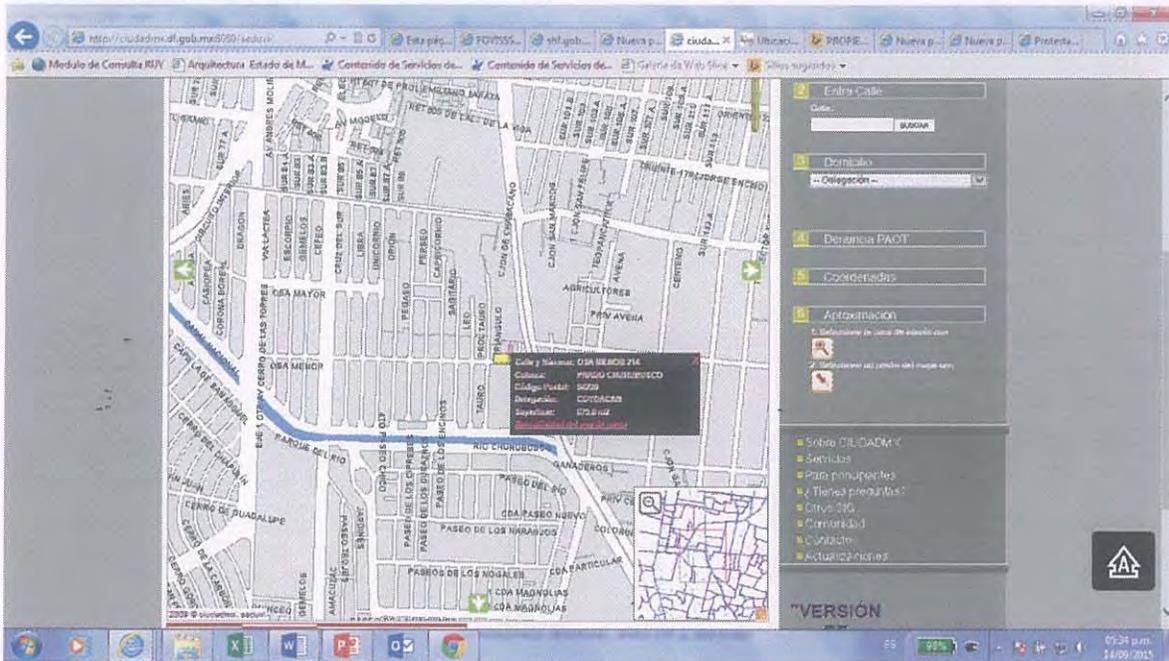
Cybercine

Actualizaciones

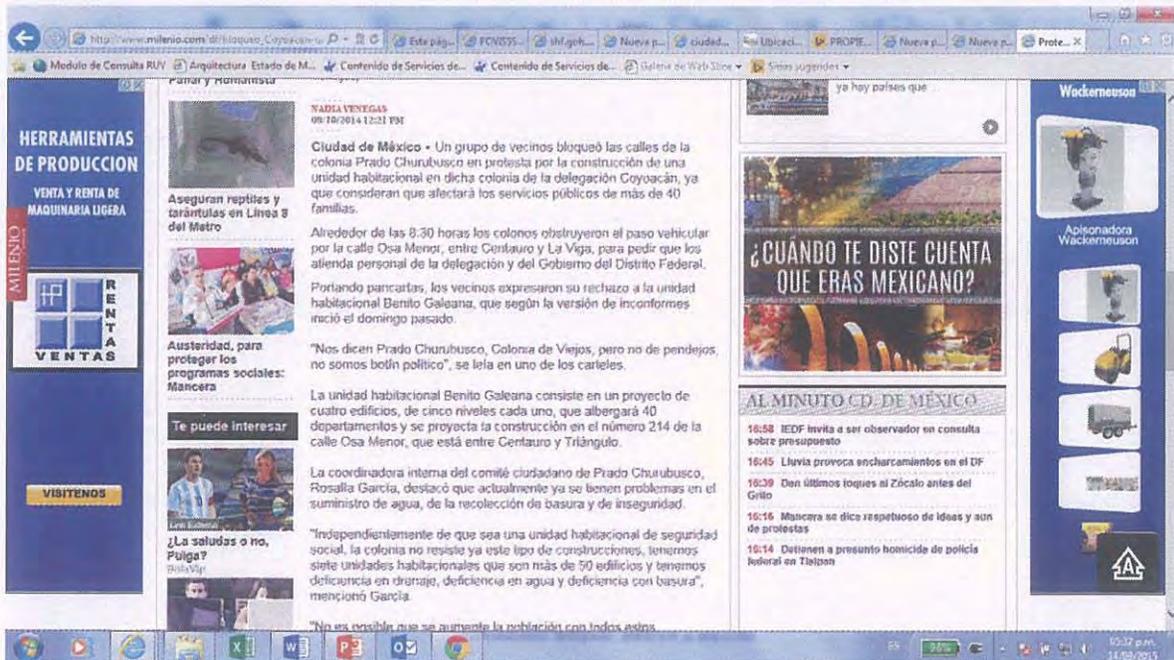
"**VERSIÓN**"

05:38 p.m. 14/09/2015

PREDIO OSA MENOR 214



http://www.milenio.com/df/bloqueo_Coyoacan-unidad_habitacional-colonia Prado Churubusco 0 387561378.html



Normatividad Uso de Suelo - Windows Internet Explorer

http://ciudadmvd.gob.mx/000/entidad/financiamiento/financiamiento.jsp?nombreCensuaria=CoyocacanCuenteCatastral060_041

Normas por Ordenación:

Actuación
Art. de la Norma: Áreas con Potencial de Mejoramiento.

Generales

- Art. de la Norma:** Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular. **SUSPENDIDA AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2015**
- Art. de la Norma:** Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
- Art. de la Norma:** Loteo con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)
- Art. de la Norma:** Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
- Art. de la Norma:** Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
- Art. de la Norma:** Pasión de dos o más áreas cuando una de ellas se ubique en zonificación Habitacional (H)
- Art. de la Norma:** Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)

Particulares

- Art. de la Norma:** Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General
- Art. de la Norma:** Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
- Art. de la Norma:** Mejoramiento de los Espacios Abiertos
- Art. de la Norma:** Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados

Facilidades de uso de suelo, servicios de agua, drenaje, vialidad y medio ambiente

Antecedentes

Trámite	Fecha de solicitud	Estado
REQUISITOS CATASTRALES (USO DE ORDENACIÓN DE USO DEL SUELO)	2013-07-03	
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ADAPTACIÓN DE USO DEL SUELO	2013-07-29	
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ADAPTACIÓN DE USO DEL SUELO	2014-03-02	

"A la superficie máxima de construcción se deberá sumar el área resultante de las exenciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a las ordenanzas aplicables"

2. Entre Calle
 Calle:

3. Domicilio
 de Delegación --

4. Denuncia PACT

5. Convocatorias

6. Aproximación

3. Edificación lateral de vivienda social
 2. Edificación en parcela del loteo social

Sobre CIUDAD MVD

- Servicios
- Faltas Principales
- ¿Tienes preguntas?
- Otros Sitios
- Comunidad
- Contacto
- Actualizaciones

VERSION

10:36 p.m.
14/09/2015



Relación con Organismos Financieros Internacionales

☎ 55 5263-4532 Red 4532

Ejército Nacional 180 Col. Anzures

C.P. 11590 Delegación Miguel Hidalgo, México D.F.

Para salvar árboles, imprime sólo cuando sea indispensable y en ambos lados de la hoja.

To save trees, print only if you really need to and use both sides of the sheet of paper.

De: María Eugenia Ruiz

Mata [mailto:eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx]

Enviado el: lunes, 14 de septiembre de 2015 07:10 p.m.**Para:** Infante Barbosa, Ernesto**CC:** Jaime Gallardo Tarango; Hector Valles Alvelais; Juan Manuel Chavez Chavez**Asunto:** Solicitud de cita para evaluación de proyecto en DF

[El texto citado está oculto]

**ADVERTENCIA LEGAL**

Este mensaje contiene información confidencial y privilegiada. Se entiende dirigido y para uso exclusivo del destinatario, por lo que su contenido no podrá divulgarse, distribuirse y/o difundirse por ningún medio sin la previa autorización del emisor original. Si recibió usted este mensaje y no es el destinatario a quien fue enviado, se le prohíbe su utilización total o parcial para cualquier fin. Por favor contacte inmediatamente a quien le envía este mensaje si usted lo ha recibido por error.

Antes de imprimir este mensaje, por favor compruebe si es verdaderamente necesario hacerlo. El compromiso con el **MEDIO AMBIENTE** es tarea de todos.

María Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

15 de septiembre de 2015, 13:44

Para: "Infante Barbosa, Ernesto" <einfante@shf.gob.mx>

Cc: Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>, Hector Valles Alvelais <hector.valles@fovissste.gob.mx>, Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>, rendonvalle@prodigy.net.mx

Estimado Ernesto Infante
SHF

Le agradezco la atención al asunto en comento.

Pongo a su consideración dos posibles fechas de reunión:

Viernes 18 de septiembre a las 13:00 hrs.

Martes 22 de septiembre a las 13:00 hrs

Cabe mencionar que el promotor aclara los nombres de las tres constructoras:

CONSTRUCCIONES DIC, S.A. DE C.V

CONSTRUCCIONES BASALTO, S.A. DE C.V.

CONSTRUCCIÓN, ASESORÍA Y SUPERVISIÓN, S.A. DE C.V.

Me despido en espera de sus comentarios.

Atentamente

Arq. Maria Eugenia Ruiz Mata

Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

5322 0497

Ext. 85325

[El texto citado está oculto]

Infante Barbosa, Ernesto <einfante@shf.gob.mx>

15 de septiembre de 2015, 14:06

Para: Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

Cc: Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>, Hector Valles Alvelais <hector.valles@fovissste.gob.mx>, Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>, "rendonvalle@prodigy.net.mx" <rendonvalle@prodigy.net.mx>, "Ruiz Cardona, Rigoberto" <r Ruiz@shf.gob.mx>, "Gaitan Lastras, Carlos Eduardo" <cgaitan@shf.gob.mx>, "Garza Terán, Homero" <hgarza@shf.gob.mx>

Estimada María Eugenia,

Les proponemos que pueda ser el viernes a la 1 PM.

Quedamos atentos a la confirmación.

Un abrazo,

EIB

De: Maria Eugenia Ruiz Mata [mailto:eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx]

Enviado el: martes, 15 de septiembre de 2015 01:45 p.m.

Para: Infante Barbosa, Ernesto

CC: Juan Manuel Chavez Chavez; Hector Valles Alvelais; Jaime Gallardo Tarango; rendonvalle@prodigy.net.mx

Asunto: Re: Solicitud de cita para evaluación de proyecto en DF

[El texto citado está oculto]

Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

17 de septiembre de 2015, 11:05

Para: "Infante Barbosa, Ernesto" <einfante@shf.gob.mx>

Cc: rendonvalle@prodigy.net.mx, Hector Valles Alvelais <hector.valles@fovissste.gob.mx>, Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>, Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>

Estimado Ernesto Infante
SHF

El promotor, Arq. Luis Rendón Valle del SNTE me informa que las agendas de los constructores se complicaron y que confirman para el martes 22 de septiembre a las 13:00 hrs.

Por favor espero sus comentarios sobre el día y la propuesta del lugar.

Atentamente

Arq. Maria Eugenia Ruiz Mata

Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

5322 0497

Ext. 85325

[El texto citado está oculto]

Infante Barbosa, Ernesto <einfante@shf.gob.mx>

17 de septiembre de 2015, 14:16

Para: Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

Cc: "rendonvalle@prodigy.net.mx" <rendonvalle@prodigy.net.mx>, Hector Valles Alvelais <hector.valles@fovissste.gob.mx>, Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>, Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>, "Ruiz Cardona, Rigoberto" <r Ruiz@shf.gob.mx>

Estimada María Eugenia,

Cada martes a las 1230 tenemos reuniones con SOFOMES del Programa Fovissste en Pesos.

¿Es posible que tengamos la reunión el miércoles?

Saludos,

EIB

De: Maria Eugenia Ruiz Mata [mailto:eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx]

Enviado el: jueves, 17 de septiembre de 2015 11:06 a.m.

Para: Infante Barbosa, Ernesto

CC: rendonvalle@prodigy.net.mx; Hector Valles Alvelais; Jaime Gallardo Tarango; Juan Manuel Chavez Chavez

[El texto citado está oculto]



Mtro. Ernesto Infante Barbosa

Sub-Director de Infraestructura del Mercado Hipotecario y

Relación con Organismos Financieros Internacionales

☎ 55 5263-4532 Red 4532

Ejército Nacional 180 Col. Anzures

C.P. 11590 Delegación Miguel Hidalgo, México D.F.

Para salvar árboles, imprime sólo cuando sea indispensable y en ambos lados de la hoja.

To save trees, print only if you really need to and use both sides of the sheet of paper.

De:

Maria Eugenia Ruiz Mata [mailto:eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx]

Enviado el: lunes, 14 de septiembre de 2015 07:10 p.m.

Para: Infante Barbosa, Ernesto

CC: Jaime Gallardo Tarango; Hector Valles Alvelais; Juan Manuel Chavez Chavez

Asunto: Solicitud de cita para evaluación de proyecto en DF

Hola Mtro. Ernesto Infante Barbosa

SHF

Por este medio le envío una nota informativa de la propuesta general de un probable desarrollo denominado PREDIO PRADO CHURUBUSCO en el DF.

Misma que fue presentada a FOVISSSTE por el Sindicato de Trabajadores de la Educación.

Lo anterior para poder programar una reunión con SHF y los desarrolladores interesados para que conozcan las condiciones de financiamiento institucional.

Atentamente

Arq. Maria Eugenia Ruiz Mata

Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

5322 0497

Ext. 85325



ADVERTENCIA LEGAL

Este mensaje contiene información confidencial y privilegiada. Se entiende dirigido y para uso exclusivo del destinatario, por lo que su contenido no podrá divulgarse, distribuirse y/o difundirse por ningún medio sin la previa autorización del emisor original. Si recibió usted este mensaje y no es el destinatario a quien fue enviado, se le prohíbe su utilización total o parcial para cualquier fin. Por favor contacte inmediatamente a quien le envía este mensaje si usted lo ha recibido por error.

Antes de imprimir este mensaje, por favor compruebe si es verdaderamente necesario hacerlo. El compromiso con el **MEDIO AMBIENTE** es tarea de todos.



ADVERTENCIA LEGAL

Este mensaje contiene información confidencial y privilegiada. Se entiende dirigido y para uso exclusivo del destinatario, por lo que su contenido no podrá divulgarse, distribuirse y/o difundirse por ningún medio sin la previa autorización del emisor original. Si recibió usted este mensaje y no es el destinatario a quien fue enviado, se le prohíbe su utilización total o parcial para cualquier fin. Por favor contacte inmediatamente a quien le envía este mensaje si usted lo ha recibido por error.

Antes de imprimir este mensaje, por favor compruebe si es verdaderamente necesario hacerlo. El compromiso con el **MEDIO AMBIENTE** es tarea de todos.



ADVERTENCIA LEGAL

Este mensaje contiene información confidencial y privilegiada. Se entiende dirigido y para uso exclusivo del destinatario, por lo que su contenido no podrá divulgarse, distribuirse y/o difundirse por ningún medio sin la previa autorización del emisor original. Si recibió usted este mensaje y no es el destinatario a quien fue enviado, se le prohíbe su utilización total o parcial para cualquier fin. Por favor contacte inmediatamente a quien le envía este mensaje si usted lo ha recibido por error.

Antes de imprimir este mensaje, por favor compruebe si es verdaderamente necesario hacerlo. El compromiso con el **MEDIO AMBIENTE** es tarea de todos.

Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx> 17 de septiembre de 2015, 14:26
Para: "Infante Barbosa, Ernesto" <einfante@shf.gob.mx>
Cc: rendonvalle@prodigy.net.mx, Hector Valles Alvelais <hector.valles@fovissste.gob.mx>, Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>, Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>

Estimado Ernesto Infante
SHF

El promotor está de acuerdo con la nueva fecha el miércoles 23 de septiembre a las 13:00 hrs.

Por favor confirmar también el lugar, para dar aviso a las constructoras

Atentamente

Arq. Maria Eugenia Ruiz Mata

Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

5322 0497

Ext. 85325

[El texto citado está oculto]

Infante Barbosa, Ernesto <einfante@shf.gob.mx> 17 de septiembre de 2015, 17:15
Para: Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>
Cc: "rendonvalle@prodigy.net.mx" <rendonvalle@prodigy.net.mx>, Hector Valles Alvelais <hector.valles@fovissste.gob.mx>, Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>, Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>, "Ruiz Cardona, Rigoberto" <r Ruiz@shf.gob.mx>, "Garza Terán, Homero" <hgarza@shf.gob.mx>

Excelente,

Les agradecemos que pueda ser en SHF (Ejército Nacional 180, Col. Anzures, CP 11590).

Un abrazo,

EIB



Mtro. Ernesto Infante Barbosa

Sub-Director de Infraestructura del Mercado Hipotecario y

Relación con Organismos Financieros Internacionales

☎ 55 5263-4532 Red 4532

Ejército Nacional 180 Col. Anzures

C.P. 11590 Delegación Miguel Hidalgo, México D.F.

Para salvar árboles, imprime sólo cuando sea indispensable y en ambos lados de la hoja.

To save trees, print only if you really need to and use both sides of the sheet of paper.

**De: María
Eugenia Ruiz**

Mata [mailto:eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx]

Enviado el: jueves, 17 de septiembre de 2015 02:27 p.m.

Para: Infante Barbosa, Ernesto

[El texto citado está oculto]

[El texto citado está oculto]



ADVERTENCIA LEGAL

Este mensaje contiene información confidencial y privilegiada. Se entiende dirigido y para uso exclusivo del destinatario, por lo que su contenido no podrá divulgarse, distribuirse y/o difundirse por ningún medio sin la previa autorización del emisor original. Si recibió usted este mensaje y no es el destinatario a quien fue enviado, se le prohíbe su utilización total o parcial para cualquier fin. Por favor contacte inmediatamente a quien le envía este mensaje si usted lo ha recibido por error.

Antes de imprimir este mensaje, por favor compruebe si es verdaderamente necesario hacerlo. El compromiso con el **MEDIO AMBIENTE** es tarea de todos.

eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

17 de septiembre de 2015, 21:12

Para: "Infante Barbosa, Ernesto" <einfante@shf.gob.mx>

Estimado Ernesto Infante
SHF

Ahí estaremos

Saludos

Enviado desde mi iPad

El 17/09/2015, a las 17:15, Infante Barbosa, Ernesto <einfante@shf.gob.mx> escribió:

Excelente,

Les agradecemos que pueda ser en SHF (Ejército Nacional 180, Col. Anzures, CP 11590).

Un abrazo,

EIB

<image001.png>

Mtro. Ernesto Infante Barbosa

Sub-Director de Infraestructura del Mercado Hipotecario y

Relación con Organismos Financieros Internacionales

☎ 55 5263-4532 Red 4532

Ejército Nacional 180 Col. Anzures

C.P. 11590 Delegación Miguel Hidalgo, México D.F.

Para salvar árboles, imprime sólo cuando sea indispensable y en ambos lados de la hoja.

To save trees, print only if you really need to and use both sides of the sheet of paper.

[El texto citado está oculto]

Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

18 de septiembre de 2015, 14:35

Para: rendonvalle@prodigy.net.mx

Cc: Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>, Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>

Estimado Arq. Luis Rendón Valle
SNTE

Le comento que SHF confirma la reunión para la evaluación de los proyectos en el DF, en la cual se espera la asistencia de las 3 constructoras interesadas en participar en la edificación de los desarrollos.

La reunión se realizará el miércoles 23 de septiembre a las 13:00 hrs, en SHF en el Piso 3 Sala de Juntas en las oficinas ubicadas en Ejército Nacional 180, Col. Anzures, C.P. 11590.

