



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO



“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

Silvia Mejía Reza

Maestría en Arquitectura

Campo de conocimiento Análisis, Teoría e Historia

2011



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

Tesis para obtener el grado de: Maestra en Arquitectura

Presenta: Silvia Mejia Reza

Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura

2011

Director de Tesis: Arq. Alejandro Suárez Pareyón

Sinodales:

Dr. Ángel Mercado

Dra. Esther Maya

Dr. Guillermo Boils

Dr. Orlando Eleazar

Agradecimientos

Dedico este trabajo a mis queridos y adorados padres cuyo apoyo ha sido fundamental para sacar este y muchos proyectos adelante.

A mis hermanos Mariana y Nacho

Y

A mi amor Cesar

La ciudad hereda el resultado de unos procesos de urbanización perversos que a su vez tienden a convertirla, incluso en su centralidad compacta, en un conjunto de enclaves, centros de negocios, zonas turísticas, barrios especializados, áreas marginales, etc. Resultado de estos procesos: la ciudad como tal se pierde. Y con ella se disuelve, o por lo menos se debilita la ciudadanía, que encuentra en la ciudad densa, compacta, heterogénea, lugar de mezcla e intercambio, espacio público de uso colectivo intenso y diverso el entorno favorable para su desarrollo y que ahora tiende a desaparecer.

Este proceso es un efecto local de unos agentes globales (capitalismo financiero especulativo) y de un bloque cementero local (propietarios de suelo, promotores y constructores) y han contado con la complicidad por acción o por omisión de gobiernos nacionales y locales y de estamentos profesionales y mediáticos. El círculo vicioso de la economía inmobiliaria ha estallado. Pero la reacción social e intelectual aun la esperamos.

Jordi Borja¹

¹ Revista URBAN, *¿Un cambio de ciclo o un cambio de época? Siete líneas para la reflexión y la acción*. Universidad Politécnica de Madrid, Marzo 2011, Director del Área de Gestión de la Ciudad y Urbanismo de la Universidad Oberta de Catalunya

INDICE

1. Política de Vivienda y Desarrollo Urbano en los el periodos 2000-2010
 - a. Antecedentes generales del desarrollo urbano y la vivienda en México
 - b. Estado de la vivienda en México durante el periodo 2000-2010
 - c. Política pública de Vivienda durante el periodo 2000-2010
 - d. El Financiamiento y el impulso a los promotores
 - e. Respuesta Institucional y formas de actuación (Crecimiento del sector vivienda)
 - f. Perfil de la demanda
 - g. Responsabilidad municipal
 - h. Repercusiones sociales y territoriales derivadas del desarrollo de la vivienda y su carente planeación urbana
 - i. Ajustes a la política de Vivienda durante el periodo 2007 a 2010
2. Grupo DUIS
 - a. Qué son los DUIS : origen, objetivos,
 - b. Participación de Desarrolladores Privados, “Canasta de incentivos”
 - c. Instituciones involucradas
 - d. Formación, objetivos y metas
 - e. DUIS aprobados
 - f. Sistema de evaluación, indicadores y ponderaciones
 - g. Ejemplos para destacar: Chile Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado ADUC; Las Áreas Residenciales Estratégicas, ARE, en Barcelona
3. Análisis de “Zumpango Ciudad Bicentenario”
 - a. Características del proyecto o desarrollo
 - b. Inconsistencia del proyecto urbano y habitacional
 - c. Evaluación emitida por el Grupo DUIS
4. Reflexiones finales y recomendaciones
5. Bibliografía
6. Anexos

INTRODUCCIÓN

La situación actual de la vivienda y la crisis del vínculo entre el desarrollo urbano y la vivienda en México nos motiva a la reflexión de lo que se ha hecho en el periodo 2000-2010, primero en el gobierno del ex presidente Vicente Fox Quesada (2000-2006), y ahora en el gobierno de Felipe Calderón Hinojosa (2007-2012), para promover e impulsar el sector de vivienda formal en nuestro país, los resultados de esta política pública y económica y sus consecuencias en el territorio y la sociedad.

El impulso que se le ha dado a la vivienda en el periodo 2000-2010 no tiene precedentes. El otorgamiento de créditos y la producción de vivienda nueva han sido detonadores del crecimiento de las ciudades medias; crecimientos en suelo barato, en un patrón de ocupación territorial desordenado, alejado de la ciudad consolidada, existente. Derivado de las metas establecidas en los últimos dos sexenios, hemos visto que la planeación se ha dejado de lado para cumplir con los números establecidos en los discursos políticos.

La política foxista en materia de vivienda se definió en su Programa 2000-2006, cuyo objetivo era detonar el crecimiento económico, apoyar el crédito para la adquisición de vivienda y facilitar el mercado de los promotores privados.

Esto derivó en la formulación de nuevos programas, esquemas financieros que hicieran más fácil la adquisición de una vivienda. Como resultado se otorgaron más de 4.5 millones de créditos, en su mayoría destinados al sector con acceso a los fondos públicos de crédito para la vivienda, los derechohabientes de INFONAVIT y FOVISSSTE.

Programa de vivienda que continuaba desatendiendo al sector más necesitado; el 40% de la población que carece de oportunidades para obtener un crédito y adquirir una vivienda o mejorarla.

La política de vivienda tuvo continuidad en el gobierno calderonista. La meta de créditos otorgados anualmente en el periodo de Vicente Fox era de 750 mil créditos anuales y se incrementó en este sexenio, buscando llegar al millón. Política que pretendía terminar con el rezago habitacional y que al final sólo cubrió al sector más fácil de llegar y con posibilidades de contar con un crédito.



Foto: SEDESOL

Política que benefició a los desarrolladores privados quienes encontraron un nicho de mercado muy acorde a sus necesidades y todas las facilidades para potenciarlo. Sin embargo el producto final careció de los componentes urbanos esenciales que a mediano plazo garantizaran el éxito de esta política. Estos componentes son equipamientos, infraestructura, transporte, espacios recreativos y deportivos.

Para la presente administración fue necesario iniciar un proceso de cambio, ante el creciente número de viviendas desocupadas, la cartera vencida, y la inconformidad de los usuarios. Esto se refleja en el Programa de Vivienda 2007-2012 que introduce el tema de calidad en la nueva política pública del sector.

Las autoridades en materia de desarrollo urbano cuestionaron el modelo de producción de vivienda, ante los resultados que se presentaban en todo el país: crecimientos aislados, alejados de la ciudad, sin servicios, lejos de las fuentes de trabajo. Sedesol entonces plantea el impulso de una política urbana tendiente a frenar el crecimiento de las ciudades, buscar modelos integrales donde se incorporaran servicios y equipamientos adecuados a la vivienda, a través de los Lineamientos Urbanos derivados del Art. 73 de la Ley de Vivienda.

INICIATIVA DEL GRUPO DUIS

Tratar de reincorporar la planeación urbana como herramienta de orden y exigir que se eleve la calidad de las viviendas construidas en los casos donde existen recursos federales son algunos de los objetivos que se han establecido en la presente administración y a los cuales se busca dar seguimiento.

En 2008 la Secretaría de Desarrollo Social junto con la Sociedad Hipotecaria Federal impulsan esta iniciativa de ordenamiento urbano a través de la producción de vivienda con la conformación de un grupo evaluador llamado DUIS: Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables. Este grupo tendrá como encomienda revisar los proyectos de vivienda social que busquen apoyos económicos federales y junto con cinco Secretarías de Estado vinculadas al crédito, la vivienda y el desarrollo urbano y 6

Instituciones (Organismos Nacionales de vivienda) involucradas en el otorgamiento de créditos para la vivienda y la infraestructura y de desarrollo urbano emitirán una opinión de factibilidad de los proyectos con el apoyo de un consultor externo que seguirá los criterios de evaluación emitidos por todos los participantes del Grupo.

El presente documento tiene como finalidad valorar los objetivos del Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, su proceso de evaluación, criterios. Se incorpora como mejor práctica la política de Áreas Residenciales Estratégicas, ARE, en Barcelona, España que, aunque son de una distinta dimensión, se asemejan a los DUIS, por ser intervenciones puntuales de vivienda en el territorio. Esto con la finalidad de conocer otras versiones en el tema y poder emitir recomendaciones a este grupo de trabajo.

Se seleccionó la ciudad de Barcelona ya que es precursora en temas urbanos y se han desarrollado un gran número de proyectos detonadores del crecimiento económico, social y turístico, ejemplos urbanos interesantes que han permitido mejorar la ciudad en ciertos sectores y han promovido la ciudad integral incorporando componentes de sustentabilidad y movilidad de primer nivel.

De acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal durante los últimos dos años se han presentado 26 proyectos al grupo de Evaluación y Promoción de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, DUIS, que implican la generación de 1 millón de viviendas en 14 estados del país, y la ocupación de 35 mil hectáreas de suelo. Estos proyectos son los identificados, sin embargo no se tiene conocimiento de todos los otros proyectos que se ejecutan actualmente; existen medianos y pequeños desarrolladores que producen vivienda en todo el país y que aún no se han incorporado al Grupo DUIS. Actualmente se trabaja en la incorporación de un mayor número de desarrolladores para poder tener más control del otorgamiento de créditos y además fomentar esta nueva política de ordenamiento.

Según Salvador Rueda, en su texto Un modelo urbano para el desarrollo de eco-barrios, “la ciudad sustentable articula su organización con el objetivo de aumentar nuestra capacidad de anticipación ante un futuro incierto debido a la presión urbana sobre los sistemas de la tierra”². La ciudad sustentable debe ser incluyente de los siguientes aspectos: infraestructura, servicios, equipamientos, espacios de esparcimiento; considerando aspectos fundamentales de gobernabilidad y participación ciudadana para que los habitantes puedan vivir de forma digna y armónica.

ANÁLISIS DE “ZUMPANGO CIUDAD BICENTENARIAIO”

Es difícil encontrar proyectos simbólicos, ejemplares que nos puedan servir de guía para replicar en otros lugares del país. Lo contrario sucede con ejemplos deficientes,

² Rueda Palenzuela, Salvador, “Un modelo urbano para el desarrollo de eco-barrios”. <http://www.bcnecologia.net/documentos/EcoBarrios.pdf>

de mala calidad, ejemplos que resultan la antítesis urbana y son productos que su desarrollo tendrá gravísimas consecuencias territoriales y sociales.

Por lo anterior elegí el caso de Zumpango. Un desarrollo que se presentó en el grupo durante mi participación como enlace de SEDESOL. El Proyecto “Zumpango Ciudad Bicentenario” fue presentado al grupo como un desarrollo ejemplar, que podría ser un DUIS. Sin embargo el resultado fue desconcertante y se encontraron muchas deficiencias en el proyecto, se pretendía generar vivienda y crecer el municipio de forma incongruente. De ello surgen muchas interrogantes, las cuestionables decisiones Municipales al otorgar permisos para desarrollos cuando no cuentan con las condiciones necesarias en servicios, equipamientos, empleos, o la red de infraestructura que garantice la conectividad y habitabilidad de los habitantes, la definición de los apoyos crediticios o subsidios para conjuntos habitacionales de tan baja calidad y sin garantía de subsistir, la terrible confusión que existe en cuanto a definir un proyecto sustentable cuando lo que se presenta es lo opuesto de la sustentabilidad.

En este análisis se evidencia la realidad municipal, el desconocimiento de las repercusiones futuras en el territorio, la economía del municipio y la sociedad que habitará ese conjunto.

El proyecto contempla el desarrollo de 180 mil viviendas que se consolidarán por etapas. En una primera etapa se ha planteado la construcción de 3,758 viviendas de tipo horizontal y vertical. La superficie del predio a intervenir es de 1,427 ha y en esta primera etapa se contempla el desarrollo de 51.37 ha. con una densidad de 73 vivi/ha.

De acuerdo con un estudio de mercado elaborado por GEOCENTRO y Casas GEO, hay una demanda para los próximos tres años de 286,626 viviendas en los mercados tradicional y tradicional plus para la zona que comprende 12 municipios del Estado de México. Demanda que, ante la saturación de municipios como Ecatepec, Nezahualcoyotl o Azcapotzalco, se pretende cubrir en Zumpango a través del proyecto de Ciudad Bicentenario.

Las características del sitio donde se pretende desarrollar el proyecto no tienen factibilidad de agua potable, ya que la zona de Zumpango en el Estado de México ha sido vedada desde la década de los sesentas. Carecen de infraestructura, una conectividad adecuada, transporte público y servicios. En el análisis se ampliará este tema para determinar las carencias del proyecto y si existen algunas virtudes.

Se incluyen dos ejemplos las Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado que se utilizan en Chile como medida para crecer la ciudad y las Áreas Residenciales Estratégicas que se utilizan en Barcelona para hacer intervenciones en la ciudad con proyectos de vivienda. Es interesante hacer referencia a otras formas de intervención para emitir una opinión sobre las ventajas y desventajas de los DUIS.

OBJETIVO

El objetivo de este documento es hacer un breve recuento de la política de vivienda, específicamente en los sexenios 2000-2006 y 2007-2012; analizar los cambios que se hicieron de un sexenio a otro y las estrategias que se adoptaron para mitigar las repercusiones territoriales, sociales y económicas que se han presentado paulatinamente- como es el caso del Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables DUIS. A partir de esta estrategia se retomara un ejemplo de proyecto que fue sometido a evaluación y rechazado, el Proyecto Ciudad Bicentenario Zumpango. Finalmente se revisará el proyecto para conocer un ejemplo de vivienda y las inconsistencias que se encontraron en su evaluación. Para concluir se retomarán dos ejemplos internacionales que se asemejan a los DUIS, instrumentos de planeación para integrar proyectos de vivienda a la ciudad: los casos de Chile y Barcelona, para entonces evaluar la viabilidad de políticas públicas como GPDUIS considerando que ha sido aplicada como una alternativa para cumplir con las metas políticas en la generación de vivienda buscando una mejor vinculación con el desarrollo urbano de las ciudades.

1. Política de Vivienda y Desarrollo Urbano en el periodo 2000-2010

a. Antecedentes generales del desarrollo urbano y la vivienda en México

De acuerdo con Ignacio Kunz Bolaños, la planeación urbana en México se remite al año 1933 y fue hasta los años 70's cuando el gobierno federal reconoció la necesidad de institucionalizar la planeación urbana. Esto se logró reformando el Artículo 27 Constitucional, promulgando la Ley General de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

México cuenta con un marco legal en materia urbana obsoleto y escueto que ha sido una de sus grandes debilidades para la planeación de las ciudades. El marco jurídico es el mismo desde 1976 y aunado a esto existe una debilidad institucional que hasta el periodo 2007-2011, a través de SEDESOL ha iniciado una transformación dirigida a retomar el tema e implementar algunas políticas y herramientas para ordenar los crecimientos de las ciudades y las consolidaciones existentes y planear los desarrollos futuros con énfasis integral.

Los instrumentos de planeación en escala jerárquica son:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Arts. 25, 26, 27, 73, 115, 116 y 122

El Art. 115 le da a los municipios autonomía y les da instrumentos en materia de planeación urbana permitiendo la realización de planes, permisos, asociaciones, conurbaciones; Suelo : zonificación, creación y administración de reservas territoriales, vigilancia utilización del suelo, intervención en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; Infraestructura agua, drenaje, alcantarillado, tratamiento, alumbrado, residuos, calles; Equipamientos mercados, centrales de abasto, rastros, panteones, parques y jardines; Servicios seguridad, transporte; Financiamiento rendimiento de bienes, impuestos a la propiedad inmobiliaria, participaciones, por prestación de servicios públicos.

SEDESOL ha promovido las modificaciones a la Constitución Política en los artículos 4to, 25, 26, 27, 73, 115, 116 y 122, que hacen referencia al derecho a la ciudad, el ordenamiento del territorio, la planeación urbana y la gobernanza. El avance es sustantivo, a la fecha de este documento (octubre 2011) ya han sido aprobadas por las Cámaras y se espera sean publicadas en poco tiempo. Estas reformas que serán fundamentales para la modificación de las Leyes en materia urbana e impulsar un cambio en los patrones de desarrollo de las ciudades.

- Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH)

“La LGAH es en México la Norma que proporciona las reglas en el aprovechamiento del territorio y la propiedad inmueble, a los efectos de planear y regular la fundación, crecimiento y mejoramiento de los centros de población.”³

La primera LGAH fue emitida en 1976, y la actual fue modificada por última vez en agosto de 1994⁴. Es el principal instrumento jurídico para el sector. El fenómeno urbano territorial ha sufrido profundas modificaciones durante el lapso de tiempo transcurrido desde su promulgación al 2011, cuya atención por el Ejecutivo requiere un marco legal actualizado.

La LGAH es un tipo de norma jurídica que proporciona los límites y supuestos básicos a los que habrá de someterse la legislación, esto incluye planes de desarrollo urbano, zonificaciones y regulaciones de los usos del suelo estatales y municipales, y la acción de los órganos estatales en materia de asentamientos humanos.⁵

A 30 años de su expedición inicial, y 12 de su última reforma, SEDESOL ha promovido, en la medida de sus posibilidades la actualización y reforma de la Ley General de Asentamientos Humanos. El impulso a estas iniciativas ya tiene un avance importante y se espera que antes de terminar el sexenio se cuente con las modificaciones necesarias para hacer vigente este instrumento indispensable para orientar los patrones de crecimiento y cambio, estructurar el desarrollo, propiciar la asociación y participación ciudadana, impulsar el progreso económico, y aprovechar las oportunidades derivadas del crecimiento y la concentración de población y actividades económicas en el territorio.

De acuerdo con SEDESOL, algunas de las adecuaciones que se han promovido son “la articulación entre leyes, la actualización de leyes y reglamentos urbanos, la inclusión de una estrategia territorial en el Plan Nacional del Desarrollo, un desarrollo institucional donde se suman agencias de desarrollo y la participación ciudadana, la reintegración de la vivienda al desarrollo urbano, la gestión efectiva del suelo, mecanismos financieros y fiscales y el reconocimiento de nuevos fenómenos y enfoques”⁶.

Ante la falta de un marco legal sólido es necesario impulsar mecanismos de gestión urbana que reconozcan al suelo como factor estratégico del ordenamiento y

³ Coulomb, Rene. Entre el estado y el mercado. pág. 363

⁴ Fue modificada con el propósito de incorporar provisiones de movilidad y libre tránsito para las personas con discapacidad. Otras modificaciones se hicieron en 1981, 1984 y 1993.

⁵ Coulomb, René. Pág. 364

⁶ Arq. Julio García Coll-Coordinador de Asesores de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, SEDESOL

acondicionamiento del territorio, para las actividades urbanas, como elemento económico.

Para lograr una planeación integral y óptima, se deben considerar además las Leyes que incidan en el territorio como la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley de Planeación, Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el marco normativo estatal (leyes o códigos de desarrollo urbano).

Vivienda

En materia de vivienda, el precedente más importante del marco legal es el artículo 4º de la Constitución que plantea los derechos de todos los mexicanos a una vivienda digna y decorosa.

“En 1917, el Congreso Constituyente estipuló en el Artículo 123 de la Carta Magna, la obligación para los patrones de dotar de vivienda a sus trabajadores. Sin embargo este mandato no contemplaba mecanismos legales ni administrativos para convertirlo en una política social y nacional sistemática.”⁷

La creación de la Dirección de Pensiones Civiles en 1925 tuvo como finalidad satisfacer la demanda habitacional de los trabajadores al servicio del Estado.

- Ley Federal de vivienda

Se elabora durante el periodo 1982- 1988 (Presidente Miguel de la Madrid) donde “la producción de los programas públicos de vivienda se elevó sin precedentes durante esta etapa”⁸. La formulación de esta ley a finales de 1983 completó el marco legislativo referente únicamente a Desarrollo Urbano. Fue el primer instrumento jurídico referido exclusivamente al sector y su objetivo central fue “establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa.”⁹ La ley fue abrogada por la Nueva Ley de Vivienda en junio de 2006.

La participación de las instituciones ha tenido un precedente desde la década de los veinte, cuando en 1925 se crea la Dirección de Pensiones Civiles¹⁰ que otorgaba créditos a los trabajadores del estado para la construcción o adquisición de viviendas. Con la creación de esta Dirección el Estado buscaba satisfacer la demanda de vivienda, sin embargo no fue suficiente como política nacional debido a que cubría las necesidades de un sector muy específico: los trabajadores al servicio del Estado.

⁷ Programa de Vivienda 1995-2000, SEDESOL, México 1996.

⁸ Coulomb, René. Entre el estado y el mercado Pág. 153

⁹ Coulomb, René. Entre el estado y el mercado Pág. 153

¹⁰ En 1959 se transforma en el ISSSTE Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los trabajadores del Estado

Durante la década de los 30'S se consolidan los primeros instrumentos administrativos y financieros, y los primeros planes y programas. Se expide la **Ley General de Instituciones de Crédito**, 1932, que constituye el Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas (actualmente BANOBRAS), quien desarrollo con mayor intensidad los programas habitacionales. En esta misma época se faculta al **Departamento del Distrito Federal**, 1934, para la construcción de vivienda para sus trabajadores con ingresos mínimos.

La década de los cuarentas es considerada una vertiente que deteriora el mercado de alquiler a partir de la aparición de los **Decretos de Congelación de rentas** (1942 y 1948) que tienen como consecuencia una importante reducción en la inversión inmobiliaria en los antiguos centros urbanos y el deterioro de las vecindades.

La Ley Orgánica, 1947, fomentó al Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas a la actividad de ahorro y préstamo para la adquisición de viviendas, otorgándoles un papel central en esa materia.

Durante los 50's y 70's decreció la inversión privada en vivienda de arrendamiento para los sectores de medianos y bajos ingresos. El Estado trato de contrarrestar este fenómeno con la Dirección de Pensiones Civiles que inicia grandes obras de vivienda.

En esta misma década se fundó el **INV- Instituto Nacional de Vivienda**, 1954, para atender las necesidades habitacionales de los estratos sociales más bajos, analizar el problema habitacional y establecer una política nacional en la materia.

Por su parte los organismos paraestatales inician la construcción de conjuntos de vivienda para sus trabajadores y empleados como PEMEX (con la construcción de 13,100 viviendas).

El Banco de México construyó dos fideicomisos: el Fondo de Operación y Descuento a la vivienda FOVI, que se encargaba de canalizar el ahorro captado por las instituciones de depósito, de la normatividad y autorización de proyectos y de la promoción y gestión del Programa Financiero de vivienda; y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA) el cual quedaba como garantía de la recuperación de créditos y compensaba a las instituciones determinados costos crediticios en materia de vivienda. Tenía como función central la de ofrecer las condiciones crediticias suficientes para el desarrollo y ejecución de programas de construcción de vivienda accesible a la población asalariada.

Sin embargo estos apoyos y esfuerzos por dotar de vivienda, no fueron suficientes. Durante la década de los sesentas y setentas se incremento de forma considerable la producción irregular de vivienda sobre todo en las periferias. La consolidación de desarrollos informales en las periferias del Estado de México fueron atendidos por las

autoridades con la creación de AURIS, el Instituto de Acción Urbana e Integración Social, en el Estado de México, con atribuciones en materia de estudios Urbanos, regularización de la tenencia de la tierra y promoción de conjuntos de vivienda. Esta institución tuvo una importante contribución en materia de vivienda en el Estado de México.

En 1970 también inicia sus actividades la Dirección de Habitación Popular en el Distrito Federal y en 1971 el Instituto Nacional de Vivienda que se transformó en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda (INDECO), con facultades para tramitar la expropiación de tierras para vivienda. Su función era la de cuantificar y satisfacer las necesidades de vivienda por entidad federativa. La principal característica de INDECO era impulsar la actividad habitacional con un procedimiento operativo en el que la intervención estatal tenía un papel preponderante por lo que era fundamentalmente de su competencia. Sin embargo el impulso de desarrollo de las entidades federativas provocó un desfase entre el Gobierno Federal y la localidad, como consecuencia INDECO se disuelve en 1982 quedando en su lugar los Institutos Estatales de vivienda.

Durante las décadas de los **setenta y ochenta** la política de vivienda se implementó a través del esquema “*estado benefactor*” que construye, posee y adjudica vivienda al sector de los trabajadores. Este modelo dio origen a las estructuras financieras nacionales para la atención a la vivienda como : INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, FOVIMI-ISSFAM. Todos los anteriores con carácter financiero y orientado a satisfacer las necesidades habitacionales de manera sectorizada. Únicamente daban atención al Estado.¹¹

La producción de vivienda tuvo una prioridad al sector asalariado y con prestaciones, dejando un rezago importante en el sector no afiliado. Fue hasta fines de los 70’s que se gestó una nueva conciencia sobre la dinámica y las características del problema de la vivienda. Derivado del incremento en los asentamientos irregulares en las periferias de las ciudades. Grupos privados de investigación y asistencia técnica como el **COPEVI**, Centro Operacional de Vivienda y Doblamiento, comenzaron a publicar diagnósticos más precisos al respecto. Instituciones como el Colegio de México iniciaron investigaciones sobre el problema de la vivienda. En la década de los 80’s la **COPLAMAR**, Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados publicó en 1982 un volumen dedicado a la vivienda en su serie sobre necesidades esenciales en México. Todos los estudios coincidían en señalar el **déficit acumulado de varios millones de unidades de alojamiento, el desinterés creciente de los inversionistas privados en producir vivienda de interés social**, y por consiguiente,

¹¹ Infonavit, La vivienda comunitaria en México, México, Instituto Nacional de Vivienda, Consorcio Editorial Español, 1988

la responsabilidad que el Estado tenía a ese respecto. Juntos el Estado y los inversionistas privados producían un 35 por ciento de las viviendas construidas anualmente en el país mientras que el 65 restante constituía el fenómeno de la vivienda progresiva.¹²

En la década de los 70's, se obliga al patrón a dotar de vivienda a sus trabajadores y se establece a través de la Constitución en su artículo 123. Posteriormente se adicionó y reformó la Ley Federal del Trabajo, con la finalidad de crear un fondo de vivienda para los trabajadores, constituido con una aportación del 5% por los patrones sobre los salarios. El Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, INFONAVIT, sería constituido para administrar y aplicar esos recursos. Fue a través de este Instituto que se le permitió a los trabajadores adquirir, construir, reparar o mejorar su vivienda, así como pagar pasivos adquiridos por esos conceptos.

La producción del INFONAVIT en materia de construcción de vivienda fue de 600 mil viviendas para los trabajadores en el periodo de 1972 a 1986.

Simultáneamente se instituyó el Fondo de Vivienda para Trabajadores del Estado dentro del ISSSTE (FOVISSSTE), sobre los mismos principios de financiamiento, con aportaciones del Estado equivalentes al 5% de los salarios de sus trabajadores.

Para dar atención a los predios irregulares se creó FIDEURBE, 1973, Fideicomiso de Interés social para el Desarrollo de la Ciudad de México y un año después la CORETT, Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra con el objetivo principal de regularizar a nivel nacional la tenencia de la tierra en zonas urbanas establecidas sobre tierra ejidal.

El sector público había dejado de construir viviendas en arrendamiento desde 1964. El Programa Nacional de Vivienda de 1978 volvió a plantear la necesidad de retomar la oferta de esta vivienda, pero solamente algunas empresas construyeron vivienda de alquiler para sus empleados.

Durante el sexenio 1988-1994, y en el marco de las políticas neoliberales que implicaron cambios importantes en la política económica del país, se redefinieron las relaciones entre los organismos públicos de vivienda y los constructores, empresarios inmobiliarios, haciendo más competitivos los mercados, con financiamientos más transparentes. Se propusieron medidas administrativas tendientes a facilitar la participación del promotor privado en la producción de la vivienda de interés social, disminuyendo la participación del Estado como ejecutor principal.

¹² vivienda que se va consolidando paulatinamente en la medida de las posibilidades de sus ocupantes, producida por el sector social bajo diversos procesos entre los que predominaba la autoconstrucción.

Se propuso que las instituciones dejaran de lado su función de productores y se convirtieran en facilitadores de créditos para la vivienda para lo cual se instrumentaron medidas financieras eficientes que facilitarían la oferta y demanda de vivienda.

Durante el Gobierno Salinista se modificaron e hicieron reformas en materia financiera para el sector vivienda, tal fue el caso de los financiamientos hipotecarios, la privatización de la banca y la creación de nuevas figuras e instrumentos para el financiamiento. Aunado a esto se llevó a cabo una simplificación de reglamentos, regulaciones y trámites. La nueva estructura financiera modificó la forma de operar de los organismos de vivienda en el otorgamiento de créditos, la promoción y gestión de la vivienda. El INFONAVIT introdujo el sistema de financiamiento-subasta, y el FOVISSSTE un sistema de financiamiento con FOVI-BANCA. Para el sector de menos recursos se ampliaron los periodos de amortización de créditos.

“En 1992 INFONAVIT incluye a los trabajadores que perciben más de cuatro salarios mínimos además de modificar sus programas los cuales incluían las siguientes opciones: Otorgar financiamientos a través de subastas públicas de paquetes financieros dirigidos a los constructores y promotores de vivienda para llevar a cabo la construcción de los conjuntos habitacionales como financiamiento del Instituto atendiendo a los derechohabientes que obtienen un crédito (se define como Línea I La línea II incluye paquetes de vivienda nueva construidos por los promotores o con recursos diferentes al INFONAVIT, dirigidos a los derechohabientes o programas de vivienda encaminados al mercado abierto, donde el derechohabiente puede adquirir la vivienda de su opción. La línea III se refiere a construcción de vivienda en un terreno que poseen un grupo de derechohabientes o el financiamiento individual para la construcción de una vivienda en terreno propio. Para 1992 se estableció un sistema de puntaje, los créditos se determinaban de acuerdo al salario integrado, edad etc., el promotor es el responsable de la gestión, obtención del terreno, ejecución.”¹³

FOVISSSTE también se reforma y deja de ser productor de vivienda para convertirse en un organismo financiero.

A partir de la década de los noventa, los esquemas financieros y los altos costos de construcción descapitalizaron a la mayoría de las instituciones y organismos de vivienda. La tasa de recuperación del INFONAVIT fue muy baja y FONHAPO tuvo serias repercusiones. La producción de vivienda disminuyó considerablemente. Esta crisis tuvo como consecuencia la promoción de nuevos esquemas que apoyaran al sector como: la creación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal INVI, con la finalidad de

¹³ Maya Esther. Pág. 81

coordinar, fomentar y promover los programas de adquisición de suelo urbano y construcción de vivienda.

Las primeras SOFOLES, (Sociedades Financieras de Objeto Limitado) fueron autorizadas en 1994, como instituciones financieras no bancarias que actuaban como conductos para financiar viviendas, automóviles y préstamos de consumo a pequeñas empresas. FOVI asignó sus recursos a las SOFOLES, quienes hace algunos años iniciaron acciones dirigidas a la producción de vivienda económica.

El sexenio 1995- 2000 buscaba promover la corresponsabilidad de todos los sectores en el proceso habitacional.¹⁴ El estado ya no edificaba ni poseía vivienda, su objetivo era impulsar al sector social y privado para que lo hicieran, buscando generar un mercado de vivienda con mayores opciones, precios y capitalizarlo para atender las necesidades futuras.

De acuerdo al Programa de Vivienda 1995-2000 se establecieron tres objetivos principales, “orientar al estado hacia la promoción y coordinación de los sectores para apoyar el financiamiento, comercialización y titulación de la vivienda; promover las condiciones para que tanto familias rurales como urbanas pudieran acceder a una vivienda digna y fortalecer el papel de la vivienda como factor prioritario para respaldar el desarrollo económico duradero dentro de un orden urbano integrado.”¹⁵ Resulta importante destacar que durante este sexenio se buscaron esquemas de financiamiento flexibles para apoyar a un mayor número de familias en la adquisición y mejoramiento de su vivienda, inclusive al sector arrendatario.

Aunado a esto es interesante destacar que uno de los objetivos del Programa de Vivienda vinculaban al desarrollo urbano a la producción habitacional en la siguiente consideración: “Aprovechar la infraestructura de servicios y el equipamiento urbano de los centros de población, principalmente para la construcción de vivienda, preservando el equilibrio urbano, el ambiente y la convivencia comunitaria”. Los resultados de este periodo fueron el inicio de un incremento en el otorgamiento de créditos que tomaría mayor fuerza en el siguiente periodo sexenal.

b. Estado de la Vivienda en México durante el periodo 2000-2010

México es un país urbano; de acuerdo al Censo 2010, 76.8% de su población reside en localidades de 2 500 o más habitantes y el 56% en las Zonas Metropolitanas del país.

La tendencia de crecimiento poblacional continúa y como lo observamos en la siguiente tabla, las proyecciones hechas por CONAPO (se esperaban 108.4 millones de

¹⁴ Programa de Vivienda 1995-2000, SEDESOL, México 1996 pág. 3

¹⁵ Consultado 2011 [en línea] <http://info4.juridicas.unam.mx>

habitantes) para 2010 fueron menores al crecimiento documentado en el nuevo Censo. La población rebasó por más de 4 millones la proyección estimada, 112.3 millones de habitantes.

TABLA 1. TASAS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

Tasas de crecimiento	Población			Tasas de crecimiento					
				Quinquenal				Decenal	
	Pob. 2000	Pob. 2005	Pob. 2010	90_95	95_00	00_05	05_10	90_00	00_10
Total SUN	68,057,045	74,040,724	80,421,302	2.57	1.88	1.50	1.79	2.27	1.63
Total nacional	97,483,412	103,263,388	112,336,538						
Porcentaje urbano	69.8	71.7	71.6						

- En esta tabla se consideran únicamente las localidades del SUN

El crecimiento poblacional, influenciado por las tasas de natalidad y los flujos migratorios han evidenciado que las expectativas a largo plazo cambien, y se espere un bono demográfico para el 2030, esto quiere decir que en la pirámide poblacional, se espera que la población en edad de trabajar alcance su nivel más alto¹⁶. Proyecciones de crecimiento poblacional que nos permiten vincularlas a las proyecciones de las necesidades de vivienda futuras.

Como antecedente; de acuerdo con las cifras presentadas por la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, CONAFOVI en el primer año de gobierno de Vicente Fox en el 2000, las necesidades de vivienda alcanzaban en su totalidad los 4.3 millones; incluyendo mejoramientos y unidades nuevas. De acuerdo a CONEVAL, en este mismo año el 20% de los hogares totales (21.5 millones), presentaban hacinamiento.¹⁷

Estas cifras fueron la justificación de la política de vivienda impulsada durante el gobierno foxista; encaminada a disminuir el rezago y dotar a las familias con una vivienda digna y decorosa.

Sin embargo la focalización de apoyos, con el otorgamiento de créditos fue para un sector de la población, dejando a más de la mitad de la demanda sin opciones para adquirir una vivienda.

Uno de los principales problemas que se encontraban en la vivienda era el hacinamiento. Este rubro fue contemplado como parte del rezago habitacional. De acuerdo con la CONEVAL, el hacinamiento ha disminuido notoriamente; en el año 2000 el 20% del total de las viviendas presentaba hacinamiento, para 2010 se redujo a 11.8%. Aunado a la disminución por hacinamiento también hubo avances durante

¹⁶ Situación Inmobiliaria México, BBVA Bancomer, Julio 2011

¹⁷ De acuerdo a CONEVAL, se considera en situación de carencia por hacinamiento a las personas que residen en viviendas cuya razón de personas por cuarto es mayor que 2.5

estos últimos 10 años en la medición a través de las carencias¹⁸; en el año 2000 había 29.4 millones de viviendas con carencias por calidad y espacios en la vivienda, para 2010 se contabilizaron 17 millones de hogares.

Estas cifras representan un avance, sin embargo no se ha mitigado el problema, y esto se debe a las omisiones de un sector muy importante de la población que no ha recibido apoyos, más de la mitad de la población que no se ha visto beneficiada con esta política de vivienda.

Para atender el rezago y la demanda se deben focalizar los programas de subsidio y crédito para el sector que no es derechohabiente del INFONAVIT y el FOVISSSTE, y se deben incrementar los programas que permitan acceder a créditos para el mejoramiento de las viviendas existentes.

Los 17 millones de hogares con carencias en sus viviendas son un mercado potencial para los créditos o subsidios al mejoramiento.

El Censo 2010 indica que hay 28.6 millones de viviendas habitadas. De estas 4.3 millones están deshabitadas, cifra que se incremento 14% del Censo 2005 al 2010. Esta tendencia nos invita a reflexionar sobre la oferta de vivienda nueva, la forma en la que se focalizará la producción de vivienda los próximos años y la necesidad de replantear la oferta para incluir a la población que no ha sido atendida.

Las proyecciones de crecimiento esperadas sumadas al mercado demandante son una llamada de atención urgente y una oportunidad para replantear la política de vivienda, los programas de apoyo y fomento al crédito y los esquemas de crecimiento de las ciudades y desarrollo de vivienda que se han dado en el periodo 2000-2010.

De acuerdo con Bancomer¹⁹, el crecimiento en viviendas fue del 16% del censo 2005 al 2010, un ritmo superior al quinquenio anterior que fue del 1.9%; y se espera que el ritmo de crecimiento continúe: para el 2020 el número de hogares se espera de 38 millones, y para 2030 de 45 millones. El total de necesidades anuales de vivienda para la siguiente década podría ubicarse en un rango de entre 750 y 800 mil viviendas ya que no todos los hogares requerirán de una vivienda nueva, estas cifras incluyen mejoramientos.

Es urgente, replantear y proponer nuevas políticas públicas que faciliten un desarrollo urbano ordenado y sustentable; impulsar políticas e instrumentos que ayuden a ordenar el territorio y los futuros crecimientos esperados preferentemente en zonas intra o peri urbanas.

¹⁸ CARENCIA POR CALIDAD Y ESPACIOS DE LA VIVIENDA se refiere a las personas que residan en viviendas que presenten al menos una de las siguientes características: el material de los pisos de la vivienda es de tierra; el material del techo de la vivienda es de lámina de cartón o desechos; el material de los muros de la vivienda es de barro o bajareque; de carrizo, bambú o palma; de lámina de cartón, metálica o asbesto; material de desecho, o la razón de personas por cuarto (hacinamiento) es mayor o igual que 2.5.

¹⁹ Situación Inmobiliaria México, BBVA Bancomer, Julio 2011

Estos crecimientos deberán ser acordes a las necesidades de cada localidad, y para ello será necesario contar con planes de desarrollo urbano con escenarios contemplativos a 20 años donde se definan las áreas de crecimiento y actuación y se cuente con un análisis profundo del territorio, la cultura y la población, por mencionar algunos aspectos.

La estructura de la ciudad será de calidad cuando a través de su planeación se contemple una movilidad óptima, la densidad sea la suficiente para abatir los costos generados por los servicios que requiere, que cuente con usos mixtos compatibles, servicios y equipamientos suficientes para atender a toda la población en radios de alcance razonables y tenga los espacios públicos y áreas verdes suficientes que garanticen la habitabilidad del ciudadano.

c. Política pública de Vivienda durante el periodo 2000 a 2010

La política habitacional impulsada en el sexenio 2000-2006 propició una intensa participación del sector inmobiliario en la producción de vivienda, resultando en conjuntos habitacionales de gran dimensión principalmente en las ciudades medias y en zonas alejadas de los asentamientos urbanos existentes.

El impulso que se le dio al sector vivienda como parte de una política pública, desde el sexenio 1995-2000, fue principalmente al otorgamiento de créditos; como se muestra en el siguiente cuadro, a partir del 2001, año con año incrementaba el número de créditos que alcanzó los 4.6 millones al finalizar el sexenio.

Cuadro 1.				
Créditos y subsidios otorgados en el periodo 2001-2006				
Fuente: CONAVI				
AÑO	ADQUISICIÓN	MEJORAMIENTO	TOTAL	
2001	326,757	135,170	461,927	
2002	400,291	304,221	704,512	
2003	500,721	234,447	735,168	
2004	532,012	283,011	815,023	
2005	578,462	190,070	768,532	
2006	733,241	443,963	1'177,204	
Total	3'071,484	1'590,882	4'662,366	

Fuente: CONAVI 2006

Los objetivos tuvieron continuidad en la presente administración, 2007-2012 donde además se incrementó la meta de otorgar 1 millón de créditos de forma anual.

De acuerdo a la CONAVI, la misma cantidad de créditos que fue otorgada durante un periodo de 16 años, de 1991 a 2006, fue propuesta para ser otorgada durante el periodo 2007-2012: seis millones de créditos.

El objetivo del programa de vivienda 2000-2006 fue detonar el crecimiento de la economía, ampliar la oferta crediticia para vivienda, apoyar nuevos programas

financieros que permitieran incrementar la demanda y modernizar financieramente al sector, esto se lograría promoviendo la participación de nuevos actores en las diferentes etapas del proceso habitacional. La propuesta del candidato a la Presidencia fue “Lograr un ritmo anual de financiamiento de 750 mil viviendas como meta en 2006”

Para lograr esto, el gobierno federal “inició la transformación de los componentes estructurales sobre los cuales se habría de sustentar el esfuerzo nacional de vivienda y conjuntamente con los desarrolladores inmobiliarios, los productores y distribuidores de materiales de construcción, los organismos e intermediarios financieros que otorgan créditos hipotecarios, se propuso poner en marcha una nueva política de vivienda, donde cualquier persona —de acuerdo con su presupuesto, historia crediticia, capacidad de crédito y preferencia— pueda comprar, construir, remodelar o rentar una vivienda para su familia y así, construir un patrimonio”²⁰.

Fue a través del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 que quedó definida la política de vivienda, sus objetivos, estrategias, creación de nuevas instancias operativas y de coordinación para fortalecer y diversificar al sector.



Fotos: Sara Topelson (Torreón, Morelia, Hidalgo)

El **Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006** publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 29 de mayo de 2002 contaba con catorce programas de trabajo que se instrumentarían a través de cuatro ejes estructurales: **crecimiento, financiamiento, productividad, territorial (suelo para vivienda)**. Lo anterior complementado con tres ejes estratégicos: ordenar y ampliar la capacidad de compra, con acciones de los organismos nacionales de vivienda, orientadas a ampliar su cobertura, optimizar sus áreas operativas, incrementar sus procesos de inversión y mejorar su servicio y atención al cliente; Desarrollar un nuevo enfoque sectorial.- generando un espacio propio para la vivienda, que permita apreciar el valor prioritario del sector en el desarrollo económico y social del país; y establecer una red de gestión nacional y

²⁰ Estudio Estado Actual de la vivienda en México 2006; México 2006 pág. 28

local.- que dé seguimiento al desarrollo del sector a través del trabajo conjunto de los tres órdenes de gobierno y los demás actores involucrados en la producción de vivienda.

A partir de estos ejes estructurales se instaló la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda²¹, CONAFOVI, quién sería la responsable de conducir la política general de vivienda, definir los mecanismos para instrumentarla y coordinar su ejecución: actualmente llamada Comisión Nacional de Vivienda, CONAVI.

La CONAFOVI sería la responsable de promover la Nueva Ley de Vivienda donde fueron incorporados nuevos conceptos como la Producción Social de Vivienda y el Artículo 73²² y se definieron roles institucionales para la eficiencia de este sector.

De forma paralela fue instalado el Consejo Nacional de Vivienda, cuya finalidad era ser un instrumento para el trabajo en equipo y abrir espacios para la participación ciudadana además de servir como foro de consulta y asesoría del Ejecutivo Federal; los resultados que reportan en 2011 son la elaboración de dos documentos: la Guía para el uso eficiente del Agua y la Guía de diseño de áreas verdes.²³

En este mismo año 2002 surge la CANADEVI cuyo antecedente es PROVIVAC, A.C. (Federación Nacional de Promotores Industriales de Vivienda) (1986) y que a su vez se constituyó a partir de la unión de dos asociaciones gremiales -ADIVAC y AJI PROVI- de principios de los ochentas.

A partir de entonces, la CANADEVI tendrá un papel fundamental, ya que su representación en 31 estados le ha permitido constituirse como un órgano coordinador del sector privado en la promoción y generación de vivienda. Su misión principal es “representar y apoyar a los promotores industriales, generando oportunidades de negocio, para producir suficiente vivienda.”²⁴ De acuerdo a sus cifras produce el 80% de la vivienda en el país.

El sexenio Foxista fue un parteaguas en la producción de vivienda. La colocación de créditos era su premisa y detonó la producción de vivienda a través de los desarrolladores privados quienes se vieron beneficiados logrando ventas sin

²¹ Se creó en julio de 2001 con el nombre de Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi), y en junio de 2006 se convirtió en la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), organismo descentralizado, de utilidad pública e interés social, no sectorizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

²² ARTÍCULO 73.- Las acciones de suelo y vivienda financiadas con recursos federales, así como las de los organismos que financien vivienda para los trabajadores en cumplimiento a la obligación que consigna el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, deberán observar los lineamientos que en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno establezca la Secretaría de Desarrollo Social, escuchando la opinión de la Comisión para cada grupo objetivo de la población, a fin de considerar los impactos de las mismas, de conformidad con lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones aplicables.

²³ www.conavi.gob.mx

²⁴ Consultado 2011 [en línea] <http://www.canadevi.org.mx>

precedentes. La producción de vivienda en grandes conjuntos, alejados de la ciudad, sin planeación infraestructura, servicios y conectividad, fue otra característica de este gobierno.

Con este antecedente, el gobierno de Calderón comenzó a re-direccionar la política de vivienda y se notó un interés en la calidad de vivienda y el desarrollo urbano fue impulsado por Sedesol buscando un acercamiento con el sector para trabajar conjuntamente.

La política de desarrollo urbano y vivienda del periodo 2007-2012 fue definida por el Programa Sectorial de Desarrollo Social 2007-2012. Las estrategias para el sector de la vivienda se definieron en el Programa Nacional de Vivienda 2008-2012: “Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable” publicado en Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2008.

En esta ocasión Sedesol impulsó las iniciativas conjuntas entre el sector vivienda y desarrollo urbano. El objetivo central de la política urbana es vincular la estrategia territorial-urbana a la de vivienda para iniciar una reconfiguración de los patrones de crecimiento que se habían desarrollado durante los últimos años. Esto quedó plasmado en el Programa Sectorial de Desarrollo Social en su Objetivo 3. *Disminuir las disparidades regionales a través del ordenamiento territorial e infraestructura social que permita la integración de las regiones marginadas a los procesos de desarrollo y detone las potencialidades productivas*; y el Objetivo 4 *Mejorar la calidad de vida en las ciudades, con énfasis en los grupos sociales en condición de pobreza, a través de la provisión de infraestructura social y vivienda digna, así como consolidar ciudades eficientes, seguras y competitivas*.

Particularmente en la estrategia 4.4 se enfatiza la necesidad de trabajar en conjunto con los gobiernos estatal y municipal para propiciar un desarrollo más ordenado, menos disperso, aprovechando la infraestructura urbana y el equipamiento existente, promoviendo el uso de suelo intra-urbano y la densificación en zonas subutilizadas. Además se mencionó la elaboración y actualización de instrumentos técnicos y normativos para estructurar los centros de población. Derivado de esta estrategia se promovieron durante más de tres años los Lineamientos de Desarrollo Urbano derivados del Artículo 73 de la Ley de Vivienda.

En cuanto a la vivienda, el Programa Sectorial en su Estrategia 4.2 plantea la necesidad de asegurar que las viviendas se articulen a la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, además de atender a los sectores más necesitados.

Los objetivos del Programa Nacional de Vivienda se basa en los objetivos del Programa Sectorial de Desarrollo Social; e incluyen: Incrementar la cobertura de financiamiento ofrecidos a la población, particularmente para las familias de menores ingresos; Impulsar un desarrollo habitacional sustentable; consolidar el Sistema Nacional de Vivienda a través de mejoras a la gestión pública y una política de apoyos del Gobierno

Federal que facilite a la población de menores ingresos acceder al financiamiento de vivienda, y que fomente el desarrollo habitacional sustentable.

La propuesta para articular la vivienda al desarrollo urbano sustentable se plasma en el documento, haciendo énfasis en la necesidad de controlar la ocupación del suelo y garantizar que los desarrollos habitacionales cuenten con la disponibilidad de servicios y equipamientos. “El reto de sentar las bases para contener y corregir la tendencia histórica de un crecimiento urbano desordenado y antagónico a la calidad de vida de las familias, para impulsar, en cambio, el desarrollo habitacional sustentable como un nuevo paradigma que garantiza la calidad de la vivienda y de su entorno, es necesariamente un reto asociado a esfuerzos eficaces de concurrencia de la federación, los estados y los municipios.”²⁵

Aunque en ambos programas fueron definidos algunos escenarios ideales para impulsar una política de ordenamiento urbano vinculada a la de la vivienda, las circunstancias han sido distintas.

En cuanto a los instrumentos legales para el Desarrollo Urbano aún quedan muchos temas urgentes que atender, modificaciones legales que promover e instrumentos que impulsar. El Programa Nacional de Desarrollo Urbano no fue publicado aunque fue elaborado desde 2008 y revisado varias veces. Esto se debió a los constantes cambios de Gabinete donde SEDESOL al año 2011 ha tenido tres diferentes Secretarios y cabezas del Sector, lo que impidió dar un seguimiento oportuno y lograr la publicación de este documento.

Tampoco se logró la instrumentación de los Lineamientos derivados del Art. 73 de la Ley de vivienda que buscaban NORMAR el desarrollo de la vivienda con algunos ejes de diseño urbano que garantizaban los servicios, equipamientos a la población.²⁶ Dichos Lineamientos fueron promovidos a nivel nacional en foros, mesas de trabajo, talleres, sin embargo los desarrolladores de vivienda en su gran mayoría no estuvieron de acuerdo en cambiar su modelo de vivienda ya que según sus argumentos implicaba elevar sus costos de construcción lo que repercutiría directamente en los precios de la vivienda.

Incluso se presentó una propuesta para aplicar los lineamientos de forma paulatina a partir de 2010; en tres etapas para mitigar los costos de los que hablaban los

²⁵ Programa Nacional de Vivienda 2008-2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable Versión ejecutiva, pág. 8.

²⁶ Para consulta de los lineamientos se puede ver en la página de SEDESOL www.sedesol.gob.mx

desarrolladores. Sin embargo no se logro el consenso y quedaron como una buena propuesta sin aplicación.

La crisis financiera que se presentó en 2009 frenó el crecimiento económico en todos los sectores, y tuvo importantes repercusiones en el Sector. El Gobierno Federal firmo “El Pacto por la Vivienda para Vivir Mejor” (Marzo 2009) con el cual se buscaba garantizar el otorgamiento de créditos y la construcción de viviendas para impulsar al sector y hacer frente a la crisis. El pacto fue firmado por diversos actores para asumir compromisos de inversión o en su caso mantener precios competitivos que no afectaran la dinámica de la construcción como es el caso de los materiales de construcción.

Entre los compromisos estaban: mantener inversiones para remodelar 800 mil casas y mantener el ritmo de otorgamiento de créditos de un millón por año; generar 2.5 millones de empleos en el sector de la construcción de vivienda, y apoyar el programa Tu Casa para que familias de menores ingresos puedan acceder a un crédito.

En cuanto a los Organismos Nacionales de Vivienda, ONAVIS, el apoyo que se brindó fue por un monto total de 180 mil millones de pesos, en el que participaron el Infonavit, Fovissste, Sociedad Hipotecaria Federal y diversas dependencias de Sedesol.

Las cifras muestran una baja importante en el otorgamiento de créditos, sin embargo a partir del 2011 los escenarios son distintos y ahora se presentan mejores condiciones que han permitido que el sector vuelva a su dinámica de crecimiento.

Nuevamente la colocación de créditos fue prioritaria para sobrellevar la crisis, dejando de lado la planeación y los vínculos propuestos entre desarrollo urbano sustentable y la producción de vivienda.

A continuación se presenta una cronología de las instituciones más relevantes en la producción, promoción y financiamiento a la vivienda.

CRONOLOGÍA DE LAS INSTITUCIONES DE VIVIENDA		
AÑO	INSTITUCIÓN	COMENTARIOS
1925	Dirección de Pensiones Civiles	
1932	Ley General de Instituciones de	

“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

Silvia Mejía Reza

Maestría en Arquitectura

Campo de conocimiento: Análisis, Teoría e Historia

	Crédito (Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Publicas)	
1934	Departamento del D.F.	Facultada para construir vivienda
1934	BANOBRAS	Financia vivienda en el D.F.
1942-1948	Decreto de Congelación de Rentas	Des-inversión inmobiliaria
1947	Ley Orgánica	Actividades de ahorro y prestamo. BNHUOP
1947-1964	ISSSTE	Desarrollo de vivienda.
1953-1976	IMSS	Desarrollo de vivienda
1954	FONHAPO	BNHUOP lo promueve
1954	Se funda INV	Instituto Nacional de vivienda.
1955-1964	Dirección de pensiones Militares	Vivienda para derechohabientes.
1960's	Paraestatales PEMEX	Vivienda para trabajadores y empleados.
1960	Fideicomisos en el Banco de México.	FOVI, FOGA
1965-1970	FOVI créditos.	
1963	Programa Financiero de Vivienda	Agentes FOVI Y FOGA- estimula la inversión privada de interés social. 2 y 4 vsmm.
1964-70	BANOBRAS	Grandes conjuntos de vivienda.
1964	FOVI	Inicia la edificación multifamiliar económica
1966	Se funda COPEVI	Centro Operacional de vivienda y Doblamiento
1970	Se forma COPEVI	Investigación de vivienda.
1970	Se crea AURIS	Instituto de Acción Urbana e Integración Social, en el Estado de México, estudios Urbanos, regularización de la tenencia de la tierra y promoción de conjuntos de vivienda.
1971	Se crea INDECO	Instituto Nacional de Vivienda que se transformó en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda
1972	INFONAVIT	Se creó el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, INFONAVIT.
1972	FOVISSSTE	Fondo de Vivienda para Trabajadores del Estado dentro del ISSSTE.

“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

Silvia Mejía Reza

Maestría en Arquitectura

Campo de conocimiento: Análisis, Teoría e Historia

1973	Se crea FIDEURBE	Fideicomiso de Interés social para el Desarrollo de la Ciudad de México para regularizar la tenencia de la tierra.
1974	Se crea CORETT	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra con el fin de regularizar en todo el país la tenencia de la tierra en zonas urbanas establecidas sobre tierra ejidal.
1979	CENVI	Centro de la vivienda y Estudios Urbanos A.C.
1980	COPLAMAR	Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados publica estudio.
1990	Programa Nacional de Vivienda	1990-94
1992	Reformas al INFONAVIT	Cambia de constructor a financiero.
Fines 90's	Se establece SHF	Como sucesora del FOVI
1994	SOFOLES	Sociedades Financieras de Objeto Limitado
2001	CONAFOVI	Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda
2006	CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
2006	Se promulga la Nueva Ley de Vivienda	Iniciativa de CONAVI
2008	Promoción de los Lineamientos derivados del Art. 73 de La Ley de Vivienda	SEDESOL

FUENTE: Elaboración propia

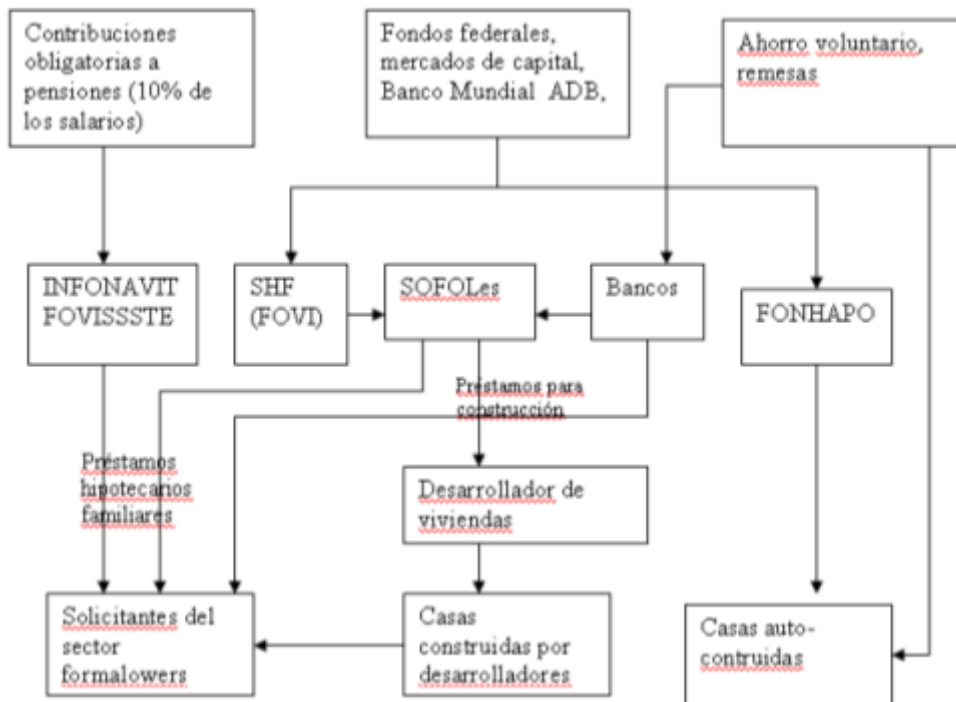
d. El financiamiento y el impulso a los promotores.

El sistema formal de financiamiento de vivienda está compuesto por dependencias descentralizadas del gobierno y públicas que otorgan al trabajador formalmente empleado créditos en los sectores público y privado. El capital privado está representado por los bancos y el INFONAVIT como organismo descentralizado, y el capital público lo incluyen la Sociedad Hipotecaria Federal, las SOFOLES, FOVISSSTE, FONHAPO y las OREVIS (Organismos Estatales de Vivienda.)

La participación bancaria en los créditos hipotecarios ha variado de acuerdo a la estabilidad económica del país. Posterior a la crisis del 94, los bancos salieron del mercado hipotecario y no habían participado hasta el sexenio Foxista.

TABLA 1

Anexo 1: Organización del sistema de financiamiento de la vivienda en México (2003)



Fuentes: Bradley 2000, Merrill Lynch 2003

FUENTE: Sociedad Hipotecaria Federal 2004

El impulso que se le dio al sector en la consolidación estructural fue paralelo al impulso financiero y los nuevos programas que desarrollaron las instituciones como la Sociedad Hipotecaria Federal, **SHF**, que como ya se mencionó fue creado como banco de

desarrollo habitacional y sustituiría al Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, **FOVI**.

SHF se encargó de impulsar nuevos programas de financiamiento como fue el Cofinanciamiento SHF-INFONAVIT para facilitar la adquisición de vivienda.

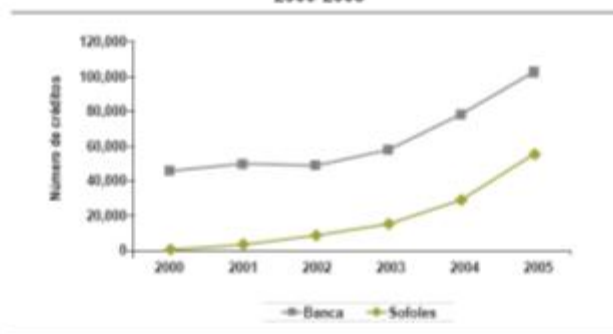
Además, como parte de una estrategia de financiamiento se acudió al mercado bursátil como mecanismo alternativo para la obtención de recursos. Al existir mayor versatilidad, costos menores, iguales o mejores tasas y menos trámites, hubo más participación y ello motivó a que –desde julio de 2003– se iniciara la emisión de títulos bursátiles bajo el esquema de la bursatilización hipotecaria.

Se contó además con la participación de inversionistas extranjeros. De acuerdo a la Comisión Nacional de Vivienda para junio de 2006, se tenían registradas 923 empresas con Inversión Extranjera Directa (IED), ubicadas en la construcción, equivalentes al 2.8% del total de sociedades con capital foráneo establecidas en el país.²⁷ La inversión extranjera directa del periodo entre 1999 al 2006 provenía de Estados Unidos en su mayoría, España, Canadá, Francia, Holanda, Reino Unido, Alemania, Argentina, Japón por mencionar algunas.

Durante el periodo 2000 a 2006, la participación de la Banca y de las SOFOLES fue creciendo en la medida que se le garantizaba al sector estabilidad y recursos.

Como se muestran en la gráfica, las SOFOLES se perfilaban como el grupo más dinámico en materia de financiamiento. Para 2005, habían otorgado cerca de 381 mil créditos a una tasa de crecimiento anual del 14%²⁸.

Gráfica 18. Número de créditos otorgados por SOFOLES y banca, 2000-2005



Fuente: CIDOC con datos de CONAFOVI y AMSFOL

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal 2006

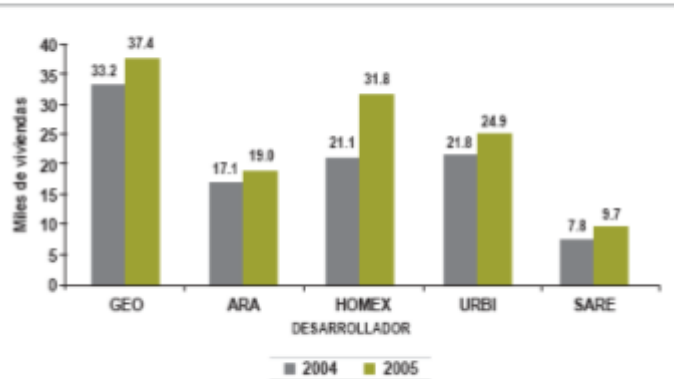
En cuanto a la Banca, también se incrementó el número de créditos otorgados debido a la reducción del enganche, lo que permitió que hubiera mayor acceso al crédito. También se redujo la morosidad y la cartera vencida.

²⁷ CONAVI, *Estadística de vivienda 2006*, pág. 11.

²⁸ Información de Sociedad Hipotecaria Federal

La participación de los promotores privados se incremento año con año, principalmente las grandes empresas;²⁹ GEO y HOMEX eran las de mayor producción. Como se mencionó con anterioridad, la CANADEVI surge como la principal figura de promoción para este nicho de productores privados, que año con año incrementaban su producción.

Gráfica 9. Número de unidades vendidas por las grandes empresas, 2004-2005



Fuente: Elaborado por CIDOC con datos de los desarrolladores. Para el resto de las empresas no se encontró información disponible.

Otro aspecto a favor de los desarrolladores privados fueron los cambios en la INFONAVIT que a partir de la década de los 90’s estimularon el crecimiento del sector inmobiliario.

El fortalecimiento de INFONAVIT durante el sexenio Foxista motivaron a la institución a buscar nuevas visiones estratégicas, para lo que incorporó nuevos programas como la promoción de iniciativas para el mantenimiento de los desarrollos financiados por el Infonavit, buscar acciones para que las viviendas ofrecidas tengan mayores atributos de calidad como Hogar Digital (teléfono, internet y televisión) o vivienda vertical que ofrece casas en zonas intra urbanas a través del programa Tu casa + Cerca. En materia ecológica se trabaja con CONAVI para promover y financiar la vivienda ecológica, que es una vivienda con algunas tecnologías ahorradoras y que se ha cuestionado si pueden ser consideradas sustentables.

Por lo anterior, INFONAVIT ha sido un órgano fundamental para la producción de vivienda en el periodo 2000-2010. Es a través esta institución que los grandes desarrolladores han detonado proyectos de gran magnitud en todo el país. Este

²⁹ De acuerdo al Estudio EAVM 2006(p.36) eran HOMEX, HOGAR, GEO, ARA, URBI, SADASI, SARE, CONDAK, PULTE y tenían un volumen de producción mayor a 5000 viviendas anuales. De acuerdo al Censo Económico 2004, existían en el país 134 firmas de empresas medianas cuyo volumen de producción oscilaba entre las 1,000 y 5,000 unidades. En cuanto a las micro y pequeñas empresas se tenían registradas 173 mil y su producción era de 100 viviendas por año.

escenario no ha sido el mismo para los medianos y pequeños desarrolladores ya que las oportunidades no han sido las mismas.

Estos escenarios propiciaron un oligopolio del sector inmobiliario que permeo en todo el país. Los grandes desarrolladores adquirían suelo barato para ofrecer un producto de calidad cuestionable, carente de un diseño acorde al contexto. Durante este periodo se desarrollaron grandes conjuntos de vivienda carentes de una urbanización adecuada, de servicios y equipamientos que permitieran cubrir las necesidades mínimas de los usuarios. “Inmensos conjuntos que se caracterizan por no venir acompañados de las grandes obras de infraestructura vial y de servicios que se requieren para proyectos de tales dimensiones, y las empresas no llevan a cabo estudios de impacto urbano social y ecológico”³⁰

La construcción de vivienda tuvo un sesgo muy grande, donde fueron nueve o diez, los desarrolladores de vivienda realmente beneficiados por este cambio de política. Desarrolladores que se encargaron de producir vivienda en todo el país con una visión mercantilista, olvidando al usuario, la planeación urbana y más grave aún la sustentabilidad ambiental.



Foto: SaraTopelson (Baja California, Quintana Roo)

³⁰ CESOP pág. 90

Desarrolladores que a través de un único prototipo de vivienda acompañaron la política de Fox y engañaron a la población, ofreciendo productos de muy mala calidad en su mayoría, con áreas mínimas y además en zonas muy alejadas, donde pudieron comprar suelo barato para bajar los costos y obtener las ganancias necesarias.