Cabe mencionar que es necesario en esta etapa presentar la siguiente información básica:

Relativa a los proyectos:

- Condición jurídica de predio y su ubicación con respecto a los Perímetros de Contención Urbana
- Número de viviendas, Prototipos (descripción M2) y Monto
- Descripción de sistema constructivo

Relativa a las empresas:

- Información sobre el ACTA constitutiva de la empresa
- Registro en el Padrón de Oferentes del FOVISSSTE

Por favor confirmar la recepción de este correo

Atentamente

Arq. Maria Eugenia Ruiz Mata

Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

5322 0497

Ext. 85325

----- Mensaje reenviado -----

De: **Infante Barbosa, Ernesto** <einfante@shf.gob.mx>

Fecha: 17 de septiembre de 2015, 17:15

Asunto: RE: Solicitud de cita para evaluación de proyecto en DF

Para: Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

Cc: "rendonvalle@prodigy.net.mx" <rendonvalle@prodigy.net.mx>, Hector Valles Alvelais <hector.valles@fovissste.gob.mx>, Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>, Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>, "Ruiz Cardona, Rigoberto" <r Ruiz@shf.gob.mx>, "Garza Terán, Homero" <hgarza@shf.gob.mx>

[El texto citado está oculto]

rendonvalle <rendonvalle@prodigy.net.mx>

20 de septiembre de 2015, 22:18

Para: eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx

Estimada Arq, Maria Eugenia Ruiz

recibo su mensaje y las constructoras están avisadas del horario y lugar de reunión, asistir con con su acta constitutiva, en el caso de su registro como oferentes en fovissste no cuentan con el, ya que nunca han construido con esta institución, situación que comentaremos con usted el próximo miércoles, en el caso de los requisitos a presentar con respecto al proyecto con gusto lo expondremos el miércoles.

agradezco la atención que ha dado a este proyecto. y nos seguimos comunicando por este medio

De : "Maria Eugenia Ruiz Mata" eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx

Para : rendonvalle@prodigy.net.mx

Cc : "Juan Manuel Chavez Chavez" juan.chavez@fovissste.gob.mx,"Jaime Gallardo Tarango" jaime.gallardo@fovissste.gob.mx

Fecha : Fri, 18 Sep 2015 14:35:19 -0500

Asunto : Fwd: Solicitud de cita para evaluación de proyecto en DF

[El texto citado está oculto]

Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

21 de septiembre de 2015, 11:25

Para: rendonvalle <rendonvalle@prodigy.net.mx>

Cc: Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>, Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>, "Infante Barbosa, Ernesto" <einfante@shf.gob.mx>

Estimado Arq. Luis Rendón

SNTE

Le agradezco la confirmación de su asistencia y de las constructoras.

Con respecto al registro de las empresas en el Padrón de Oferentes del FOVISSSTE, le envío la liga electrónica del Portal de FOVISSSTE donde encontrará el procedimiento muy sencillo para la inscripción correspondiente:

http://www.fovissste.gob.mx/swb/FOVISSSTE/Registro_de_Desarrolladores

Atentamente

Arq. Maria Eugenia Ruiz Mata

Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

18/7/2017

Correo de Fovissste - Solicitud de cita para evaluación de proyecto en DF

5322 0497

Ext. 85325

[El texto citado está oculto]



Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

Evaluación Proyecto en DF que nos presenta FOVISSSTE

1 mensaje

Infante Barbosa, Ernesto <einfante@shf.gob.mx>

17 de septiembre de 2015, 18:29

Para: "rendonvalle@prodigy.net.mx" <rendonvalle@prodigy.net.mx>, Hector Valles Alvelais <hector.valles@fovissste.gob.mx>, Jaime Gallardo Tarango <jaime.gallardo@fovissste.gob.mx>, Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavéz@fovissste.gob.mx>, "Maria Eugenia Ruiz Mata' (eugeniã.ruiz@fovissste.gob.mx)" <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>, "Ruiz Cardona, Rigoberto" <r Ruiz@shf.gob.mx>, "Garza Terán, Homero" <hgarza@shf.gob.mx>, "Gaitan Lastras, Carlos Eduardo" <cgaitan@shf.gob.mx>

México, D.F. a 24 de septiembre de 2015

NOTA INFORMATIVA

PARA: LIC. HECTOR VALLES ALVELAIS, SUBDIRECTOR DE CREDITO

DE: ARQ. MARIA EUGENIA RUIZ MATA, JEFA DE DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS DE OFERTA DE VIVIENDA

ASUNTO: SOLICITUD DEL SNTE A SHF PARA OTORGAMIENTO DE CRÉDITO PUENTE

El miércoles 23 de septiembre del presente año se llevó a cabo una reunión en las oficinas de la Subdirección de Infraestructura del Mercado Hipotecario y Relación con Organismos Financieros Internacionales de la SHF, con la participación de funcionarios de FOVISSSTE y del SNTE, así como representantes de las constructoras CONSTRUCCIONES DIC, S.A. DE C.V Y CONSTRUCCIÓN, ASESORÍA Y SUPERVISIÓN, S.A. DE C.V.

Se presentó el proyecto PRADOS CHURUBUSCO;

Predio: 4,728 m2	Perímetro de contención U1
Costo por departamento \$520,000	
Tiempo de entrega del proyecto 45 días	Tiempo de entrega de permisos 60 días
Tiempo de construcción: 9 meses	Terreno: "...EL DUEÑO DEL PREDIO Ha ACEPTADO OFRECERLO EN GARANTÍA PARA EL INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN..." (sic).

El SNTE aclaró que el predio se encuentra en proceso de subdivisión, ya que se presentaron invasiones quedando libre el corazón de manzana, sin embargo el propietario, a través de un despacho de abogados propone ofrecerlo en garantía para el inicio de la construcción.

SHF señaló que exclusivamente puede ofrecer crédito puente para la construcción y no para la adquisición del suelo, sin embargo ofrece apoyo al promotor para buscar una Entidad Financiera que esté en posibilidades de financiamiento accesible.

SHF enfatizó la necesidad de contar con la factibilidad de la propiedad del predio y de la regulación de las autoridades locales.

SNTE insistió en su solicitud ante FOVISSSTE para que el proyecto sea apoyado a través de la línea de crédito Construcción Común.

FOVISSSTE aclaró que no se apoya compra de terreno y que actualmente se encuentra en evaluación el Proyecto Piloto de LOMAS DE HUAJUCAR en Calvillo Aguascalientes, y no se vislumbra que en breve opere dicha línea de crédito.

Acuerdos:

- SHF enviará a las empresas constructoras, promotor y FOVISSSTE el listado de sus requerimientos para el Crédito Puente.
- FOVISSSTE revisará el 30 de septiembre del presente año el avance en las gestiones relacionadas con la propiedad del predio y las regulaciones normativas.

Anexo 11. Minuta de 2a. Reunión SNTE



FOVISSSTE

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO
DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES
DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

REUNION DE SEGUIMIENTO DE CONTROVERSIA MESA DE TRABAJO SNTE-CONSTRUCCION COMUN PRADO CHURUBUSCO

OFICINAS JEFATURA DE SERVICIOS DE OFERTA DE VIVIENDA
30 DE SEPTIEMBRE DE 2015
HORA DE INICIO 11:30 HRS

LISTA DE ASISTENCIA

No.	NOMBRE	EMPRESA	CARGO	CORREO ELECTRÓNICO/TEL	FIRMA
1	ADRIANA SALAZAR JIMENEZ	SNTE	REPRESENTANTE SINDICAL	eyecat1@gmail.com	
2	BEATRIZ AGUILAR PLATA	SNTE	REPRESENTANTE SINDICAL	orientacionideologica227@gmail.com	
3	MIGUEL ANGEL CASTAÑEDA DELGADO	SNTE	REPRESENTANTE SINDICAL	mac8graphics@yahoo.com.mx	
3	MARIA EUGENIA RUIZ MATA	FOVISSSTE	JEFA DE DEPARTAMENTO	eugenia.ruiiz@fovisste.gob.mx	
4	MARIA ELENA PATRICIA GONGORA PASTRANA	SNTE	REPRESENTANTE SINDICAL	bloqueipn1@yahoo.com.mx	
5					
6					



FOVISSSTE

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO
DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES
DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

REUNION DE SEGUIMIENTO DE CONTROVERSIA MESA DE TRABAJO SNTE-CONSTRUCCION COMUN PRADO CHURUBUSCO

OFICINAS JEFATURA DE SERVICIOS DE OFERTA DE VIVIENDA
30 DE SEPTIEMBRE DE 2015
HORA DE INICIO 11:30 HRS

OBJETIVO

Revisar la Propuesta de proyecto PRADOS CHURUBUSCO para el visto bueno de FOVISSSTE, de acuerdo al procedimiento establecido en las Reglas para el Otorgamiento de Crédito en lo relacionado a la línea de crédito CONSTRUCCIÓN COMUN.

DESARROLLO

Los representantes sindicales explicaron las características generales del proyecto ante el Lic. Samuel Palma, actual Subdirector de Crédito del FOVISSSTE, quien señaló la apertura para revisar el mismo con la voluntad de apoyar, bajo los lineamientos que establecen las Reglas para el Otorgamiento de Crédito (ROC).

FOVISSSTE entregó una copia de las ROC y del CHEC LIST para que los representantes del SNTE preparen dicha información, a fin de otorgar el visto bueno del FOVISSSTE.

En el caso del Plan "B" de solicitar a SHF el apoyo de crédito puente, y derivado de la información proporcionada por el SNTE de la voluntad del propietario del predio de aportarlo al proyecto, FOVISSSTE sugirió contactar al Mtro. Ernesto Infante Barbosa, Subdirector de Infraestructura del Mercado Hipotecario y Relación con Organismos Financieros Internacionales, para que evalúe la viabilidad de dicho proyecto.

Para ambos escenarios, el FOVISSSTE reitera la importancia de obtener la normatividad del predio en cuestión.

Los participantes de la mesa de trabajo acordaron enviar esta minuta al representante de SHF para seguimiento.

[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]



FOVISSSTE

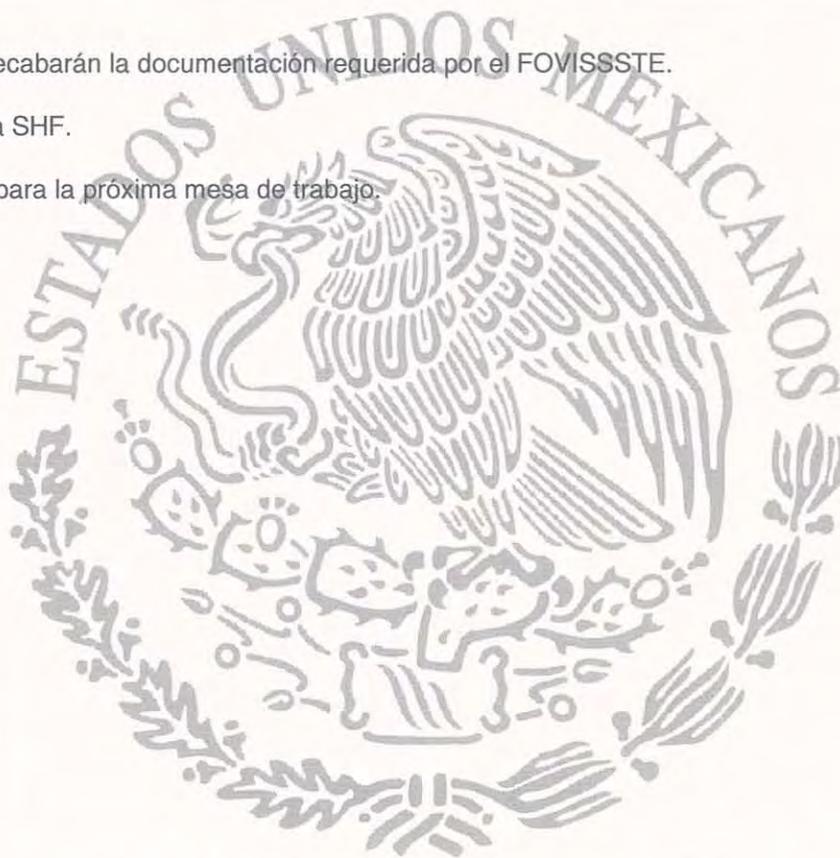
FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO
DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES
DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

REUNION DE SEGUIMIENTO DE CONTROVERSIAS MESA DE TRABAJO SNTE-CONSTRUCCION COMUN PRADO CHURUBUSCO

OFICINAS JEFATURA DE SERVICIOS DE OFERTA DE VIVIENDA
30 DE SEPTIEMBRE DE 2015
HORA DE INICIO 11:30 HRS

ACUERDOS

- Los representantes sindicales recabarán la documentación requerida por el FOVISSSTE.
- FOVISSSTE enviará la minuta a SHF.
- Se acordará en breve la fecha para la próxima mesa de trabajo.



[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular mark at the top and several vertical signatures below.]

PROYECTO PRADOS CHURUBUSCO

ESTA PROPUESTA ES EL ESFUERZO COLECTIVO DE UN GRUPO DE TRABAJADORES AQUÍ PRESENTES, DE DIFERENTES INSTANCIAS DEL GOBIERNO FEDERAL, QUE PROMUEVEN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL A UN COSTO ACCESIBLE DE ACUERDO A LOS CREDITOS ESTIPULADOS POR EL FOVISSTE, ASI COMO PARA OBTENER EL SUBSIDIO DE LA COMISION NACIONAL DE VIVIENDA, INTEGRADO POR EL FOVISSTE DE MANERA AUTOMATICA PARA TRABAJADORES QUE GANAN MENOS DE 5 SALARIOS MINIMOS.

ESTE PROYECTO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALZADA ERMITA ZARAGOZA ESQUINA CON CALZADA DE LA VIGA, LA ENTRADA ES POR LA CALLE DE ESTRELLA, EN LA COLONIA PRADO CHURUBUSCO.

ESTE PREDIO ES DE LOS LLAMADOS CORAZON DE MANZANA, QUE QUEDARON CONTENIDOS CON LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA PERIMETRAL, EL PREDIO MIDE APROXIMADAMENTE 4,700.00 M2. Y ESTA EN ESTE MOMENTO EN UN PROCESO DE SUBDIVISION, EL PREDIO TIENE DOS SALIDAS A LA CALLE DE ESTRELLA, LA PRIMERA CERCANA A 50 MTS DE LA ESTACION DEL METRO MEXICALTZINGO, LA SEGUNDA ENTRADA AL PREDIO SE ENCUENTRA EXACTAMENTE A LA MITAD DE LA CALLE ESTRELLA.

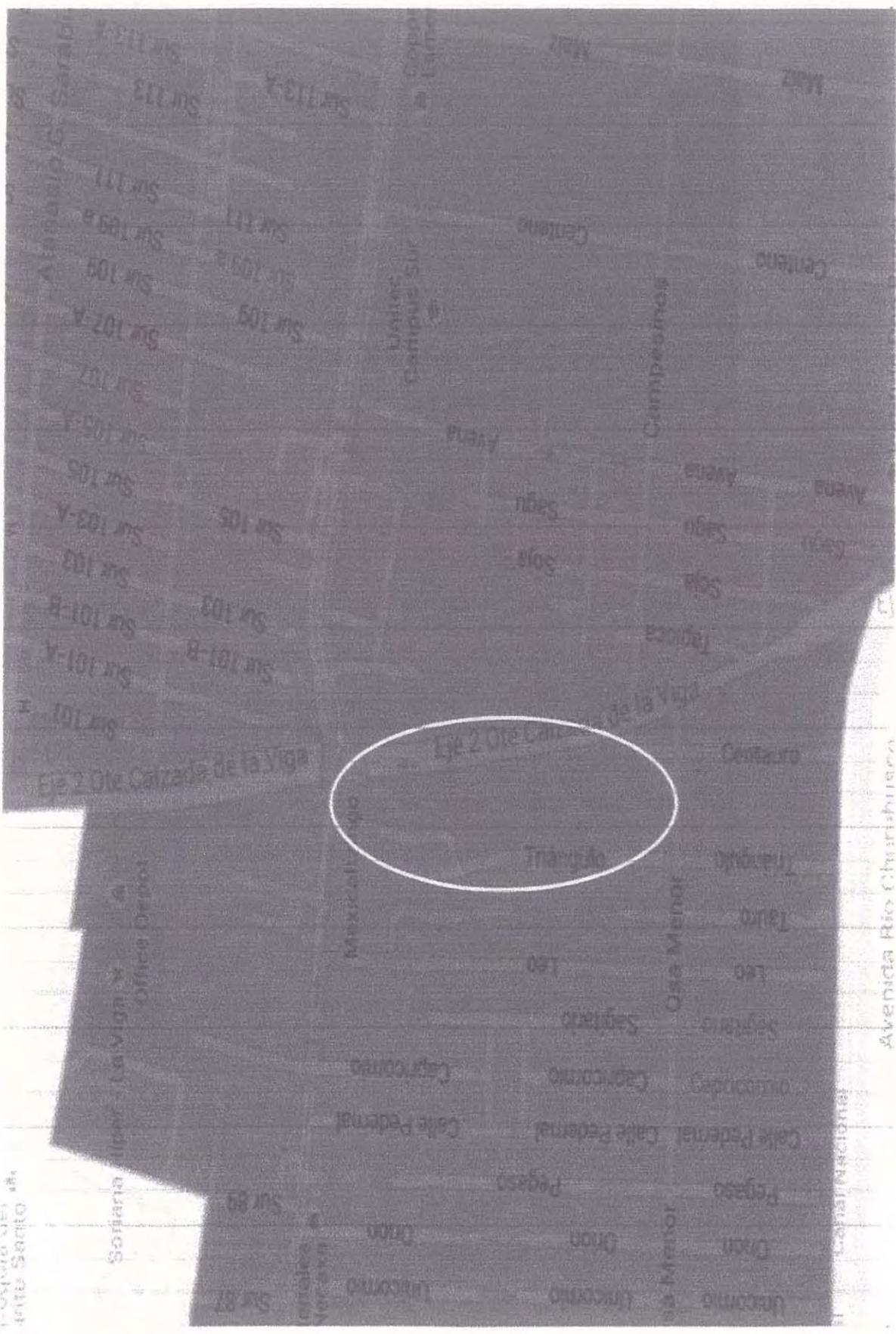
EL USO DE SUELO PERMITIDO EN ESTA ZONA ES DE H5/25.

EL DUEÑO DEL PREDIO Ha ACEPTADO OFRECERLO EN GARANTIA PARA EL INICIO DE LA CONSTRUCCION.

EL ESTUDIO DE AREAS SE ENCUENTRA AL FINAL DE ESTA PRESENTACION, DONDE SE REFLEJA EL PROTOTIPO DE DEPARTAMENTO QUE PLANTEAMOS CONSTRUIR.



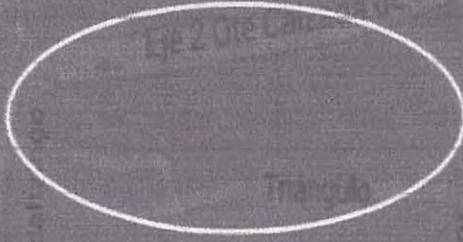
polígono del predio Medidas : 24 x 197 mts. = 4728 m²



INSTITUTO DEL
ESTADO DE
SAN PABLO DE
LOBOS

Sanjano López La Viga y
Oficina de
Deposito

Avenida Río Chiriquí



EL PROCEDIMIENTO DE CONSTRUCCION DE LOS DEPARTAMENTOS:

CIMENTACION: CAJON DE CIMENTACION CON MUROS PERIMETRALES DE CONCRETO ARMADO LOS MUROS CENTRALES, SERAN DISEÑADOS PARA CONTENER EL AREA DEL ESTACIONAMIENTO DEL PROYECTO POR LO QUE SE PROPONE UNA ALTURA MINIMA DEL CAJON DE CIMENTACION DE 3.50 M.

MUROS DE BLOCK HUECO VINTEX NOVACERAMIC CON CASTILLOS AHOGADOS Y ACABADO APARENTE.

LOSAS DE DESPLANTE, ENTREPISO Y CUBIERTA DE CONCRETO ARMADO DE 10 CMS. ESPESOR ASI COMO TRABES DE ACUERDO A DISEÑO ESTRUCTURAL Y MUROS DE REFUERZO DE CONCRETO ARMADO, TODOS EN ACABADO APARENTE.

INTALACIONES EXTERNAS HACIA LOS PATIOS DE SERVICIO MATERIAL DE PVCY COBRE.

EL BAÑO Y LA COCINA TENDRAN UN RECUBRIMIENTO DE AZULEJO EN MUROS HUMEDOS Y PISO.

CANCELERIA DE ALUMINIO Y LAS PUERTAS DE ACCESO PRINCIPAL, RECAMARAS Y BAÑO SERAN TIPO INDUSTRIALIZADAS SIN UNA MARCA DEFINIDA HASTA AHORA.

SE UTILIZARAN LAS ECOTECNIAS PLANTEADAS EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y EL ALMACENAMIENTO DE EL AGUA DE LLUVIA ASI COMO LA PROPUESTA DE UN SISTEMA DE RECICLAMIENTO DE AGUA.

EL COSTO POR DEPARTAMENTO APROXIMADO QUE PROPONEMOS ES EL SIGUIENTE:

COSTO DE CONSTRUCCION Y PROYECTO \$ 360 000.00

COSTO DE SUELO \$ 160 000.00

TIEMPO DE ENTREGA DEL PROYECTO 45 DIAS

TIEMPO DE ENTREGA DE PERMISOS 60 DIAS

TIEMPO DE CONSTRUCCION 9 MESES

EL DIA DE HOY SE ESTA ENTREGANDO TAMBIEN LA PROPUESTA A LAS CONSTRUCTORAS:

CONSTRUCCION ASESORIA Y SUPERVISION S.A.

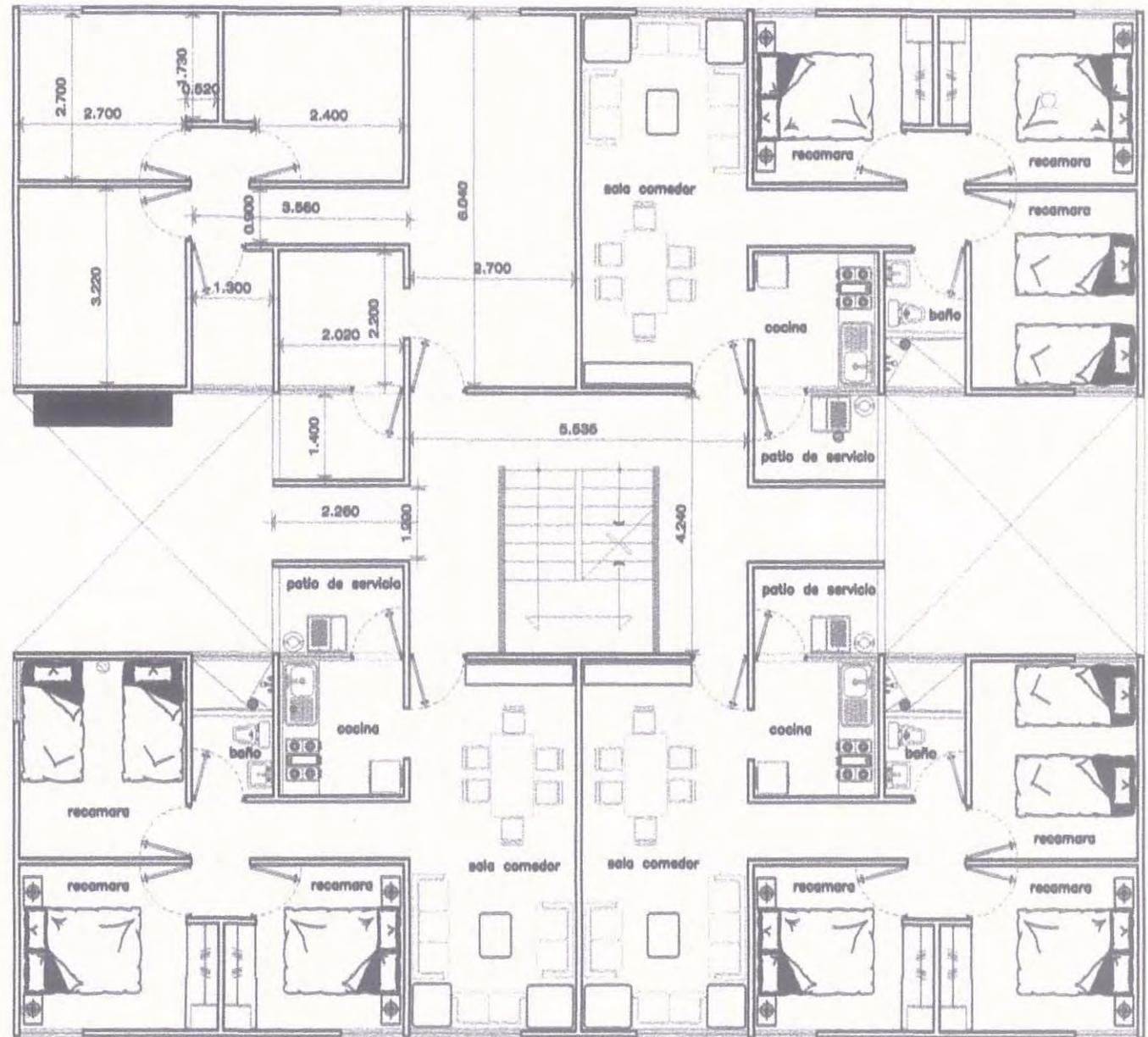
DIC CONSTRUCCIONES S.A.

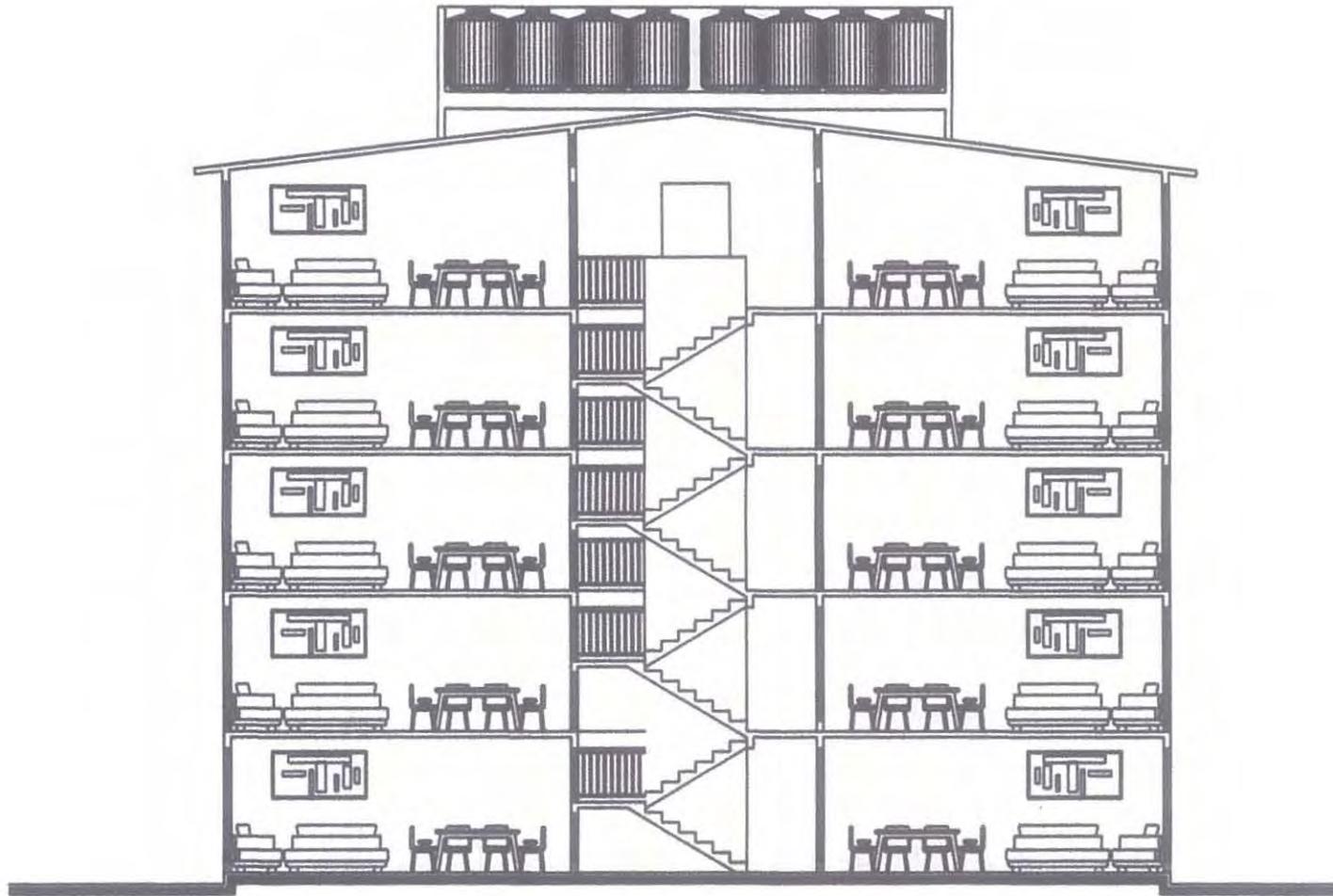
CONSTRUCCIONES BASALTO S.A.

PARA SU REVISION Y EN EL TRANSCURSO DEL DESARROLLO DEL PROYECTO SE DEFINIRA EL COSTO DEFINITIVO DEL PROYECTO CON LA CORRIDA FINANCIERA DEFINITIVA DEL PROYECTO, ASI COMO EL TIEMPO DE ENTREGA DE LA OBRA.

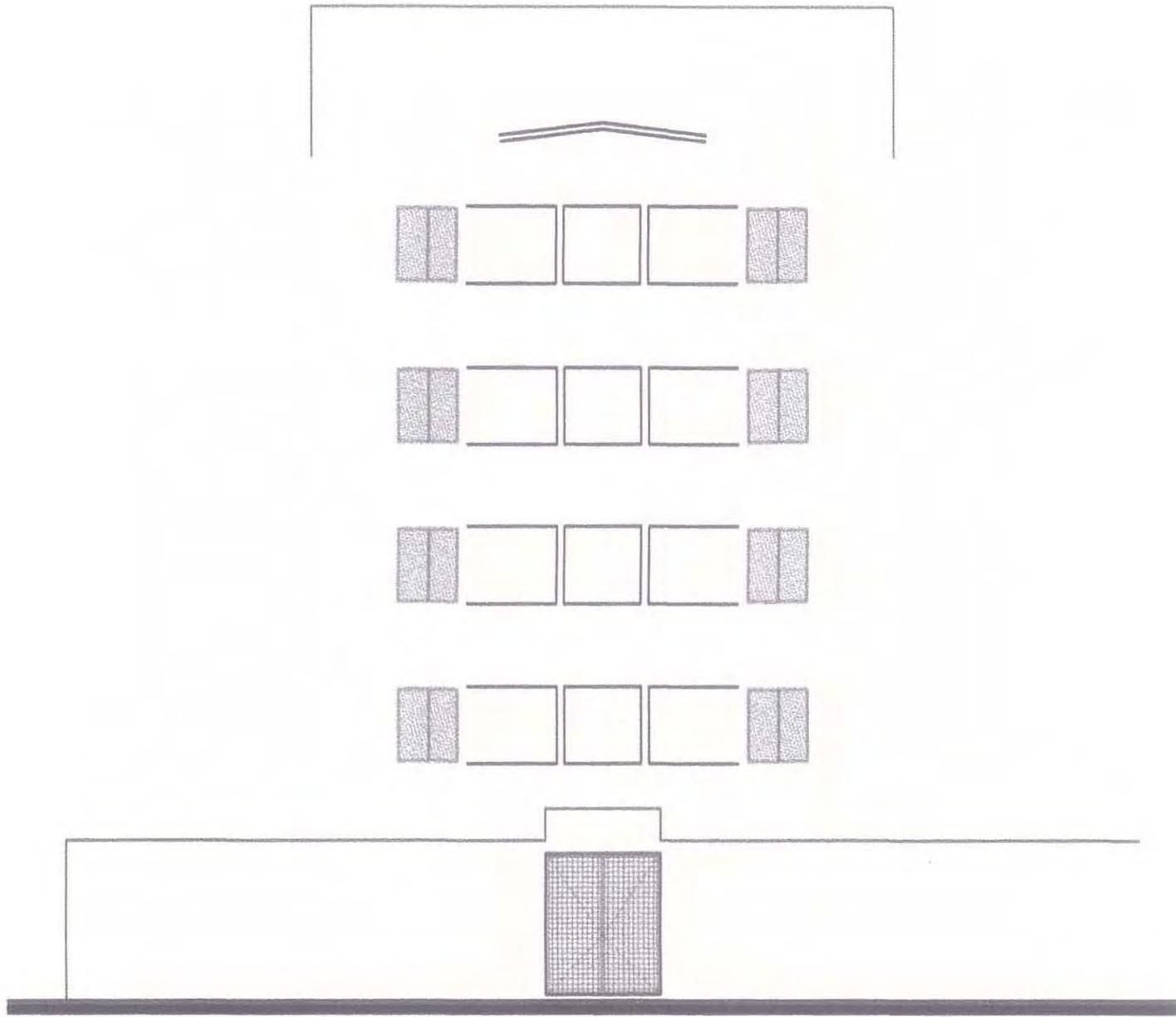
estudio de areas

sala comedor	16.30 m ²
recamara a	8.69 m ²
recamara b	8.18 m ²
recamara c	7.37 m ²
cocina	4.40 m ²
baño	2.86 m ²
patio de servicio	2.86 m ²
pasillo de vestibulacion	3.20 m ²
total area de uso	53.86 m ²
total construccion	61.37 m ²
indivisos por depto.	7.02 m ²

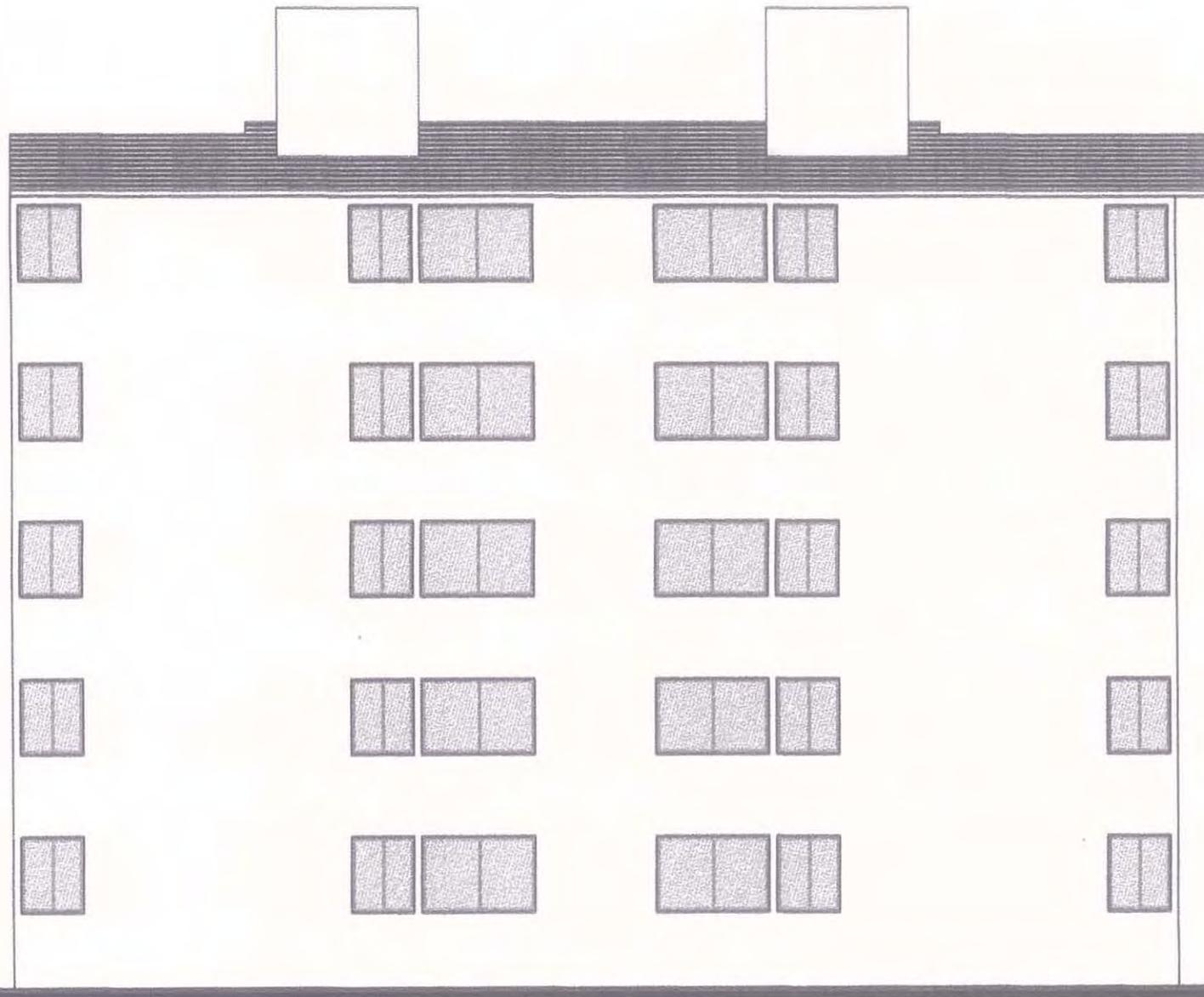




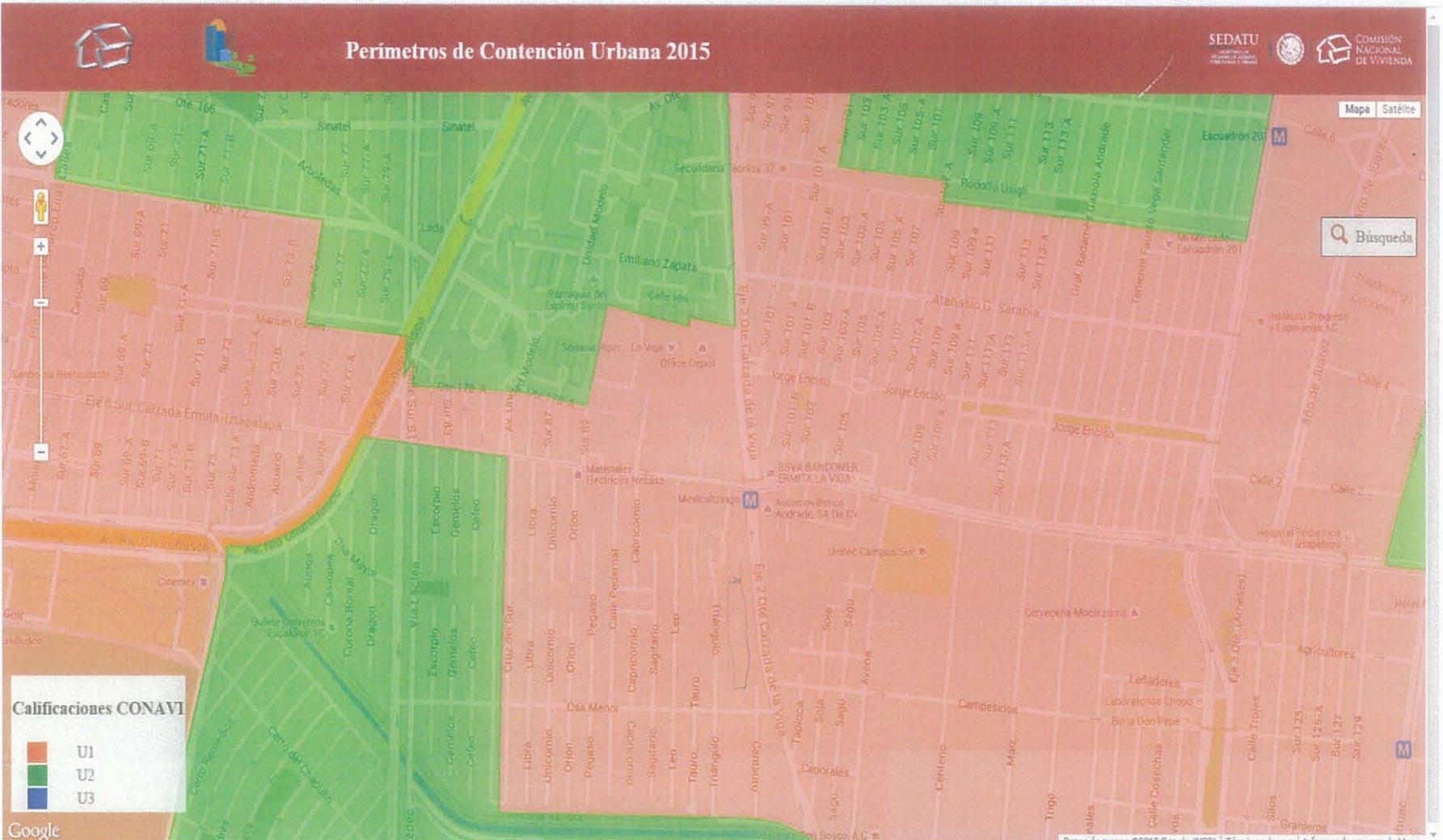
corte longitudinal



fachada principal



fachada lateral



Anexo 12 Propuesta METRO

IUYET 1A



Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

Seguimiento de acuerdos reunión 18-11-15 METRO DF-IUYET-FOVISSSTE

2 mensajes

Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

18 de noviembre de 2015, 20:06

Para: guillermo.ortiz@iuyet.com.mx

Cc: Maria Aurora Cerda del Pando <aurora.cerda@fovissste.gob.mx>, Victor Samuel Palma Cesar <samuel.palma@fovissste.gob.mx>, Salvador Alejandro Arriscorreta Maldonado <s.arriscorreta@fovissste.gob.mx>, Juan Manuel Chavez Chavez <juan.chavez@fovissste.gob.mx>