Pero ¿Qué pasa con el sector informal, con la población que no accede a estos créditos? La política de vivienda sigue evitando los apoyos a la población informal. Es importante mencionar que la situación económica no es la única que ha afectado a la población para la adquisición de una vivienda. Las cifras de desempleo que a continuación se muestran son una clara manifestación de la crisis por la que pasan muchas familias en el país. Cifras que han ido incrementando de 2000 a 2010 a pasos agigantados, alcanzando una tasa de desempleo del 5.4% en 2010.

Desempleo	
Nacional	
Periodo	Tasa de Desocupación (%)
2000	2.6
2001	2.8
2002	3.0
2003	3.4
2004	3.9
2005	3.6
2006	3.6
2007	3.7
2008^P	4.0
2009	5.5
2010	5.4
2011	
I	5.2
II	5.2

^P Cifras preliminares a partir de la fecha que se indica.

Fuente: Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo. INEGI.

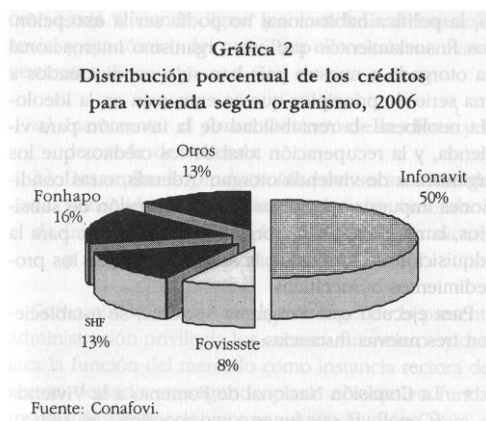
La falta de empleos sumada a la informalidad donde la población carece de seguridad social para acceder a los créditos que ofrece el Gobierno Federal para adquirir o

mejorar una vivienda es una realidad que no se ha asumido en la política pública y que continúa creciendo; se ha duplicado en este periodo de 10 años.

De acuerdo al IMSS el número de trabajadores asegurados en el 2010 fue de 12.6 millones³¹, cifra que se incremento a 13 millones para 2011, si tomamos en cuenta que de acuerdo al Censo 2010 somos 112,336,538 millones de habitantes en el país, tan sólo el 11% de la población cuenta con IMSS y acceso a un crédito del INFONAVIT.

e. Respuesta Institucional y formas de actuación (Crecimiento del sector vivienda)

Durante el periodo 2000- 2006 se mantuvo el crecimiento del sector, en un ritmo promedio del 18% anual³²; superando cada año el número de créditos para adquisición y mejoramiento otorgados.



Fuente: La Vivienda en México, Construyendo análisis y propuestas, CESOP, 2006

³¹ Consultado 2011 [en línea]. <http://www.empleo.gob.mx> Fuente IMSS, únicamente se considera trabajadores permanentes

³² CESOP pág. 83

En esta política de impulso a la vivienda, los organismos nacionales tuvieron una participación activa. Durante el periodo 2002 al 2005 se registraron máximos históricos consecutivos en el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda.

Este crecimiento incluyó a las principales instituciones crediticias: INFONAVIT, SHF, FOVISSSTE y FONHAPO, que alcanzaron en su conjunto más de 350 mil, 435 mil, 455 mil y 501 mil créditos, respectivamente, durante dichos años.³³

La participación de las instituciones con el impulso a nuevos programas que daban acceso al crédito fue fundamental, tal es el caso de Apoyo INFONAVIT o el de Cofinanciamiento, que contaban con la participación de intermediarios privados.

Además de “la renovada orientación social del Instituto al impulsar la Vivienda Económica, con un valor de 117.06 VSM (equivalente a \$173,200), que llegó a segmentos de la población con ingresos menores a tres veces el salario mínimo (VSM), sector que no había sido atendido por los esquemas tradicionales.”³⁴

Por su parte FOVISSSTE promovió el otorgamiento de créditos a través de convocatorias abiertas en los centros de trabajo con sorteos. Durante este periodo además estableció estrategias para asegurar la recuperación oportuna de la cartera crediticia, mantener el valor real de las aportaciones de los trabajadores y disminuir el déficit de escrituración de viviendas financiadas.

Las instituciones incrementaron las metas y se acordó colocar 750 mil créditos en 2006, Para 2005 se reportaba el otorgamiento de 2,320 créditos hipotecarios con un beneficio estimado de 10 millones de personas. De acuerdo con la CONAVI ese año se cubrió el 97.8 por ciento de lo programado.

Esta dinámica de crecimiento garantizó la continuidad de los programas de vivienda, la continua participación de los inversionistas y desarrolladores. El apoyo que recibieron por parte de las instituciones, de la Comisión Nacional de Vivienda, los nuevos esquemas financieros, las tasas de interés a la baja, las facilidades de crédito fueron fundamentales para generar certidumbre y motivar la inversión.

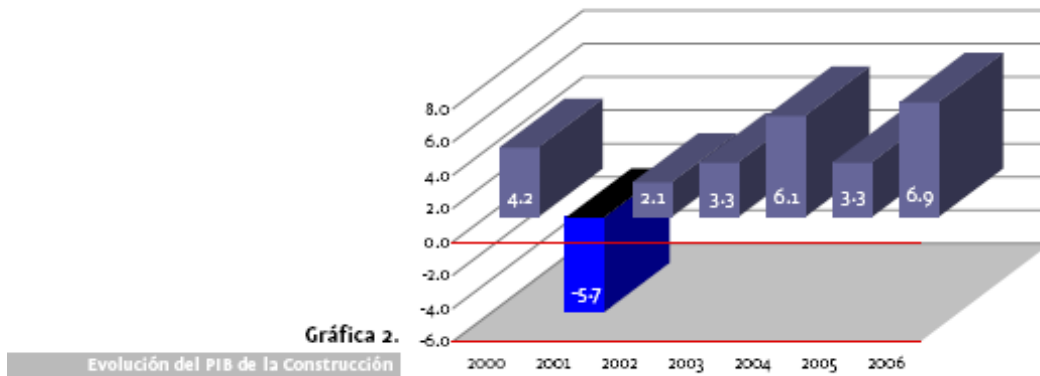
De acuerdo con las cifras de cierre del 2006 de la CONAFOVI la industria de la construcción presentó un crecimiento de 6.9 por ciento durante 2006 lo que representaba la mayor variación porcentual desde 1997 (9.3 por ciento), con lo cual se constituyó como uno de los sectores más dinámicos en el ámbito económico nacional.

³³ Estudio Estado Actual de la Vivienda en México 2006

³⁴ Información de INFONAVIT

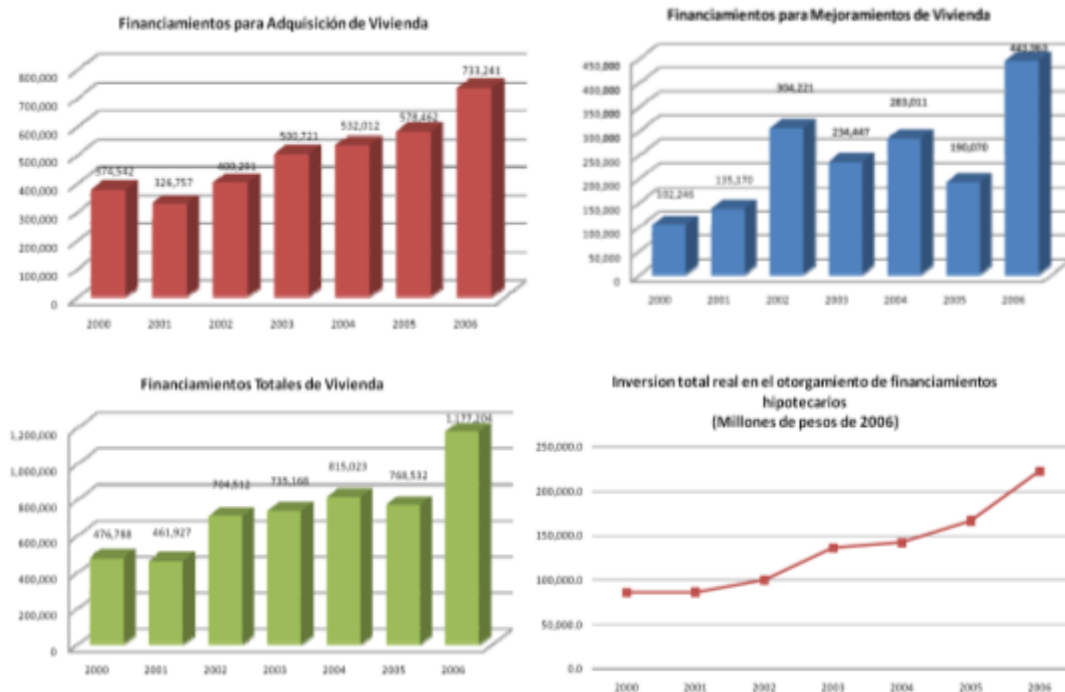
“En este año, el sector de la construcción aumentó su participación porcentual en la integración del PIB nacional: abarcó 4.0 por ciento del total, porcentaje superior al presentado en los últimos años.”³⁵

Dentro del tipo de obras que más aportaron al sector destacan la vivienda multifamiliar entre otros.



Fuente: Estadística de Vivienda 2006, CONAVI

El incremento anual de los financiamientos para la adquisición y mejoramiento de vivienda dieron como resultado que para 2006 ambos sumaban más de 1 millón de créditos otorgados, casi triplicando lo otorgado en el 2000,



Fuente: Estadística de Vivienda 2006, CONAVI

³⁵ Estadística de vivienda 2006. Pág. 16

Este sexenio se caracterizó por ampliar los créditos, apoyar la inversión, presentar nuevos esquemas para facilitar la adquisición de una vivienda. Las condiciones del mercado fueron lo suficientemente accesibles para que este nicho se desarrollara de forma exitosa. Sin embargo en esta política mercantilista se dejó de lado la estrategia de desarrollar ciudades ordenadas, sustentables, competitivas; la planeación urbana, la regulación del suelo y más importante la atención a los más necesitados no fueron considerados en la agenda. Fue una política carente de una estructura de planeación a largo plazo que garantizara su permanencia y evolución.

Los créditos fueron colocados en desarrollos de viviendas aislados, alejados de los centros de trabajo, de la ciudad, de los servicios más básicos. No se contemplaron la falta de equipamientos de primera necesidad y de conectividad a los núcleos poblacionales lo que provocó un deterioro inmediato de estas viviendas y como se presenta en el “Estudio de Integración urbana y social” un deterioro en la calidad de vida de los habitantes.

“No es sino hasta septiembre del 2005, después de haberse otorgado más de 230 mil créditos cuando se plantea la necesidad de vigilar la calidad de las viviendas que se están construyendo”³⁶

El gobierno Calderonista decidió continuar con las políticas de vivienda y se incrementaron las metas en el otorgamiento de créditos. Sin embargo se continuó con la visión de considerar una mejora en la calidad de la vivienda, y un enfoque de sustentabilidad.

En materia de otorgamiento de financiamientos con los dos millones de créditos liberados en estos casi cuatro años del presente gobierno, se igualó lo realizado en los primeros 28 años del INFONAVIT. Además se continuó explorando nuevos esquemas de financiamiento por parte de las instituciones, por ejemplo SHF además de otorgar créditos individuales como lo había venido haciendo el sexenio anterior, incorporo los créditos puente y consolidó los microcréditos.

Sin embargo la crisis financiera internacional del 2009 cambió los escenarios programados para el sector y fue respaldada por el Gobierno Federal a través del Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor. El objetivo era mantener el crecimiento del sector habitacional, por lo que se destinaron 180 mil millones de pesos para la construcción o mejoramiento de 800 mil viviendas en 2009, buscando preservar empleos y demanda de insumos en el sector de la construcción.

Los resultados de la crisis afectaron la dinámica del sector. Incrementaron la cartera hipotecaria vencida en 24.9% según lo reporta la Comisión Nacional Bancaria y de

³⁶ CESOP p.88

Valores en 2010. Esta crisis tuvo como resultado el cierre de un importante número de empresas medianas, pequeñas y micro.

La variación en el otorgamiento de créditos por parte de las instituciones tuvo decrementos importantes entre 2008 y 2009. Un comparativo hecho por CONAVI en junio de 2009 muestra que al primer semestre de 2009 los créditos otorgados por Infonavit, CONAVI y algunas entidades financieras tenían una variación anual negativa con respecto al primer semestre del 2008. SHF fue el más afectado en esta variación con una diferencia negativa del 54.9% respecto al año anterior.

2010 presentó un mejor escenario con una recuperación paulatina por parte de la banca. De acuerdo a SHF, para el mes de junio de 2010, el otorgamiento de créditos superó en un 10% al registrado el año anterior, y la inversión total ejercida en materia habitacional también registró un incremento del 3.6% respecto al año anterior.

f. Perfil de la demanda

Resulta indispensable vincular la política de vivienda y el impulso al financiamiento con el perfil de la demanda. Esto para lograr acceder a la población que realmente necesita una vivienda o un crédito para mejorar su vivienda actual.

Como lo vimos en el primer capítulo, existen 17 millones de viviendas con carencias por deterioro, lo que indica un perfil específico para los créditos al mejoramiento.

Analizando la demanda actual de vivienda, retomamos las cifras publicadas anualmente por Sociedad Hipotecaria Federal quien lleva a cabo un análisis donde se incluyen los perfiles socioeconómicos de los demandantes.

De acuerdo al siguiente cuadro, para 2011 la demanda será 1.1 millones de viviendas que incluyen rezago, formación de nuevos hogares, movilidad y curas. Demanda que se ha incrementado de 2010 a 2011 por más de 100mil viviendas.

Cuadro 1. Demanda de vivienda por componente, 2011

(Número de hogares y porcentaje)

Componente	Demanda		Diferencia	Var. %	Peso relativo
	2010	2011	2011-2010	2011-2010	2011 (%)
Rezago habitacional	587,400	691,613	104,213	17.7	62.5
Formación de nuevos hogares	319,029	309,027	(-) 10,002	(-) 3.1	27.9
Movilidad	77,008	79,700	2,692	3.5	7.2
Curas	21,505	26,334	4,829	22.5	2.4
Total	1,004,942	1,106,674	101,732	10.1	100.0

Fuente: Elaborado por SHF.

Destaca el hecho que el 74.3% de la demanda se concentrará en localidades urbanas, mientras que el resto (25.7%) se encuentra en zonas con población de menos de 2,500 habitantes.

Como se planteo en el primer capítulo de este documento, los crecimientos continúan una tendencia urbana, ya sea por migraciones o por nacimientos. La ciudad será receptora de los incrementos en la población de los próximos años. Esto abre una ventana de oportunidad para la planeación a corto plazo y hacer que las ciudades receptoras de este crecimiento planeen el desarrollo de vivienda, servicios e infraestructura de forma integral y sustentable.

La tendencia continuará, y el perfil mayoritario que demanda vivienda es de la población sin derechos al crédito de un Organismo de vivienda o de una institución crediticia privada. De acuerdo al perfil socioeconómico hecho por SHF, de las familias que demandan una vivienda, el porcentaje que cuenta con seguridad social es el 41.3% de la demanda mientras que el remanente, 58.7%, no tiene afiliación.

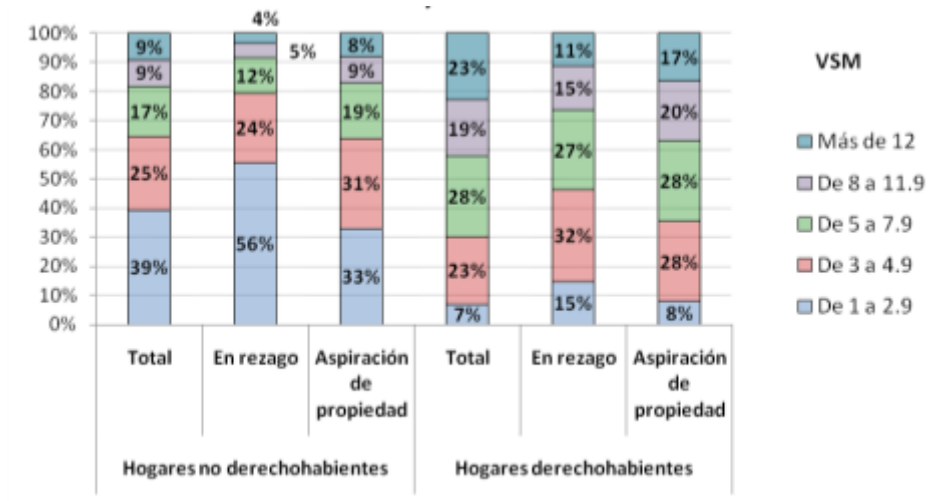
Características socio demográficas e ingreso de la demanda, 2011
(Número de hogares)

Composición de la Demanda 2011	Activos	Sin hipoteca	Con ingreso disponible ajustado	Afiliados	Urbano / en transición	
				430,077	384,246	
				No afiliados	Rural	
					606,429	45,831
					Urbano / en transición	
				389,688		
	Rural					
	216,741					
	Sin ingreso disponible ajustado	No considerados en la demanda				
	Con hipoteca	No considerados en la demanda				
Inactivos	Sin hipoteca	Con ingreso disponible ajustado	Afiliados	Urbano / en transición		
			22,992	18,374		
			No afiliados	Rural		
				47,176	4,618	
				Urbano / en transición		
			25,274			
Rural						
21,902						
Sin ingreso disponible ajustado	No considerados en la demanda					
Con hipoteca	No considerados en la demanda					

Fuente: Elaborado por SHF.

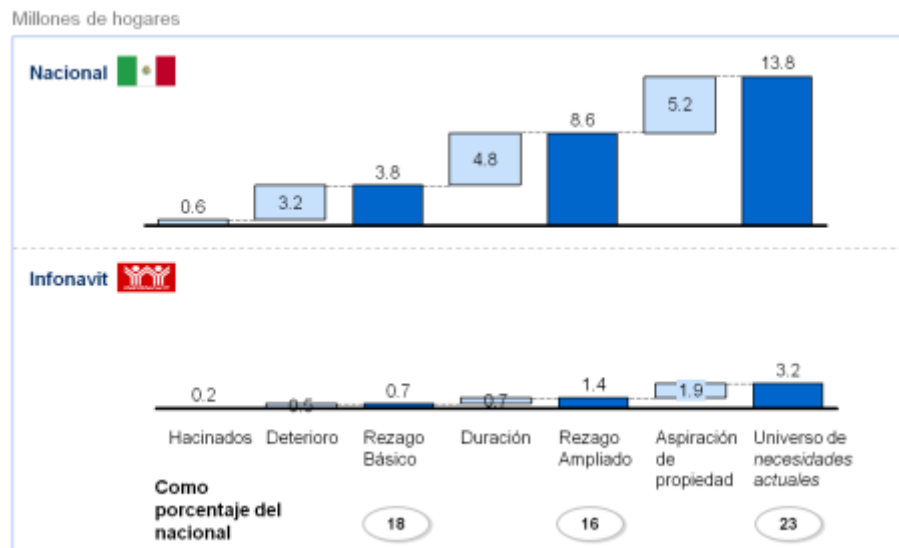
Aunado a lo anterior, INFONAVIT, presentó cifras en su informe anual que indican que la proporción de hogares no derechohabientes es mayor que los hogares derechohabientes. Como se muestra en la gráfica a continuación, el porcentaje de la población que no es derechohabiente es mayor en los rubros de rezago y en aspiraciones de propiedad y en un cajón salarial de menos de 3 veces el salario mínimo mensual.

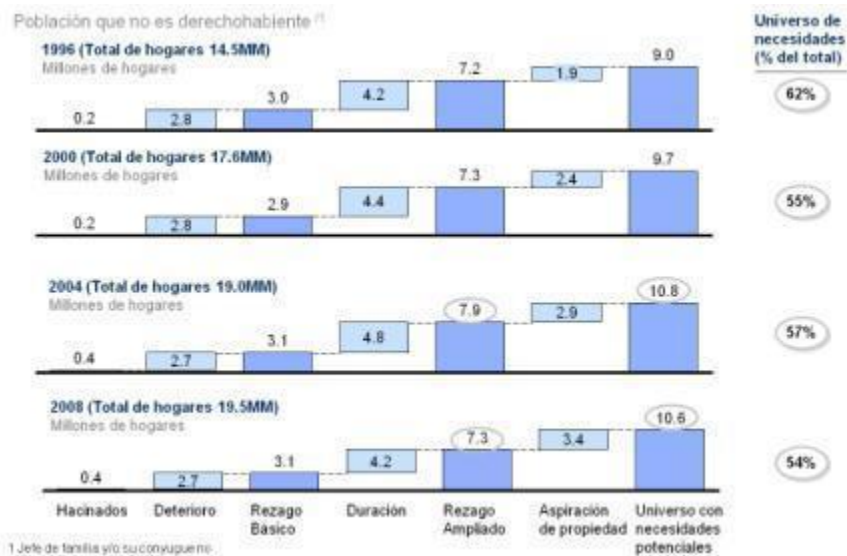
Distribución de hogares (derechohabientes o no), totales y con necesidades actuales, por cajón salarial



Fuente: INFONAVIT

**Necesidades actuales
Total nacional - Infonavit**





Fuente: INFONAVIT

La población que tiene derecho a un crédito del INFONAVIT es sólo del 23%, porcentaje que se ha ido incrementando a través de los años, sin embargo como lo he mencionado numerosas veces a través de este documento, la población sin acceso al crédito sigue siendo la mayoría.

g. Responsabilidad municipal

El artículo 115 Constitucional que le da autonomía a los municipios para la toma de decisiones en materia urbana ha sido uno de los principales obstáculos para homogeneizar y controlar la política urbana, contener los crecimientos de las ciudades, alinear los objetivos de los gobiernos y emprender proyectos conjuntos que permitan un desarrollo regional que impulse el país a nivel económico y social.

El municipio cuenta con las facultades de “administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia e intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial”³⁷.

Si consideramos que el país está compuesto por 1,116 municipios urbanos, resulta complejo vislumbrar una homologación en materia de lineamientos urbanos para controlar y contener el desarrollo, o promover políticas en la materia y lograr un consenso general.

³⁷ Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Aunado a esta autonomía gubernamental, existen muchas otras barreras que no facilitan la evolución de proyectos, políticas urbanas, entre ellas se encuentran los cortos periodos administrativos que no permiten la consolidación de proyectos a largo plazo que generen un cambio sustancial en las ciudades, la falta de seguimiento de un periodo de gobierno a otro, la carencia de expertos en la materia que promuevan una agenda de ciudad congruente a las capacidades económicas y administrativas municipales, los intereses y la corrupción.

Otro factor que ha contribuido al crecimiento sin planeación es la falta de seguimiento y ejecución de los instrumentos de planeación: los Planes y Programas de Desarrollo Urbano. En muchos casos éstos sí son elaborados, desafortunadamente los planes son ignorados y las autoridades deciden los cambios de uso de suelo a partir de intereses y de un desconocimiento del tema. En otros casos, los planes y programas se llevan a cabo cubriendo los intereses de los desarrolladores privados y dejan de lado el objetivo principal de estos instrumentos que es cuidar el territorio, planear los crecimientos respetando la geografía, el medio natural promoviendo la sustentabilidad y evitando el deterioro de nuestro medio ambiente.

De acuerdo con SEDESOL, la situación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a 2010 era la siguiente:

129 ciudades de más de 50mil habitantes

112	87 %	Con PDU actualizado
106	82 %	Aprobación del Cabildo
106	82 %	Publicados
88	68 %	Inscritos en el R.P.P.

229 ciudades de menos de 50 mil habitantes

161	70 %	Con PDU actualizado
147	64 %	Aprobación del Cabildo
138	60 %	Publicados
94	41 %	Inscritos en el R.P.P.

Para lograr contener los crecimientos, consolidar la ciudad de forma equitativa donde vivienda, equipamientos, infraestructura den servicio a los habitantes y garanticen su habitabilidad y sustentabilidad será necesaria la aplicación de los instrumentos de planeación con rigor, procurando su actualización y buscando que sean herramientas que promuevan el orden a través de los principios de la ciudad integral y sustentable.

h. **Repercusiones sociales y territoriales derivadas del desarrollo de la vivienda y su carente planeación urbana**

México tiene una superficie de 193.3 millones de hectáreas; 1.8 millones de hectáreas corresponden a los “asentamientos humanos”: 1.4 millones de hectáreas en AGEBS urbanos en el Sistema Urbano Nacional y 0.4 millones de hectáreas en el ámbito rural.

De acuerdo a la información del Inventario de Suelo realizado por SEDESOL en 2006, se identificaron 495,683 hectáreas de suelo vacante en áreas intra-urbanas y periféricas de 121 ciudades de más de 50,000 habitantes; que de acuerdo a los programas de desarrollo urbano son adecuadas para desarrollo urbano, la vivienda, el comercio, industria y otros usos.

De las 495,000 has. citadas, 182,000 tienen uso habitacional, concentrándose la mayor proporción en el primer contorno de crecimiento y en la zona intra-urbana.³⁸

Como a continuación se muestra, en materia de suelo, las reservas son suficientes para edificar 7 millones de viviendas si se utilizaran las mismas densidades con las que se han consolidado las 121 ciudades consideradas; densidades que oscilan entre 7 a 76 viv/ha.

Tabla 9 Inventario del suelo apto según su ubicación

Ubicación de los predios	Superficie	
	Has	%
Intraurbanas	85,264	17.2
1er contorno de crecimiento	269,303	54.3
2do contorno de crecimiento	77,329	15.6
3er contorno de crecimiento	63,787	12.9
Total de 121 ciudades de más de 50,000 habitantes	495,683	100.0

Fuente: SEDESOL 2006.

Sin embargo la consolidación urbana no se ha llevado a cabo en estas zonas aptas, la tendencia actual es la construcción de grandes desarrollos de vivienda alejados de la ciudad consolidada con distancias hasta de 20 o 30 km; desarticuladas, sin equipamientos o la infraestructura que garantice un fácil acceso a la ciudad existente.

³⁸ Estudio Estado Actual de la Vivienda en México 2007. Pág 77

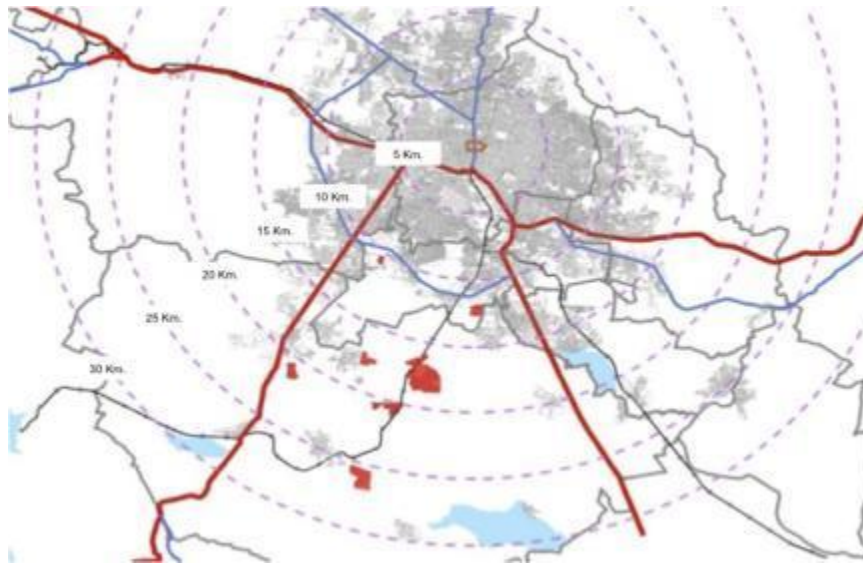


IMAGEN: Zona Metropolitana de Guadalajara. Tomada del Estudio de la Integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México 1996-2006.

Los conjuntos de vivienda se han desarrollado en zonas alejadas de la ciudad y a través del tiempo los habitantes se han visto afectados “por la gran distancia a los diversos satisfactores que ofrece la ciudad y por las propias condiciones del diseño de los conjuntos, donde se prioriza el logro del mayor número de viviendas por unidad de superficie de suelo en detrimento de la presencia de otros usos urbanos complementarios y equipamientos de salud, educación, recreación, cultura y administración que se requieren para ofrecer una calidad de vida aceptable para sus habitantes.”³⁹

La Secretaría de Desarrollo Social, realizó un estudio en colaboración con la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), donde fueron evaluados cien conjuntos de vivienda social consolidados entre 1996 y 2006 ubicados en las periferias de ciudades pertenecientes al Sistema Urbano Nacional- ciudades mega, grandes, medianas y pequeñas⁴⁰- y donde a través de encuestas se pudo conocer la percepción de los habitantes hacia los conjuntos de vivienda.

Entre las repercusiones negativas a nivel urbano se encuentra la “forma de ocupación del territorio en la periferia rural que ocasiona múltiples efectos negativos tanto para los habitantes de los nuevos desarrollos de vivienda como para las autoridades y para la población local, que se reflejan en el deterioro de la calidad de vida ofrecida, y en requerimientos de inversión no previstos y servicios insatisfechos”⁴¹

³⁹ Eibenshutz, Roberto, Escobedo, Carlos. Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones. SEDESOL, UAM 2009. Pág. 15

⁴⁰ Ibid p. 219

⁴¹ Ibid, p.10

“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

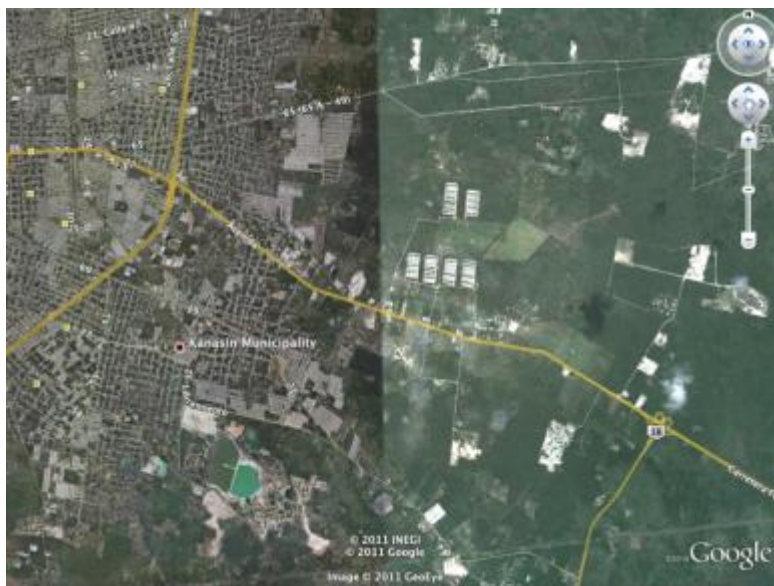
Silvia Mejía Reza

Maestría en Arquitectura

Campo de conocimiento: Análisis, Teoría e Historia



BAJA CALIFORNIA



YUCATÁN

Existen grandes deficiencias en la gestión pública, donde la carente aplicación de los planes existentes o la falta de ellos ha producido ocupaciones sobre parcelas que anteriormente eran rurales. La autorización de conjuntos habitacionales en suelo no apto para el desarrollo urbano ha contribuido al deterioro de zonas agrícolas incluso existen casos donde las viviendas se construyen en zonas de riesgo.

El gran tamaño de estos conjuntos genera distorsiones en los municipios, ya que rebasan por mucho la capacidad financiera y técnica de los gobiernos para satisfacer las demandas generadas en cuanto a dotación de servicios básicos como el suministro de agua potable, la recolección de basura o la instalación de alumbrado público.

De acuerdo con el estudio de la UAM, esta lejanía provoca un “divorcio con las autoridades y los habitantes, casi 5 de cada 10 habitantes de los desarrollos nunca ha acudido con las autoridades locales para demandar la atención de los problemas que se presentan y cuando lo han hecho el 70% señala que la respuesta es mala”.⁴²



CHILPANCINGO, GUERRERO



CHILPANCINGO, GUERRERO

“Las autorizaciones de usos del suelo que se hacen sin justificación en los instrumentos de planeación correspondientes, lejos de coadyuvar al desarrollo integral de la ciudad

⁴² Ibid. P.57

y sus habitantes, privilegian un modelo fragmentado donde el gran beneficiario es el agente desarrollador y no la población”.⁴³



Mpio. Mineral de la Reforma, ZM de Pachuca (población: 68,704 hab⁴⁴)

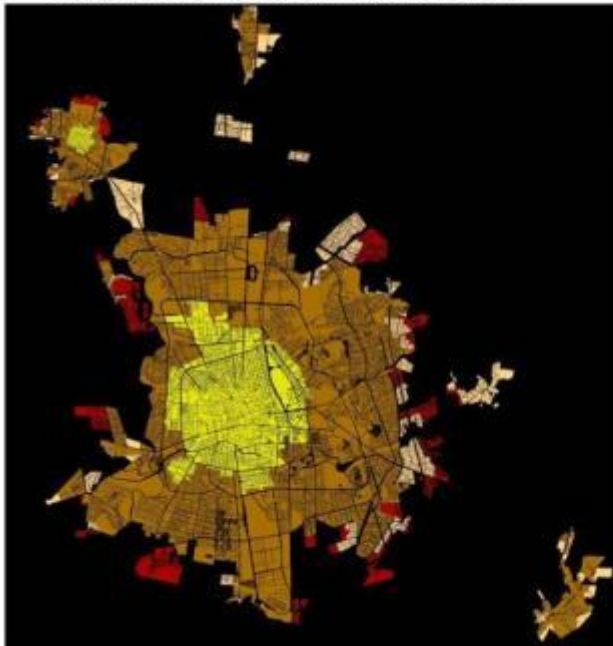
Fuente Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006.