Estimado Arq. Guillermo Ortiz
CONSORCIO IUYET, S.A. DE C.V.
ID 38001695

En atención a lo señalado en la reunión del día de hoy con funcionarios de la Subdirección de Crédito, por este medio le envío:

1. Reglas para el Otorgamiento de Créditos Vigentes, para revisar la Décima Cuarta, la cual rige el otorgamiento de la Línea de Crédito Construcción Común (versión completa de la publicación)
2. El link para consultar todo lo relacionado con los créditos ALIADOS PLUS

http://www.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Creditos_Aliados

Asimismo, le sugiero llevar a cabo la actualización del Registro de su representada dentro del Padrón de Oferentes del FOVISSSTE, para lo cual le sugiero consultar

http://www.fovissste.gob.mx/swb/FOVISSSTE/Registro_de_Desarrolladores

Atentamente

Arq. Maria Eugenia Ruiz Mata

Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

5322 0497

Ext. 85325

 **201306281218328250 version completa.pdf**
431K

Guillermo Ortiz <guillermo.ortiz@iuyet.com.mx>

18 de noviembre de 2015, 21:35

Para: Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

Confirmó de recibido, muchas gracias

[El texto citado está oculto]

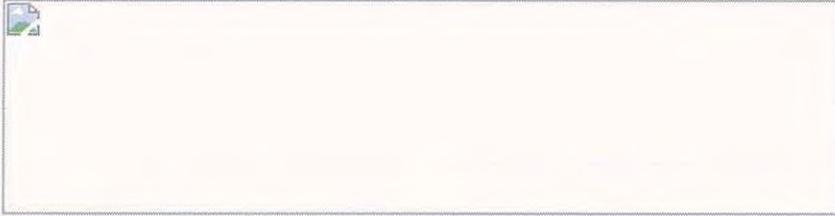
[El texto citado está oculto]



ADVERTENCIA LEGAL

Este mensaje contiene información confidencial y privilegiada. Se entiende dirigido y para uso exclusivo del destinatario, por lo que su contenido no podrá divulgarse, distribuirse y/o difundirse por ningún medio sin la previa autorización del emisor original. Si recibió usted este mensaje y no es el destinatario a quien fue enviado, se le prohíbe su utilización total o parcial para cualquier fin. Por favor contacte inmediatamente a quien le envía este mensaje si usted lo ha recibido por error.

Antes de imprimir este mensaje, por favor compruebe si es verdaderamente necesario hacerlo. El compromiso con el **MEDIO AMBIENTE** es tarea de todos.



Anexo 13.Seguimiento de propuesta SERVIMET

ANEXO 13



Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

RV: RV: "PROGRAMA DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DEL GOBIERNO DE LA CDMX"_FOVISSSTE

5 mensajes

Mario Antonio Marin Marron <mario.marin@fovissste.gob.mx> 7 de octubre de 2016, 9:23
Para: Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>
Cc: Jose Alberto Altamirano Ramos <alberto.altamirano@fovissste.gob.mx>, Jose Oscar Aburto Lopez <oscar.aburto@fovissste.gob.mx>

Hola Maru,

Podrís darle una revisada con Oscar y Alberto a esta propuesta que están haciendo de parte del Gobierno de la CDMX.

gracias

De: Maria Aurora Cerda del Pando [mailto:aurora.cerda@fovissste.gob.mx]
Enviado el: miércoles, 05 de octubre de 2016 05:46 p.m.
Para: Mario Antonio Marin Marron <mario.marin@fovissste.gob.mx>
CC: Manuel de Jesus Solorzano Ortiz <manuel.solorzano@fovissste.gob.mx>
Asunto: Fwd: RV: "PROGRAMA DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DEL GOBIERNO DE LA CDMX"_FOVISSSTE

Para tus comentarios

Aurora Cerda del Pando

----- Mensaje reenviado -----
De: Manuel de Jesus Solorzano Ortiz <manuel.solorzano@fovissste.gob.mx>
Fecha: 5 de octubre de 2016, 17:36
Asunto: RV: "PROGRAMA DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DEL GOBIERNO DE LA CDMX"_FOVISSSTE
Para: Maria Aurora Cerda del Pando <aurora.cerda@fovissste.gob.mx>

Va!!!!!!

De: Yorshio L. Balderas, arquitecto [mailto:yorshioarq@gmail.com]
Enviado el: martes, 27 de septiembre de 2016 09:37 a.m.
Para: samuel.palma@fovissste.gob.mx; manuel.solorzano@fovissste.gob.mx

CC: Saturnino Arroyo Bernal <sarroyob@cdmx.gob.mx>; Agustín Eduardo Albarrán Chávez <aalbarranc@cdmx.gob.mx>

Asunto: "PROGRAMA DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DEL GOBIERNO DE LA CDMX"_FOVISSSTE

MTRO. VICTOR MANUEL PALMA CÉSAR

Subdirector de crédito

LIC, MANUEL SOLÓRZANO

FOVISSSTE

PRESENTES

Por medio de este conducto e instrucción del Mtro. **Saturnino Arroyo Bernal**, Director de Proyectos Especiales de **SERVIMET**, ajunto envío , ficha técnica con las características generales del "**PROGRAMA DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DEL GOBIERNO DE LA CDMX**". Ello en relación a la reunión sostenida con el Director General de **SERVIMET**, M.B.A. **Agustín Albarrán Chávez**.

Sin otro particular, y esperando que la información referida sea de utilidad para los fines requeridos, quedo pendiente de sus comentarios y observaciones.

Saludos.

Yorshio E. L. Balderas

a r q u i t e c t o

Especialista en Gerencia de Proyectos

Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V.

Dirección de Proyectos Especiales

Asesor de Proyectos

Av. Fray Servando Teresa de Mier No. 77, piso 2,

Col Centro de la Ciudad de México,

C.P. 06068 Del. Cuauhtémoc.

<http://www.servimet.df.gob.mx/>

T. 5661-6328 Ext. 135



FOVISSSTE

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO
DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES
DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

ADVERTENCIA LEGAL

Este mensaje contiene información confidencial y privilegiada. Se entiende dirigido y para uso exclusivo del destinatario, por lo que su contenido no podrá divulgarse, distribuirse y/o difundirse por ningún medio sin la previa autorización del emisor original. Si recibió usted este mensaje y no es el destinatario a quien fue enviado, se le prohíbe su utilización total o parcial para cualquier fin. Por favor contacte inmediatamente a quien le envía este mensaje si usted lo ha recibido por error.

Antes de imprimir este mensaje, por favor compruebe si es verdaderamente necesario hacerlo. El compromiso con el **MEDIO AMBIENTE** es tarea de todos.



ADVERTENCIA LEGAL

Este mensaje contiene información confidencial y privilegiada. Se entiende dirigido y para uso exclusivo del destinatario, por lo que su contenido no podrá divulgarse, distribuirse y/o difundirse por ningún medio sin la previa autorización del emisor original. Si recibió usted este mensaje y no es el destinatario a quien fue enviado, se le prohíbe su utilización total o parcial para cualquier fin. Por favor contacte inmediatamente a quien le envía este mensaje si usted lo ha recibido por error.

Antes de imprimir este mensaje, por favor compruebe si es verdaderamente necesario hacerlo. El compromiso con el **MEDIO AMBIENTE** es tarea de todos.



ADVERTENCIA LEGAL

Este mensaje contiene información confidencial y privilegiada. Se entiende dirigido y para uso exclusivo del destinatario, por lo que su contenido no podrá divulgarse, distribuirse y/o difundirse por ningún medio sin la previa autorización del emisor original. Si recibió usted este mensaje y no es el destinatario a quien fue enviado, se le prohíbe su utilización total o parcial para cualquier fin. Por favor contacte inmediatamente a quien le envía este mensaje si usted lo ha recibido por error.

Antes de imprimir este mensaje, por favor compruebe si es verdaderamente necesario hacerlo. El compromiso con el **MEDIO AMBIENTE** es tarea de todos.

 **PROGRAMA DE VIVIENDA_FOVISSSTE.pdf**
386K

Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx> 7 de octubre de 2016, 10:34
Para: Jose Oscar Aburto Lopez <oscar.aburto@fovissste.gob.mx>, Jose Alberto Altamirano Ramos
<alberto.altamirano@fovissste.gob.mx>
Cc: Mario Antonio Marin Marron <mario.marin@fovissste.gob.mx>, Miriam Texta Munoz <miriam.texta@fovissste.gob.mx>

Estimados Arquitectos:

Por favor requiero sus comentarios y recomendaciones sobre las dos ideas de proyectos para que puedan ser considerados en la Línea de Crédito de Construcción Comun (ver documento adjunto Décima Cuarta de las Reglas de Otorgamiento de Crédito).

Asimismo, solicito comentarios generales sobre los aspectos que deberán ser presentados por parte del promotor para posibilitar la evaluación de los modelos en donde se propone que el FOVISSSTE participe con el otorgamiento de créditos.

Atentamente



CDMX

CIUDAD DE MÉXICO



Programa de Vivienda para Trabajadores de la CDMX

Fondo de la Vivienda del ISSSTE



Dirección de Proyectos Especiales | SERVIMET

Proyectos de Coinversión

2016

Programa de Vivienda para Trabajadores de la CDMX



Esta Entidad tiene a bien presentar las características generales del “Programa”, así como información de dos de los proyectos próximos a desarrollarse. poniendo a su disposición la información necesaria a través de la Dirección de Proyectos Especiales de **SERVIMET** al teléfono 56 61 63 28 Ext. 150 con el **Mtro. Saturnino Arroyo Bernal**, Director de Proyectos Especiales.

Septiembre 2016

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Descripción del Programa

En el marco del Programa de Vivienda para los Trabajadores de la Ciudad de México, a cargo de Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V. (SERVIMET), integrado por diversos proyectos que se desarrollarán bajo un esquema de **coinvertión**, en que **SERVIMET** y/o el **inversionista** aportan los predios y los recursos necesarios para la edificación de vivienda. Con el objetivo de ofrecer los **estímulos necesarios para los desarrolladores** que deriven en la producción de vivienda accesible y digna para los trabajadores, ofreciendo a los habitantes de la CDMX, desarrollos próximos a los centros de trabajo y a las redes de movilidad y transporte.

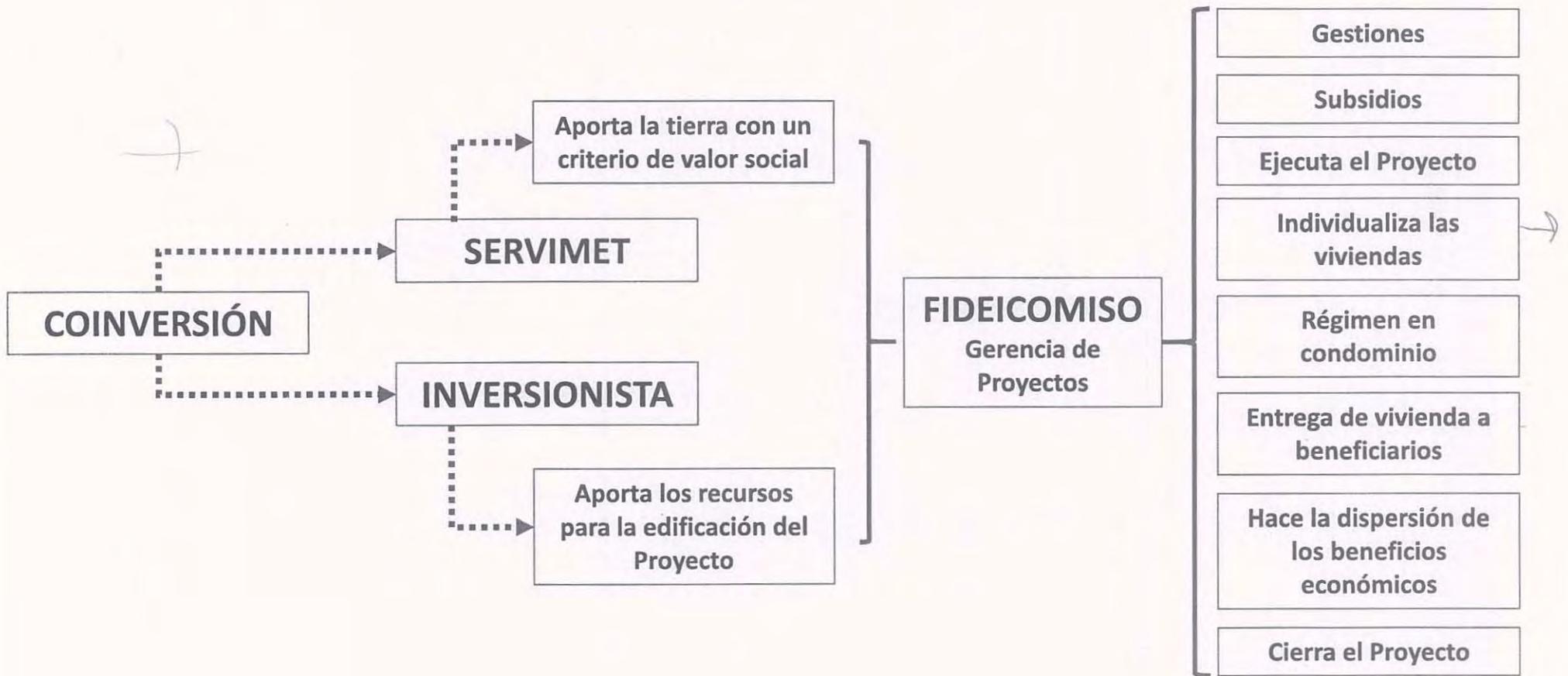
El “**Programa de Vivienda para Trabajadores de la CDMX**” consiste en el desarrollo de vivienda mediante un modelo de coinversión entre **SERVIMET** y un **Inversionista**, en apego a las “**Reglas de carácter general de la Secretaría de Finanzas para determinar la participación de la Administración Pública de la Ciudad de México en Proyectos de Coinversión**”, para lo que se previene la constitución de un **FIDEICOMISO** como vehículo de coinversión a fin de establecer los términos, condiciones, alcances, derechos y obligaciones de las partes.



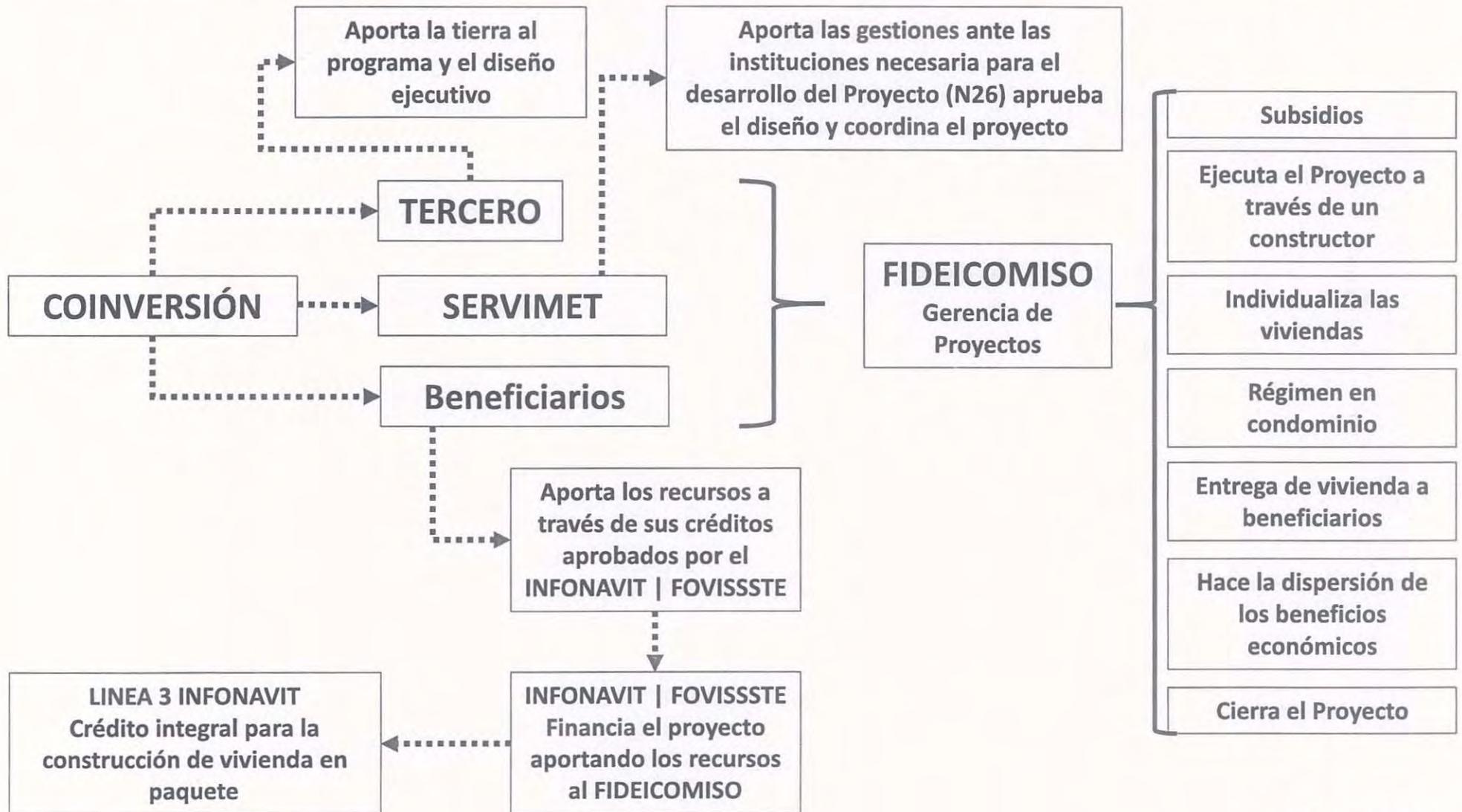
Modelo para el Programa de Vivienda para Trabajadores de la CDMX