Si nos damos a la tarea de analizar los crecimientos de las ciudades desde la década de los 80's al 2009 se puede observar un crecimiento del territorio completamente desproporcional. La expansión producto de la falta de planeación urbana, carente de la densificación y de una adecuada forma de conformación territorial a tenido como consecuencia la distribución irregular de la ciudad y la conformación de vacíos urbanos que hoy representan un gran problema para los municipios y una buena oportunidad para detener este patrón y consolidar las ciudades en su interior o periferia sin necesidad de continuar su expansión horizontal.

A continuación se muestran tres ejemplos de los crecimientos de zonas metropolitanas, del Norte, centro y sur del país.

⁴³ Ibid, p.97

Crecimiento de la Mancha Urbana

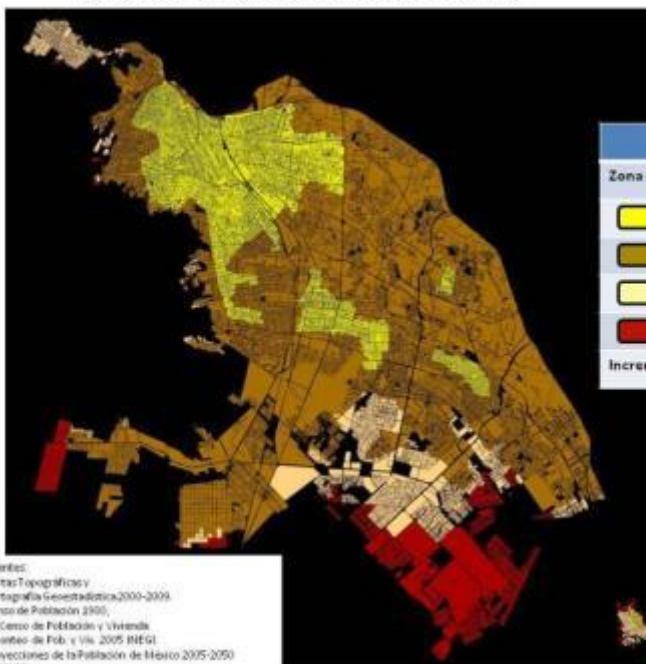


ZM de Aguascalientes.

	Población	Superficie Has.
Zona Metropolitana		
1980	366,106	1,386
2000	727,382	7,768
2005	834,498	8,615
2009	906,758	9,229
Incremento	1.6 veces	5.81 veces

Fuentes:
 Cartas Topográficas y
 Cartografía Geoespacial 2000-2009.
 Censo de Población 1990,
 XI Censo de Población y Vivienda
 II Censo de Pobl. y Viv. 2005 INEGI.
 Proyecciones de la Población de México 2005-2050
 CONAPO

Crecimiento de la Mancha Urbana



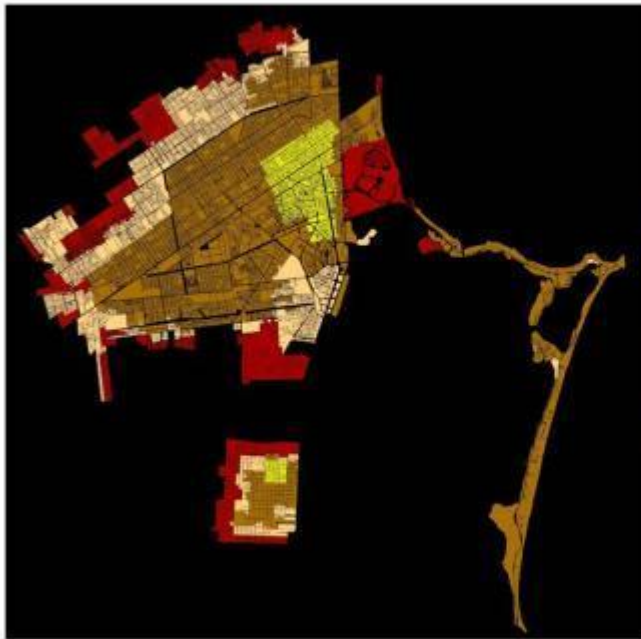
ZM de Juárez.

	Población	Superficie Has.
Zona Metropolitana		
1980	798,499	4,125
2000	1,218,817	19,661
2005	1,313,338	22,184
2009	1,407,849	24,664
Incremento	1.7 veces	5.97 veces

Fuentes:
 Cartas Topográficas y
 Cartografía Geoespacial 2000-2009.
 Censo de Población 1990,
 XI Censo de Población y Vivienda
 II Censo de Pobl. y Viv. 2005 INEGI.
 Proyecciones de la Población de México 2005-2050
 CONAPO

Crecimiento de la Mancha Urbana

ZM de Cancún.



	Población	Superficie Has.
Zona Metropolitana		
1980	176,765	478.47
2000	431,128	4,341.35
2005	586,288	5,835.05
2009	692,870	7,467.77
Incremento	3.9 veces	15.6 veces

Fuentes:
 Cartas Topográficas y
 Cartografía Geoestadística 2000-2009.
 Censo de Población 1980,
 II Censo de Población y Vivienda
 II Censo de Pobl. y Viv. 2005 INEGI.
 Proyecciones de la Población de México 2005-2050
 COIHAFI.

Fuente: Información proporcionada por SEDESOL

De acuerdo al análisis de SEDESOL del crecimiento de las manchas urbanas, la tendencia en todas las ciudades ha sido la desproporción entre el crecimiento urbano y la ocupación del territorio. Esquema costoso y carente de sustentabilidad.

Como se ve en los ejemplos el crecimiento poblacional se ha cuadruplicado y el territorial se ha incrementado hasta 15 veces como es el caso de la Zona Metropolitana de Cancún. Esta constante la encontramos en las 121 ciudades que conforman el Sistema Urbano Nacional y para las cuales se llevó a cabo el mismo análisis de crecimientos.

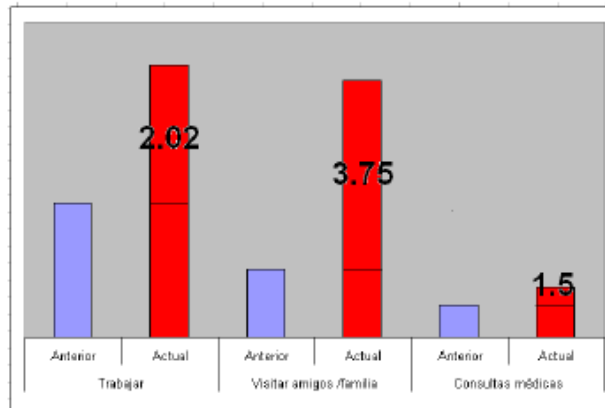
La conformación del territorio con una desproporción de ésta índole contribuye a tener elevados costos municipales, sociales, y ambientales.

La lejanía de los conjuntos a los centros de trabajo ha provocado una desintegración en el núcleo familiar; “el jefe de familia sólo está entre tres y seis utilizado por los residentes por la percepción de inseguridad o en algunos casos la falta de equipamientos.

Estos conjuntos alejados y sin servicios vuelven dependientes a los habitantes del centro urbano lo que ha provocado un incremento en los recorridos comparado con su vivienda anterior; que oscilan en aproximadamente un tiempo de dos horas para

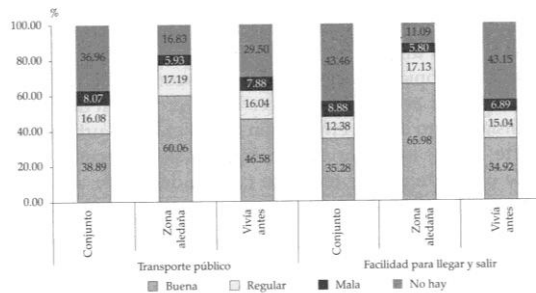
realizar actividades fundamentales en el tejido social de cualquier comunidad: trabajo y visitas / convivencia con familiares y amigos⁴⁴

Tabla 10. Incremento en número de traslados



Fuente: Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006.

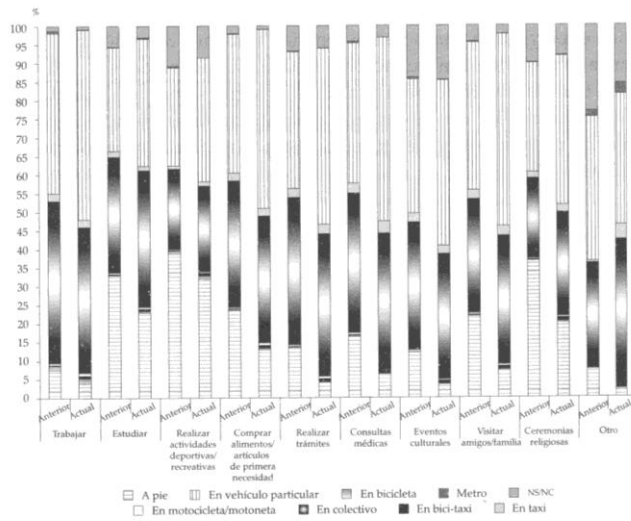
Gráfica 78
TRANSPORTE PÚBLICO Y FACILIDAD PARA LLEGAR Y SALIR



Fuente de los datos: Encuesta.

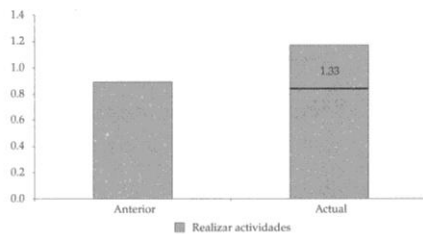
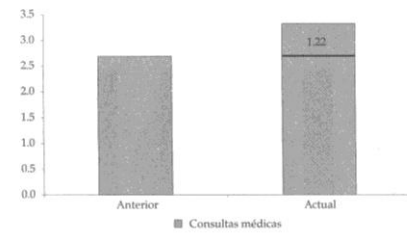
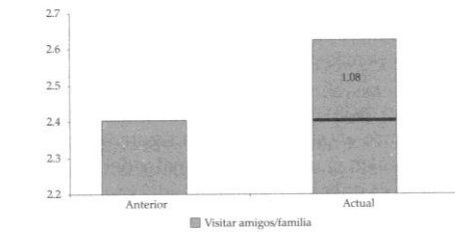
⁴⁴ Ibid, p. 44

Gráficas 80a y 80b (es una misma)
MEDIO DE TRANSPORTE VIVIENDA (ANTERIOR/ACTUAL)



Fuente de los datos: Encuesta.

Gráficas 81a, 81b y 81c
INCREMENTO PROPORCIONAL EN EL TRANSPORTE



Gráficas que muestran el incremento proporcional en el uso del taxi en la vivienda actual comparada con la anterior.
Fuente de los datos: Encuesta.

Fuente: Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006.

El incremento en los tiempos de traslado ha repercutido no sólo en la percepción de gastos extras, sino en una modificación real de la economía familiar. Es más caro ir a trabajar, adquirir productos de primera necesidad, estudiar e ir al médico.

La situación se ha tornado tan grave que el 36% de las familias encuestadas en este estudio considera que la ubicación de la vivienda ha generado cambios negativos en la economía familiar.

Según Eduardo Rojas “La ruptura de la estructura espacial tradicional de la ciudad latinoamericana, compacta y con un centro único, y su reemplazo por una organización espacial difusa y con más de un núcleo, ha estado acompañada por el surgimiento de nuevos “artefactos” urbanos.” Hace referencia a conjuntos cerrados residenciales, en el caso de México, son conjuntos de vivienda social “que carecen de la continuidad espacial que presentaba la ciudad compacta, predominante hasta finales de la segunda mitad del siglo XX. Según Janoschka (2002) estas características subrayan la tendencia hacia una ciudad extremadamente segregada y dividida. La metrópoli latinoamericana actual se desarrolla hacia una “ciudad de islas”.⁴⁵

La carencia de equipamientos básicos dentro de los conjuntos ha sido un grave problema que ha provocado el cambio de uso de las viviendas, donde incluyen comercios en los espacios no utilizados, muchas veces el cajón de estacionamiento es utilizado para abrir una tienda, salón de belleza, renta de videos o cualquier comercio de primera necesidad que evidentemente ha deteriorado la imagen urbana, las viviendas y que provoca la disminución de la plusvalía.

Aunado y más grave es el creciente problema de las viviendas abandonadas. En el CENSO 2010 se calculan aproximadamente 4 millones 800 mil viviendas desocupadas. Aunque sabemos que éstas incluyen segundas viviendas o viviendas de descanso la cifra es alarmante. Entre los factores que han contribuido al abandono de viviendas son la falta de equipamientos e infraestructura que provocan altos costos a las familias quienes terminan por hacinarse con algún familiar en una zona más cercana a su trabajo; o el abandono por carecer de recursos para el pago del crédito.

“La distribución espacial del equipamiento urbano y de la infraestructura se ha concentrado en las áreas donde se ubican los hogares con mayor solvencia económica, agravando así las diferencias existentes en cuanto a la calidad de vida de los habitantes

⁴⁵ Eduardo Rojas, Juan R. Cuadrado-Roura, José Miguel Fernández Güell, (2005),, *Gobernar las metropolis*, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, ISBN: 1597820156

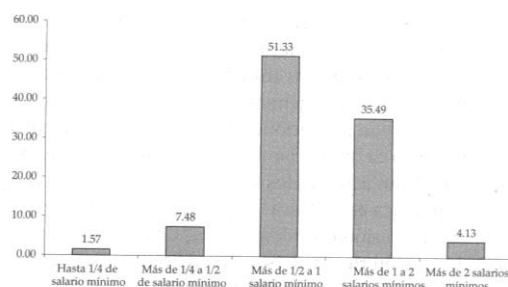
de las áreas pobres y del resto de la ciudad. Se ha establecido así una dualidad en la realidad de los grandes núcleos”⁴⁶

Además de las carencias en cuanto a estructura urbana, equipamientos y servicios, la vivienda como unidad, muestra una superficie promedio de suelo de 185m², sin embargo hay que considerar que esta incluye vialidades, estacionamientos, áreas libres, comerciales y de equipamiento, lo que deja una superficie entre 57 y 71m² como lote tipo. La disminución del espacio habitable incrementa los problemas de convivencia, salubridad y privacidad de la familia. Al final del día estos espacios mínimos vuelven a provocar hacinamientos o promueven la construcción de cuartos que deterioran la imagen de la vivienda y de los conjuntos ya que muchas veces son hechos con materiales residuales mientras la economía de la familia les permite hacer un cuarto con materiales sólidos.

Ni la unidad de vivienda, ni la estructura son adecuadas por lo que “los costos asociados a la distancia y la falta de satisfactores urbanos no son compensados por una vivienda mejor, donde la dinámica familiar pueda desenvolverse de manera adecuada.”⁴⁷

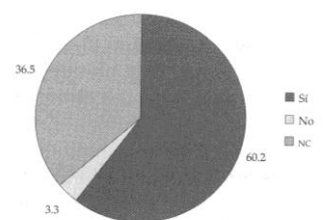
Estas carencias han tenido consecuencias en los pagos de las hipotecas. El incremento en el gasto familiar ha repercutido en el incumplimiento del pago mensual de la hipoteca. Los niveles de morosidad incrementan y continuarán incrementándose en la medida en la que el ingreso familiar se vea afectado por gastos de transporte, o de primeras necesidades como comida, salud, y educación.

Gráfica 52
MONTO DEL PAGO DE LA MENSUALIDAD



Fuente de los datos: Encuesta.

Gráfica 53
SITUACIÓN DEL PAGO: ATRASADO O AL CORRIENTE



Fuente de los datos: Encuesta.

El 60% de los encuestados está al corriente del pago de su mensualidad. Los que no pagan es por “falta de empleo e insuficiencia de recursos para cubrir el pago.”

⁴⁶ Ibid. Pág 40

⁴⁷ Ibid Pág. 69

i. Ajustes a la política de Vivienda durante el periodo 2007 a 2010

La política de vivienda del sexenio Foxista se enfocó en la colocación de créditos, el impulso a los promotores privados de vivienda, la consolidación de los organismos nacionales de vivienda y de la Comisión Nacional de vivienda como órgano central concertador del sector. Se consolidó la CANADEVI como cabeza del sector donde se concentraron todos los promotores del país para impulsar la producción de vivienda.

Durante el periodo 2001 y 2006, la inversión de los organismos nacionales y regionales de vivienda y de los intermediarios privados fue de 854 mil millones de pesos constantes de 2006, lo que dio lugar a 3.1 millones de financiamientos para adquisición y mejoramiento de habitaciones.

De acuerdo a la CONAVI: “la participación de la banca privada ha evolucionado positivamente en las tasas y condiciones crediticias. De 2000 a 2006 dicha participación subió de 0.3 a 9.4 por ciento, aunque se dirigió fundamentalmente al mercado de vivienda media y residencial. La media de las tasas de interés hipotecaria bajó de 30.3 en 2000 a 12.7 por ciento en 2006, 10 puntos porcentuales por año en promedio, y ha disminuido considerablemente los montos del enganche, lo cual favorece el acceso a crédito privado a la población de menores ingresos, ya sea directamente o por la vía complementaria del cofinanciamiento⁹.”

Bajo esta política se priorizó la atención a los grupos con ingresos mayores a los 4 smm, por lo que la producción habitacional se enfocó a este sector dejando de lado a la población más necesitada.

En cuanto a la producción de vivienda se llevaron a cabo acciones de vivienda nueva y mejoramientos en todo el país con el otorgamiento de créditos. El resultado fueron conjuntos habitacionales alejados, aislados, desconectados de la ciudad y los equipamientos, sin infraestructura y servicios. Conjuntos de viviendas de baja calidad, carentes de un diseño urbano adecuado, con espacios públicos mínimos. Viviendas mínimas con diseños en serie y materiales de baja calidad. Como ya se comentó, viviendas a modo del desarrollador y no del usuario por la caracterización que se le dio a esta política de mercantilismo absoluto.

Derivado de lo anterior, durante el sexenio actual se han incorporado nuevas líneas de actuación en la política de vivienda, según el Presidente Calderón durante la presentación del Programa Nacional de Vivienda indicó que este sexenio se pretendía “incrementar la cobertura de financiamientos de vivienda y consolidar una política que facilite a más mexicanos acceder a créditos hipotecarios acordes a su capacidad de

pago”; esto dirigido a los segmentos más necesitados y que no habían sido atendidos en el sexenio anterior; “e impulsar el desarrollo habitacional sustentable junto con las autoridades de los tres órdenes de gobierno, a fin de que el crecimiento habitacional no ponga en riesgo el patrimonio natural de las futuras generaciones. Para ello, se estimulará la construcción de viviendas con criterios de respeto al medio ambiente, se instaurarán nuevas normas oficiales, se aprovechará la experiencia internacional en este tema y se promoverá la formación de servidores públicos con conocimientos técnicos sobre vivienda sustentable.”⁴⁸

Esta nueva visión política dio como resultado el impulso a nuevos esquemas de financiamiento y promoción de la vivienda como la hipoteca verde, la incorporación de tecnologías sustentables a la vivienda: focos y llaves ahorradoras y calentadores solares. Los Organismos Nacionales de vivienda se han preocupado por incorporar un nuevo enfoque que ayude a mitigar los efectos del Calentamiento Global.

Durante este sexenio, se ha trabajado de forma más coordinada con la SEDESOL, cabeza del sector, para alinear la política de vivienda a la de desarrollo urbano. Sin embargo ha sido una tarea muy compleja debido a la falta de comprensión y participación de los desarrolladores de vivienda en adoptar nuevos modelos de vivienda que respondan a una política urbana sustentable y de calidad de las ciudades para beneficio de los habitantes.

Como ya se mencionó con anterioridad, se promovieron los Lineamientos urbanos derivados del Artículo 73 de la Ley de vivienda que contenían especificaciones puntuales mínimas para los desarrollos de acuerdo al número de habitantes. Esto para garantizar que la población contara con los servicios, equipamientos y entorno urbano adecuado para vivir de forma digna.

En un esfuerzo fallido, SEDESOL quiso impulsar un cambio de visión, buscando que los desarrolladores y en general el sector dejara de lado la producción de vivienda en serie con visión de negocio, para impulsar vivienda digna, diversa con oportunidad de hacer ciudad. El impulso al Artículo 73 no fue bien recibido por algunos de los grandes desarrolladores de vivienda, en particular Casas Geo que se mostró renuente debido a los costos adicionales que le generaría el cambio de prototipo de vivienda en sus conjuntos: de vivienda unifamiliar a triplex o de cuatro niveles y la incorporación de banquetas más anchas en los conjuntos, reduciendo los carriles para vehículos.

La aplicación de los lineamientos fue frenada por los desarrolladores de vivienda, en especial la CANADEVI. Actualmente el apoyo de los ONAVIS ha sido importante y se está trabajando con INFONAVIT para impulsar estos lineamientos a un nivel estatal o

⁴⁸ Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: hacia un desarrollo habitacional sustentable

municipal buscando su adopción como Normas de Fraccionamientos en caso de no tenerlas. También se cuenta con el apoyo de DUIS que han aplicado los lineamientos como requisito para la incorporación de un proyecto al grupo. Fomentando así un mejor desarrollo de la vivienda en un entorno habitable y urbano.

Los retos del sector continúan siendo numerosos. El rezago habitacional de la población con menos recursos se incrementa año con año. Los programas no acceden a este nicho que es el más grande su efecto es mínimo y los recursos que se aplican en materia de subsidios o para la producción social de vivienda son muy escasos. Se deben ampliar y reforzar.

Según Martha Schteingart⁴⁹ “el gran reto del sector es definir los arreglos financieros e institucionales que se deben hacer para atender a la gente que lo necesita”. Enrique Ortíz afirma que al año 2010, la vivienda es del que tiene dinero, debemos replantear el sistema nacional de vivienda para hacer incluyentes a todos los sectores. Esto sólo se logrará cuando se entienda el sistema bajo dos vertientes, la de mercado y la producción social de vivienda. Dos sistemas que son convergentes y que deben cumplir el mandato de la ley para hacer de la vivienda un derecho de todos.⁵⁰

⁴⁹ Schteingart M. (31 mayo 2011) “Elaboración del Estudio Estado Actual de la Vivienda en México” [conferencia], reunión de seguimiento del Estudio Estado Actual de la Vivienda en México 2011, México D.F.

⁵⁰ Ortiz E. (31 mayo 2011) “Elaboración del Estudio Estado Actual de la Vivienda en México” [conferencia], reunión de seguimiento del Estudio Estado Actual de la Vivienda en México 2011, México D.F.

2.Grupo DUIS

La información que a continuación se presenta ha sido documentada de mi experiencia y los documentos de trabajo con los que cuento a partir de formar parte del grupo de trabajo DUIS, del periodo 2008 a diciembre de 2009; periodo de consolidación del grupo, elaboración de lineamientos, objetivos, estrategias y definición con las instituciones involucradas; y con información recabada de la SEDESOL de 2010 a 2011. Es importante mencionar que no existe una bibliografía publicada, por lo que la única fuente de información es el folleto descriptivo que se incluye en el apartado de Anexos y la página de internet del Grupo que se dió de alta en 2011.

a. Qué son los DUIS: origen, objetivos

Cuando inició el gobierno de Felipe Calderón se llevó a cabo un trabajo de análisis entre la SEDESOL y SHF para evaluar el desarrollo del sector vivienda de los últimos años. Se llegó a la conclusión que si el desarrollo habitacional continúa en las zonas alejadas de la ciudad consolidada, los riesgos y repercusiones sociales, económicas y territoriales serán irreversibles generando sociedades desintegradas, viviendas abandonadas, un colapso en los sistemas de pago de hipoteca y un deterioro del territorio por la ocupación no planeada en suelo agrícola, zonas de protección ambiental. No se podía continuar desarrollando vivienda en suelo alejado de los núcleos urbanos: los servicios y equipamientos.

Se identificaron los principales problemas en la generación de vivienda social:

1. El alto costo de la tierra susceptible de incorporarse al suelo urbano para hacer vivienda social,
2. El impacto de las inversiones en infraestructura urbana que realizan los desarrolladores de vivienda en el precio del producto final,
3. La dificultad de estados y municipios para hacer frente a la demanda de reserva territorial, infraestructura urbana, equipamiento educativo, de salud y otros,
4. La implementación y operación de los servicios urbanos que estos desarrollos implican así como la estructura de los créditos puente, destinados básicamente a la construcción de vivienda, no permite atender los requerimientos de financiamiento para las primeras capas del proceso de producción habitacional y, con ello, la formación de la figura de “desarrolladores de suelo”.

El pronóstico preocupaba al sector público y privado, por ello se formuló una iniciativa por parte del Gobierno Federal que pretende coordinar a los actores involucrados en el desarrollo de vivienda con la finalidad de elevar la calidad de los grandes conjuntos habitacionales que se han desarrollado y se planeaba continuar desarrollar.

El Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables: DUIS fue conformado con un grupo de instituciones actores involucrados en los temas relacionados al Desarrollo Urbano y la Vivienda; DUIS surge por iniciativa de la Secretaría de Desarrollo Social en su Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio y la Sociedad Hipotecaria Federal, con el objetivo de generar ciudades ordenadas, cerca de los núcleos urbanos existentes, y vivienda de calidad que contara con el equipamiento, servicios e infraestructura necesarios para evitar los largos desplazamientos que afectan la economía de las familias y los subsecuentes conflictos que ya fueron mencionados en el primer capítulo de esta tesina.

Se definió un DUIS a un “área integralmente planeada que además de representar una expansión física de la ciudad, contribuye al ordenamiento territorial de los estados y municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable, generando espacios públicos suficientes en beneficio de sus habitantes”⁵¹.

Los DUIS pretendían, en sus objetivos principales ser “motores de desarrollo regional, donde la vivienda, infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y otros insumos, constituyen el soporte para el desarrollo de proyectos económicos estratégicos.”⁵²

Para lograr esto se hizo hincapié en el establecimiento de entidades generadoras de economía como industria, comercio, empresas antes de iniciar con la consolidación de las viviendas, para garantizar empleo a los habitantes de las viviendas. Diferencia importante del esquema tradicional en el desarrollo de vivienda donde no se exigía la generación de empleo para la población adquirente.

Un DUIS tiene como finalidad hacer ciudad, garantizar que la población tenga, además de una vivienda, todos los servicios para su habitabilidad, la conectividad que garantice su rápida accesibilidad a los equipamientos y su empleo, los espacios de recreación y esparcimiento para el desarrollo de los niños y adultos. Desarrollos que garanticen una mejor vida comunitaria y promuevan la cohesión social.

En cuanto a las características de los DUIS, existen varias tipologías como los Proyectos de Desarrollo de Suelo Servido, donde únicamente se busca financiamiento para urbanizar la tierra y vender lotes con servicios e infraestructura incluidos.

Los Proyectos de Redensificación Urbana considerados los más sustentables y a los cuales se debe apoyar más por ser proyectos que rescatan zonas intraurbanas en desuso. Finalmente los proyectos que más se reciben son el nuevo desarrollo de lotes en las zonas periféricas de la ciudad.

⁵¹Consultado 2011 [en línea] www.shf.gob.mx Definición integrada por el grupo DUIS.

⁵²Definición integrada por el grupo DUIS y extraída del Manual DUIS

Es importante destacar que los proyectos que más se reciben en el grupo son desarrollos de vivienda alejados de la ciudad consolidada debido a que los desarrolladores han comprado tierra barata en estas áreas.

b. Participación de Desarrolladores Privados, “Canasta de incentivos”

La producción de vivienda tanto en México como en muchas ciudades Latinoamericanas ha sido un importante impulsor de la economía y del ramo de la construcción.

La iniciativa DUIS incorpora nuevos elementos de orden urbano en el desarrollo de vivienda. Debido a la resistencia que han mostrado los desarrolladores por cambiar el modelo de vivienda y desarrollo, se planteó la alternativa de incentivarlos.

Para ello se conformó una canasta de incentivos preparada por todas las instituciones que conforman el grupo. Incentivos que se aplicarán de acuerdo a las necesidades del proyecto evaluado y de acuerdo a la escala, ya que algunos no aplican, como ejemplo está el apoyo en la elaboración del Plan de Desarrollo urbano, si ya cuentan con él, no se ofrece el incentivo.

Entre los incentivos se incluye apoyo económico para la construcción de las viviendas, procesos de gestión para dialogar con autoridades municipales y estatales e incorporar su participación y autorización en el proyecto.

En materia urbana, la Sedesol brinda asistencia técnica para la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano que en gran parte de los casos son obsoletos o no existen; asistencia en materia de transporte público y manejo integral de residuos sólidos.

Hay fuentes de financiamiento a través de fondos, banca de inversión y banca comercial; garantías de pago oportuno; apoyos adicionales en subsidios de acuerdo con la sustentabilidad del proyecto a tasas preferenciales. Con la intervención de la Banca de Desarrollo del Gobierno Federal, se otorga financiamiento a través de capital preferente, deuda y/o garantías financieras para la construcción de infraestructura, equipamiento, edificación y adquisición de vivienda.

Otros incentivos incluyen el desarrollo de actividades industriales, comerciales y logísticas, estudios para la prevención y mitigación de desastres naturales, apoyo en la gestión de factibilidades y licencias. El apoyo a la vivienda es través de las Instituciones de Vivienda, dando preferencia a los productos destinados a los DUIS para agilizar la

comercialización de las viviendas a través de subsidios, puntajes diferenciados, entre otros.

A continuación se mencionan los incentivos promovidos a fines del 2009 por parte de las instituciones involucradas:

BANOBRAS

Tres productos disponibles de Capital

Participación accionaria vía FONADIN

Productos garantías

Apoyos a equipamiento básico y secundario

SECRETARIA DE ECONOMIA

Apoyo técnico para el desarrollo de actividades industriales, comerciales y logísticas

Asesoría técnica para el ordenamiento territorial

Asesoría técnica para el desarrollo de proyectos susceptibles a ser apoyados por algún programa de la Secretaría de Economía

Desarrollo de oferta de la fuerza de trabajo

CONAVI

Asegurar el subsidio para vivienda económica

Apoyo a la promoción del proyecto

SEDESOL

Asesoría técnica en materia de Manejo integral de Residuos Sólidos, Transporte Público

Apoyo en Planes de Prevención y Mitigación de Desastres/ Atlas de Peligros Naturales (en paripasu con el Municipio)

Apoyo en Planes de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial (en pari-pasu con el Municipio)

SEMARNAT

Asesoría técnica para el desarrollador en los criterios de sustentabilidad

Asesoría técnica en manejo de residuos sólidos urbanos, revisión del ordenamiento ecológico y en su caso de los criterios de impacto ambiental.

SHF

Créditos Puente a la construcción de vivienda con tasas preferenciales

Financiamiento de equipamiento urbano para proyectos habitacionales

Créditos hipotecarios para adquisición de vivienda con tasa subsidiada

Esquemas de cobro del predial con la hipoteca

FOVISSSTE

Dar preferencia de salida y pago a las viviendas que se individualicen por ellos en DUIS

FONATUR

Servicios relacionados con planeación , estudios y proyectos para aquellos DUIS que tengan un importante componente relacionado con la industria turística

SENER

Revisión y seguimiento de convenio de aportaciones con LyFC.

Análisis conjunto de programación de opciones de auto-abasto, apoyando en la obtención de los permisos y trámites ante las autoridades correspondientes.

En su caso, obtención de recursos para desarrollar opciones de auto-abasto.

c. Instituciones involucradas

Para conformar el grupo fueron convocadas las principales instituciones que tienen incidencia en el sector: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Secretaría de Energía (SENER), la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), quienes suman sus esfuerzos a través del grupo para promover la integralidad y sustentabilidad de los nuevos desarrollos urbanos. Es importante mencionar que conforme se ha ido consolidando el grupo DUIS se han incorporado las instituciones. A través de las reuniones, revisión de proyectos, consultorías se encuentran las faltantes o las necesidades, es así como se invitó a participar a SEMARNAT para ver los temas ecológicos, a BANOBRAS para buscar un apoyo más cercano con el tema de la infraestructura.

El nicho de mercado al que se enfocan los DUIS es desarrollo de vivienda social y media, particularmente que busquen créditos de las entidades federales. Por ello, instituciones como FONHAPO no participan en el grupo. Sin embargo sería muy recomendable que lo hicieran porque los desarrollos de FONHAPO carecen de una estrategia de la planeación y se consolidan en zonas muy alejadas carentes de servicios.

Para promover la inversión y garantizar el desarrollo de una economía local se invitó a PROMEXICO, que es un “Organismo del Gobierno Federal encargado de coordinar las estrategias dirigidas al fortalecimiento de la participación de México en la economía internacional; apoyando el proceso exportador de empresas establecidas en nuestro país y coordinando acciones encaminadas a la atracción de inversión extranjera. Fue creada bajo la figura de Fideicomiso mediante Decreto Presidencial en junio de 2007”⁵³. quienes juegan un papel importante al promover los DUIS a nivel internacional para atraer inversión nacional y extranjera de acuerdo a las características del sitio y del proyecto.

Es importante mencionar que en un inicio, las opiniones entre instituciones eran muy variantes. Mientras que SHF quería continuar otorgando créditos, SEDESOL buscaba controlar los crecimientos revisar planes, programas, con la finalidad de dejar de hacer la vivienda seriada que se había hecho desde el sexenio de Fox; por otro lado SEMARNAT luchaba por el tema de sustentabilidad ambiental. Las discusiones fueron

⁵³ Consultado 2011 [en línea] www.promexico.gob.mx

muy largas y las reuniones semanales eran de gran intensidad por tratar de definir los objetivos del grupo y hacia donde queríamos que fuera esta nueva visión urbana y de vivienda.

Durante las reuniones de seguimiento del grupo, se tomó la decisión de contratar una evaluación externa para dos ramos el urbano y el económico, esto con la finalidad de hacer más transparente la evaluación con los criterios acordados y que se incorporara una opinión experta que pudiera proponer y enriquecer las evaluaciones de los proyectos urbanos y de vivienda. Esta evaluación incluye el proyecto con sus criterios de elegibilidad, metodología, reuniones uno a uno con las dependencias que integran el grupo y recomendaciones.

Estos “evaluadores externos” podían ser una institución o consultores con amplia experiencia y se llevó a cabo una consulta por institución para obtener recomendaciones.

Entre los evaluadores que los primeros que participaron fueron el Dr. Jorge Cervantes para el tema urbano con el Dr. Carlos Sales de CUASAR para el tema económico. La selección se hizo a través de una entrevista, donde presentaron al grupo una propuesta de evaluación y dieron un presupuesto.

Algunos otros evaluadores que han participado han sido Fundación Metropoli e IDOM empresas españolas cuya experiencia en proyectos urbanos similares motivó a contratarlos para la evaluación de los DUIS.

Aunado a las consultorías, resultaba fundamental el trabajo con los tres niveles de gobierno para garantizar resultados, y que asuman sus compromisos para el buen término del proyecto y su futuro seguimiento y atención. Durante las presentaciones de los proyectos se invitaba a autoridades para que los conocieran y emitieran su opinión al respecto. De esta forma el desarrollador contaba con facilidades adicionales para los trámites y autorizaciones necesarias con estado o municipio.

d. Formación, objetivos, metas

El grupo de promoción y evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables se forma oficialmente a través de un *Acuerdo de Intención* (Ver Anexo 1) el 30 de julio de 2008 donde se formaliza la intención de los participantes para coordinar los trabajos y tareas tendientes a identificar, evaluar, impulsar y dar seguimiento a nivel nacional a los DUIS a través del grupo de promoción y evaluación.

El objetivo principal es promover la integralidad y sustentabilidad de los nuevos desarrollos urbanos con los siguientes beneficios: mayor y mejor vivienda para la población desatendida, infraestructura urbana eficiente y sustentable, incorporación de industria y empleo a los conjuntos de vivienda, estrategias integrales de movilidad y accesibilidad motorizada y no motorizada, que cuente con equipamiento social, de salud, educativo y comercial además de motivar que los proyectos protejan el medio ambiente con un aprovechamiento racional de los recursos naturales y el uso de energías alternativas, disminuyendo el uso de recursos no renovables.

Estos objetivos se evalúan a través de los criterios que se presentan más adelante. Cada uno de ellos tiene un peso específico que fue definido con un ejercicio entre las instituciones para ponderar las prioridades en cuatro escalas: regional, urbana, barrial y arquitectónica.

En cuanto a metas establecidas, no se cuenta con una definición precisa. Sería recomendable incluir los alcances a corto, mediano y largo plazo acompañadas de una estrategia de actuación, que garantice el seguimiento de las acciones, especialmente pensando en el próximo cambio de administración.

Como se muestra en la siguiente imagen, a principios del 2011 se contaba con 18 proyectos en revisión en 15 estados de la República que representan aproximadamente 800 mil viviendas y una superficie de 20,500 hectáreas.



Fuente: Folleto DUIS 2011

El consultor independiente también tiene la función de monitorear periódicamente los DUIS aprobados y evaluar su desempeño, no sólo del DUIS sino también de los apoyos de las instancias del Gobierno Federal a que se hizo acreedor según sea el caso.

La situación actual de los DUIS es la siguiente, para inicio del 2011 se tenían cuatro proyectos aprobados, los cuales obtuvieron el 70% de la calificación, y algunos fueron condicionados al cumplimiento de algunos requisitos. Este 70% de calificación es por

diversos factores: en el caso del Rehilete, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano se encontraba en proceso de aprobación por el cabildo por lo que el proyecto se condicionó a que fuera publicado el Plan para poder continuar con los apoyos;

Estos cuatro proyectos suman la generación de 250mil 500 viviendas. En revisión se tienen 18 proyectos potenciales en 15 estados de la república, dos de los cuales son intraurbanos. La suma de estos proyectos representaría la generación de 800 mil viviendas desarrolladas en una superficie de más de 20mil hectáreas; una oportunidad para hacer ciudades competitivas y sustentables en beneficio de los habitantes.

e. DUIS aprobados

A continuación se presenta una breve descripción de los proyectos aprobados en DUIS desde su formación a Octubre del 2011. En el Anexo se encuentran unas fichas complementarias a estas descripciones con más detalle de los proyectos.

Valle de San Pedro, Tijuana

El proyecto de la desarrolladora URBI Residencial contempla una superficie de 5,859 hectáreas donde se desarrollarán entre 2008 y 2027 160,840 viviendas para una población de 665,877 habitantes.

El primer año (2008) se inició con 3,214 viviendas; entre 2009 y 2015 el ritmo se incrementa a 7,682 viviendas por año; entre 2016 y 2021 se arriba al máximo de 12,321 viviendas por año; finalmente, entre 2022 y 2027 la construcción de viviendas se reduce a 4,988.

Se cuenta con un Plan Parcial que cubre 5,859 hectáreas (43.5% de la superficie total del proyecto)

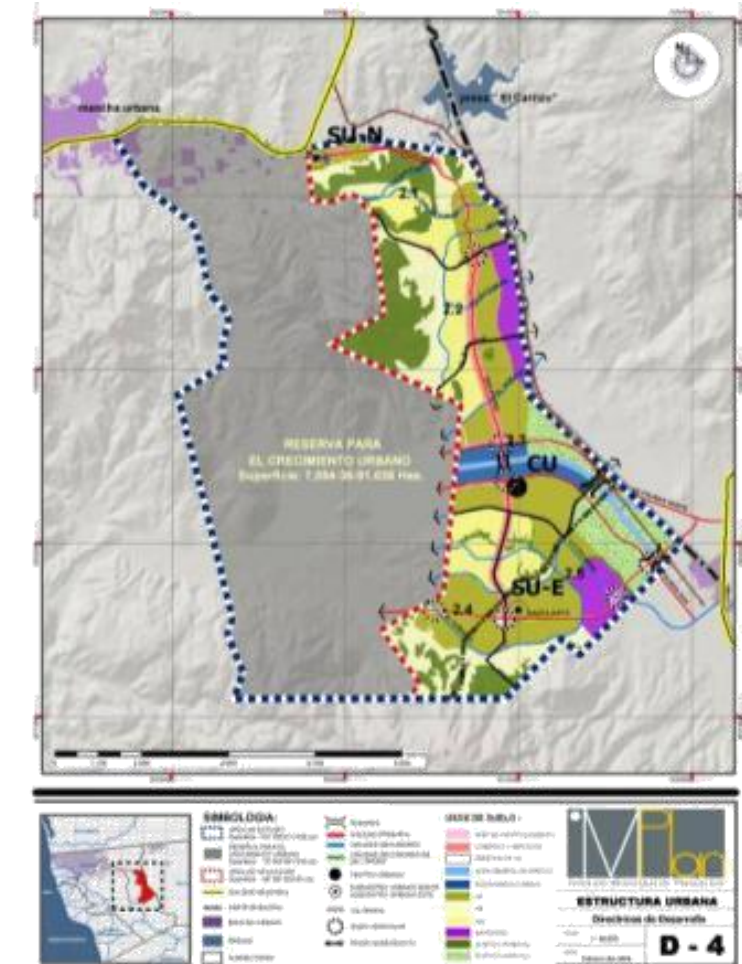
Entre los equipamientos se contará con parque de barrio, jardín vecinal, modulo deportivo, guardería, jardín de niños, escuelas, bibliotecas, centro social, centro de desarrollo comunitario, unidad médica familiar, hospital general, áreas comerciales.

Además se contemplaron plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales.

Localización del proyecto

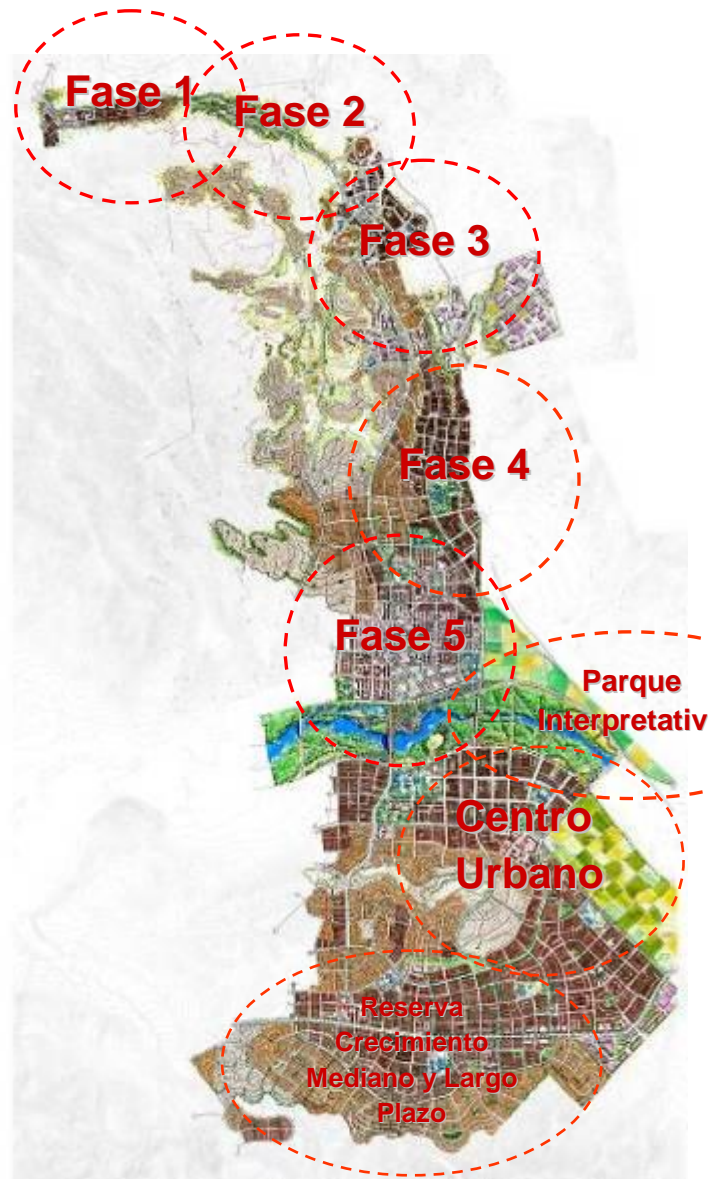


Plan de Desarrollo urbano que incluye el proyecto



PLAN CONCEPTUAL

- ❖ Fase 1
 - = Microcosmos
 - = Equilibrio de sistemas medio ambientales y urbanos
 - = Big boxes y Flex Stores
- ❖ Fase 2
 - = Zona de transición que conecta el microcosmos de la Fase 1 con al resto
- ❖ Fase 3
 - = Primera gran zona residencial
 - = Uso mixto
 - = Conectividad a través de un sistema de espacios y corredores públicos
- ❖ Fase 4
 - = Empleo



Fuente: Fotos DUIS

“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

Silvia Mejia Reza

Maestría en Arquitectura

Campo de conocimiento: Análisis, Teoría e Historia



Fotos: SEDESOL 2011



Perspectiva de conjunto

EL REHILETE

Primer DUIS de suelo servido, localizado a 15min de Celaya Centro, a un costado del corredor industrial que inicia en Celaya y termina en Villagrán.

El Rehilete, fue aprobado en 2009. El proyecto se integra de 24 macro lotes con infraestructura y servicios para ofertarse a pequeños y medianos desarrolladores tendrá capacidad para alojar 11,566 viviendas para 47,400 habitantes en una superficie de 157 Has.

La densidad propuesta es de 100 viv/ha (bruta) con tipologías dúplex, cuádruplex, unifamiliar etc. El desarrollo de las viviendas será por etapas en un periodo de 10 años, contemplando 520 viviendas en el primer año.

Los macro lotes tendrán uso comercial, industrial, así como de equipamiento educativo, de salud y vivienda. Se enfocará en la diversidad tipológica de vivienda (unifamiliar, duplex y multifamiliar). La movilidad interna promueve el uso de bicicletas y caminar.

En cuanto a equipamientos incluye dos plantas de tratamiento de agua, 2 guarderías, 5 kinders, 4 escuelas primarias, 2 secundarias, 3 centros comunitarios, 15 hectáreas de áreas verdes, parques y espacios públicos (10% de la superficie total del predio)



Fuente: SEDESOL Proyecto “El Rehilete” Desarrollo de suelo servido

“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

Silvia Mejía Reza

Maestría en Arquitectura

Campo de conocimiento: Análisis, Teoría e Historia



Fuente: Silvia Mejía Reza 2009



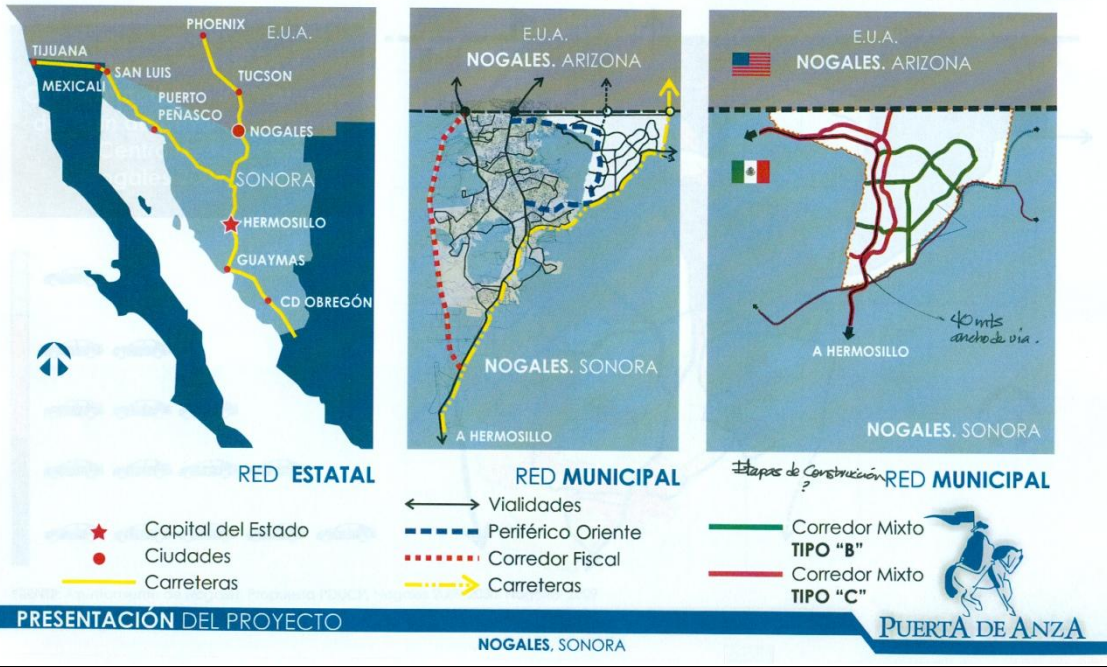
Fuente: Fotos Silvia Mejia

El proyecto fue condicionado ya que no se recibió la copia de la publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, aún están pendientes los equipamientos ofrecidos por el Gobierno del Estado en 2011. De acuerdo a los compromisos contraídos con las autoridades se evitaría la aprobación de proyectos DUIS sin plan aprobado por el Cabildo.

PUERTA DE ANZA

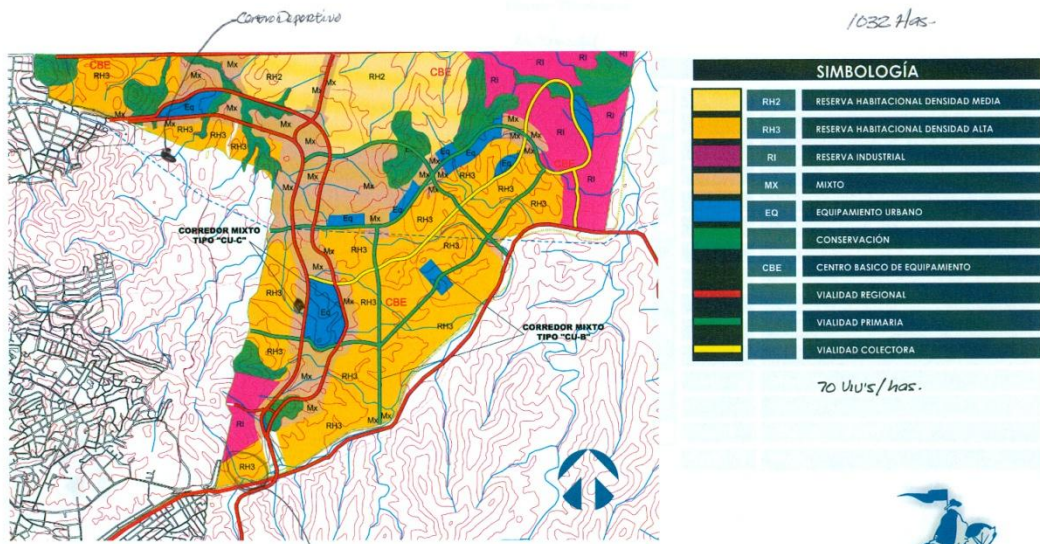
REDES VIALES DE MOVILIDAD

6.1



SITUACIÓN DEL USO DE SUELO - PLAN PARCIAL

1.5



Vista técnica



Fuente: SEDESOL 2011

Puerta de Anza, ubicado al noreste de Nogales, Sonora, es un proyecto de DIXUS Inmobiliaria S.A. de C.V. Contempla el desarrollo de 21,649 viviendas para 105,619 habitantes en una superficie de 1,032 has.

Debido a su ubicación a 6km de la frontera, el proyecto contempla el desarrollo de industria..

Su desarrollo se ordena en 46 macrolotes, con un parque industrial para la manufactura, un distrito para la logística fronteriza y otro para el desarrollo tecnológico y comercial. La zona habitacional se organiza en 9 colonias con 25 barrios. Su superficie prevé una reserva de 97has de conservación natural, un parque urbano con 28has, 35has para equipamiento, 208has para usos comerciales y de servicios y 134has para uso industrial.

El proyecto se ejecutará en tres etapas, donde la primera contempla el desarrollo de 9,833 viviendas. Dentro de los equipamientos propuestos se incluyen jardines, parques, plazas, módulos deportivos, escuelas, csa de cultura, centro de salud, hospital y comercios.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

10.1

LOMAS DEL SOL - DERECHOS



PLANTA ALTA



FOTOGRAFÍAS ACTUALES



PLANTA BAJA



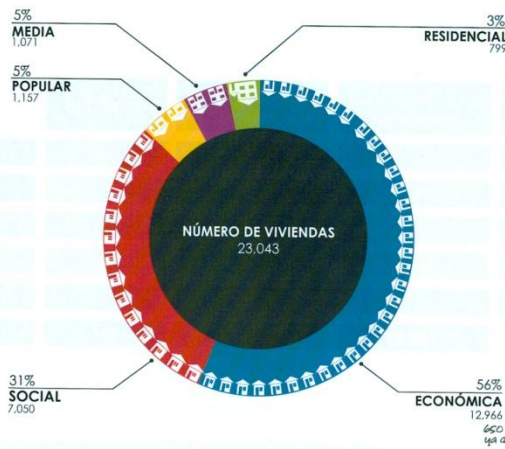
PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

NOGALES, SONORA



TABLA DE NÚMERO DE VIVIENDAS

1.3



PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

NOGALES, SONORA



PROPUESTA DE UN SECTOR APLICANDO ART. 73

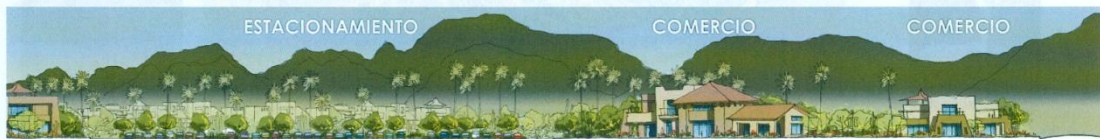
9.2



CORTE LONGITUDINAL



SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



Foto: Sara Topelson, 3er DUIS Aprobado en Nogales, Nov. 2010

VIALIDADES EN MACROMANZANA

9.2



EL CIELO

El Cielo, desarrollado por Grupo VIVO, está ubicado en Centro Tabasco es un desarrollo de 341 hectáreas que alojará 30,000 viviendas en un periodo de 8 años.



Fuente: SEDESOL 2011



Segundo diseño aplicando el artículo 73



El proyecto contempla al centro del desarrollo una laguna artificial de 50 hectáreas que se desarrollará por etapas. Las viviendas propuestas son en grupos de seis y multifamiliares. En cuanto a equipamiento incluye plazas, jardines, parques, escuelas,

biblioteca, casa de cultura,, unidad de medicina familiar, universidad, centro de administración municipal y comercio.

En el caso de este proyecto se han condicionado algunos elementos del diseño como las vialidades, y la cercanía de los comercios a las viviendas.

Tabla de Usos	Sup. (Has)	%
Etapa 1		
Habitacional	23.46	29
Jardines, parques, plazas,	11.64	14
Comercial	5.72	7
Vialidad	9.63	12
Equipamiento básico	6.95	9
Equipamiento regional	23.41	29
TOTAL	80.81	100

f. Sistema de evaluación, indicadores, ponderaciones, Lineamientos derivados de Artículo 73 de la Ley de Vivienda

A través de largas y continuas sesiones semanales fueron definidos los criterios de evaluación donde cada institución estableció sus prioridades y finalmente se acordó un sistema de incentivos, que motivara a los desarrolladores a buscar esta alternativa para sus proyectos.

Los organismos e instituciones participantes llevan a cabo el proceso de evaluación de los proyectos presentados y la difusión del proyecto DUIS.

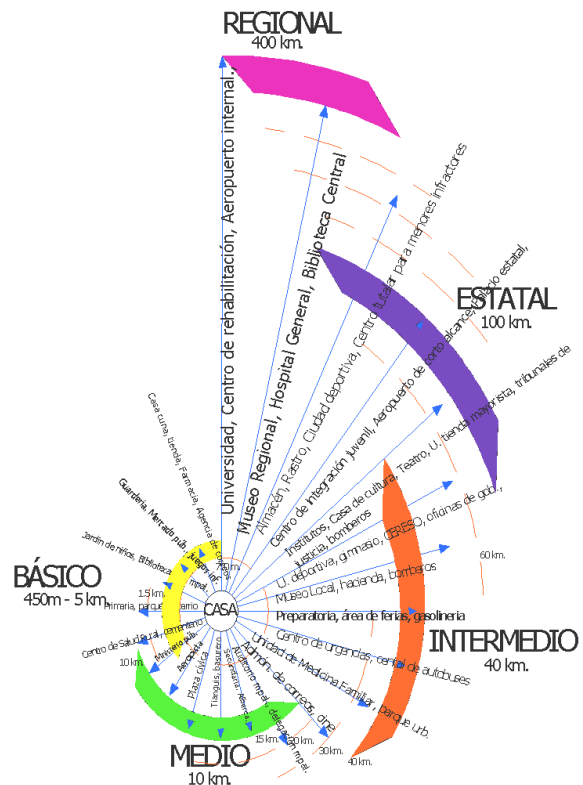
Durante el proceso de evaluación se llevan a cabo reuniones con autoridades Municipales y Estatales para la revisión del plan y el establecimiento de acuerdos de colaboración.

Existen algunas deficiencias que se podrían mejorar como: la falta de un proceso de participación ciudadana que sería fundamental incorporar para recabar las opiniones y necesidades de la población en la zona a intervenir; dentro de las instituciones incorporar a las ONG's, academia para incluir una opinion diversa en la evaluación. En

la actualidad el grupo establece las metas de acuerdo al número de recursos que se deben asignar como meta anual lo que resulta negativo por la presión que ejerce sobre las instituciones para la autorización de créditos a las viviendas por desarrollar, limitando el tiempo de planeación y toma de decisiones.

Para regular el desarrollo urbano, fueron incorporados los “Lineamientos que se derivan del Artículo 73 de la Ley de Vivienda”.⁵⁴

Estos Lineamientos establecen los requisitos de equipamientos e infraestructura mínimos que deben ser incluidos en los desarrollos habitacionales para garantizar la habitabilidad de los ciudadanos, el diseño de calles, avenidas, localización de mobiliario urbano etc. El proyecto de Lineamientos fue elaborado por SEDESOL con el apoyo de la UNAM durante el 2007, fueron sometidos a consulta a desarrolladores privados, instituciones públicas, privadas, autoridades municipales, estatales y todos los involucrados en el desarrollo de vivienda.



Fuente: SEDESOL. Los Lineamientos contemplan las Normas de Equipamiento establecidas por la Sedesol

⁵⁴ Para mayor información de los Lineamientos se pueden consultar en la página web www.sedesol.gob.mx

Los lineamientos tienen como objetivo generar mejores ciudades, ordenadas, que garanticen la accesibilidad inmediata a los servicios básicos y una mejor calidad de vida al ciudadano. Sin embargo hasta el año 2011 no ha sido posible publicarlos en el Diario Oficial de la Federación por lo que su falta de legitimación impide que sean obligatorios como lo establece la Ley de Vivienda.

El grupo determinó, a través de un consenso, que la forma más adecuada de evaluar un proyecto de gran magnitud, como los que se estaban presentando- que oscilaban entre 5 mil a 120 mil viviendas- debería ser a través de una institución con experiencia en el tema. Todos los proyectos que sean presentados al Grupo son evaluados técnica y financieramente.

A continuación nos enfocaremos en la evaluación técnica que lleva a cabo el consultor externo y se basa en los criterios desarrollados por el grupo y complementados por asesoría de expertos. Los criterios de evaluación en los cuatro niveles propuestos son: regional, urbano, barrial y arquitectónico.

Para la evaluación se definieron estas cuatro escalas con 82 criterios, 11 determinantes, 23 pre-requisitos y 48 indicadores.

Para lograr la evaluación por parte del consultor, el desarrollo debe cubrir los prerrequisitos que son aquellos elementos iniciales con los que debe contar el proyecto para ser sujeto de evaluación. Como parte de los prerrequisitos que solicita el grupo se requieren cartas de los gobiernos Municipal y Estatal donde garanticen que conocen y aceptan el proyecto, asumiendo los compromisos correspondientes; además es necesario que el proyecto sea congruente con los instrumentos de planeación vigentes a nivel estatal y municipal; si no se cuenta con instrumento de planeación deberá elaborarse antes de ser DUIS. Otro prerrequisito es contar con la factibilidad de agua potable y energía eléctrica para garantizar los servicios al desarrollo.

El proyecto además debe demostrar que cuenta con todos los elementos para ser un proyecto sustentable, en una visión social, económica y ambiental. Esto se debe plasmar en la primera presentación-en la concepción del proyecto. Entre las definiciones de sustentabilidad se incorporarán de acuerdo a la escala y deben contemplar el uso de energía alternativa, la eficiencia del agua, el adecuado manejo de los residuos sólidos urbanos y otros componentes hasta llegar a la vivienda sustentable que promueve CONAVI.

De no contar con esta información el proyecto no puede ser considerado para evaluación.

I. Evaluación Técnica.- Los criterios de evaluación DUIS en su componente técnico contemplan tres aspectos.

i. Prerrequisitos.- Información indispensable requerida para que el Grupo reciba el Proyecto y se someta a evaluación.

ii. Determinantes.- Información indispensable que podrá integrarse durante el proceso de evaluación..

a.- Ámbito regional

b.- Ámbito urbano

iii. Evaluación Técnica.- Una vez cubiertos los prerrequisitos e integrado el expediente, inicia la evaluación técnica que consta de:

a.- Escala ámbito regional.

Se revisa y evalúa la relevancia y los impactos que tiene el proyecto sobre la región, el Estado y el Municipio, bajo consideraciones económicas, sociales, urbanas, de interacción del proyecto con el medio ambiente y con otras localidades urbanas existentes, incluyendo el análisis de conectividad vial y de transporte, sistema de ciudades, infraestructura hidráulica, factibilidad eléctrica y energías renovables; generación de empleos permanentes, cuidado del medio ambiente, etc.

b.- Escala ámbito urbano (plan parcial de desarrollo urbano de la zona de crecimiento o el correspondiente)

Relación del proyecto con la ciudad. Se revisa y evalúa el proyecto como nuevo asentamiento humano que garantice la seguridad jurídica del suelo, zonificación primaria, estructura vial, transporte público, energía, conectividad de las zonas habitacionales con centros de trabajo, equipamientos y servicios. En cuanto a usos de suelo propuestos en el proyecto se busca contengan: zonas habitacionales; densidades adecuadas y diversas, mezcla tipología de vivienda; centros y subcentros urbanos, zonas de equipamiento educativo, salud, comercio, industria, zonas de esparcimiento cultural, seguridad, áreas verdes y centros de trabajo.

Se evalúan también las factibilidades en el suministro y reciclamiento de agua, suministro de energía eléctrica y uso de energías renovables. Se analiza la conectividad, estructura vial, transporte (fuera y dentro del desarrollo); recolección y disposición final de residuos sólidos, cuidando en todo momento la sustentabilidad económica, social y ambiental.

c.- Escala ámbito urbano local o de Barrio

En el ámbito urbano local se revisa y evalúa el proyecto en base al artículo 73 de la Ley de vivienda que contempla

Guía Técnica:

Infraestructura	1. Infraestructura básica 2. Vialidades 3. Banquetas 4. Conectividad
Equipamiento	5. Transporte público 6. Espacio público abierto 7. Educación y cultura 8. Salud y asistencia social 9. Mercado público 10. Equipamiento regional
Vinculación con el entorno	11. Impactos regionales 12. Diversidad 13. Usos mixtos 14. Densidades 15. Protección al ambiente 16. Condiciones de ocupación 17. Mitigación de riesgos

Fuente: SEDESOL

Los objetivos de los Lineamientos son establecer una norma que garantice las condiciones mínimas en materia de infraestructura equipamiento y vinculación con el entorno, establecer criterios compartidos para orientar la toma de decisiones del beneficiario final, el desarrollador, el financiero y el servidor público; promover la inclusión social, la vida comunitaria, el desarrollo sustentable; la identificación y mitigación de impactos regionales de acuerdo a las dimensiones de los desarrollos y la mejora regulatoria de marcos normativos locales. Todo lo anterior con el fin de iniciar un sistema para el reconocimiento y la promoción de la calidad urbanística de los desarrollos habitacionales.

En cuanto a los criterios establecidos por Sedesol para la aplicación de estos lineamientos se han establecido los siguientes:

- 1) Las necesidades de equipamiento se determinan en base a la población atendida.
- 2) La naturaleza y características de los equipamientos varía de acuerdo a la escala de los desarrollos.
- 3) Se reconoce la capacidad instalada cuando esta se encuentra dentro de distancias accesibles.

- 4) Las distancias a equipamientos se consideran como recorridos reales no como radios de influencia.
- 5) Se privilegia la conectividad interna y externa y la movilidad no motorizada.

Los Lineamientos garantizan que las zonas habitacionales sean más amigables con el usuario a través de un mejor diseño urbano y la adecuada dotación de espacios abiertos y zonas de esparcimiento.

d.- Escala arquitectónica para la vivienda.