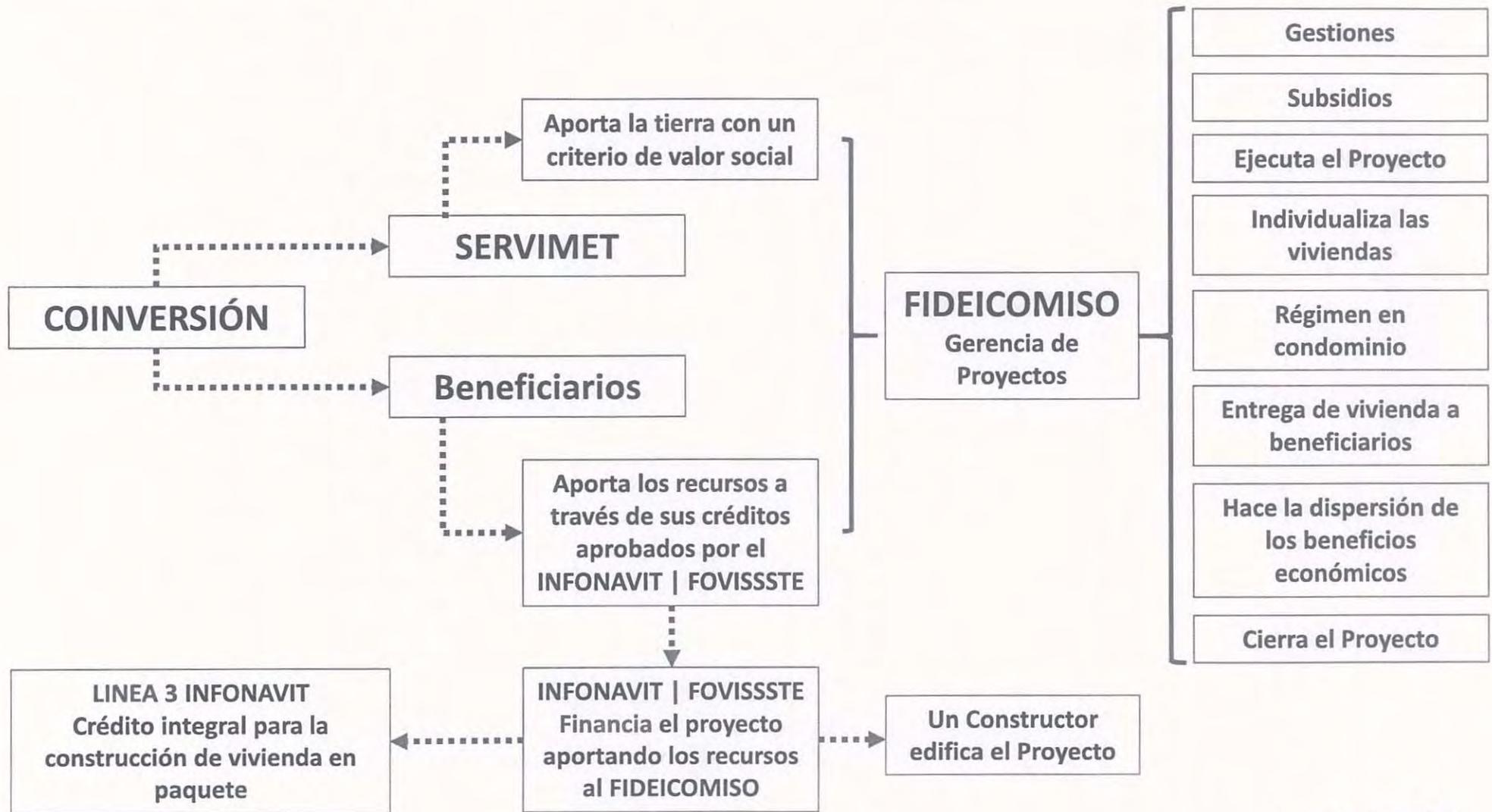
Modelo de negocio | “A” |



Modelo de negocio | “D” |

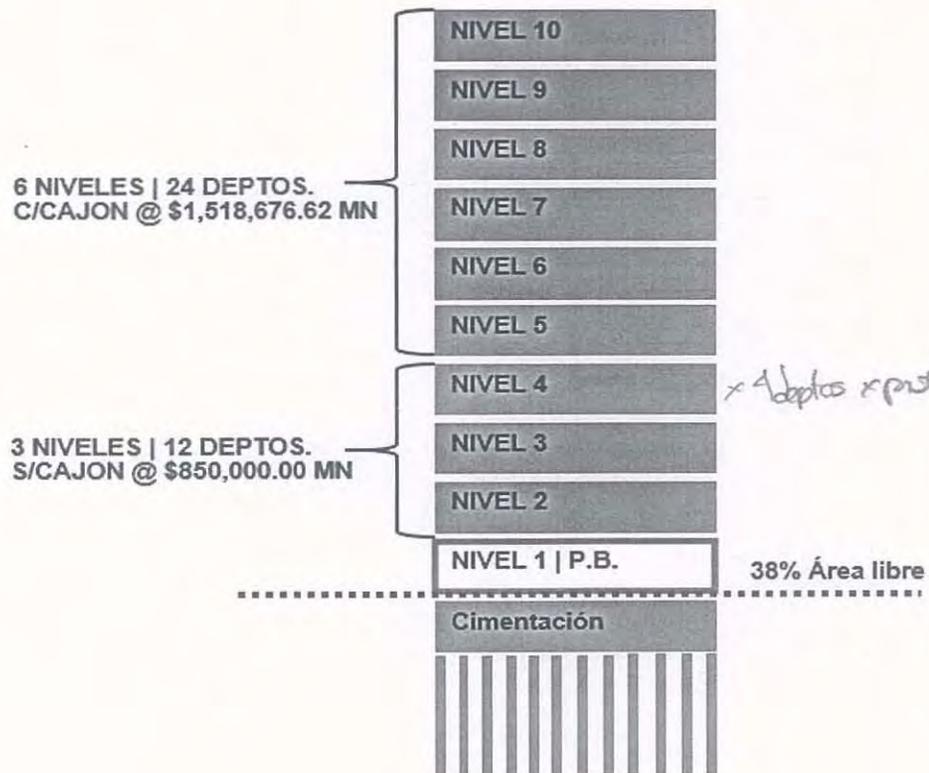


Modelo de negocio | “C” |

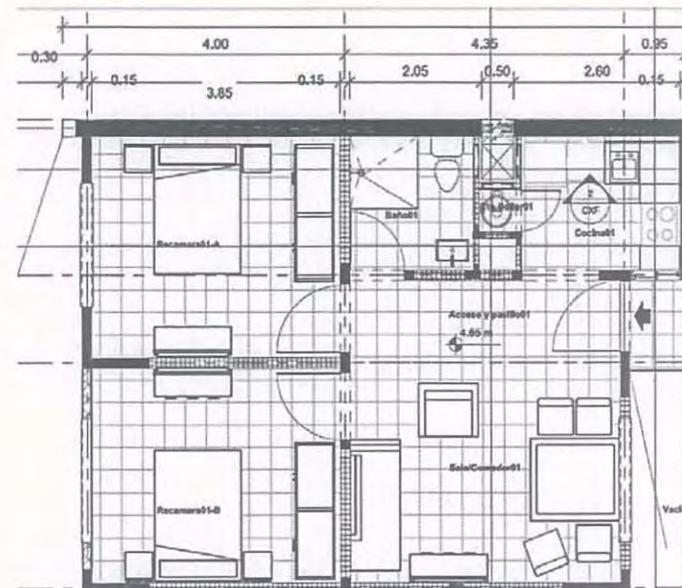


Tlalpan 914

Esquema conceptual del proyecto

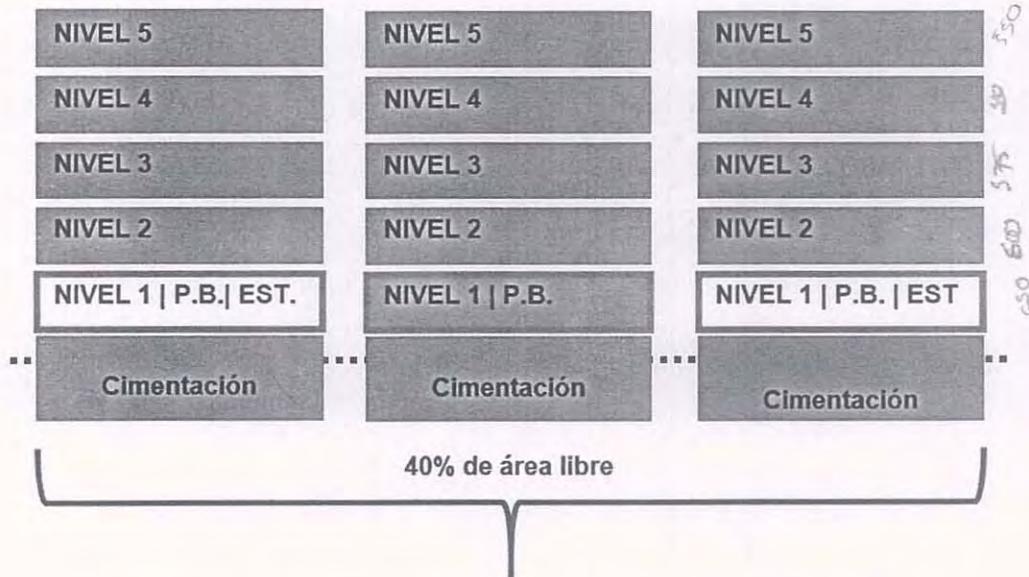


DEPARTAMENTO TIPO (57.68 m²)



Acatitla

Esquema conceptual del proyecto SIN Ascensor



703 Viviendas factibles de \$ 550,000.00 a 650,000.00

NÚMERO DE VIVIENDAS

PROTOTIPO		SUPERFICIE
2 RECÁMARAS	191	44.23 m ²
2 RECÁMARAS	80	44.52 m ²
1 RECÁMARA	107	36.67 m ²
1 RECÁMARA + ALCOBA	211	41.98 m ²
2 RECÁMARAS + ALCOBA	100	51.62 m ²
1 RECÁMARA + ALCOBA	5	43.95 m ²
2 RECÁMARAS	5	49.62 m ²
2 RECÁMARAS	4	47.22 m ²
TOTAL	703	VIVIENDAS

Capital Social Por Ti

Proyectos: TLALPAN 914 | ACATITLA

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DE LA CIUDAD DE MÉXICO									
NO.	PROYECTO	PROPIETARIO	UBICACIÓN	SUPERFICIE DEL PREDIO m ²	USO DE SUELO				VIVIENDAS PERMITIDAS
					U	N	%	D	
1	TLALPAN 914	SERVIMET	Calzada de Tlalpan No. 914 Colonia Nativitas. Delegación B. Juárez, CDMX	420.00	HM	10	20	Z	36
2	ACATITLA	GCDMX, APORTADO A SERVIMET	Av. Sentimiento a la Nación No. 225, Colonia Santa Martha Acatitla Norte. Delegación Iztapalapa, CDMX	16,774.41	HM	4	40	Z	703

*U2 - Tope
Segun de
Categoría - 1
Vive*

Arq. Maria Eugenia Ruiz Mata

Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

5322 0497

Ext. 85325

----- Mensaje reenviado -----

De: **Mario Antonio Marin Marron** <mario.marin@fovissste.gob.mx>

Fecha: 7 de octubre de 2016, 9:23

Asunto: RV: RV: "PROGRAMA DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DEL GOBIERNO DE LA CDMX"_FOVISSSTE

Para: Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

Cc: Jose Alberto Altamirano Ramos <alberto.altamirano@fovissste.gob.mx>, Jose Oscar Aburto Lopez <oscar.aburto@fovissste.gob.mx>

[El texto citado está oculto]

2 archivos adjuntos

 **PROGRAMA DE VIVIENDA_FOVISSSTE.pdf**
386K

 **201306281218328250 version completa.pdf**
431K

Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

10 de octubre de 2016, 12:03

Para: Jose Alberto Altamirano Ramos <alberto.altamirano@fovissste.gob.mx>, Jose Oscar Aburto Lopez <oscar.aburto@fovissste.gob.mx>

Cc: Mario Antonio Marin Marron <mario.marin@fovissste.gob.mx>

Estimados Arquitectos

Les recuerdo los comentarios u observaciones a la propuesta del Gobierno de la CDMX

Pretendo enviar hoy mismo una tarjeta informativa para Mario, incluyendo sus comentarios.

Atentamente

Arq. Maria Eugenia Ruiz Mata

Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

5322 0497

Ext. 85325

----- Mensaje reenviado -----

De: **Maria Eugenia Ruiz Mata** <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

Fecha: 7 de octubre de 2016, 10:34

Asunto: Fwd: RV: RV: "PROGRAMA DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DEL GOBIERNO DE LA CDMX"_FOVISSSTE

Para: Jose Oscar Aburto Lopez <oscar.aburto@fovissste.gob.mx>, Jose Alberto Altamirano Ramos <alberto.altamirano@fovissste.gob.mx>

Cc: Mario Antonio Marin Marron <mario.marin@fovissste.gob.mx>, Miriam Texta Munoz <miriam.texta@fovissste.gob.mx>

[El texto citado está oculto]

2 archivos adjuntos

 **PROGRAMA DE VIVIENDA_FOVISSSTE.pdf**
386K

 **201306281218328250 version completa.pdf**
431K

Jose Oscar Aburto Lopez <oscar.aburto@fovissste.gob.mx>
Para: Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>

10 de octubre de 2016, 12:58

Ya lo vimos con mario...

Colima, Guanajuato, Jalisco y Michoacán:

Atte.

Ing. Oscar Aburto

53220497 ext 85458

De: Maria Eugenia Ruiz Mata [mailto:eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx]

Enviado el: lunes, 10 de octubre de 2016 12:04 p.m.

Para: Jose Alberto Altamirano Ramos; Jose Oscar Aburto Lopez

CC: Mario Antonio Marin Marron

[El texto citado está oculto]

[El texto citado está oculto]

[El texto citado está oculto]

Maria Eugenia Ruiz Mata <eugenia.ruiz@fovissste.gob.mx>
Para: Jose Oscar Aburto Lopez <oscar.aburto@fovissste.gob.mx>
Cc: Mario Antonio Marin Marron <mario.marin@fovissste.gob.mx>, Miriam Texta Munoz <miriam.texta@fovissste.gob.mx>

10 de octubre de 2016, 13:22

Estimado Oscar

Te agradezco tus aportaciones.

Atentamente

Arq. Maria Eugenia Ruiz Mata

Jefa de Departamento de Análisis de Oferta de Vivienda

5322 0497

Ext. 85325

[El texto citado está oculto]

Anexo 14 Publicación Normas y
lineamientos Proyecto Construcción
Vivienda GCMX



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Órgano de Difusión del Gobierno de la Ciudad de México

VIGÉSIMA ÉPOCA

25 DE ABRIL DE 2017

No. 54 Bis

Í N D I C E

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Jefatura de Gobierno

- ♦ Decreto por el que se adicionan diversas disposiciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

3

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

- ♦ Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos y Criterios para el Desarrollo de Vivienda de Interés Social y Popular en favor de los trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México

11



**GACETA OFICIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**JEFATURA DE GOBIERNO**

(Al margen superior un escudo que dice: **CDMX.- CIUDAD DE MÉXICO**)

DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

MIGUEL ÁNGEL MANCERA ESPINOSA, Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, a sus habitantes sabed:

Que la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

(Al margen superior izquierdo el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL.- VII LEGISLATURA)

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
VII LEGISLATURA.****DECRETA****DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.**

ARTÍCULO ÚNICO.- Se adicionan los artículos 47 Bis, 47 Ter, 47 Quater, 47 Quinquies, 47 Sexies, 47 Septies y 47 Octies; todos a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; para quedar en los siguientes términos:

Artículo 47 Bis. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE PRIMERA). Cuando en un predio se pretenda construir únicamente Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda y sin excepción se reúnan todas las condiciones previstas en el artículo 47 Quater de esta Ley, y sea exclusivamente para la construcción de vivienda para los trabajadores derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), en predios que se encuentren ubicados al interior de las poligonales denominadas ZONAS establecidas en el Artículo 47 Sexies, Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, se considerará que el predio tiene asignado, con base en su zonificación, un incremento de un nivel adicional en el número de niveles máximos permitidos y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), de conformidad con lo establecido en la Norma General de Ordenación 11.

I. El precio final de venta de la Vivienda para Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda que se construya al interior de las poligonales denominadas ZONAS, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, no superará el monto máximo del crédito básico o tradicional, sin coparticipación con una entidad financiera y sin la utilización de figuras de cofinanciamiento, establecido de conformidad con las reglas de operación de los Organismos Nacionales de Vivienda. Los montos máximos, los plazos y las tasas de interés de los créditos serán los que se determinan de acuerdo a la disponibilidad de recursos que se establecen anualmente en los Programas de Financiamiento de Crédito que aprueban y publican los ONAVIS para los créditos básico o tradicional.

II. Para el cálculo del número de viviendas permitidas para los proyectos de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en las poligonales denominadas ZONAS, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda, en Suelo Urbano, sin modificar el área libre mínima,

establecida en la zonificación de cada predio, con un incremento de un nivel adicional en el número de niveles máximos permitidos y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), se aplicará lo establecido por la Norma General de Ordenación 1, para calcular el potencial constructivo máximo permitido por la zonificación, que deriva del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo otorgado por la zonificación del predio en cada caso, una vez calculado dicho potencial constructivo máximo y expresado en metros cuadrados (m²), se dividirá entre 70 y el resultado de ese cociente será el número máximo de unidades de viviendas permitidas para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda. Se calcula con la expresión siguiente:

Número máximo de viviendas permitidas = [CUS x superficie del predio] / 70;

III. La Secretaría establecerá en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, aplicando el criterio descrito en la fracción II de este artículo, el número máximo de unidades de viviendas permitidas, en cada caso;

Artículo 47 Ter. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE SEGUNDA). Cuando en un predio se pretenda construir únicamente Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda y sin excepción se reúnan todas las condiciones previstas en el artículo 47 Quater de esta Ley, y sea exclusivamente para la construcción de vivienda para los trabajadores derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVI) en predios que se encuentren ubicados al interior de las poligonales denominadas CORREDORES establecidas en el Artículo 47 Sexies, Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, se considerará que el predio tiene asignado, con base en su zonificación, nueve niveles obligatorios de construcción y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), de conformidad con la Norma General de Ordenación 11.

I. El precio final de venta de la Vivienda para Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda que se construya al interior de las poligonales denominadas CORREDORES, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, no superará el monto máximo del crédito básico o tradicional, con coparticipación con una entidad financiera y sin la utilización de figuras de cofinanciamiento, establecido de conformidad con las reglas de operación de los Organismos Nacionales de Vivienda. Los montos máximos, los plazos y las tasas de interés de los créditos serán los que se determinan de acuerdo a la disponibilidad de recursos que se establecen anualmente en los Programas de Financiamiento de Crédito que aprueban y publican los ONAVIS para los créditos básico o tradicional.

II. Para el cálculo del número de viviendas permitidas para los proyectos de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en las poligonales denominadas CORREDORES, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, sin modificar el área libre mínima, establecida en la zonificación de cada predio, con nueve niveles obligatorios y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), se aplicará lo establecido por la Norma General de Ordenación 1, para calcular el potencial constructivo máximo permitido por la zonificación, que deriva del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo otorgado por la zonificación del predio en cada caso, una vez calculado dicho potencial constructivo máximo y expresado en metros cuadrados (m²), se dividirá entre 70 y el resultado de ese cociente será el número máximo de unidades de viviendas permitidas para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda. Se calcula con la expresión siguiente:

Número máximo de viviendas permitidas = [CUS x superficie del predio] / 70;

III. La Secretaría establecerá en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, aplicando el criterio descrito en la fracción II de este artículo, el número máximo de unidades de viviendas permitidas, en cada caso;

Artículo 47 Quater. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE TERCERA). Para aplicar lo dispuesto en los artículos 47 Bis y 47 Ter de esta Ley, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

I. Con la norma de ahorro de agua y energía en un 70%;

II. Con la norma de porcentaje de la superficie total del predio para usos de comercio en planta baja:

A. En un 4%, si el predio es mayor de hasta 250 m² y hasta 1,000 m²;

B. En un 8%, si el predio es mayor de 1,000 m²;

III. El cumplimiento de las normas de ahorro de agua y energía, de porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos de comercio en planta baja; deberá verificarse en la etapa de operación del proyecto, para lo cual el promovente deberá presentar ante la Secretaría y la Delegación competente, las responsivas correspondientes, las cuales deberán integrarse al Visto Bueno de Seguridad y Operación;

IV. El proyecto de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda deberá presentarse ante la Secretaría;

V. El proyecto de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda comprenderá viviendas que deberán construirse de conformidad con las normas de antropometría, habitabilidad y accesibilidad previstas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias;

VI. El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda deberá ubicarse en Suelo Urbano, y por lo tanto, no podrá ubicarse en Suelo de Conservación;

VII. El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano no deberá ubicarse en zona de alto riesgo y vulnerabilidad;

VIII. El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano deberá tener acceso a la vía pública, y tal acceso deberá ser, para los predios al interior de las poligonales denominadas ZONAS en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, igual o mayor a ocho metros de ancho; y, para los predios al interior de las poligonales denominadas CORREDORES en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, igual o mayor a doce metros de ancho;

IX. El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores deberá contar con factibilidad de servicios urbanos, otorgada por las autoridades competentes y especializadas en cada materia;

X. El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano deberá tener asignado, por disposición del Programa de Desarrollo Urbano aplicable, cualquiera de los siguientes usos del suelo: Habitacional (H), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB);

XI. El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano no podrá ubicarse al interior de las poligonales de los Programas Parciales, que no se encuentren señaladas en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano;

XII. El proyecto para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano deberá contar con dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría y, en su caso, del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y/o del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), cuando el proyecto de vivienda se pretenda construir en un inmueble catalogado como parte del patrimonio cultural edificado; en un inmueble colindante con otro catalogado; en un Área de Conservación Patrimonial, o en cualquier otro polígono de valor histórico, cultural o tradicional, o determinado de cualquier otro modo como susceptible de protección en un Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad; y, por lo tanto, para esos casos y territorios, dicha normativa será considerada supletoria de la de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano;

XIII. El proyecto de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano a construir no debe impactar de manera negativa en la imagen urbana o en la traza urbana del entorno;

XIV. El precio final de los proyectos de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, deberá acreditarse ante la Secretaría, previamente a la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, mediante los documentos en los que se describa el proyecto de vivienda a construir y en los que conste la corrida financiera respectiva, suscritos por un Perito en Desarrollo Urbano o un Director Responsable de Obra;

XV. La Secretaría asentará en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, los datos generales del solicitante, los del propietario del predio, en su caso, y los del Director Responsable de Obra o los del Perito en Desarrollo Urbano;

XVI. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda publicará en su página electrónica, para consulta e información pública abierta y actualizada, los datos sobre los certificados o autorizaciones que emita, incluyendo:

- a). Certificado de zonificación expedido, con el resguardo de datos personales que proceda; y
- b). Características del proyecto autorizado, incluyendo la información sobre superficies, coeficientes de ocupación del suelo, coeficientes de uso del suelo, alturas, valores autorizados por vivienda y demás elementos técnicos del mismo.
- c). En los formatos de manifestación de construcción tipo B y C, se incluirá un apartado en el que se haga constar cuando dicha manifestación haya sido obtenida al amparo y con los beneficios de la presente Norma y en el que se identifiquen las viviendas tipo "A", "B" y "C" que se pretendan edificar, a efecto de que sean identificables por terceros, así como para la constitución del régimen de propiedad en condominio, y

XVII. Los recursos económicos derivados de los pagos por aprovechamientos establecidos en los artículos 300, 301 y 302 del Código Fiscal del Distrito Federal, para las Manifestaciones de Construcción tipo B y C, que los proyectos de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo

Urbano deban cubrir, deberán aplicarse íntegramente a la ejecución, por parte de los desarrolladores, en las obras de reforzamiento de la infraestructura hidráulica y de drenaje, para la implementación de medidas de seguridad y mitigación o compensación a las alteraciones o afectaciones al impacto vial y al ambiente y a los recursos naturales; para lo cual, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Medio Ambiente, respectivamente, emitirán los dictámenes técnicos en los que se establezcan, proporcionalmente a los aprovechamientos, las medidas de reforzamiento o de seguridad y mitigación o compensación, correspondientes.

XVIII. Para la determinación de la ejecución de las obras derivadas de los dictámenes técnicos descritos en la fracción XVII de este artículo, y previo a la ocupación, la Comisión para el Mejoramiento de la Infraestructura y el Equipamiento del Distrito Federal, en coordinación con el Órgano Político Administrativo correspondiente, determinará los calendarios de obra, presupuestos de las obras a ejecutar y, asimismo, otorgará el visto bueno al cumplimiento de dichas obras y acciones.

Artículo 47 Quinquies. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE CUARTA). La vivienda que se construya con motivo de la aplicación de los artículos 47 Bis, 47 Ter y 47 Quater de esta Ley, y durante los siguientes 7 años posteriores a su escrituración, sólo podrá volver a venderse al mismo precio con la que fue adquirida, más un excedente que en ningún caso podrá ser mayor a la inflación calculada conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

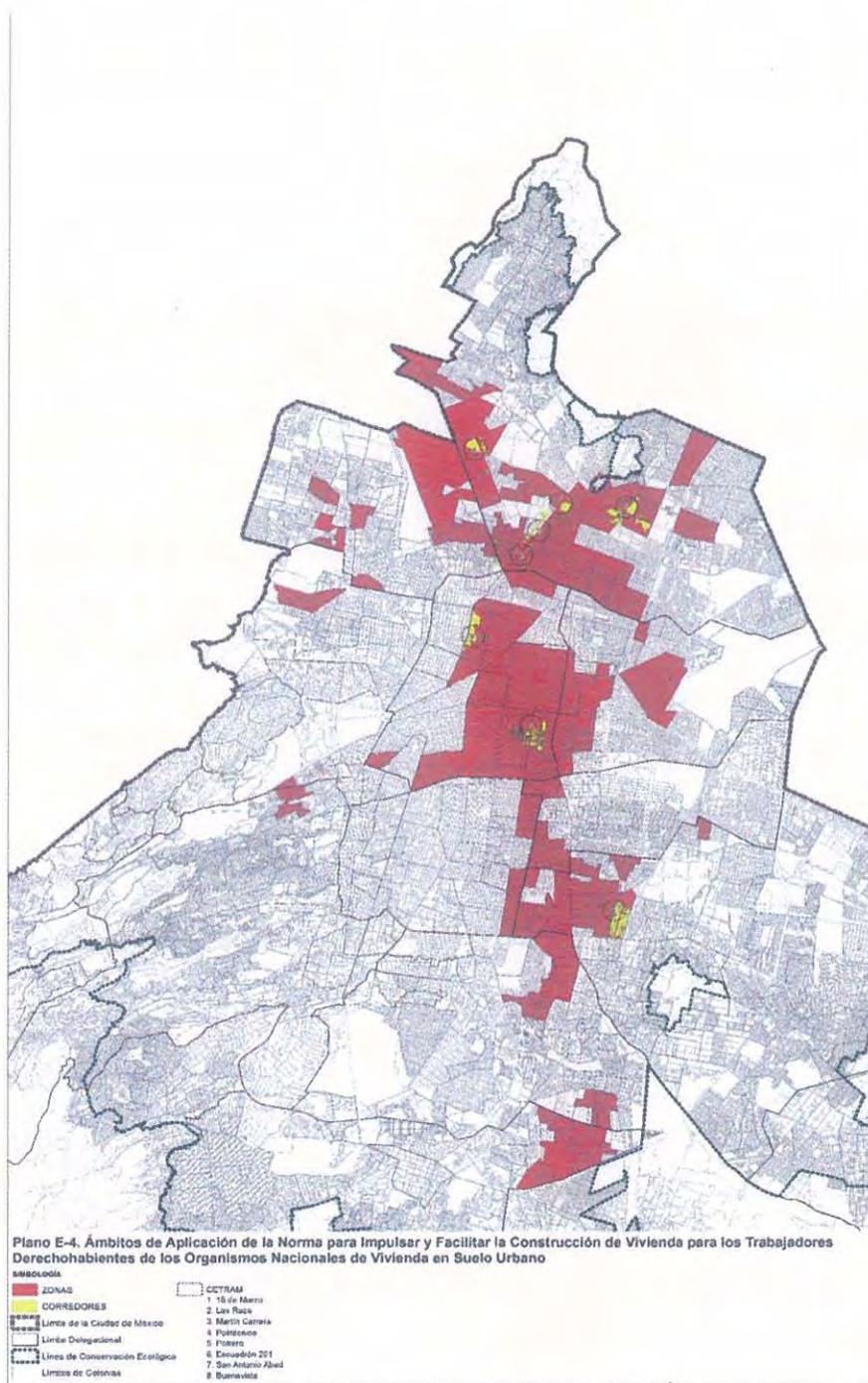
Los notarios sólo otorgarán escrituras por la compraventa de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano construidas con motivo de la aplicación de los artículos 47 Bis, 47 Ter y 47 Quater de esta Ley, a derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda y de manera individualizada. En dichas escrituras los notarios deberán transcribir el párrafo anterior de este artículo y los valores que correspondan a cada vivienda en la tabla de valores e indivisos que forma parte del Régimen de Propiedad en Condominio. En ningún caso los notarios podrán escriturar compraventas por un monto superior al previsto en el párrafo primero del presente artículo.

Tratándose de avalúos de viviendas construidas con motivo de la aplicación de los artículos 47 Bis, 47 Ter y 47 Quater de esta Ley, los peritos y demás personas que los emitan, deberán reproducir en los mismos el párrafo primero del presente artículo y harán constar expresamente esta circunstancia en el avalúo respectivo, considerándola en la determinación del valor, los estímulos y condicionantes que este título establece, a efecto de proveer a los interesados de la información pertinente.

Los acabados de la vivienda y la implementación de ecotécnicas en la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano no serán adicionales al precio de compraventa de la vivienda y en los créditos que otorguen los ONAVIS ya deberán estar incluidas dichas acciones.

La Secretaría, atendiendo las actualizaciones de los programas de financiamiento de crédito aprobados por los ONAVIS, deberá dar a conocer y publicar, en un periodo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la publicación de las mismas en el Diario Oficial de la Federación, e implementarlas, en lo correspondiente, respecto de los lineamientos, criterios y normas que resulten aplicables para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano.

Artículo 47 Sexies. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE QUINTA). Los ámbitos de aplicación para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano son los establecidos en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano:



Para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano se deberá observar, en lo que resulte aplicable, lo previsto por las Normas Generales de Ordenación, que forman parte de la presente Ley, de conformidad con lo establecido por el artículo TRANSITORIO TERCERO del decreto POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACION, PARA

FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha ocho de abril de dos mil cinco; así como, con el DECRETO que en la misma materia fue publicado en fecha diez de agosto de dos mil diez.

Artículo 47 Septies. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE SEXTA). Las violaciones a los preceptos de esta Ley, derivadas de la construcción de un proyecto que incumpla con lo establecido por la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohábientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano serán sancionadas administrativamente por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal a solicitud de la Secretaría, por denuncia ciudadana o de manera oficiosa, con las siguientes sanciones:

I. Multa por el equivalente al valor comercial de las viviendas edificadas por el particular en contravención a lo señalado por el certificado de zonificación de usos de suelo que haya emitido la Secretaría.

II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, cuando:

- a). El infractor no hubiere cumplido en los plazos, los términos y las condiciones impuestos por la autoridad en materia de uso de suelo y construcciones;
- b). En casos de reincidencia
- c). Se determine la revocación de las licencias, permisos, registros o autorizaciones correspondientes en materia de construcciones; y.

III. Demolición de los niveles o edificaciones excedentes, en caso de que existan.

Artículo 47 Octies. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE SÉPTIMA). Cuando la persona responsable de la construcción incumpla con la superficie o los niveles permitidos por la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohábientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, y la resolución sancionatoria sea firme, se observarán las siguientes reglas:

I. El infractor será responsable por el incumplimiento de la obligación de demoler, la cual no terminará en tanto no se ejecute;

II. La Secretaría volverá a ordenar al infractor que la demolición la ejecute dentro de los 15 días naturales siguientes a la notificación personal del nuevo mandamiento, el cual deberá ser por escrito, fundado y motivado, y

III. Si el infractor no practicare la demolición ordenada en los términos de la fracción anterior, entonces la Secretaría ordenará ejecutar la demolición correspondiente, y su costo será determinado por la Tesorería del Distrito Federal, a su cargo, como crédito fiscal en favor del erario, haciéndolo efectivo mediante el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto por el Código Fiscal del Distrito Federal.

En términos de lo antes previsto serán señalados como responsables: el propietario del predio, el poseedor del mismo, el Director Responsable de Obra, el Corresponsable en Seguridad Estructural, El Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, el Corresponsable en Instalaciones, y cualquier otra persona que haya construido, indistintamente.

La Secretaría independientemente de las sanciones administrativas que resulten procedentes y se impongan por las violaciones a los preceptos de esta Ley, derivadas de la construcción de una edificación que incumpla con lo establecido por la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohábientes de los Organismos de Vivienda, deberá también presentar la denuncia penal correspondiente y solicitar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio la custodia de los folios reales del inmueble.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. Hasta que no se actualice la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones del distrito Federal, en materia de cajones de estacionamiento, las viviendas que se construyan bajo la **NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO** deberán cumplir máximo con el 30% de los cajones de estacionamiento que dicha norma señala.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

TERCERO. Dentro de un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la vigencia del presente decreto la Secretaría deberá publicar las Reglas de Operación del Comité de Normalización Territorial a que refiere el artículo 22 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el objeto de revisar y, en su caso, actualizar el contenido de las Normas Generales de Ordenación.

CUARTO. El Jefe de Gobierno contará con un plazo de treinta días hábiles para emitir los decretos derogatorios y abrogatorios de las disposiciones y ordenamientos que respectivamente se opongan al presente Decreto.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tendrá un periodo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, para implementar un programa de reorganización administrativa que deberá comprender, al menos, las normas y criterios para la homologación programática del presente decreto.

SEXTO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tendrá un plazo de 10 días hábiles, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, para inscribir en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, los Planos 1:10,000 del Plano E-4. *Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano*, y su envío al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, para su inscripción correspondiente.

SÉPTIMO. Remítase el presente Decreto al Jefe de Gobierno, para su respectiva promulgación, refrendo y publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Recinto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis. POR LA MESA DIRECTIVA, DIP. ADRIÁN RUBALCAVA SUÁREZ, PRESIDENTE.- DIP. EVA ELOISA LESCAS HERNÁNDEZ.- SECRETARIA.- DIP. NURY DELIA RUIZ OVANDO.- SECRETARIA. FIRMAS.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, Base III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Transitorios Primero y Segundo del Decreto por el que se declaran reformadas y derogadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de la Reforma Política de la Ciudad de México; 48, 49 y 67, fracción II, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto Promulgatorio en la Residencia Oficial del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, a los veinticinco días del mes de abril del año dos mil diecisiete. **EL JEFE DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MIGUEL ÁNGEL MANCERA ESPINOSA.- FIRMA.- LA SECRETARIA DE GOBIERNO, DORA PATRICIA MERCADO CASTRO.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, FELIPE DE JESÚS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ.- FIRMA.- LA SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE, TANYA MÜLLER GARCÍA.- FIRMA. EL SECRETARIO DE MOVILIDAD, HÉCTOR SERRANO CORTES.- FIRMA.**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

ARQ. FELIPE DE JESÚS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 15 fracción II, 16 fracción IV y 24 fracciones XIV, XVIII y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; artículo 7 fracciones I y XIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 26 fracciones I y XVI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 113, 114, 117, 118 y 119 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y

CONSIDERANDO

Que el Eje 4 del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, denominado “Habitabilidad y Servicios, Espacio Público e Infraestructura”, establece entre otras cosas, que el territorio de la Ciudad de México es dinámico y cambiante, que actualmente se encuentra en una fase de transición demográfica, en la que la mayor parte de la población se ubica en edades productivas y en consecuencia, los ciudadanos demandan la generación de vivienda, empleo, equipamientos, infraestructura y servicios en la búsqueda de una mejor calidad de vida.

Que dicho Eje busca hacer frente a los retos relacionados con la planeación del territorio urbano y natural, la creación, recuperación y mantenimiento de espacios públicos, la articulación del transporte público, el uso de transporte automotor y de carga, el mantenimiento de la infraestructura hidráulica, la oferta de vivienda y la gestión integral de residuos sólidos y que en la solución de estos retos pretendemos transformar a la Ciudad de México en una ciudad compacta, policéntrica, dinámica y equitativa, que potencie las vocaciones productivas y fomente la inversión, respetando siempre los derechos humanos y promoviendo la igualdad de género.

Que el Gobierno de la Ciudad de México pretende que la Ciudad sea dinámica y compacta para eficientar los recursos económicos, sociales y ambientales y mejorar permanentemente la infraestructura pública para articular el empleo y los hogares a las redes de transporte público, desarrollando con ello la proximidad territorial y estilos de vida más sanos y con una mayor convivencia colectiva, fomentando el desplazamiento de individuos y bienes a través de los diferentes medios de transporte público que ofrece la Ciudad de México y que están reconocidos en la Ley de Movilidad del Distrito Federal.

Que la Ciudad de México al ser policéntrica y reactiva, recicla zonas potenciales de desarrollo económico y social subutilizadas y/o en deterioro, ampliando oportunidades de inversión, abriendo nuevas centralidades como lugares de integración e impulsando la competitividad regional metropolitana e internacional.

Que la Ciudad de México requiere de una adecuada planeación que permita acciones institucionales coordinadas para lograr una Ciudad cercana en materia de uso de suelo, transporte, espacios públicos, servicios e infraestructura, en la que se abran nuevas oportunidades de habitabilidad y acceso al conjunto de servicios que construyan experiencias, una ciudadanía e identidades en el territorio.

Que satisfacer la demanda de vivienda adecuada y de calidad sigue siendo un reto permanente para el Gobierno de la Ciudad de México, ya que la oferta de vivienda y de programas de mejoramiento es limitada, en la cual no se han considerado los cambios sociales y la transición demográfica que ha sufrido la Ciudad.

Que el Gobierno de la Ciudad de México cuenta con predios cuyas características de suelo, ubicación y entorno hacen factible el desarrollo de vivienda sustentable y accesible para aquellas personas que por su residencia en la Ciudad de México realizan sus actividades laborales en ese territorio.