Criterios bioclimáticos e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables
CONAVI: Diseño arquitectónico, uso eficiente de la energía, del agua, orientación y desechos sólidos.

Para mayo del 2010 se presentó una Metodología de Evaluación de los DUIS que pretende ser mucho más clara, definiendo la visión de cada punto a evaluar; a través de unas fichas, a continuación presentadas, se especifica los objetivos a los que se pretende llegar con los requisitos solicitados.

Mayo 25 2010

			VISIÓN	PRERREQUISITOS	DETERMINANTES	EVALUACIÓN TÉCNICA				
						REGIONAL	URBANO	BARRIAL	ARQUITECTÓNICO	
VISIÓN	CONCEPTO TERRITORIAL URBANO INTEGRAL SUSTENTABLE	Visión	V1. Visión DUIS							
		Conexión		P.1. Carta Urbana del Estado P.2. Carta Previsional Municipal P.3. Carta Territorial P.4. Carta GPE DUIS						
		Alineación		P.5. Determinación de Planes y Programas de las 3 Escalas de Gobi. (PEU, PEGU, PPGU); PGMU... P.6. Coherencia con el Plan o Programa del Centro Político	D1. Viabilidad de un proyecto estratégico integrado de planeación en la región. D2. Alineación DUIS con Plan Municipal					
SUSTENTABILIDAD 360°	CONTEXTO SOCIOECONÓMICO	Marco		P.7. Equilibrio y sostenibilidad de intereses	S.1. Nivel de desarrollo del mercado de vivienda en la región, y marco y nivel de industria		R.1. Tamaño del mercado ante la capacidad de compra y producción de vivienda			
		Desarrollo socio-económico		P.8. Ocio y desarrollo de industrias	S.2. Fuerza industrial y manufacturera para la generación de empleo		R.2. Incentivos productivos y generación de empleo			
	MEDIO FÍSICO NATURAL	Aspectos Naturales		P.9. Caracterización del territorio	S.3. Vulnerabilidad del territorio		R.3. Ordenamiento ecológico y mitigación ambiental	M. Protección de Medio Ambiente		
		Riesgos		P.10. Mapa de Riesgos	S.4. Nivel de peligro o riesgo natural y/o antropogénico		R.4. Aspectos ambientales y de riesgos	M. Mitigación de riesgos		
		Suelo		P.11. Tipo de suelo, calidad de materiales y categorías de suelo			M.3. Calidad y estrategia de producción de suelo urbano			
ESTRATEGIA INTEGRAL	SISTEMA TERRITORIAL URBANO	Estructura Territorial Urbana		P.12. Clases sistema urbano (centralidad, expansión y suburbanización)				R.5. Estructura Urbana	B.1. Estructura de barrio	
		Conectividad		P.13. Estructura de accesibilidad y permeabilidad del proyecto	D.7. Estado de accesibilidad y transporte	R.5. Sistema de accesibilidad	R.6. Regeneración Urbana	R.6. Accesibilidad, conectividad y sostenibilidad de barrio	B.2. Conectividad, accesibilidad y sostenibilidad de barrio	
		Equipamiento		P.14. Capacidad del equipamiento regional actual y regeneración futura				R.7. Equipamiento propuesto	B.3. Equipamiento de barrio	
		Zonificación		P.15. Capacidad actual de uso y estrategia de desarrollo socio. local				R.8. Uso de suelo por sectores R.9. Densidad por sectores	B.4. Uso de suelo por sectores B.5. Densidad por sectores	
	DISEÑO URBANO ARQUITECTÓNICO	Paleta		P.16. Identificación de los recursos patrimoniales	P.16. Identificación de los recursos patrimoniales	S.4. Logorotario de imagen y tipo de modo	R.1. Elementos culturales y arquitectónicos del barrio	M.16. Diseño de espacio en ecológico, patrimonial y de uso social	B.6. Diseño del espacio público de barrio	A.1. Diseño de los espacios urbanos existentes
		Vivienda		P.17. Tipo y calidad de viviendas	P.17. Tipo y calidad de viviendas	S.5. Tipo de vivienda existente e la demanda		R.11. Activación del la vivienda en la estrategia urbana	B.7. Vivienda	A.2. Diseño Arquitectónico de la vivienda
		Identidad		P.18. Arquitectura vernácula P.19. Identificación recursos patrimoniales	P.18. Arquitectura vernácula P.19. Identificación recursos patrimoniales	S.10. Logorotario o estado del patrimonio vernáculo por cultura		R.12. Recuperación, restauración, puesta en valor del patrimonio	B.8. Identidad	A.3. Diseño y regeneración socio al patrimonio y la identidad cultural
		Agua		P.20. Capacidad técnica de la red y sistema requerido por el proyecto	P.20. Capacidad técnica de la red y sistema requerido por el proyecto	S.11. Estado de infraestructura de agua y estrategia de intervención de las autoridades	R.10. Infraestructura de abastecimiento, y sostenimiento de la factibilidad de agua		B.9. Eficacia gestión agua	A.4. Eficacia gestión agua en la vivienda
	INFRA-ESTRUCTURAS URBANAS	Energía		P.21. Disponibilidad de infraestructura eléctrica / disponibilidad de energía	P.21. Disponibilidad de infraestructura eléctrica / disponibilidad de energía			R.13. Eficacia infra. eléctrica urbana	B.10. Eficacia infra. eléctrica urbana	A.5. Eficacia infra. eléctrica urbana en la vivienda
		Residuos		P.22. Capacidad del sitio de disposición final de residuos sólidos	P.22. Capacidad del sitio de disposición final de residuos sólidos	S.12. Estado de infraestructura de residuos y estrategia de intervención de las autoridades		R.14. Eficacia infra. de residuos urbanos	B.11. Manejo residuos sólidos urbanos en el desarrollo	A.6. Manejo residuos sólidos urbanos en la vivienda y desarrollo urbano
		TIC		P.23. Infraestructura de las tecnologías de la información y la Comunicación	P.23. Infraestructura de las tecnologías de la información y la Comunicación			R.15. Eficacia infra. TIC en las viviendas urbanas	B.12. Manejo residuos sólidos urbanos en el desarrollo	A.7. Infraestructura TIC en la vivienda
		Gestión		P.24. Infraestructura de las tecnologías de la información y la Comunicación	P.24. Infraestructura de las tecnologías de la información y la Comunicación			R.16. Eficacia infra. TIC en las viviendas urbanas	B.13. Manejo residuos sólidos urbanos en el desarrollo	A.8. Infraestructura TIC en la vivienda
CONCRECIÓN PROACTIVA	GESTIÓN TERRITORIAL URBANA	Instrumentos de Gestión				R.17. Eficacia infra. TIC en las viviendas urbanas	B.14. Manejo residuos sólidos urbanos en el desarrollo	A.9. Infraestructura TIC en la vivienda		
RESULTADOS		Carpetas	VISIÓN del proyecto	PRERREQUISITOS del proyecto	DETERMINANTES Análisis, estudios, anteproy.	ONE ON ONE c/dependencias implicadas	ONE ON ONE c/dependencias implicadas	ONE ON ONE c/dependencias implicadas	ONE ON ONE c/dependencias implicadas	
		Análisis	para el proceso de alineación	para la aplicación de los Determinantes que se tendrán que desarrollar	para el estudio de factibilidad y la relación entre que se tendrán que desarrollar en su estrategia de Gobierno					
		Revisión	GPE DUIS	GPE DUIS	GPE DUIS					

D U I S

Calidad de Vida

Calidad del Desarrollo Territorial y Urbano

Calidad de Interacción Pública + Privada + Ciudadanos

CUADRO SÍNTESIS DE EVALUACIÓN: VISIÓN, PRERREQUISITOS, DETERMINANTES

Mayo 25 2010



ÁREA	SUB-ÁREA	Tema: Visión	Val. Total	Presd.	Val. Parcial	Tema: Prerrequisitos	Val. Total	Presd.	Val. Parcial	Tema: Determinantes	Val. Total	Presd.	Val. Parcial	VALOR Sub-área	POSIBILIDAD P1	SE DEL TADO	SEMÁFORO	SEMÁFORO		
																		RECONOCER	SEÑALAR	
VISIÓN	CONCEPTO DE ORDENAMIENTO URBANO INTEGRAL Y SOSTENIBLE	VISIÓN	10											10				RECONOCER	SEÑALAR	
		CONCEPTO													10				SEÑALAR	RECONOCER
																			RECONOCER	SEÑALAR
		ALIMENTACIÓN	5												45				RECONOCER	SEÑALAR
SOSTENIBILIDAD URBANA	CONTEXTO URBANO Y ECONÓMICO	IMPACTO	5											45				RECONOCER	SEÑALAR	
	RESERVA DE SOCIO-ECONÓMICO		5											5				RECONOCER	SEÑALAR	
	OPORTUNIDADES URBANAS		5											5				RECONOCER	SEÑALAR	
	USOS URBANOS		5											5				RECONOCER	SEÑALAR	
ESTRATEGIA URBANA	SISTEMA URBANO	ESTR. TERR. URB.	5											5				RECONOCER	SEÑALAR	
		CONEXIONES	10											10				RECONOCER	SEÑALAR	
		ORGANIZADO	10											10				RECONOCER	SEÑALAR	
		ORGANIZACIÓN	10											10				RECONOCER	SEÑALAR	
	USOS URBANOS ARQUITECTÓNICOS	PRELIMINAR	10											10				RECONOCER	SEÑALAR	
		VEREDAS	10											10				RECONOCER	SEÑALAR	
		DISTRITOS	10											10				RECONOCER	SEÑALAR	
		AGUA	5											10				RECONOCER	SEÑALAR	
	INFRAESTRUCTURAS	ENERGÍA	5											10				RECONOCER	SEÑALAR	
		RESENERGÍA	5											10				RECONOCER	SEÑALAR	
		TELECOMUNICACIONES	5											10				RECONOCER	SEÑALAR	
		TELECOMUNICACIONES	5											10				RECONOCER	SEÑALAR	
	TOTALES			200	50							120	30		80	20		400	100	

SEMÁFORO

- RECONOCER
- SEÑALAR
- SEÑALAR
- RECONOCER
- NO ACEPTABLE

CUADRO SÍNTESIS DE EVALUACIÓN TÉCNICA

Mayo 2010



CATEGORÍA	ÁREA	SUB-ÁREA	Tema: Evaluación Técnica Ambiente Regional			Tema: Evaluación Técnica Ambiente Urbano			Tema: Evaluación Técnica Ambiente Barrial			Tema: Evaluación Técnica Ambiente Arquitectónico			VALOR Sub ítem	PORCENTAJE %	SE SÍNTESIS	SE MAPA 010	
			Val. Tema	Parcial	Val. Parcial	Val. Tema	Parcial	Val. Parcial	Val. Tema	Parcial	Val. Parcial	Val. Tema	Parcial	Val. Parcial					
SUSTENTABILIDAD	COTIZACIÓN SOCIO ECONÓMICA	MECANISMO	E1	E.1. Mecanismo de gestión y operación de zonas	10										10			○	
		RECURSOS SOCIO ECONÓMICOS	E2	E.2. Mecanismos productivos y generación de empleo	10										10			○	
		ASPECTOS MATERIALES	E3	E.3. Ordenamiento espacial en relación al medio	10										10			○	
		RECURSOS NATURALES	E4	E.4. Recursos ambientales y de paisaje	10										10			○	
ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO	SISTEMA TERRITORIAL URBANO	ESTRUCTURA URBANA	U1	U.1. Sistema de ciudades	20	U1	U.1.1. Estructura urbana	20							20			○	
		ESTRUCTURA URBANA	U2	U.2. Estructura urbana	10	U2	U.2.1. Estructura urbana	10							10			○	
		CONEXIÓN	U3	U.3. Conectividad, accesibilidad y articulación urbana	10	U3	U.3.1. Conectividad, accesibilidad y articulación urbana	10							10			○	
		EQUIPAMIENTO	U4	U.4. Equipamiento urbano	10	U4	U.4.1. Equipamiento urbano	10							10			○	
		ZONIFICACIÓN	U5	U.5. Uso del suelo	10	U5	U.5.1. Uso del suelo	10							10			○	
		ZONIFICACIÓN	U6	U.6. Estructura urbana	10	U6	U.6.1. Estructura urbana	10							10			○	
	SISTEMA URBANO ARQUITECTÓNICO	PASADIZO	A1	A.1. Caracterización y recuperación del patrimonio	10	A1	A.1.1. Caracterización y recuperación del patrimonio	10							10			○	
		VEREDA	A2	A.2. Organización, estructura y gestión de la vereda	10	A2	A.2.1. Organización, estructura y gestión de la vereda	10							10			○	
		SECTORIAL	A3	A.3. Organización, estructura y gestión de los sectores	10	A3	A.3.1. Organización, estructura y gestión de los sectores	10							10			○	
		INFRAESTRUCTURAS	A4	A.4. Infraestructuras urbanas	10	A4	A.4.1. Infraestructuras urbanas	10							10			○	
	INFRAESTRUCTURAS	AGUA	IS	I.1. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento	10	IS	I.1.1. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento	10							10			○	
		ENERGÍA	IE	I.2. Infraestructuras de energía	10	IE	I.2.1. Infraestructuras de energía	10							10			○	
		RESIDUOS	IR	I.3. Infraestructuras de residuos	10	IR	I.3.1. Infraestructuras de residuos	10							10			○	
		OTRO	IO	I.4. Infraestructuras de otros servicios	10	IO	I.4.1. Infraestructuras de otros servicios	10							10			○	
CONEXIÓN PRODUCTIVA	IC	I.5. Infraestructuras de conexión productiva	10	IC	I.5.1. Infraestructuras de conexión productiva	10							10			○			
TOTALES					80	20			120	30			120	30			400	100	○

De acuerdo a esta evaluación, un DUIS busca ser un proyecto sustentable en sus tres dimensiones: social, económica, físico-natural; a través de una estrategia integral que contemple los sistemas de ciudades y sus impactos en la región, incluyendo todos los aspectos territoriales como conectividad, equipamientos, zonificación; en materia urbana incorpora la estructura del barrio con todos sus componentes y los lineamientos; y a nivel arquitectónico la vivienda, el paisaje y la identidad cultural.

Una de las debilidades dentro de las evaluaciones es la falta de formalización legal de los Lineamientos derivados del Artículo 73 de la Ley de vivienda, debido a que no fueron aprobados ni publicados en el Diario Oficial de la Federación, y aunque el grupo los adoptó como requisitos para el cumplimiento de los proyectos, sigue siendo un tema polémico y que no ha sido del todo aprobado por muchos desarrolladores.

En las evaluaciones también se han encontrado muchas dificultades, como la evaluación de proyectos que cumplen con todas las características pero se encuentran en zonas muy alejadas de los núcleos urbanos. Este es uno de los problemas más recurrentes ya que, aunque cumpla con todo lo que se solicita, la lejanía es uno de los aspectos fundamentales para ser declinado como DUIS.

Existen una excepción, el DUIS “El Cielo”, autorizado a finales del 2010, en Villahermosa Tabasco, que se encuentra alejado de la zona urbana pero tiene la garantía que está en una zona no inundable. En casos como este, donde la ciudad central padece año con año de las inundaciones por lluvias, donde el 90% del territorio es vulnerable al agua, se puede considerar factible un proyecto donde se le garantice al usuario que su patrimonio estará resguardado de la lluvia.

g. Ejemplos para destacar: Chile Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado ADUC; Las Áreas Residenciales Estratégicas, ARE, en Barcelona

La experiencia en Chile en materia urbana es destacable por la trayectoria que tienen en planeación de sus ciudades, su visión e historia. De acuerdo al Ministerio de vivienda y Urbanismo, MINVU creado en 1965, el primer instrumento de planeación en Santiago fue el Plan Regulador el cuál se elaboró en la década de los veinte. La Ley General de Urbanismo y Construcción aparecería una década más tarde. A partir de entonces Chile se ha preocupado por el desarrollo de sus ciudades y principalmente por la elaboración de programas sociales de apoyo a la vivienda. El crecimiento demográfico que se dio a fines de la década de los cincuenta provocó los primeros conflictos de suelo por lo que se lleva a cabo el Plan Regulador de InterComunal de Santiago en 1965 donde se “ajusta el crecimiento de las ciudades, protegiendo las áreas de cultivo y la ecología. Se establece una zonificación para construir barrios industriales y un cinturón suburbano. Se define la red básica de transporte y vialidad regional, intercomunal y comunal. Se regulan los sistemas de áreas verdes, la creación de multicentros cívicos y comerciales, y la protección de las reservas de suelo para grandes equipamientos metropolitanos”⁵⁵

Además de sus instrumentos reguladores y de planeación son destacables los programas de subsidio para vivienda a los sectores más desamparados. La política habitacional que al 2010 es vigente se propuso disminuir el déficit habitacional,. Para ello se han entregado más de 200 mil subsidios. Existen incluso subsidios a la localización para promover la construcción de vivienda en los cinturones periféricos de las ciudades. También está el programa de recuperación de Barrios que se propuso recuperar 200 barrios y se aplica desde 2006.

Durante la última modificación del Plan Regulador Metropolitano Santiago en 1997 se crean las Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado (ZODUC), áreas de un tamaño mínimo (300 hectáreas) que podrán ser desarrolladas por iniciativa privada. Las ZODUC son concebidas como ciudades satélites autosustentables deben incluir espacios para diferentes usos y para diferentes densidades y estratos sociales en el uso habitacional. Deben absorber todos los costos directos de su desarrollo y compensar por las externalidades negativas que generen sobre el entorno. Su localización queda rígidamente establecida en el territorio.

La ventaja principal según la dirección Nacional de Desarrollo Urbano del MINVU es que “se abre la posibilidad de que los propietarios puedan presentar para la evaluación

55 Consultado 2011 [en línea] www.minvu.cl

del gobierno regional propuestas de modificación de los límites urbanos del PRMS en las áreas rurales de menor calificación, aspectos que deben ser evaluados por los servicios regionales y municipios respectivos, y sometidos luego a decisión del Consejo Regional, conforme a un conjunto de condiciones y prefactibilidades previas.. “

Las ZODUC permitieron mitigar la especulación urbana y la volatilidad de precios en el suelo, además ayudó a terminar con la percepción del suelo escaso y obligaba que todo nuevo suelo urbano garantizara las infraestructuras y equipamiento urbanos necesarios.

La aprobación de las nuevas ZODUC quedó condicionada al cumplimiento de una cantidad de requisitos que tiene como propósito que los desarrolladores absorban la totalidad de los costos directos e indirectos de los proyectos.

Durante el 2003, las ZODUC reciben una nueva orientación. Con la aprobación de la expansión del plan regulador de Santiago, debido al acelerado crecimiento de la ciudad de Santiago (1200 hectáreas al año se expande la ciudad a 11 comunas rurales principalmente ubicadas en la zona sur y norponiente de la ciudad, a esta expansión se le dio a conocer como Areas de Desarrollo Urbano Condicionado, ADUC.

De acuerdo al Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) de Planificación y coordinación de Santiago las ADUC son zonas donde se permite el desarrollo urbano por parte de privados, más allá de los límites establecidos por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones, que principalmente se enfocan en mantener su calidad, la mitigación de impactos e incentivar a los privados en invertir. Para esto se entregan una serie de requisitos que cada proyecto debe cumplir y que será analizado caso a caso por el Consejo Regional Metropolitano (CORE).

Los requisitos específicos plantean:

- 1_ Densidades mínimas (300 há / 30.000 hab) que garanticen la masa crítica suficiente y usos que contemplen servicios, equipamientos y actividades productivas.
- 2_ Mitigación de impactos en el sistema de transporte, en el ambiente, alcantarillado, aguas lluvias, etc.
- 3_ Integración social, incorporando viviendas con subsidio y social.
- 4_ Participación local, a través de la previa aprobación de los proyectos por parte de los municipios antes de ser presentados al CORE.⁵⁶

Una de las ventajas de planificar condicionadamente es que se reduce la discrecionalidad en el uso de suelo en las zonas urbanizables. Otras ventajas incluyen: asegurar una gestión del suelo urbano de alta calidad, incorporar al sector privado a la iniciativa de creación y financiamiento de nuevas zonas urbanas, con la participación

⁵⁶Consultado 2011 [en línea] <http://www.plataformaurbana.cl>

de los organismos públicos competentes, para fiscalizar el cumplimiento de las normas, la mitigación de los impactos negativos, y el otorgamiento de la autorización final.

La SEREMI indica que las ADUC materializan las subdivisiones y construcciones que generan nuevos suelos urbanos. Estas nuevas áreas están reguladas por un Plan Regional Urbano-Territorial, Regulador Intercomunal, o Regulador Metropolitano, que no definen límites sino condiciones de localización. Dichas áreas deberán ser autosuficientes en cuanto a infraestructura, equipamiento y servicios con relación a la población y actividades que se emplacen en ella.

Los Proyectos urbanos condicionados por su parte, corresponden a proyectos de construcción simultánea de la urbanización y construcción que generan una nueva área urbana adyacente a un centro poblado existente, cuya localización debe complementar y potenciar el desarrollo de dicho centro y que debe mitigar los impactos negativos que generen en el territorio⁵⁷.

Áreas Residenciales Estratégicas

Aunque no se puede hacer un comparativo entre DUIS y las Áreas Residenciales Estratégicas por la diferencia de escala, es decir la magnitud de los proyectos en México es mucho mayor a los de Barcelona; resulta muy interesante conocer otra metodología de intervención territorial, las prioridades contempladas en las zonas de intervención que devienen de una necesidad similar a la de los DUIS, generar nuevas viviendas, en un esquema de planeación urbana integral.

A continuación se presentan algunas características y su vínculo al Plan Director Territorial, instrumento de planeación que es el eje estructurador del desarrollo de la ciudad. La información que a continuación se presenta fue extraída del documento preparado por el Instituto Catalán del Suelo, INCASOL.⁵⁸

Las Áreas Residenciales Estratégicas, ARE, son promovidas por la Administración de la Generalitat con la finalidad de subvenir el déficit de suelo residencial para hacer efectivo el derecho de una vivienda digna y adecuada para la ciudadanía.

Requisitos de las áreas residenciales estratégicas:

1. La delimitación del área se llevará a cabo mediante un plan director urbanístico; de no estar contemplada la zona a desarrollar, se llevará a cabo la

⁵⁷ Consultado 2011 [en línea] <http://www.serplacrm.cl/>

⁵⁸ Consultado 2011 [en línea] <http://www20.gencat.cat/>

transformación urbana del sector a través de la aprobación definitiva del Plan Director Urbanístico

2. Las ARE se deberán emplazar en municipios con capacidad territorial para polarizar el crecimiento urbano, de acuerdo a los Planes Territoriales Parciales o el Plan Director Territorial o urbano, respetando los límites definidos, dando continuidad al contexto urbano existente o previsto; han de garantizar una buena accesibilidad al transporte público y contar con el suministro de agua potable
3. La ordenación de las ARE debe contemplar una densidad mínima de 50 viv/ha. En materia de vivienda se deberá destinar suelo suficiente para que la mitad de las viviendas sean destinadas a la protección pública (vivienda social), además contar con suficiente suelo para la dotación de espacios públicos y equipamientos,

Los planes urbanos deberán contemplar, como ya se dijo antes, el desarrollo de estas zonas, contar con la delimitación y ordenación de las ARE las cuales garantizan:

La clasificación urbana del predio como suelo urbanizable delimitado, en caso de contar con esta clasificación de acuerdo al plan general municipal vigente se podrá modificar las condiciones del suelo, si así lo requiere,

Legitiman el inicio de la ejecución urbana de la actuación, sin necesidad de adaptar el plan urbano general municipal

Permite incrementar el porcentaje de suelo en cesión para la dotación de equipamientos y servicios

La respuesta equilibrada a las nuevas demandas de vivienda es clave para hacer ciudad y ordenar el territorio. Para ello se ubicarán barrios que además de hacer ciudad, faciliten la cohesión social y convivencia

Para contribuir a una buena gestión de la dinámica territorial en Cataluña, las ARE se desarrollan en un marco de cooperación institucional y de concertación de las iniciativas públicas con los diversos sectores, privados. Estas zonas tienen como finalidad promover la innovación, las formas y estructuras espaciales, para una adecuada y nueva implantación en el territorio, su articulación con la ciudad pre-existente y elevar la calidad de vida de los habitantes; es decir mejorar el territorio desde una visión sostenible con la más alta calidad urbana.⁵⁹

Las ARE además promueven buenas arquitecturas residenciales en solares bien urbanizados que conformen tejidos urbanos diversos, articulados con el territorio y los sistemas naturales, en ámbitos bien planificados social, económica y espacialmente.

⁵⁹ “Áreas Residenciales Estratégicas. Actuaciones urbanas para promover la vivienda protegida”. INCASOL

Nueva generación de espacios para dotar de vivienda y actividad económica, incluyendo aspectos sociales, territoriales, medioambientales, paisajísticos, energéticos y de gestión y conservación para una buena habitabilidad urbana respetando el medio natural de su entorno.

Las ARE tendrán un diseño adecuado para la habitabilidad de los edificios la urbanización y los espacios públicos que permitan brindar una adecuada calidad de vida y estimulen y motiven las mejores condiciones laborales, y ayuden a reducir el estrés físico y psicológico de los ciudadanos.

Las nuevas áreas deberán integrar un conjunto de medidas y directrices para garantizar los siguientes principios:

DIVERSIDAD

IDENTIDAD

SOSTENIBILIDAD

Se han identificado tres grupos, que dependen de la dimensión de las intervenciones. Es de nuestro interés las ARE de Gran Dimensión con más de 800 viviendas. Se trata de áreas donde se debe considerar los sistemas de gestión y tratamiento de servicios que no tengan costos que impidan su implementación. Por su dimensión se trata de zonas con capacidad autónoma en gestión y funcionamiento.

La diversidad de las ARE debe producirse en todos los estratos y elementos que las componen: usos y actividades, tipología de vivienda, lotes y la arquitectura, en los equipamientos y dotaciones colectivas, y en la composición social; esta última se determinará con la adjudicación del régimen de la vivienda protegida que garantiza un principio de diversidad de los residentes de las nuevas ARE.

Dentro de las recomendaciones de INCASÒL también se incluye el principio de identidad barrial y se ha de producir en todos los estratos sociales y elementos que la componen. Se definieron los espacios de convivencia y elementos ordenadores de la ciudad como la calle, plaza, rambla, boulevard. Este proyecto deberá además formar parte del paisaje y entorno contextualizándose a través de elementos, formas y materiales propios del lugar.

Desde la concepción de las ARE se incorporan los criterios de sustentabilidad:

1. Modelo de movilidad
2. Gestión integral del ciclo del agua
3. Gestión integral de la producción de energía
4. Gestión y tratamiento de residuos sólidos urbanos

5. Mejora de la calidad ambiental y atmosférica

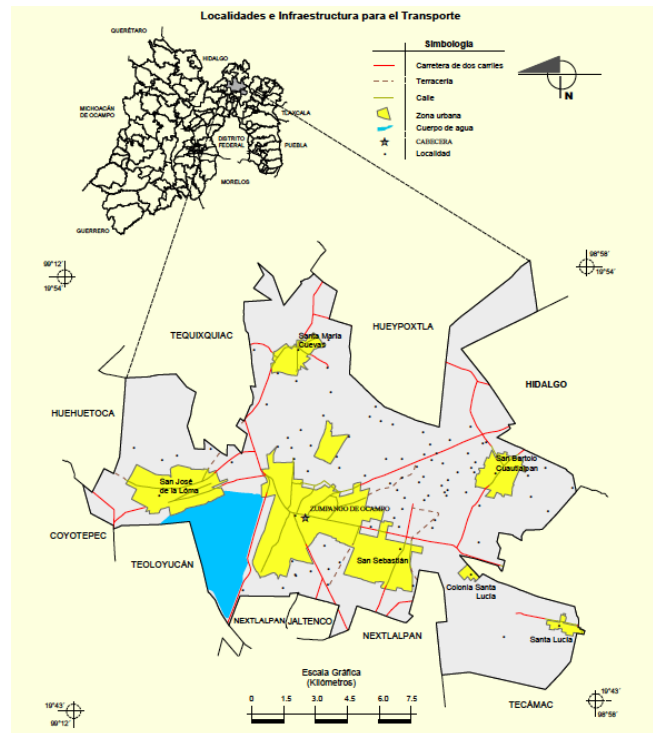
Los criterios incluyen una mínima ocupación del suelo considerando que el suelo es un recurso limitado y el máximo aprovechamiento de los recursos minimizando el daño ambiental.

Es destacable en este tipo de intervenciones y de ocupación del suelo, las densidades mínimas exigidas y la importancia que se le da a la diversidad y la identidad cultural. Hoy en día los proyectos que se desarrollan en México carecen de estos elementos y se aprecia en el diseño urbano, la arquitectura, el manejo de los materiales. Se encuentran proyectos idénticos al norte del país que al sur, donde vegetación, clima y cultura son completamente opuestos.

El modelo de vivienda que se ofrece es un prototipo que por su fácil construcción y aceptación como única alternativa ha dado resultado. Sin embargo al paso del tiempo se ve una transformación por lógica y la necesidad de los habitantes de hacer suya esa vivienda y adecuarla al sitio y a su forma de vida. De ahí que los conjuntos pierden su forma original y en muchos casos se vuelven zonas deterioradas ya que no hay una regulación ni seguimiento a estas transformaciones.

3.Análisis de “Zumpango Ciudad Bicentenario”

a. Características del proyecto o desarrollo



Fuente: Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos 2009

Zumpango, municipio del Estado de México, constituido en 1820, se encuentra localizado al norte de la Ciudad de México. Su superficie es de 22,400 hectáreas con una densidad aproximada de 42.1 hab/ha. De acuerdo al Censo 2010 Zumpango tiene una población de 159,647 habitantes y 37,630 viviendas habitadas.

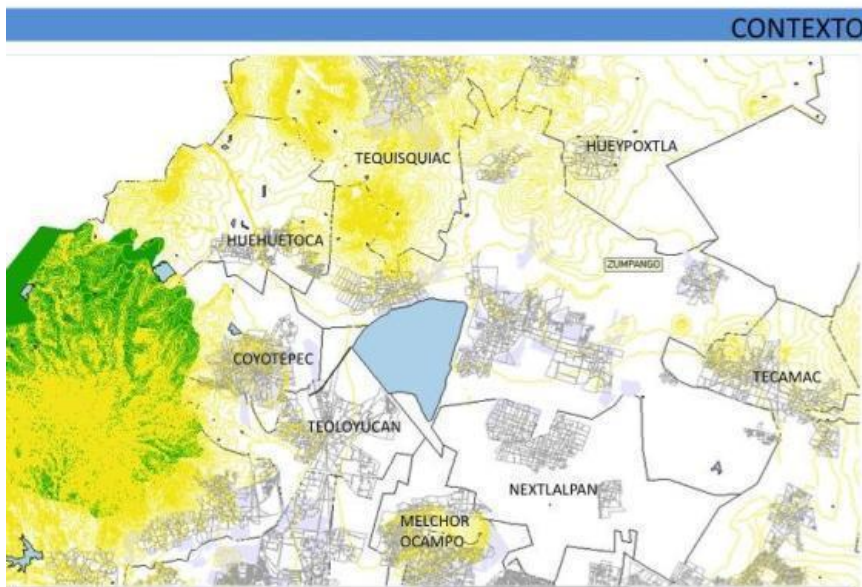
Destaca como actividad económica sobresaliente el sector terciario (agricultura, comercio a menor escala y servicios). Predomina el cultivo de maíz, cebada, alfalfa, chile y nopal. Además destacan los ranchos de Buenavista productores de leche más tecnificadas de la región.⁶⁰ Durante el siglo XVII Zumpango estaba ocupado por haciendas ganaderas, vocación que continuó y se complementó con la Agricultura ya que la mayor parte de sus tierras son de buena calidad. En cuanto a las granjas predominan las avícolas aunque también hay establos y de cerdos. Por su vocación agrícola resulta incomprensible el cambio de uso de suelo propuesto en su Plan de Desarrollo Urbano, que como se verá más adelante abarcaría la mayor parte del territorio

Derivado del Plan Maestro de ciudades Bicentenario impulsado por el gobierno del Estado de México en 2008, Zumpango fue sometido a un cambio de composición urbana. De ser un municipio pequeño con una tasa de crecimiento moderada se

⁶⁰Consultado 2011 [en línea] www.zumpango.gob.mx

esperaba un gran crecimiento. (En 2005, de acuerdo a las cifras del II Censo de Población y Vivienda, Zumpango tenía 127,988 habitantes. Según datos del Censo 2010 se informó que el municipio tenía 159,647 habitantes) De acuerdo al *Plan de desarrollo Municipal de Zumpango 2009-2012*⁶¹ una de las debilidades del municipio eran sus “grandes extensiones de tierra ociosa y poco productiva, y Tendencia a volverse un municipio dormitorio con la amenaza y presión de los desarrolladores por los grandes intereses “creados y poco vigilados”⁶²

De acuerdo a una presentación hecha en 2008 por el Arq. Gilberto Herrera Yáñez, Director General de Operación urbana del gobierno del Estado de México, las ciudades Bicentenario eran un grupo de ciudades seleccionadas por sus características de localización, capacidad para recibir incrementos poblacionales, potencial para alojar infraestructura y equipamiento estratégico, conectividad para permitir su articulación regional, estatal e inclusive nacional.

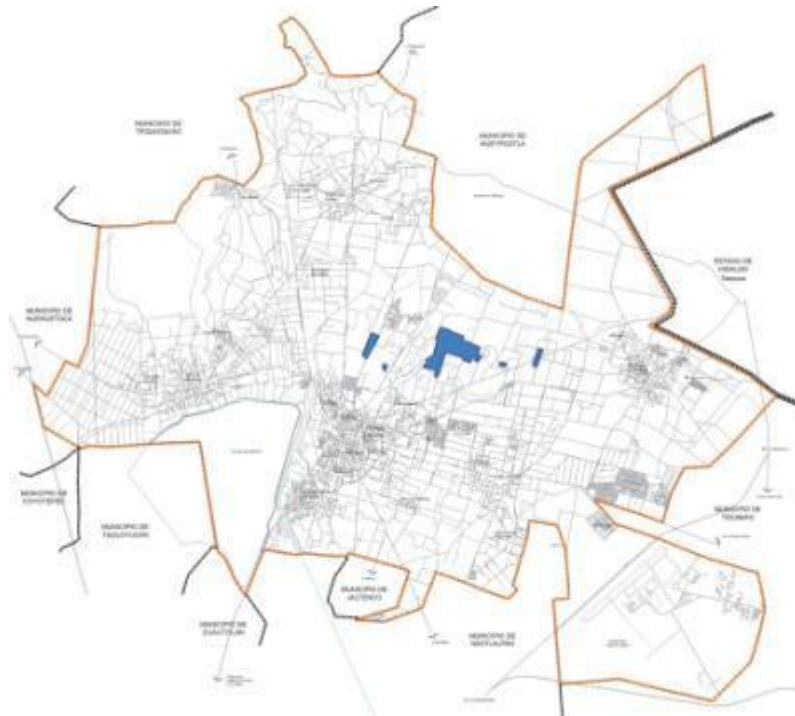
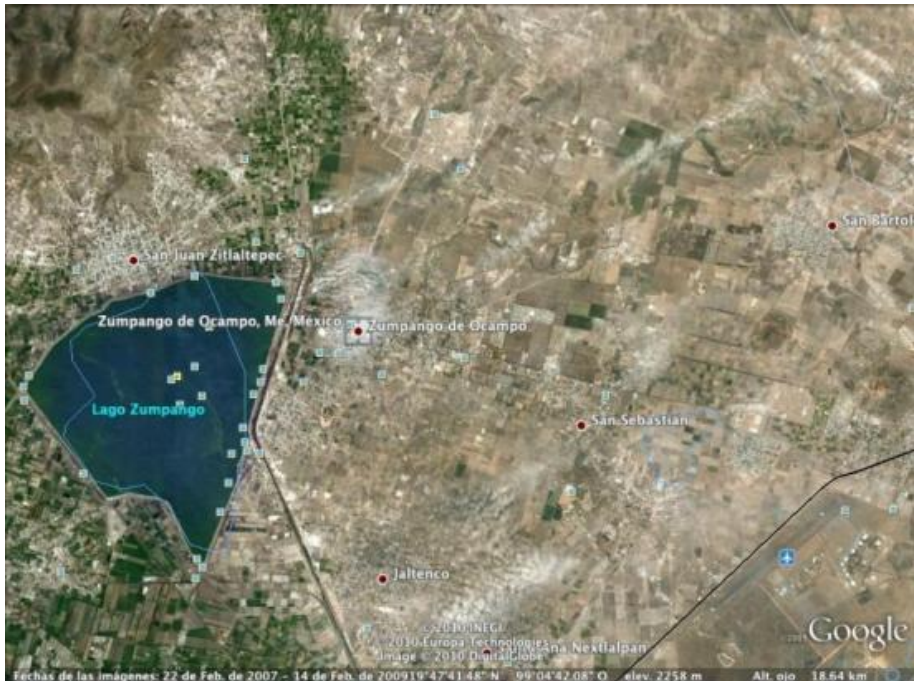


Fuente: SEDESOL/ abajo Google

⁶¹ Consultado 2011 [en línea] www.zumpango.gob.mx

⁶² Ibid, pág 24

FOTO AEREA ZONA DE ESTUDIO



Limita con 8 municipios más del Estado de México y como se muestra en la imagen anterior su topografía es poco accidentada al centro. Además cuenta con un gran cuerpo de agua, la Laguna de Zumpango que actualmente es inservible por la alta contaminación que presenta. Existen proyectos por parte de la Comisión Nacional del Agua para limpiar la laguna y darle un uso turístico o utilizarla como agua de riego para los ejidos aledaños.



Foto: Laguna de Zumpango 2009, Silvia Mejía

El proyecto Zumpango Ciudad Bicentenario fue uno de los proyectos que impulso el gobierno del Estado de México en el periodo 2005-2011, y no se culminó.

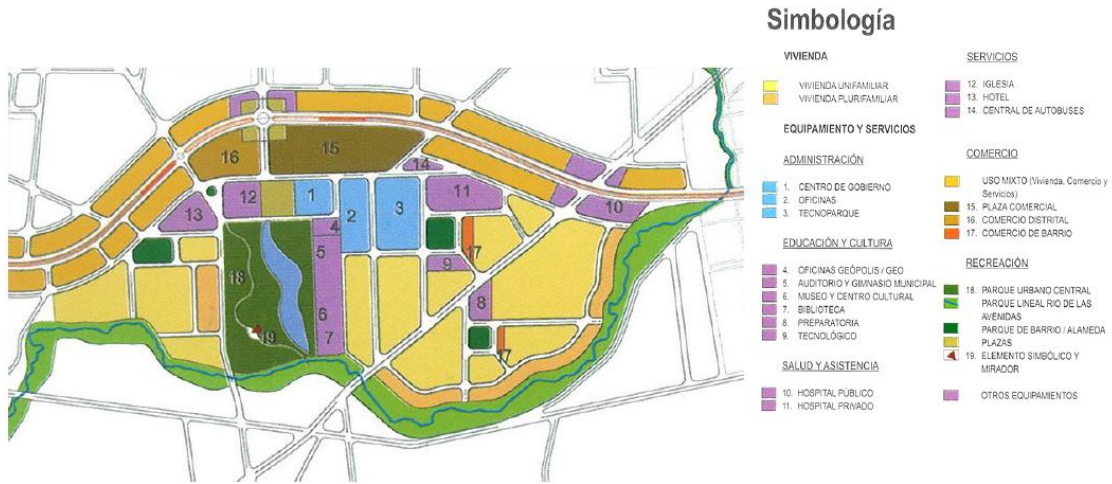
Ciudad Bicentenario de Zumpango contemplaba el desarrollo de 180mil viviendas en 4,077 hectáreas. Superficie que representa el 18% de la superficie total del municipio.

El desarrollo de vivienda sería por etapas, en una primera etapa se planteó la construcción de 3,758 viviendas de tipo horizontal y vertical, sin embargo como veremos más adelante al momento de la visita ya había un avance en la construcción y ocupación de las viviendas y únicamente eran unifamiliares.

La distribución de la vivienda incluía centros de barrio, subcentros urbanos, centros urbanos y un corredor urbano donde se integrará el equipamiento de acuerdo al rango de población.

El centro del proyecto se conceptualizó como un gran centro de negocios donde además se ofrecieron oficinas administrativas y el nuevo Palacio Municipal, es decir se trasladarían las oficinas a esta nueva zona, tema de mucha polémica dentro de las discusiones del grupo DUIS por lo que pasaría con Zumpango cabecera si la administración municipal cambiaba de sede.

ACCIONES, OBRAS Y PROYECTOS
Plan Maestro Urbano / Centro Urbano



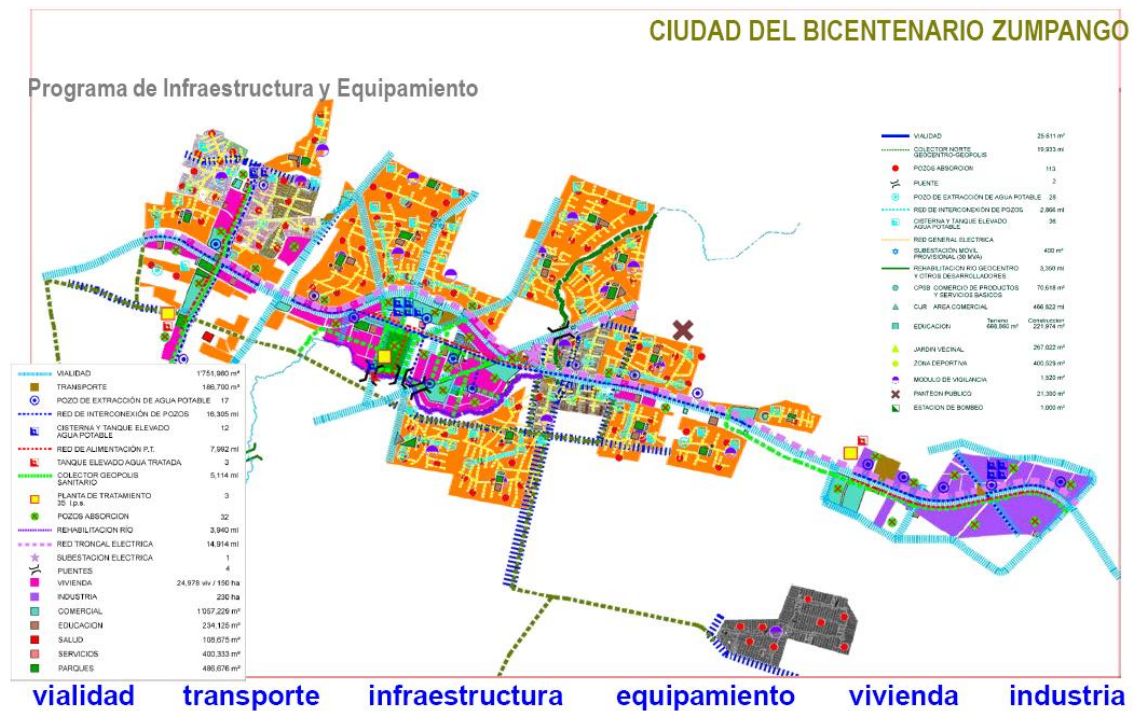
Fuente: Presentación del Arq. Gilberto Herrera Yáñez, Director General de Operación urbana del gobierno del Estado de México, 2008



Fuente:

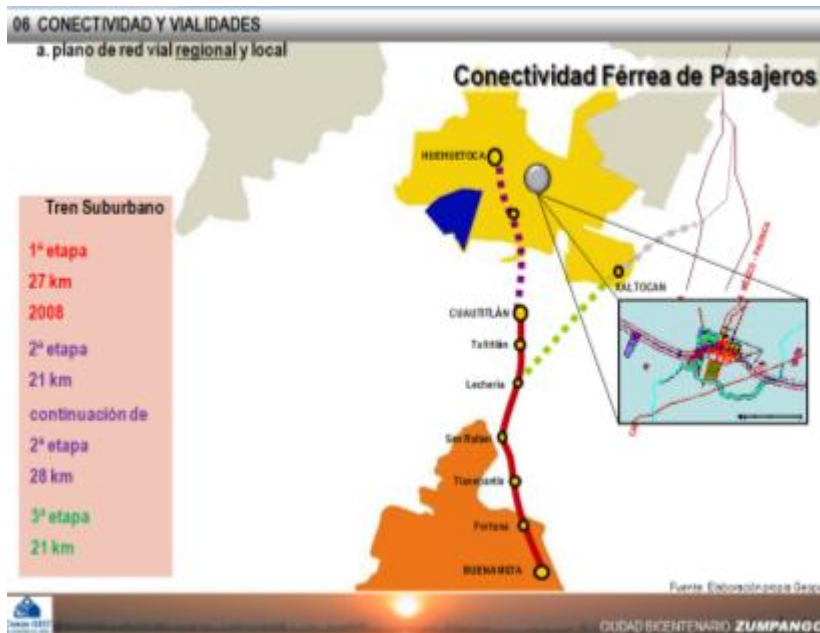
Casas Geo, Plan Maestro del proyecto donde se aprecia el gran centro urbano

Como parte de los equipamientos se incluían hospital, palacio de justicia, escuelas, áreas deportivas, casas de cultura y áreas verdes.



Fuente: Presentación del Arq. Gilberto Herrera Yáñez, Director General de Operación urbana del gobierno del Estado de México, 2008

En cuanto a la factibilidad de agua se presentó un plan de abastecimiento a través de ocho pozos de agua. Sobre la energía eléctrica se llevaría un tendido para dotar a la zona con luz.



Fuente: Casas Geo Presentación en DUIS con el tema de Vialidad. Nov. 2009

En materia de infraestructura se pretendía contar con la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para desviar el tren suburbano a esta zona y añadir dos estaciones más para conectar el DF con Zumpango. Además se contemplaba una gran vialidad- Paseo Zumpango- que al momento de la visita estaba en obra. Esta vialidad de cuatro carriles estaba siendo construida por el Gobierno del Estado y pasaría por el centro del desarrollo llevando transporte público, el Tren suburbano y una ciclovía. Esta vialidad además sería el punto de unión entre el Circuito Exterior Mexiquense y la Carretera o autopista México- Pachuca. Paseo Zumpango tendría 28.2 km de longitud y 60m de ancho de derecho de vía. Los dos cuerpos que la conforman tienen 4 carriles cada uno y al centro un se han reservado 15 metros para el derecho de vía del Tren Suburbano.

La primera etapa tendría una duración de 8 meses y se construirán 13.6 km con un costo de 400 millones de pesos y conectará la Carretera Mexico Pachuca.

La segunda etapa sería de 11 km y según nos fue dicho en la visita de campo a mediados del 2009, estaría lista a finales del 2009 y conectaría con el Circuito Exterior Mexiquense



Fuente: Casas Geo Presentación en DUIS con el tema de Vialidad.. Nov 2009

b. Inconsistencia del proyecto urbano y habitacional

A grades rasgos la información del primer inciso fue lo que la desarrolladora Geo presentó al grupo en una primera visita al grupo DUIS. Un proyecto de gran ambición que pretendía ser un polo de inversión y servicios. Además de ofrecer un proyecto de

conectividad vial de gran relevancia con el Distrito Federal, el Estado de México y Pachuca.

A continuación se analizarán varios aspectos del proyecto iniciando con algunas inconsistencias entre la presentación hecha por el Gobierno del Estado y la desarrolladora casas Geo.

POBLACION Y VIVIENDA:

De acuerdo con una presentación que hizo la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México, la ciudad Bicentenario de Zumpango contemplaba un perfil comercial, de servicios y eco-turístico aprovechando la Laguna. Sus cifras indicaban un crecimiento poblacional de 307mil habitantes para el 2020 y 65mil viviendas por desarrollar en este mismo periodo. Se contemplaba el desarrollo en 3500 hectáreas de suelo con una visión de contención del crecimiento del norte de la Sierra Guadalupe.⁶³

Sin embargo las cifras no coinciden entre autoridades Estatales y Desarrolladora. De acuerdo a un estudio de mercado presentado por Casas Geo al Grupo DUIS en 2009 las necesidades de vivienda para el 2015 serían de 150,000 unidades. Más del doble de unidades proyectadas por el Gobierno del Estado para el 2020.

El desarrollo se presentaba en diversas etapas, la primera de ellas se denomina “Las Plazas” que concluiría en 2009 e incluía el desarrollo de 6670 viviendas del total de más de 14mil viviendas que abarca el conjunto.

De la superficie total a desarrollar (4,077 hectáreas de suelo) la primera etapa abarcaba 2,502ha.

De acuerdo a CONAPO la tasa de crecimiento del año 2000 a 2005 fue de 5.66%. En 2005, de acuerdo a las cifras del II Censo de Población y Vivienda, Zumpango tenía 127,988 habitantes. Si esta tendencia continuaba, Zumpango tendría una población de más de 292 mil habitantes para el 2020. Sin embargo según datos del Censo 2010 se informó que el municipio tenía 159,647 habitantes, lo que en promedio significa un crecimiento menor al 5% anual. Es importante mencionar que el proyecto de CASAS GEO pretende crecer la ciudad a 500 mil habitantes para el 2020, lo que es incongruente si el crecimiento ha comenzado a descender.

Como primera observación por parte del grupo DUIS fue la revisión de la demanda de vivienda ya que no era justificable hacer un conjunto de tal dimensión si las cifras que utilizaban no coincidían con las oficiales. Además sería importante conocer las causas

⁶³ Arq. Gilberto Herrera Yañez, Director General de Operación Urbana, Gobierno del Edo de México. 2008

de este decrecimiento aunque no es difícil estimar que se trata por la falta de empleo que obliga a las familias a cambiar de residencia.

Tabla 12 Comparativo del crecimiento poblacional ESTADO - MUNICIPIO

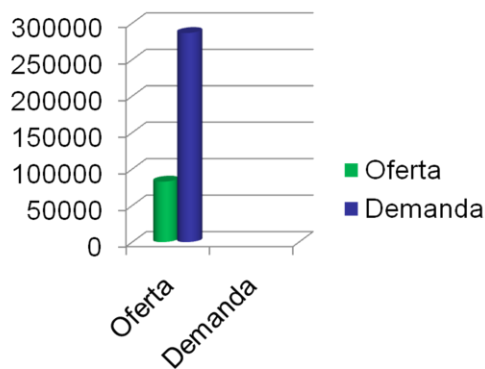


Fuente: GEO con información de CONAPO.

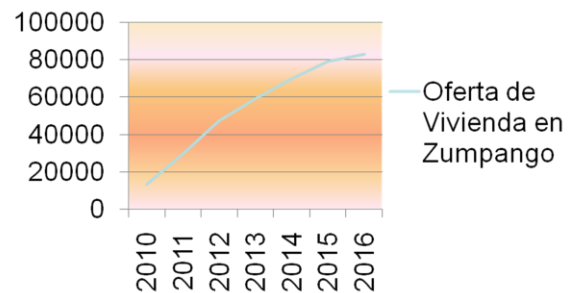
Tabla 13 Necesidades de Vivienda en Zumpango OFERTA VS DEMANDA

02 ESTUDIO DE MERCADO

d) Oferta de vivienda en la zona



Oferta de Vivienda en Zumpango



Año	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
Oferta Total Vivienda en Zumpango	13,066	16,458	17,510	12,029	10,957	9,056	3,818	82,894

Nota: La demanda de vivienda en el Valle de México es mucho mayor a la oferta, según lo muestran las diapositivas anteriores, por lo que no se tiene ni un 10% de participación de ese mercado con esta oferta.

Fuente de Información: Estudio de Mercado GEOCENTRO. Casas GEO.

El desarrollador presenta un escenario muy favorable en cuanto a las necesidades de vivienda para su constructora, de acuerdo a su estudio de mercado, existe una necesidad de más de 250 mil viviendas y una oferta limitada de un poco más de 50 mil

como se observa en la tabla anterior. Con estas cifras justifica el desarrollo de vivienda en el municipio.

Es necesario destacar que Zumpango es un municipio con una población rezagada. De acuerdo a las cifras de CONEVAL 2005, el 52% de la población del municipio está en pobreza patrimonial, el 24% en pobreza de capacidades y el 15.7% en pobreza alimentaria. Por lo tanto la necesidad de la población es evidente y requieren de subsidios para mejoramientos de sus viviendas. Población que con la oferta de vivienda de GEO no se logrará atender en su gran mayoría.

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio publicado en Gaceta Oficial el 14 de marzo de 2008, fue elaborado por el desarrollador con apoyo del gobierno del estado y bajo sus criterios de crecimiento fueron destinadas más de 1400 hectáreas de suelo para la vivienda, considerando una densidad de ocupación de 75 viviendas por hectárea.

PDU Y SUELO:

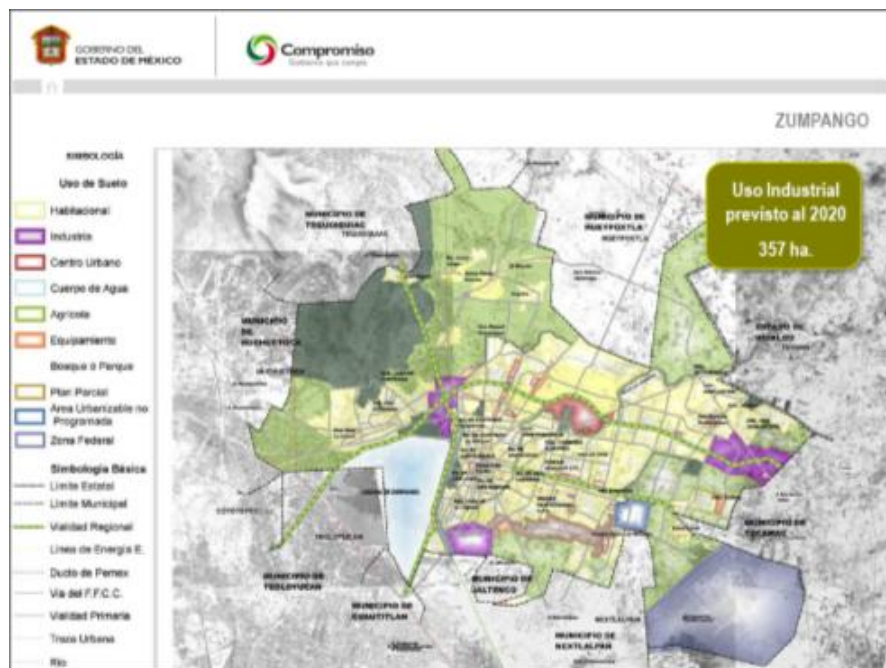
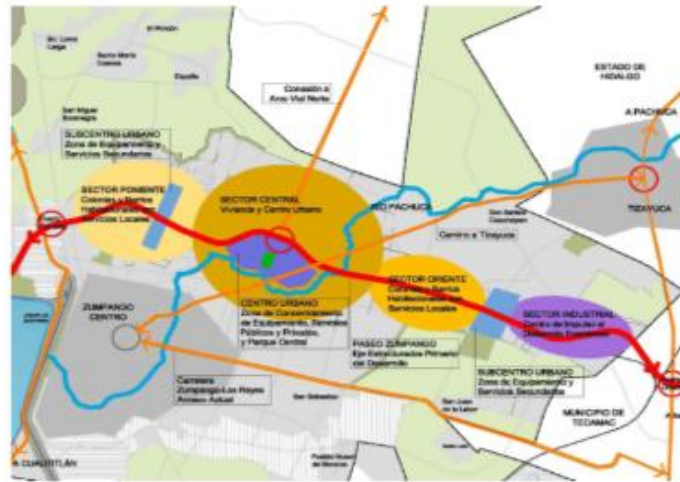
Otro tema importante es el cambio de uso de suelo de un gran porcentaje del territorio.

Para evaluar un proyecto, uno de los pre-requisitos, como ya se mencionó es la publicación en diario oficial del Plan de Desarrollo Urbano. El PDU de Zumpango no había sido publicado a la presentación del proyecto y ya se contaba con autorizaciones para casi 1500 viviendas en el desarrollo.

Como se muestra en los siguientes planos, el Gobierno del Estado de México presentó el proyecto urbano del Municipio, plan de desarrollo urbano que como ya se mencionó fue elaborado por el desarrollador y apoyado por el gobierno del estado.



CIUDAD DEL BICENTENARIO ZUMPANGO



Fuente: Arq. Gilberto Herrera Yañez, Director General de Operación Urbana, Gobierno del Edo de México. 2008

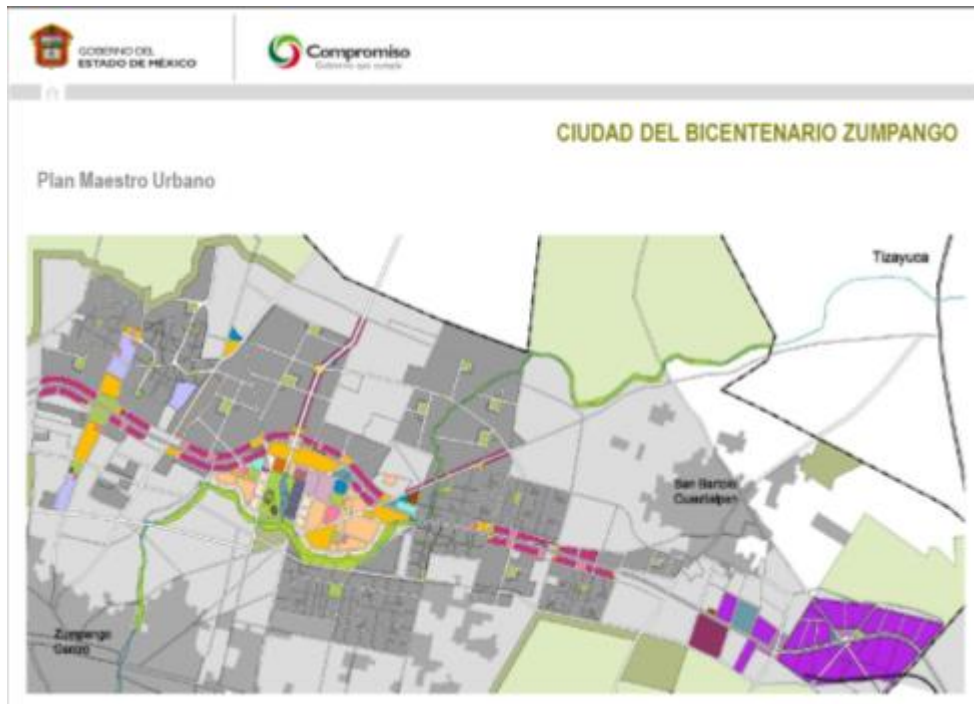
El Plan de Desarrollo urbano pretende cambiar el uso de suelo de gran parte del territorio de Zumpango de su vocación agrícola a urbana., Lo que significa destruir una porción muy importante de territorio fértil de producción agrícola ya que de acuerdo a las estadísticas del Ayuntamiento, el 70% del territorio tenía un uso de suelo agrícola en 1996 y sólo el 6.7% era urbano.

“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

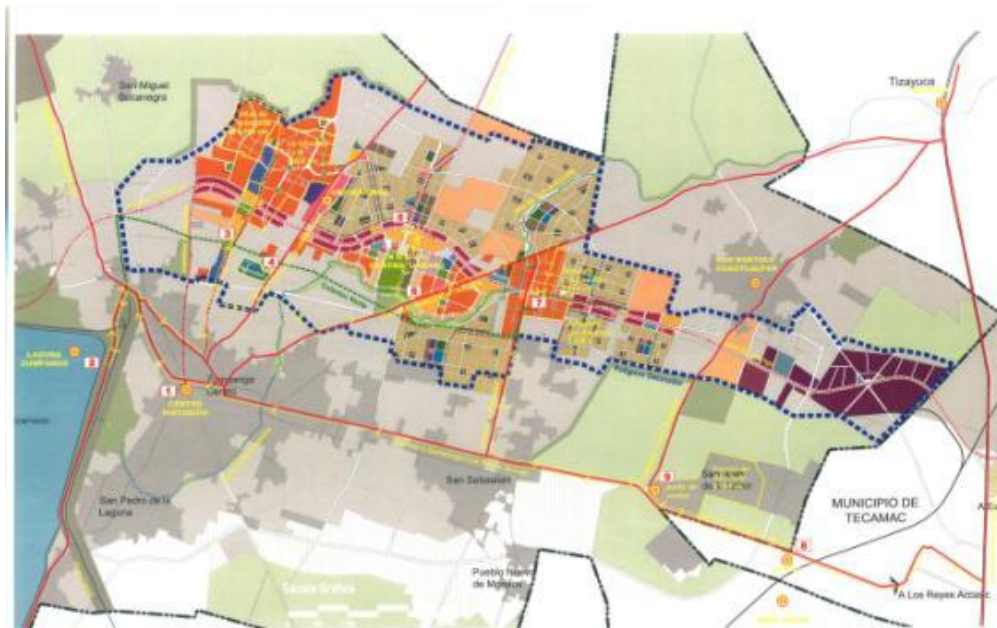
Silvia Mejía Reza

Maestría en Arquitectura

Campo de conocimiento: Análisis, Teoría e Historia



Fuente: Arq. Gilberto Herrera Yañez, Director General de Operación Urbana, Gobierno del Edo de México. 2008

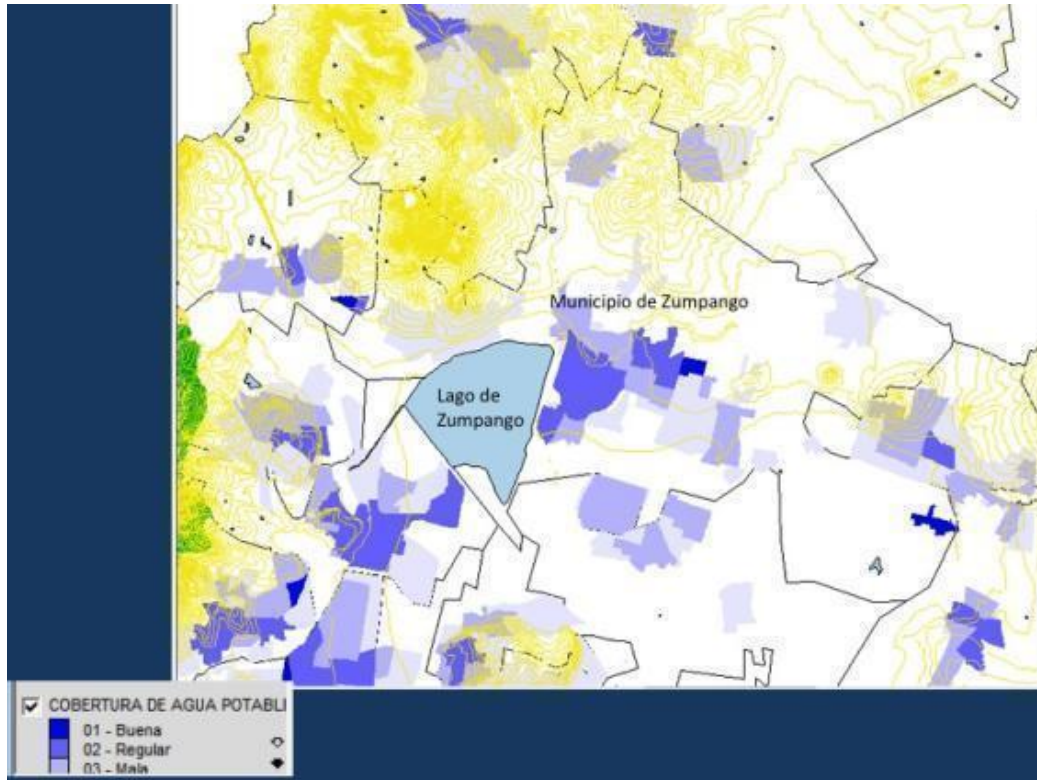


Fuente:

Casas Geo, Plan Maestro del proyecto

SERVICIOS BÁSICOS

COBERTURA DE AGUA POTABLE DEL MUNICIPIO DE ZUMPANGO



Fuente: SEDESOL

De acuerdo al análisis realizado con el Inventario de Suelo de SEDESOL, donde se plasman las estadísticas de cobertura derivadas del CENSO 2005 podemos ver que la cobertura de agua en la zona es muy mala. El municipio pertenece al Acuífero Cuautitlán Pachuca que está en estado de Sobreexplotación, y Vedado.

La cuenca del Valle de México ha estado vedada por más de 40 años según información de la Comisión Nacional del Agua. De acuerdo a un análisis presentado por el desarrollador, la recarga anual no era suficiente para compensar la extracción.

Tipo de Volumen publicado	Millones de m ³ / año
Recarga Media Anual	204.0
Concesionado	244.5

Extraído	483.3
Disponibile	- 40.5
Relación Recarga- Concesión	119 %
Nivel de Uso	Sobreexplotado
Estado de Veda	Vedado

Fuente: Casas Geo Presentación 2009

El suministro que podría ser viable, es el Lago de Zumpango que es un cuerpo de agua sumamente contaminado. Actualmente el suministro a las viviendas existentes es a través de pozos profundos que tendrán un tiempo límite de abastecimiento para la comunidad.