Que es necesario contar con un documento en el que se establezcan las bases y criterios que se deben considerar para la construcción de vivienda para aquellos trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México y que gocen de créditos por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y/o del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

Que con la finalidad que las Autoridades y Organismos Públicos que tengan como propósito la construcción de vivienda de interés social y popular, puedan lograr los objetivos planteados, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

PRIMERO. Los desarrollos de vivienda de interés social y popular para trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México que se realicen bajo los presentes Lineamientos, deberán construirse dentro de las siguientes zonas:

- a) Sistemas de Actuación por Cooperación (SAC).
- b) Áreas de Gestión Estratégica (AGE).
- c) Áreas de Renovación Urbana.
- d) Entorno de los Centros de Transferencia Modal (CETRAM).
- e) Otras zonas que por su vocación urbana determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEGUNDO. Además de las especificaciones mencionadas en el numeral anterior, los predios propiedad del Gobierno de la Ciudad de México, deberán:

- I. Ubicarse en suelo urbano conforme al Programa General de Desarrollo Urbano vigente.
- II. Localizarse a una distancia máxima de 1.2 km de las estaciones de los diferentes sistemas de transporte público masivo.
- III. Ser calificados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México como "Factibles"

TERCERO. Los predios seleccionados para la aplicación de los presentes Lineamientos podrán ser:

- I. Los que formen parte del patrimonio de la Ciudad de México y que son producto de las "donaciones reglamentarias" realizadas por los desarrolladores inmobiliarios, conforme a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.
- II. Los predios que sean destinados por Servicios Metropolitanos S.A. de C.V. (SERVIMET) para esos efectos.
- III. Los que aporte el Sistema de Transporte Colectivo (STC-METRO) para esos efectos.
- IV. Aquellos que sean propiedad de particulares y que se encuentren sometidos a un esquema de asociación en participación con el inversionista; el esquema de asociación en participación deberá estar acorde a lo señalado en el párrafo segundo del punto Quinto de estos Lineamientos.

CUARTO. Las viviendas de interés social y/o popular que se pretendan construir, de conformidad con los presentes Lineamientos en los predios que cumplan con las especificaciones descritas en los puntos anteriores, deberán ser destinadas en su totalidad para aquellas que tengan su fuente de trabajo en el Gobierno de la Ciudad de México y que sean derechohabientes del INFONAVIT y/o del FOVISSSTE y el precio máximo de venta de la vivienda no deberá superar las 11,480 (once mil cuatrocientas ochenta) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México.

QUINTO. Los predios que sean propiedad del Gobierno de la Ciudad de México y se destinen a la construcción de vivienda para trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México, podrán ser aportados en asociación en participación con el inversionista.

En los casos en que los terrenos sean patrimonio de Servicios Metropolitanos S.A. de C.V. (SERVIMET) o del Sistema de Transporte Colectivo Metro (STC-METRO), el esquema de asociación en participación con el inversionista será mediante

un modelo de coinversión entre el organismo público y el inversionista, por lo que deberá constituirse un Fideicomiso como instrumento de coinversión a fin de establecer los términos, condiciones, alcances, derechos y obligaciones de las partes. Dicha coinversión deberá sujetarse a las "Reglas de Carácter General para determinar la participación de la Administración Pública del Distrito Federal en Proyectos de Coinversión", publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril de 2009.

En el esquema de asociación en participación mediante un modelo de coinversión entre el organismo público y el inversionista, el primero aportará el terreno y los gastos preoperativos, conforme lo establecen las Reglas de Carácter General para determinar la participación de la Administración Pública del Distrito Federal hoy Ciudad de México en Proyectos de Coinversión, los cuales de manera enunciativa y no limitativa consisten en costo de avalúo y actualización del mismo, impresiones, gestiones correspondientes al certificado de uso de suelo, constancia de alineamiento y número oficial, factibilidad de servicios hidráulicos, plantilla técnico-administrativa para el desarrollo del proyecto. El inversionista aportará el monto total correspondiente a la construcción, comercialización y cualquier otro que resulte necesario. El costo del terreno deberá aportarse con criterio a valor social en la determinación de su valor.

Las partes podrán obtener una utilidad de la venta de las viviendas después de impuestos y la dispersión de la misma se realizará de manera proporcional a las aportaciones porcentuales efectuadas y de acuerdo a las características y riesgos de cada proyecto.

SEXTO. El Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) para los proyectos a desarrollar se sujetarán a lo señalado en la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano vigente que corresponda a la zona en que se construya o, en su caso, a lo establecido en la Norma de Ordenación General Número 26 para el caso de organismos dedicados a la construcción de vivienda de interés social y popular. En los casos en los que el CUS y el COS que determine la zonificación de uso de suelo vigente sea mayor, se podrá optar por la aplicación de esta última.

SÉPTIMO. Los desarrollos de vivienda de interés social y/o popular deberán observar lo siguiente:

- a) Contar con viviendas cuya superficie máxima sea de 65.00 m² (sesenta y cinco metros cuadrados).
- b) Contar con una mezcla de al menos 3 (tres) prototipos de vivienda.
- c) Ningún prototipo de vivienda podrá rebasar el 40% (cuarenta por ciento) del total de viviendas.
- d) Cumplir con los presentes Lineamientos y con los parámetros que establece la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

Conforme a la normatividad vigente deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales tanto de la superficie construida como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Las fachadas principales de los inmuebles con planta baja comercial mayores a 15 (quince) metros lineales deberán contar con elementos que permitan la visibilidad hacia el exterior en el 80% (ochenta por ciento) de la misma, sin que estos afecten la seguridad del inmueble, integrándose física, visual y funcionalmente en términos de diseño urbano y arquitectónico con el espacio público circundante como banquetas, plazas o parques.

El número total de cajones de estacionamiento para el proyecto de construcción de vivienda solicitado por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y normatividad vigente para vivienda de interés social y/o popular en régimen de condominio que se desarrolle conforme a los presentes lineamientos, podrá reducirse en un porcentaje mayor al 60% (sesenta por ciento) del total de los cajones solicitados; reducción sustentada según lo establecido en el artículo 205 de la Ley de Movilidad del Distrito Federal.

OCTAVO. En caso que los inmuebles y/o predios donde se pretendan realizar los proyectos de construcción de vivienda de interés social y/o popular para trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México se encuentren dentro de un área de conservación patrimonial y/o colindantes a un inmueble catalogado y/o en inmuebles catalogados o afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con los registros del INAH, INBA y/o la SEDUVI, se referirá y adoptará la normativa aplicable para tales efectos.

NOVENO. La selección de los inversionistas para desarrollar vivienda de interés social y/o popular para trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México se realizará de acuerdo a lo establecido en las bases y criterios de cada proyecto, siempre y cuando las propuestas ofertadas cumplan con los presentes Lineamientos.

DÉCIMO. Para garantizar la calidad de las viviendas desarrolladas al amparo de los presentes Lineamientos, los proyectos de vivienda de interés social y/o popular deberán contar con la figura de Gerencia de Proyectos, estar inscritos ante el Registro Único de Viviendas (RUV) y cumplir con las especificaciones, validación y verificaciones que se contemplen en el mismo y cualesquiera otras derivadas de la normatividad vigente, con la finalidad de brindar una mayor transparencia durante el proceso de construcción, además que deberán contar con el Visto Bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda respecto de los prototipos y montos de venta de las viviendas.

DÉCIMO PRIMERO. La transmisión de la propiedad de las viviendas será individualizada y exclusiva para trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México a través de un Fideicomiso de administración, como instrumento de coinversión, a fin de establecer los términos, condiciones, alcances, derechos y obligaciones de las partes.

Las viviendas serán transmitidas a los Fideicomisarios en Segundo Lugar a través de un crédito hipotecario otorgado por el INFONAVIT o el FOVISSSTE.

Todos aquellos derechohabientes que se beneficien de una vivienda desarrollada bajo los presentes Lineamientos no podrán venderla, traspasarla, ni rentarla antes de haber finiquitado el crédito solicitado y en contravención a las políticas y criterios del organismo de vivienda que corresponda.

Asimismo, en las escrituras de transmisión se hará constar que el vendedor goza del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la vivienda, en términos de lo estipulado en el artículo 2303 del Código Civil para el Distrito Federal.

DÉCIMO SEGUNDO. Los certificados de zonificación que se expidan al amparo de los presentes Lineamientos, incluirán los datos del propietario del inmueble; en caso que sea distinta persona, se incluirán los datos de identificación del interesado, así como del Director Responsable de Obra seleccionado y estarán vigentes por un plazo de dos años.

En las escrituras que se refieran a los inmuebles objeto de la aplicación de estos Lineamientos, los Notarios Públicos incorporarán en el apéndice la copia del certificado de zonificación correspondiente.

DÉCIMO TERCERO. En todos los casos los interesados, propietarios o Directores Responsables de Obra que pretendan obtener beneficios de estos Lineamientos sin cumplir con las condicionantes que los mismos establecen, se estará a lo dispuesto en los artículos 310 y 329 Bis del Código Penal para el Distrito Federal.

En todo lo que no contravenga expresamente los presentes Lineamientos, serán aplicables las Normas Generales y Particulares de Ordenación vigentes.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el presente Acuerdo para su difusión.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor el día veintisiete del mes de abril del año dos mil diecisiete.

Dado en la Ciudad de México, a los veinticinco días del mes de abril del año dos mil diecisiete.

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

(FIRMA

ARQ. FELIPE DE JESÚS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ

AVISO

PRIMERO. Se da a conocer a la Administración Pública de la Ciudad de México; Tribunal Superior de Justicia y Asamblea Legislativa; Órganos Autónomos en la Ciudad de México; Dependencias y Órganos Federales; así como al público en general, los requisitos que habrán de contener los documentos para su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, siendo los siguientes:

1. El documento a publicar deberá presentarse ante la Unidad Departamental de Publicaciones para su revisión, autorización y según el caso, cotización con un mínimo de 4 días hábiles de anticipación a la fecha en que se requiera sea publicado, esto para el caso de las publicaciones ordinarias, si se tratase de las inserciones urgentes a que hace referencia el Código Fiscal del Distrito Federal, estas se sujetarán a la disposición de espacios que determine la citada Unidad Departamental, esto en el horario de 9:00 a 13:30 horas, acompañado de la solicitud de inserción dirigida al titular de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos.

El documento a publicar tendrá que presentarse en original legible y debidamente firmado, señalando el nombre y cargo de quien lo suscribe, asimismo, deberá ser rubricado en todas las fojas que lo integren.

2. Tratándose de documentos que requieran publicación consecutiva, se anexarán tantos originales o copias certificadas como publicaciones se requieran.

3. La información a publicar deberá ser grabada en disco compacto, siendo un archivo generado en procesador de texto Microsoft Word en cualquiera de sus versiones, con las siguientes especificaciones:

- I. Página tamaño carta;
- II. Márgenes en página vertical: Superior 3, inferior 2, izquierdo 2 y derecho 2;
- III. Márgenes en página horizontal: Superior 2, inferior 2, izquierdo 2 y derecho 3;
- IV. Tipo de letra Times New Roman, tamaño 10;
- V. Dejar un renglón como espacio entre cada párrafo, teniendo interlineado sencillo;
- VI. No incluir ningún elemento en el encabezado o pie de página del documento;
- VII. Presentar los Estados Financieros o las Tablas Numéricas en tablas generadas en Word;
- VIII. Rotular el disco con el título del documento;
- IX. No utilizar la función de Revisión o control de cambios, ya que al insertar el documento en la Gaceta Oficial, se generarán cuadros de diálogo que interfieren con la elaboración del ejemplar;
- X. No utilizar numeración o incisos automáticos, así como cualquier función automática en el documento; y
- XI. La fecha de firma del documento a insertar deberá ser anterior a la fecha de publicación

Es importante destacar que la ortografía y contenido de los documentos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México son de estricta responsabilidad de los solicitantes.

4. La cancelación de publicaciones en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, deberá solicitarse por escrito, con 3 días hábiles de anticipación a la fecha de publicación, para el caso de publicaciones ordinarias, si se trata de publicaciones urgentes, será con al menos un día de antelación a la publicación, en el horario establecido en el segundo numeral de este aviso.

SEGUNDO. Se hace del conocimiento de la Administración Pública de la Ciudad de México; Tribunal Superior de Justicia y Asamblea Legislativa; Órganos Autónomos en la Ciudad de México; Dependencias y Órganos Federales; así como al público en general, que a partir de la primera emisión que se efectuó a partir del 2 de febrero de 2016, de este Órgano de Difusión Oficial, la Época inserta en el Índice será la Décima Novena.

TERCERO. Se hace del conocimiento de la Administración Pública de la Ciudad de México; Tribunal Superior de Justicia y Asamblea Legislativa; Órganos Autónomos en la Ciudad de México; Dependencias y Órganos Federales; así como al público en general, que la publicación de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México se realizará de lunes a viernes, en días hábiles, pudiéndose habilitar, a juicio de esta Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, tantos números extraordinarios como se requieran, así como emitir publicaciones en días inhábiles para satisfacer las necesidades del servicio.

AVISO IMPORTANTE

Las publicaciones que aparecen en la presente edición son tomadas de las fuentes (documentos originales), proporcionadas por los interesados, por lo que la ortografía y contenido de los mismos son de estricta responsabilidad de los solicitantes.



GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

DIRECTORIO

Jefe de Gobierno de la Ciudad de México
MIGUEL ÁNGEL MANCERA ESPINOSA

Consejero Jurídico y de Servicios Legales
MANUEL GRANADOS COVARRUBIAS

Directora General Jurídica y de Estudios Legislativos
CLAUDIA LUENGAS ESCUDERO

Director de Legislación y Trámites Inmobiliarios
FLAVIO MARTÍNEZ ZAVALA

Subdirector de Estudios Legislativos y Publicaciones
EDGAR OSORIO PLAZA

Unidad Departamental de Publicaciones y Trámites Funerarios

INSERCIONES

Plana entera	\$ 1,824.00
Media plana.....	981.00
Un cuarto de plana	610.70

Para adquirir ejemplares, acudir a la Unidad de Publicaciones, sita en la Calle Candelaria de los Patos s/n, Col. 10 de Mayo, C.P. 15290, Delegación Venustiano Carranza.

Consulta en Internet
www.consejeria.cdmx.gob.mx

GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
IMPRESA POR "CORPORACIÓN MEXICANA DE IMPRESIÓN", S.A. DE C.V.,
CALLE GENERAL VICTORIANO ZEPEDA Núm. 22, COL. OBSERVATORIO C.P. 11860.
TELS. 55-16-85-86 y 55-16-81-80

(Costo por ejemplar \$10.50)

AVISO IMPORTANTE

Las publicaciones que aparecen en la presente edición son tomadas de las fuentes (documentos originales), proporcionadas por los interesados, por lo que la ortografía y contenido de los mismos son de estricta responsabilidad de los solicitantes.

Anexo 15 TERMINOS Y CONDICIONES OFERENTES DE VIVIENDA FOVISSSTE

TERMINOS Y CONDICIONES PARA LOS OFERENTES DE VIVIENDA EN FOVISSSTE.

A. Términos

Principios

- Realizar el diseño del proyecto de vivienda considerando los aspectos objetivos y técnicos (materiales, distribución, ecotecnologías, orientación, confort) por sobre los aspectos económicos.
- Considerar de igual forma, para la adquisición de productos que se utilizarán en el desarrollo del Proyecto de Vivienda, los aspectos económicos como los aspectos técnicos propuestos.
- Evitar todas aquellas conductas contrarias a la libre competencia, en concordancia a las disposiciones regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica
- Inscripción correcta del Registro de Oferente y Registro de Vivienda dentro del Registro Unico de Vivienda (RUV) que incluya la presentación de información fidedigna de la empresa y documentación completa que valide la construcción de la vivienda, así como la actualización cada año en el Padrón de Oferentes del FOVISSSTE.
- Mostrar de manera clara y transparente el precio de las viviendas en todos los sitios de venta.
- No cobrar al acreditado del FOVISSSTE por conceptos que son inherentes a la empresa desarrolladora, como lo son el trámite de la Clave Única de Vivienda (CUV) y la contratación de Seguro de Calidad.
- Evitar la inducción hacia las Unidades de Valuación para que realicen avalúos en los que pueda resultar una posible sobrevaluación del inmueble garantía del crédito hipotecario del FOVISSSTE.
- Utilizar en todas las operaciones de compraventa a través de crédito hipotecario del FOVISSSTE la modalidad de contrato de adhesión "Contrato de Compraventa FOVISSSTE sin enganche", el cual se administrará bajo el estricto cumplimiento en los plazos acordados, transparentando y explicando todos los conceptos antes de llevar a cabo la escrituración del contrato de mutuo del crédito; verificar y velar que la vivienda se encuentre terminada, con servicios funcionando y en el caso de vivienda nueva, el certificado de seguro de calidad;
- Evitar realizar propaganda en donde se indique que:
 - a) Tiene un Convenio con el Instituto a través del FOVISSSTE.
 - b) Tienen un número de créditos ya AUTORIZADOS.
 - c) El reembolso al acreditado de cualquier remanente producto del crédito hipotecario convenido.

d) Ofrecer servicios de originación de créditos, restringidos a las Entidades Financieras mandatarias del FOVISSSTE.

- Combatir y luchar contra la corrupción, en su más amplia acepción, debiendo denunciar estas conductas ante las autoridades pertinentes.
- Cuidar los intereses legítimos del acreditado y los lineamientos del FOVISSSTE así como realizar los trabajos profesionales con integridad y con lealtad, para garantizar una vivienda digna y de calidad.
- Sin perjuicio de otras transgresiones a la probidad, deberán considerarse especialmente, aquellas conferidas en los Lineamientos de Registro de Oferta de Vivienda del FOVISSSTE y en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Calidad del proyecto

- Realizar el diseño del Proyecto de Vivienda considerando todos los elementos que garanticen la calidad del mismo
- Establecer la figura de un supervisor que dirija, coordine y revise el desarrollo del Proyecto, fijando claramente sus atribuciones y obligaciones (por ejemplo la figura del DRO)
- Impulsar la innovación en el diseño de procedimientos y en el uso de materiales
- Contratar personal con la competencia técnica requerida para garantizar la calidad del Proyecto.
- Se deberá asegurar que la calidad de los productos y servicios utilizados en el Proyecto cumpla, al menos, lo exigido de acuerdo a la normatividad vigente.
- En todo proyecto de Vivienda se deberá realizar estudios para revisar el criterio constructivo y análisis de riesgo, entre otros, de conformidad con la normativa vigente, que generará seguramente mejoras en el proceso de supervisión de la obra y aminorará las quejas de por vicios ocultos de los acreditados.
- Contar con equipos y accesorios que garanticen la calidad del Proyecto.

Relación entre actores que participan en el proceso de construcción

- Será necesario cumplir con las exigencias para cada etapa del desarrollo del Proyecto, con la finalidad de garantizar una relación armónica que fortalezca los lazos de confianza que deben existir entre los socios y terceros, participantes en el proceso de construcción.

Prevención de riesgos

- Todos los intervinientes en el proceso de construcción deberán respetar el conjunto de medidas adoptadas o previstas en todas las fases del Proyecto con el objeto de evitar o disminuir eventuales riesgos asociados a la actividad de la construcción.

Protección del medio ambiente

- Las partes, con el objeto de proteger el medio ambiente, en las distintas partes del desarrollo del Proyecto, deberán cumplir con las siguientes premisas en materia de mitigación ambiental:
- Otorgar especial importancia a las ecotecnologías condicionadas por FOVISSSTE,
- Establecer en el contrato de mutuo del crédito hipotecario las cláusulas que aseguren el cumplimiento de las ecotecnologías, que están manifestadas y registradas en el RUV.
- Comunicar a los intervinientes de un Proyecto, la existencia del riesgo de que una especificación técnica del mismo pueda causar deterioro al ambiente o bien que el proyecto se encuentre en una zona de riesgo no identificada por la autoridad local, lo que implicará modificaciones al proyecto.
- Fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta materia, con la finalidad de determinar la eficiencia y eficacia de las medidas adoptadas.
- Dar cumplimiento a los compromisos asumidos con la Comunidad en materia ambiental.
- Incorporar, en el desarrollo del Proyecto, las Buenas Prácticas ambientales publicadas por la SEMARNAT.

Mecanismos de relación con la comunidad

- Con el objeto de crear vías de comunicación expeditas con la comunidad, los que intervienen en el proceso de construcción instaurarán mecanismos de comunicación entre quienes participan en la ejecución de un Proyecto. De esta forma, el planteamiento de inquietudes y dudas que surjan, en cualquiera de las etapas en desarrollo, será realizado de manera ágil y transparente.

Métodos de prevención y resolución temprana de controversias.

- Cualquier inquietud, dificultad o controversia que se produzca entre los intervinientes del proceso de construcción y venta será resuelta, en lo posible, a través de medios alternativos de resolución de conflictos, tales como la mediación, la conciliación, la negociación, los paneles de expertos, los buenos oficios y el arbitraje.
- Buscando consolidar y robustecer las relaciones entre las partes, pudiendo estas arribar a soluciones que satisfagan sus posiciones e intereses comprometidos de manera autónoma, principalmente con las autoridades locales en materia de prestación de servicios e infraestructura.

Relación con el acreditado (a)

- Dar cumplimiento a lo pactado, en orden a entregar
- Proyectos que cumplan con las especificaciones y condiciones ofrecidas.
- Efectuar la entrega material de la vivienda y los planos de las instalaciones de manera personalizada, dando a conocer los elementos básicos de buen uso y mantenimiento.
- Responder oportunamente toda solicitud, consulta o reclamo formulado por el acreditado.

B. Condiciones generales para la inscripción del registro RUV en el Padrón de Oferentes del FOVISSSTE

El FOVISSSTE podrá inscribir al Oferente de Vivienda siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en la Cédula de Actualización.

Para mantener valida la inscripción del Registro otorgado por el RUV el oferente deberá cumplir con lo siguiente:

1. El Oferente deberá actualizar anualmente en el Padrón del FOVISSSTE su inscripción del Registro otorgado por el RUV. En caso de conformar un Consorcio, se responsabilizará de mantener vigentes los registros de cada empresa filial o fideicomiso que conforman o participan en el Consorcio y que mantengan operaciones con el FOVISSSTE.
2. El Oferente no deberá tener observaciones sin atender establecidas por el FOVISSSTE, cuando menos en los 12 meses anteriores, a la fecha de solicitud de su actualización o registro.
3. El Oferente recibirá de la Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda la información de la controversia por incumplimientos que presentan los acreditados ante FOVISSSTE para su atención y resolución.
4. El Oferente enviará a la Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda un informe en 15 días naturales posteriores a la recepción de la información sobre la controversia, de lo contrario se conformará una observación.
5. El Oferente solicitará al RUV: asignación de CUV a cada vivienda que pretendan ofrecer a los derechohabientes del FOVISSSTE; solicitará órdenes de verificación; registrará certificado de seguro de calidad y realizará el pago respectivo por cada CUV, para que el Departamento de Coordinación con el RUV, realice la extracción al SIOV y se inicie el proceso de originación del crédito.
6. El FOVISSSTE pondrá a disposición de sus derechohabientes la vivienda disponible registrada por los oferentes a través de su portal, con el nombre de oferente, teléfono, correo electrónico información que deberá actualizarse de manera trimestral, previa solicitud de cada oferente.

C. Causales para la Invalidación del Registro del Oferente por parte de FOVISSSTE.

El FOVISSSTE por conducto de la Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda, será el responsable de vigilar y dar seguimiento al comportamiento del Oferente en el cumplimiento de estos Términos y Condiciones.

1. El FOVISSSTE podrá realizar la invalidación del registro del oferente que incumpla con cualquiera de las actividades del presente documento, previa documentación del incumplimiento.
2. Para documentar el incumplimiento de las actividades a que se hace referencia en el punto anterior, será necesario contar al menos con la siguiente documentación:
 - a. Solicitud por oficio de invalidación de inscripción de registro de oferente con nombre del Oferente y breve descripción del incumplimiento, dirigido a la Subdirección de Crédito del FOVISSSTE.
 - b. Copia de oficio dirigido al representante Legal, reportando las observaciones de FOVISSSTE y solicitándole la revisión y aclaración del caso.
 - c. Oficio de respuesta del Oferente (Representante Legal, Director General)
 - d. En caso de ser procedente la invalidación del registro del Oferente, la Resolución de la Subdirección de Crédito del FOVISSSTE en el que se determine la fecha de entrada en vigor de la invalidación de registro.
3. Se considerarán motivos de invalidación de Registro de Oferente manera enunciativa, mas no limitativa los siguientes:
 - a. Existencia de observaciones sin atender relacionadas con la formalización de vivienda sin terminar o sin servicios.
 - b. Cualquier desapego o incumplimiento a los principios del presente documento.
 - c. Cualquier acción o mala práctica que ponga en riesgo la operación y respaldo financiero del FOVISSSTE.

Anexo 16 Consolidadas FICHA
DISCAPACIDAD FOVISSSTE-CONAVI



FOVISSSTE
FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO
DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES
DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

**VIVENDA EQUIPADA Y DISEÑADA PARA
PERSONAS CON DISCAPACIDAD**



MOTRIZ

Adaptación de la vivienda conforme a criterios de diseño universal para las personas con discapacidad motriz.

Normatividad

Requerimientos

Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal: numeral 4.1.1 fracción IV numeral 2.3.11 y numeral 4.1.4 fracciones I a la XIII.

Manual de normas técnicas de accesibilidad del Gobierno de la Ciudad de México (2016): AC 04 numeral 7.3.4 y AS 05 numeral 7.5.5 RA 02 numeral 7.1.1 Circulación peatonal ER 01 numeral 7.2.1 Entrada

Reglamento General de Accesibilidad y Diseño Universal 2015

1. Áreas mínimas: 65m² de vivienda; zona de estar 26%; dormir 12%; cocina 6.5%; patio de servicio 6.5%.
2. La vivienda no deberá presentar ningún tipo de desnivel en el interior y entre el interior y el exterior de la misma, o en su caso solucionarlo con rampas de 1.20 cm de ancho mínimo y pendiente no mayor al 8%. Todos los pavimentos, tanto interiores como exteriores, deben tener una superficie firme, plana y antiderrapante. La longitud máxima de una rampa entre descansos será en relación a las siguientes pendientes máximas: 6% en una longitud entre 6.00 a 10.00m, 8% en una longitud entre 3.00 a 5.99 y con una pendiente transversal máxima del 2%.
3. El ancho de las circulaciones debe tener mínimo 90 cm y se incrementa en los cambios de dirección. En el caso de circulaciones menores a 150" cm" de ancho, el trazado debe permitir que las personas usuarias de silla de ruedas cambien de sentido en los extremos.
4. Área libre al exterior e interior, para aproximarse y maniobrar con un mínimo de 150 x 150 cm.
5. En caso de contar con un timbre o botón de llamado (AC 04) se debe colocar a una altura de entre 80 cm y 110 cm del lado de la manija.
6. Puertas con un ancho mínimo de 90 cm en acceso principal y para el resto de las habitaciones.
7. Las manijas de puertas destinadas a espacios para personas con discapacidad serán de tipo palanca o de apertura automática colocadas a una altura entre 0.90m y 1.00m.
8. Contactos a una altura de entre 40 y 100 cm
9. En las habitaciones, espacio entre los muebles de 150 cm. Los apagadores estarán iluminados en dormitorios y baños. Apagador de luz y teléfono junto a la cama. Alturas de guardado en entrepaños; mínimo 40 cm. y máximo de 120 cm. profundidad máxima de 50 cm.
10. Colocación de pasamanos o apoyos en regadera, WC y rampas, tubulares de 0.035 a 0.45 cm máximo de diámetro.
11. En la cocina, las superficies de trabajo deben tener un área inferior de mínimo 73 cm de altura por 40 cm de profundidad y una altura a la cubierta superior máximo de 80 cm. Tableros retráctiles que aumentan la superficie de trabajo. Las puertas del mobiliario, cajones, gavetas y cualquier otro elemento que se manipule, debe tener jaladera. El diámetro de la jaladera debe tener entre 19 y 25 mm, la longitud libre de la jaladera debe tener mínimo 10 cm y una separación del borde interior de la jaladera al elemento en donde se apoya mínimo de 35 mm.
12. En el baño el espacio del escusado y el lavabo deberá ser de 1.70 x 1.70. La regadera deberá ser de tipo teléfono de mínimo 1.50m de largo, deberá permitir su uso en posición fija y montada, en forma que se ajuste a partir de una altura de 1.20m del nivel de piso hasta 1.90m con llaves (manerales) tipo palanca.
13. El fregadero debe tener máximo 14 cm de profundidad con llaves tipo palanca y salida de agua oscilante. La estufa de quemadores deben estar "paralelos" con controles frontales. Los estantes y alacenas deben estar ubicados a una altura de entre 110 cm y 50 cm.
14. En caso de que la vivienda cuente con cajón de estacionamiento este deberá medir 5.00 x 3.80 m.

EVIDENCIA POR PARTE DEL DESARROLLADOR:

- Proyecto Ejecutivo aprobado por autoridades competentes.
- Supervisión y chequeo de medidas mínimas para la obra y construcción conforme a diseño.

DOCUMENTACIÓN:

- Plano con especificaciones.
- Fichas técnicas de materiales.

FÍSICO

- Cumplimiento en obra concluida de todos los requerimientos.



FOVISSSTE

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO
DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES
DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

VIVENDA EQUIPADA Y DISEÑADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD



VISUAL

Adaptación de la vivienda conforme a criterios de diseño universal para las personas con discapacidad visual.

Normatividad

Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal: Numeral 2.3.2, numeral 2.3.10, numeral 2.3.7 fracción III, numeral 4.2 Párrafo cuarto, numeral 4.1.1 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII, IX y X

Manual de normas técnicas de accesibilidad del Gobierno de la Ciudad de México (2016): AC 04 numeral 7.3.4 Accionamiento (apagadores, contactos y ventanas)

Reglamento General de Accesibilidad y Diseño Universal 2015

Requerimientos

1. Áreas mínimas: 65m² de vivienda; zona de estar 26%; dormir 12%; cocina 6.5%; patio de servicio 6.5%.
2. Rutas accesibles que garanticen el desplazamiento continuo sin barreras para la movilización horizontal o vertical a las personas con discapacidad. Todos los pavimentos, tanto interiores como exteriores, deben tener una superficie firme, plana y antiderrapante. La longitud máxima de una rampa entre descansos será en relación a las siguientes pendientes máximas: 6% en una longitud entre 6.00 a 10.00m, 8% en una longitud entre 3.00 a 5.99 y con una pendiente transversal máxima del 2%.
3. Puertas con un ancho mínimo de 90 cm en acceso principal y para el resto de las habitaciones. Las manijas de puertas destinadas a espacios para personas con discapacidad serán de tipo palanca o de apertura automática colocadas a una altura entre 0.90m y 1.00m. Contactos a una altura de entre 40 y 100 cm.
4. Cualquier objeto que sobresalga de los paramentos más de 0.10m, su base debe empezar a 0.68m o menos del piso y no debe reducir el ancho mínimo reglamentario del pasillo. Si sobresale menos de 0.10m, no importará la altura de la base del objeto. En caso de que exceda éstas medidas se instalará pavimento táctil de advertencia, protecciones laterales o cualquier otro elemento que permita su detección con el pie o bastón blanco, debajo del objeto.
5. En una edificación o conjunto de edificaciones, los pavimentos táctiles deberán seguir un mismo criterio en sudisposición, forma y dimensión de módulos, independientemente de los materiales utilizados. Los pavimentos táctiles a lo largo de la ruta accesible se componen de la combinación de indicador de advertencia y guía de dirección.
6. La señalización táctil para personas con discapacidad visual deberá cumplir con lo siguiente: a) Deberá colocarse a una altura entre 1.25m y 1.75m en paramentos verticales y en planos horizontales entre 0.90m y 1.20m. Cuando se coloque señalización táctil junto a una puerta deberá instalarse del lado de la manija; b) La información gráfica o escrita estará en alto relieve con una profundidad entre 1 y 5 mm con una altura de entre 1.5cm y 5cm; y c) La información escrita puede ser complementada con braille y se colocará en la parte inferior de la información escrita, con excepción de la información de botones de control donde se puede colocar inmediatamente a la izquierda.
7. Los escalones deben contar con piso firme, antiderrapante, con contraste entre huellas y peraltes y una franja de 2.5cm de ancho en el borde de la huella de color contrastante a lo largo del escalón; Los peraltes no deberán ser abiertos. Cuando existan escaleras con alguno de sus lados abiertos, se debe contar con una protección lateral de por lo menos 0.10m de altura a todo lo largo de la escalera incluyendo los descansos. En uno de sus lados; En escaleras con circulación bajo éstas, se colocará una protección horizontal a una altura mínima de 0.10m perimetralmente o en los lados abiertos bajo la escalera, a partir de una altura menor a 1.90m del lecho bajo de dicha escalera.

EVIDENCIA POR PARTE DEL DESARROLLADOR:

- Proyecto Ejecutivo aprobado por autoridades competentes.
- Supervisión y chequeo de medidas mínimas para la obra y construcción conforme a diseño.

DOCUMENTACIÓN:

- Plano con especificaciones.
- Fichas técnicas de materiales.

FÍSICO

- Cumplimiento en obra concluida de todos los requerimientos.

Referencias bibliográficas

Consejo Nacional de Cultura y Artes (CONACULTA 2000), Mario Pani, Historia Oral de la Ciudad de México: Testimonios de sus arquitectos 1940-1990, Editorial Coordinaciones de Publicaciones del Instituto Mora, México, D.F.

Godall, Brian (1972) La Economía de las Zonas Urbanas, Instituto de Estudios de la Administración Local Madrid.

Favela, Eduardo (2002), Valuación, Apreciación o Prognosis Inmobiliaria, Universidad Nacional Autónoma de México.

Referencias hemerográficas

Centro Urbano (2017), Redensificar y vivienda vertical, necesidades en la CDMX, Publicación marzo 15 2017, <https://centrourbano.com/redensificar-vivienda-vertical-necesidades-la-cdmx/>

Documentos oficiales

Gobierno de la Ciudad de México (GCDMX 2017), Decreto por el que adicionan diversas disposiciones a la Ley de Desarrollo Urbano y Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos y Criterios para el Desarrollo de Vivienda de Interés Social y Popular en Favor de los Trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México.-publicado en la Gaceta Oficial 25 de abril de 2017

Gobierno de la Ciudad de México (GCDMX 21/04/2016:) Lineamientos de Monitoreo y Evaluación de la Gestión Gubernamental de la Administración Pública de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la CDMX el 21 de abril de 2016

Gobierno de la Ciudad de México (GCDMX 2014), Reglamento del Comité Técnico de las Áreas de Gestión Estratégica, publicación Gaceta del Gobierno de la CDMX 18 de diciembre de 2014.

Gobierno de la Ciudad de México (GCDMX 29/12/2016), Decreto por el que se expide el Presupuesto de Egresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2017, publicado el 29 de diciembre de 2016.

Gobierno Federal (2013), Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018. Plan de Acción del México Incluyente. Estrategias Transversales <http://pnd.gob.mx/>

Gobierno Federal (30/08/2013), Programa para Democratizar la productividad, Publicado en el Diario Oficial el 30 de agosto de 2013.

Gobierno Federal (01/06/2016), Decreto por el que se expide la ley Federal de Zonas Económicas Especiales y se adiciona un quinto párrafo al artículo 9 de la Ley General de Bienes Nacionales, publicado Diario Oficial de la Federación el 01 de junio de 2016.

Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (ISSSTE 2015), Reglamento Orgánico del FOVISSSTE., publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de junio de 2015

Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (ISSSTE 2016), Decreto de la Ley del ISSSTE publicado DOF 24 de marzo de 2016

Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (ISSSTE 11/10/2016). Acuerdo 44.1355.2016 de la Junta Directiva por el que se aprueba el Programa de Crédito 2017 del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, publicado en el Diario Oficial de la Federación 11 de octubre del 2016.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP 1978), Aplicación de la teoría de los umbrales para evaluar estrategias de desarrollo urbano, Colección de Instrumentos Editorial SAHOP

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP 1981), Manual para la elaboración de Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Centros de Población, México, D.F.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE 1990), Manual para la elaboración de Programas Parciales de los Centros de Población.

Secretaría de Desarrollo Social y Universidad Autónoma Metropolitana/Unidad Azcapotzalco (SEDESOL 2006), Proyectos Estratégicos para las áreas centrales de las Ciudades Mexicanas. Guía Metodológica Hábitat coord. Coulomb, Rene, Editorial Secretaría de Desarrollo Social, México, D.F.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU 2016), Reglas de Operación del Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones, Habitacionales para el Ejercicio Fiscal 2017, Publicación en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2016.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU 2014), Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, Publicación en el Diario Oficial de la Federación el 30 de abril de 2014.

INTERNET

Portal de internet CIVITA <http://civita.com.mx/beneficios-requisitos-certificacion-leed/>

Portal de internet Centro Mario Molina
<http://centromariomolina.org/desarrollo-sustentable/temas/nama-en-vivienda-existente-en-mexico/>

Portal de Internet Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)
<https://www.gob.mx/conavi/acciones-y-programas/ganadores-premio-nacional-de-vivienda>

Portal de Internet WordGBC
https://en.wikipedia.org/wiki/World_Green_Building_Council

GLOSARIO

Desarrollos certificados (antes DUIS). Son una estrategia del gobierno federal, impulsada desde 2007 para promover proyectos urbanos que fomenten la participación de los tres órdenes de gobierno, así como del sector social y privado, para atender la demanda de vivienda mediante la maximización de los beneficios

Oferente, desarrollador, promotor o constructor, a todas aquellas personas físicas o morales que ofrezcan vivienda a los Organismos Nacionales de Vivienda y que se encuentran registradas en el Sistema Nacional de Vivienda a través del Registro Único de Vivienda (RUV) y/o Registro Alternativo.

Redesarrollo Urbano.- Proceso de demolición y nueva construcción inducido por perspectivas de obtención de beneficios privados, de manera que los costos del cambio sean absorbidos por la productividad esperada de los nuevos aprovechamientos.

Registro Único de Vivienda (RUV 2011). Fideicomiso creado en el año 2011 que administra el registro de oferta de vivienda a nivel nacional a través portal web, cuya información es proporcionada por el oferente de vivienda, las entidades financieras, Organismos Nacionales de Vivienda Social (ONAVIS), Organismos Estatales de Vivienda Social (OREVIS) y los Organismos Municipales de Vivienda.

Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV): Sistema administrado por la Comisión Nacional de Vivienda que busca: A) Integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la Política Nacional de Vivienda, así como para el fortalecimiento de la oferta articulada de vivienda en el país ([Ley de Vivienda; Art. 43](#)). B) Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector de la vivienda ([Programa Nacional de Vivienda 2014-2018; Objetivo 6](#)).

Tipos de vivienda: Económica: Tipo de vivienda Económica (Menos de 118 VSMM = Menos de \$311,451.65) Popular: Tipo de vivienda Popular (De 118 VSMM a 200 VSMM = Entre \$311,451.65 y \$486,643.20) Tradicional: Tipo de vivienda Tradicional (De 200 VSMM a 350 VSMM = Entre \$486,643.20 y \$851,625.60) Media-Residencial: Incluye vivienda Media, Residencial y Residencial Plus (Más de 350 VSMM = Más de \$851,625.60)

Vivienda Asequible.- Vivienda con precio de venta al alcance de los derechohabientes de menores ingresos.

Vivienda con ecotecnologías.- Vivienda diseñada desde una perspectiva de sustentabilidad, contando con elementos que permitan el uso eficiente de los recursos naturales, particularmente de agua y energía (ahorros).

Vivienda con servicios.- Vivienda planeada desde una perspectiva de sostenibilidad, contando con satisfactores y facilidades mínimos destinados al bienestar y la comodidad social (agua potable, alcantarillado, teléfonos, alumbrado y energía, transporte, recreación, enseñanza, salud, comercio, administración, etc. (Definición propia con base al concepto de servicios del Código de Edificación CONAVI, p. 46)

ACRÓNIMOS

CONAVI. Comisión Nacional de Vivienda.

DUIS.- Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables.

FOVISSSTE.- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado.

SHF. Sociedad Hipotecaria Federal.

RUV.- Registro Único de Vivienda

SEDATU.- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.