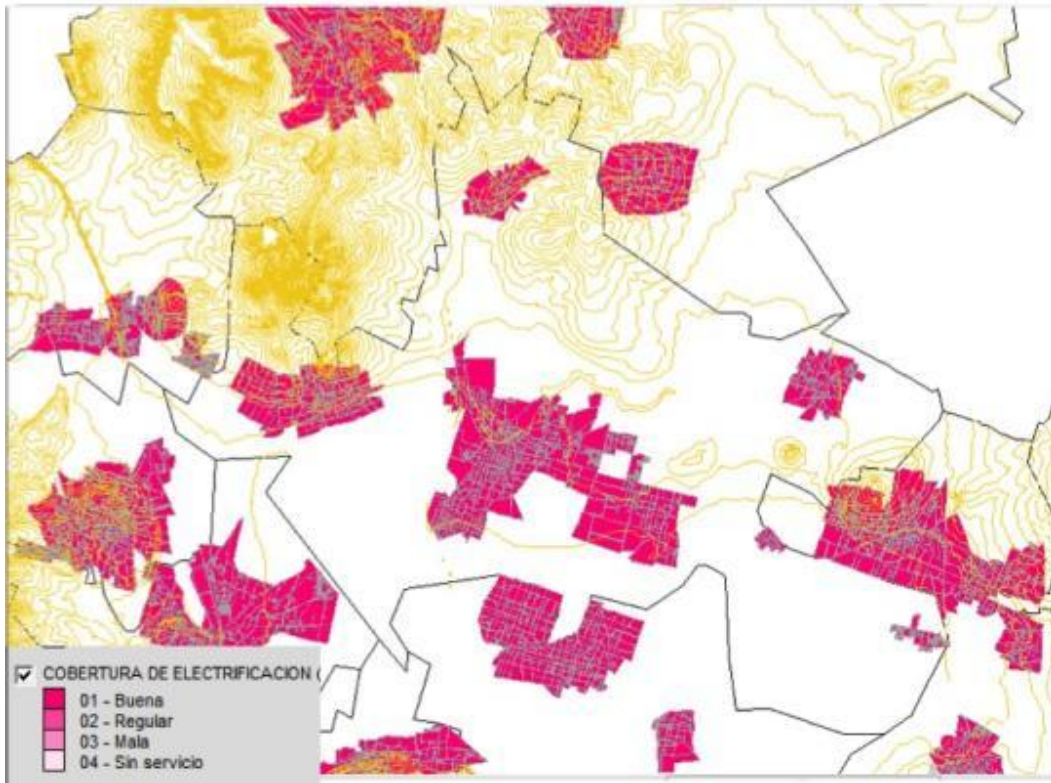
Para ello recurrieron a otra alternativa, el reciclamiento de agua a través de la empresa ODIS ADVERSA quienes en su propuesta reducían hasta tres veces el consumo de agua potable y hacían uso del agua reciclada para incorporarla a la vivienda en sus usos secundarios y terciarios.

Esta solución fue puesta a la mesa, sin embargo no se contaba con la garantía ni la aprobación de la Comisión Nacional del Agua por lo que no se encontró procedente la propuesta de la desarrolladora.

Cabe destacar que uno de los prerrequisitos era la factibilidad de los servicios básicos y al no contar con la suficiente agua para las viviendas el proyecto ya estaba rechazado.

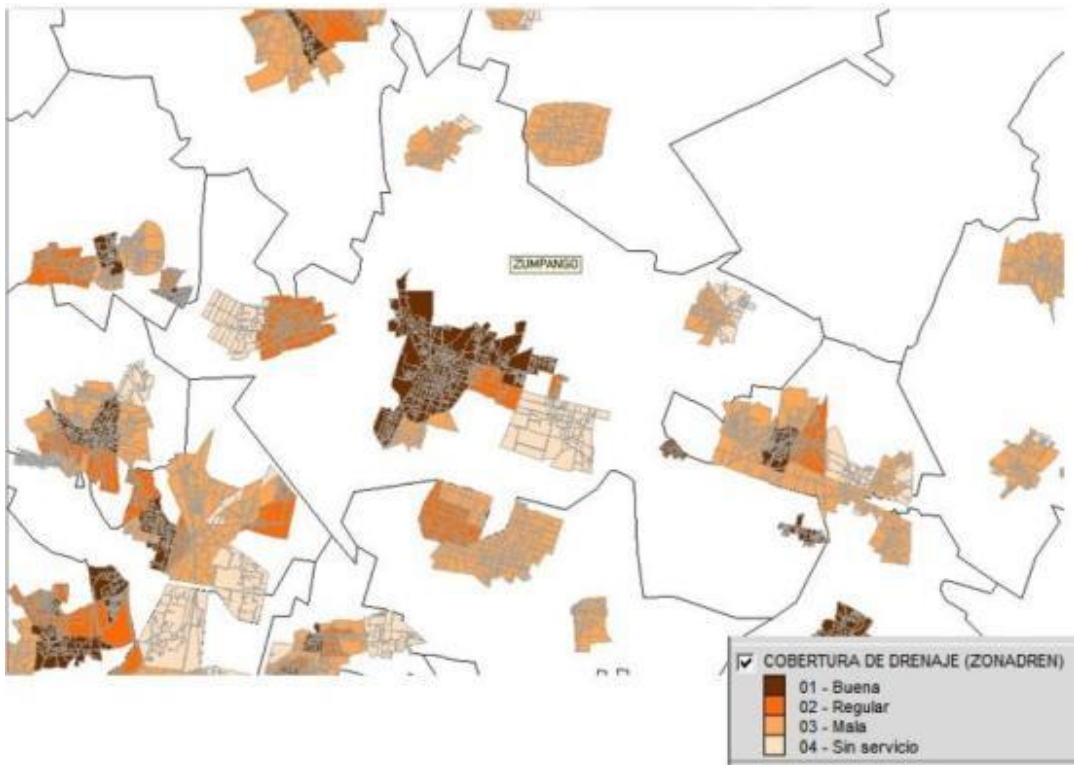
En cuanto al suministro de energía se encontraba en negociación con la Comisión Federal de Electricidad por lo que no garantizaba su factibilidad.

COBERTURA DE ELECTRIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE ZUMPANGO



Fuente: SEDESOL

COBERTURA DE DRENAJE EN EL MUNICIPIO DE ZUMPANGO



Fuente: SEDESOL

EMPLAZAMIENTO

En cuanto al proyecto urbano presentado por GEO contaba con deficiencias significativas en cuanto a su emplazamiento lejos del casco histórico de la ciudad de Zumpango.

Una de las preocupaciones era que esta lejanía a la zona ya consolidada del municipio provocaría que el casco antiguo perdiera su vocación y su dinámica económica, que, aunque es poca mantiene a su población. Aunado a esto se pretendía llevar el Palacio Municipal al nuevo desarrollo lo que implicaría un abandono de edificios y no había una propuesta para mitigar o evitar los daños de este abandono.

Aunque se llevó a cabo un estudio vial para dotar a la zona de una buena accesibilidad que comunicara al nuevo desarrollo con otros municipios y el Distrito Federal, los costos de inversión eran muy altos y nuevamente, el Estado y el Municipio no contaban con los recursos para llevar a cabo estas obras a corto plazo.

En materia de transporte se pretendía incorporar el tren suburbano a la zona, sin embargo no existe ningún documento que avale este compromiso por parte del Estado. Por las características del desarrollo resultaba imprescindible incorporar rutas de transporte público desde el inicio de la consolidación de las viviendas, al momento de la visita no se contaba con esto y el desarrollador contrató una empresa para dotar del servicio a los conjuntos existentes, lo cual era muy costoso.



Foto: Silvia Mejía Reza, Maqueta del proyecto integral



Foto: Silvia Mejía Reza, Maqueta de vialidades



Foto: Silvia Mejía Reza, Maqueta de sembrado de viviendas

Durante una visita de campo realizada en 2009 se observó que ya había varias fracciones del gran conjunto de vivienda consolidadas. Muchas de las viviendas estaban deshabitadas lo cual resultaba muy grave por el proyecto planteado a futuro de continuar la construcción de vivienda. La visita se llevó a cabo de Los Sauces I y II que contenía las siguientes características:

ARBOLEDAS LOS SAUCES I y II

Conjunto que se inició en 2005

Vivienda de 30 a 34 m² y de 53m² (costo aproximada por vivienda \$300 mil pesos)

Vialidades de 12 a 18 mts de ancho

Equipamiento: Primaria, Secundaria, Áreas deportivas, Centro urbano, Áreas verdes, casa de cultura

3374 viviendas en Sauces I

3938 viviendas en Sauces II

Separación de redes para reciclamiento de agua

El abastecimiento de agua potable es con un pozo alimentador a un tanque elevado. El pozo esta a 200m de profundidad y saca 27L por segundo.

Dentro del conjunto había comercio informal en algunas casas y aunque se contaba con zonas comerciales en las esquinas de algunas manzanas fue imposible evitar los cambios de uso de suelo a falta de servicios.

Un gran porcentaje de viviendas estaban desocupadas al momento de la visita. Al preguntar sobre esta situación, el desarrollador nos comento que la gente tardaba en ocupar su vivienda. Sin embargo de acuerdo al Censo 2010, Zumpango tenía 37,645 viviendas de las cuales **29,341 estaban deshabitadas**, es decir el 39.7% de las viviendas en el municipio estaban deshabitadas al momento del conteo. Del total de viviendas, se registraron 6,928 viviendas de uso temporal. Estas cifras alarmantes tienen sin duda otra explicación a la dada por el desarrollador. La construcción de vivienda a un sector que no la requiere, la lejanía del conjunto, la falta de empleo en la zona, las carencias de equipamiento y la falta de transporte público son algunas de las respuestas que sí tienen una lógica para esta grave situación en el municipio.

EQUIPAMIENTO

El proyecto contemplaba centros de barrio, subcentros urbanos, centros urbanos y corredor urbano donde se integrará el equipamiento de acuerdo al rango de población.

En este caso como parte del equipamiento regional ya estaba construido el Palacio de Justicia, al momento de la visita (2009). Los equipamientos se habían dotado paulatinamente y realizado por iniciativa del desarrollador ya que el municipio no contaba con el presupuesto para urbanizar e incorporar equipamientos o infraestructura para la cantidad de viviendas que se estaban desarrollando y estaban por desarrollarse.



Foto: Silvia Mejía Reza

En cuanto al diseño de las viviendas, poco es lo que el conjunto aportaba. Sus diseños eran repetitivos, viviendas unifamiliares, carentes de diversidad tipológica, de escala mínima, con banquetas estrechas que no consideraban al peatón. Una imagen urbana deficiente con tendidos de cables por todas las calles.

Destaca el modelo urbano aplicado, con calles de cuatro carriles, privilegiando al automóvil. Es interesante notar que el 30% de la población (según GEO), que vive en estos conjuntos tiene automóvil, pero tenemos casos según desarrolladores de Tala, Jalisco, donde sólo el 18% tiene automóvil. Un gran porcentaje de la población utiliza el transporte público por lo que el modelo urbano debería ser adecuado para el peatón, la bicicleta y el acceso al transporte público.





Fotos: Silvia Mejia Reza, Visita de campo a las viviendas consolidadas, Zumpango

A un año de haber sido entregadas las viviendas ya se iniciaba un proceso de transformación en los usos de las casas, producto de las carencias en servicios y equipamientos.. Los cambios de usos en su mayoría se dieron para establecer pequeños comercios de comida, abarrotes o servicios.. Situación ineludible para la mayor parte de los desarrollos de vivienda que no contemplan las necesidades básicas de servicios, mercado, abastecimiento, primeras necesidades de los usuarios que garanticen su habitabilidad y confort Realidad que aunque deteriora la imagen del conjunto, disminuye la plusvalía de la vivienda, es la única alternativa y a lo que desarrolladoras como ésta han orillado al ciudadano.



Foto: Silvia Mejia Reza, Viviendas con cambios de uso de suelo. Incorporación de comercio informal

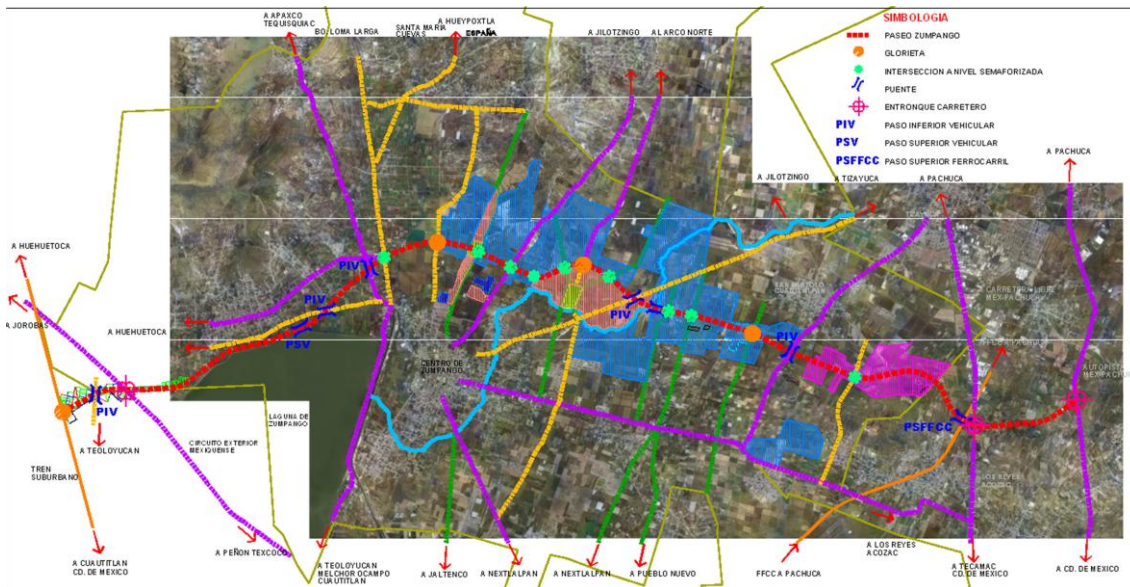
CRECIMIENTOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL



Fuente: Google, foto 2006



Fuente: Google, foto 2011



Como se puede observar en las imágenes anteriores, se trata de un municipio fragmentado cuyas consolidaciones se han dado de forma dispersa, desconcentradas, alejadas de la cabecera Municipal y en predios que han sido adquiridos por los desarrolladores a ejidatarios a precios muy baratos.

En cuanto a infraestructura notamos que se va dotando de la misma en las zonas donde se desarrollan los conjuntos de vivienda. Al centro del municipio se ubica la cabecera municipal, zona que se encuentra desarticulado del resto de los conjuntos que se han ido emplazando en la periferia.

El Plan de Desarrollo Urbano propuesto por el Municipio y elaborado con Casas Geo muestra una falta de análisis y un desconocimiento del territorio. La propuesta refleja los intereses del desarrollador al plantear la urbanización de más de 2 terceras partes del territorio como se muestra en amarillo para destinarla a zona habitacional a desarrollar en los próximos 15 años, con viviendas de interés social unifamiliar.

En un ejercicio de análisis del plan existente, y haciendo el cálculo de suelo y reserva a 10 años, se generó una nueva propuesta de plan y proyectos estratégicos en beneficio de la ciudad consolidada, el territorio sin dejar de lado el crecimiento esperado.

Los proyectos estratégicos que se propusieron fueron los siguientes:

1. Detonar el desarrollo turístico de la laguna, a partir de su recuperación
2. La incorporación de zonas multimodales de transferencia que permitirán la adecuada accesibilidad a las zonas industriales y habitacionales sin causar congestiones viales.

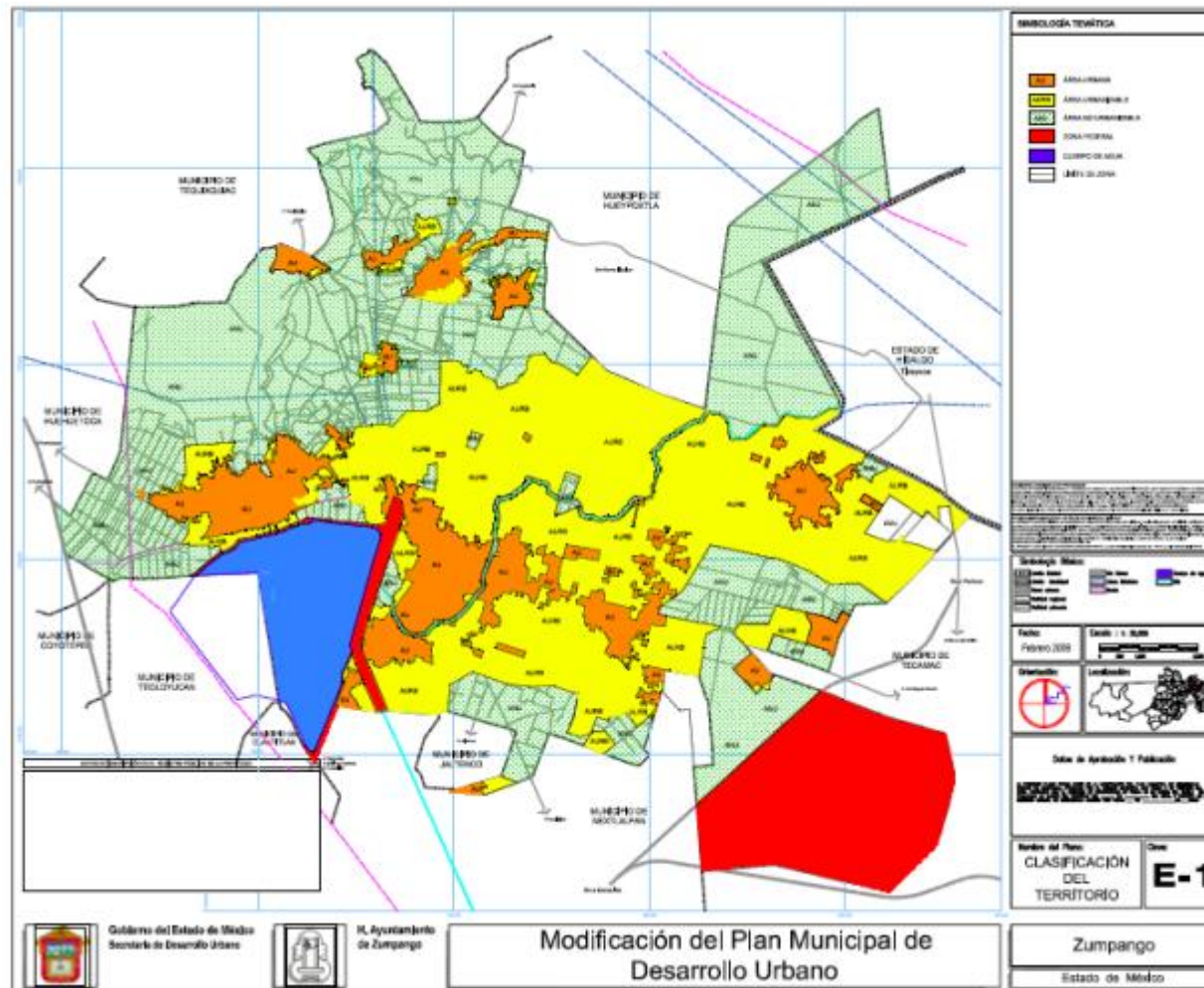
3. Un eje de eventos en el canal central que recupere este río como parte del proyecto de recuperación de la Laguna
4. La recuperación de zonas agrícolas siendo que la zona se ha dedicado a esta actividad y actualmente se ha transformado el uso de suelo.
5. La revitalización del Centro de la ciudad como foco turístico y centro de operaciones político-gubernamentales

“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

Silvia Mejía Reza

Maestría en Arquitectura

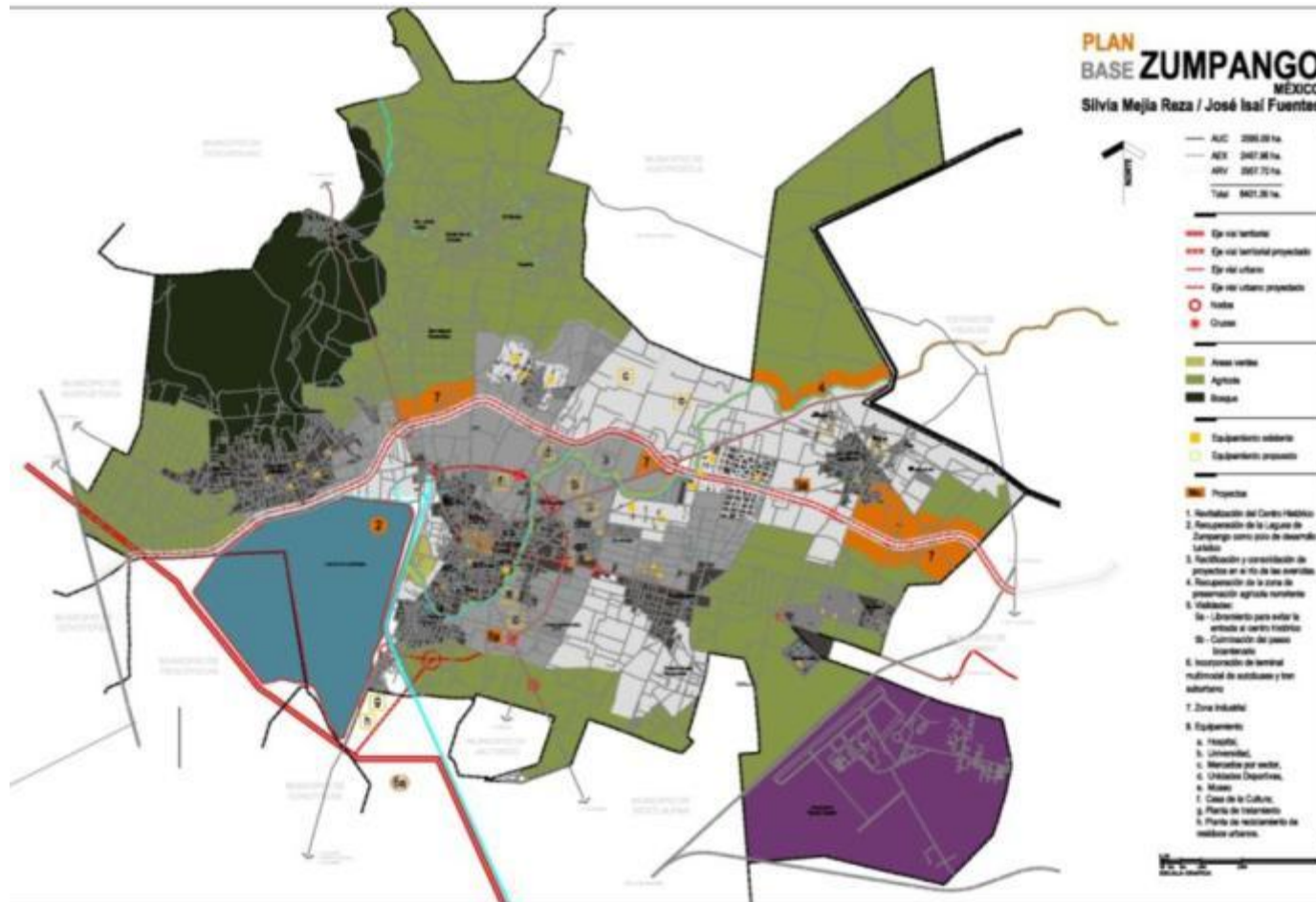
Campo de conocimiento: Análisis, Teoría e Historia



Plan Municipal de Desarrollo Urbano publicado en Diario Oficial Febrero 2009

PROPUESTA DE PLAN BASE

Elaboración: Silvia Mejía y José Isaí.



La propuesta elaborada incluyó un análisis de la zona, reconocimiento de la topografía y del territorio para proponer el rescate de la laguna como prioridad para potenciar el crecimiento hacia esa zona que es donde se encuentra la zona histórica del municipio. Los proyectos estratégicos incluyen un corredor que conecta en dos polos zonas industriales, y al centro una zona multimodal de transporte. Además se mejoraron las vías de accesibilidad ya que resultaba complicada la conectividad en la zona y la incorporación de transporte público para dar servicio a la zona existente y la zona a desarrollar.

Todo lo anterior considerando los crecimientos poblacionales y demandas potenciales de vivienda a 10 años.

El análisis que se llevo a cabo para proponer un nuevo plan, fue resultado de analizar las necesidades de vivienda y el crecimiento poblacional en un periodo de 10 años, de acuerdo al Censo 2005 y la información de CONAPO.

Este plan resulta fundamental para proporcionar una visión clara de la ciudad que se pretende consolidar en un periodo de 3, 5 y 10 años.

A partir de la definición de los proyectos estratégicos resulta necesario definir etapas de actuación que vayan definiendo la incorporación de estos equipamientos y servicios mediados a partir de las necesidades de la población.

En este ejercicio nos dimos cuenta que la propuesta de reserva de suelo para vivienda era demasiado extensa, y se vinculaba a los intereses del desarrollador. Con una visión de densificación y ordenamiento urbano, incorporación de los equipamientos necesarios y servicios que garanticen una mejor calidad de vida para el ciudadano se puede lograr un proyecto con una visión sustentable que garantice el cuidado del suelo agrícola, el medio ambiente, y la habitabilidad de la población.

C. Evaluación emitida por el grupo DUIS

Considerando y analizando lo anteriormente expuesto se puede entonces concluir lo siguiente:

Debido a las cifras de población y a un análisis del crecimiento futuro del municipio, no se justifica la construcción de 150mil viviendas en la zona.

Antes de construir las viviendas, el municipio debería contar con las características para albergar a la población que llegaría. Contar con un sistema de transporte público eficiente, servicios generales y los equipamientos necesarios que garanticen la habitabilidad de la población. Sin embargo el municipio de Zumpango no cuenta con la infraestructura para garantizar la movilidad de los habitantes hacia el casco antiguo municipal o a las ciudades más próximas donde se encuentran sus fuentes de trabajo.

El planteamiento sugiere que a largo plazo se incorporará una zona central donde se pretende reubicar el Palacio Municipal y la administración del Municipio, dejando el casco antiguo sin uso. No hay un planteamiento de recuperación o una visión a mediano y largo plazo lo que podría tener graves consecuencias y provocar el deterioro del centro.

También es importante destacar que la consolidación de esta zona tendrá repercusiones graves sobre la economía del Casco antiguo de Zumpango donde su economía principal es la de servicios. Con la introducción de grandes empresas de

supermercados y abasto, los pequeños comerciantes se verán muy perjudicados por el decremento en el consumo de sus productos ante una competencia de esta índole.

El proyecto en sus zonas consolidadas presenta deficiencias en materia de servicios y equipamientos, transporte público lo que está provocando el abandono de las viviendas o la tardanza en su ocupación. El desarrollador se ha visto en la necesidad de subcontratar una empresa de transporte para atender a la población ya que aún no se cuenta con un sistema de transporte público en la zona que les de servicio.

En cuanto a los servicios básicos, actualmente la zona está vedada y el desarrollador suministra agua potable de algunos pozos que se encuentran en la zona, sin embargo el recurso no está garantizado a largo plazo por el déficit que presenta este insumo. En cuanto a la energía eléctrica, se plantea suministrar con tendidos lo cual implica un alto costo para el desarrollador. No se tienen contemplados sistemas de energía alternos sustentables como paneles solares. En cuanto a la recolección de residuos sólidos, no hay una propuesta que indique el manejo y disposición de los residuos de la zona. Actualmente se trasladan a otro municipio lo que implica altos costos para el gobierno.

Si consideramos lo anterior podemos entonces concluir que las deficiencias que se presentan en la actualidad hacen inviable el proyecto. Es recomendable replantear el proyecto e iniciar con una recuperación ambiental de la zona para en un futuro poder contar con un entorno viable para ser urbanizado.

A continuación se muestra la evaluación que se hizo por parte de SEDESOL y en base al Art. 73 de la Ley de Vivienda:

Revisión del Proyecto Cd. Bicentenario Zumpango

Lineamientos del Artículo 73 de la Ley de Vivienda

Generales	A Definición del proyecto y congruencia con planes y programas de desarrollo urbano	
		Se requiere Información respaldada digitalmente del proyecto ejecutivo.
		No queda clara la definición del proyecto por aprobar: la totalidad de la ciudad Bicentenario Zumpango, la 1era Etapa o el Proyecto las Plazas.
		La aprobación de la Ciudad Bicentenario Zumpango requiere del proyecto ejecutivo completo, la aprobación de la etapa 2008-2009 requiere del proyecto ejecutivo de 14,537 viviendas, la aprobación de Las Plazas requiere del proyecto ejecutivo de 6,670 viviendas. En todos los casos se requiere la estructuración urbana en colonias, barrios y vecindades reflejada en planos ejecutivos con cuadro de áreas, población y tipologías de viviendas.
		No se documentaron los permisos necesarios para avalar la definición del proyecto.
		Se requiere la publicación oficial del Plan Estatal y del Programa de Diseño y Administración Urbana para la Zona Impulsora de Desarrollo
	B Cálculo del Número de Habitantes por cuarto dormitorio	
		Se observan diversidad de datos que dificultan la definición del proyecto por aprobar. El proyecto Ciudad Bicentenario Zumpango fue referido al Grupo DUIS con 4,077has, la memoria entregada a SEDESOL refiere 2,502has, mientras que el Programa de Desarrollo en Periodos BIANUALES suma 2123has. La etapa 2008-2009 que incluye al proyecto las Plazas se presenta con 14,537viviendas, de las cuales las autorizaciones presentadas refieren a 1520 viviendas y el resto de la información presentada sobre el proyecto Las Plazas refiere a 6,670 viviendas.
		El cálculo de población es inadecuado, a pesar de considerar 2 habitantes/dormitorio, solo considera un factor de crecimiento de viviendas del 5%, para el cálculo de los servicios y los equipamientos debe considerarse el máximo crecimiento de la totalidad de las viviendas. De esta manera la población pasa de 503,271hab a 764,669habitantes. Se requiere completar el análisis entregado con la dosificación de población estimada según las etapas y secciones del proyecto
	1 Servicios	
<i>Agua Potable</i>	No presentan autorizaciones ni cartas compromiso o pruebas similares que avalen el abasto de agua, drenaje, energía y alumbrado a la totalidad del proyecto	
<i>Alcantarillado</i>	En complemento se anexó el Programa de Desarrollo en Periodos BIANUALES el cual no ofrece cifras conceptuales que validen las gráficas o diapositivas relativas a los servicios e infraestructuras..	
<i>Instalaciones Eléctricas</i>	Se reflejan solo intenciones de cumplimiento con las normas, mas no las autorizaciones y permisos requeridos. La documentación presentada no constituye la información base solicitada	
<i>Alumbrado Eléctrico</i>	Se necesitan las memorias de cálculo justificantes del abasto estimado para cada servicio.	
	La información entregada constituye una parcialidad del proyecto Las Plazas, cuyas viviendas representan el 5% del proyecto total CBZ.	
Infraestructura	2 Vialidad	
	<i>Conexiones</i>	Se requiere por jerarquía de vialidad: planos de ingeniería de detalle de las conectividades entre las diferentes tipologías, proyecto de impacto vial, demostrar la liberación de derechos de vía, tipos de estructuras y características del pavimento, demostrar las áreas de estacionamiento, especificaciones, dosificación, ubicación y financiamiento de la señalización. Referir los planos con escala y cotas para facilitar la revisión. Definir los plazos de construcción.
	<i>V. Primaria</i>	
	<i>Vialidad Secundaria</i>	En general se observan planos esquemáticos en los que se imposibilita la revisión y la aplicación de criterios sobre la TOTALIDAD del proyecto.
	<i>Vialidad Local</i>	
	3 Banquetas	
		Se requiere: Planta de Conjunto Ejecutiva de la red vial, con el detallado de guarniciones, botes de basura, señalización y rampas. Detallar los Cortes, marcar las especificaciones y mostrar las cuantificaciones de la señalización, los botes de basura y la arborización a colocar en cada vialidad del proyecto por aprobar.
	4 Cruces o pasos vehiculares y peatonales	
		Al igual que en lineamiento 2 "Vialidad" se requieren planos de Ingeniería de detalle de cada cruce en el proyecto

E q u i p a m i e n t o	5 Transporte Público	
		Se requiere: Planta de conjunto ejecutiva con la red vial (a escala y acotada) ubicando la TOTALIDAD de los paraderos de bicicleta y de autobuses en el proyecto completo, así como las casetas de seguridad en las conectividades regionales, marcando distancias y recorridos máximos, lugares de transferencia al transporte urbano y elementos de seguridad implicados en el diseño. Mostrar en memoria técnica y en planos de ingeniería el Diseño estructural de los paraderos y los estacionamientos-dormitorios del transporte.
	6 Espacios públicos abiertos	
	<i>Jardines infantiles</i>	No se presenta el cálculo de la población total del proyecto, según sus etapas y sus secciones, lo que es base para la dosificación de los diferentes elementos del equipamiento urbano para cada etapa y sección del proyecto.
	<i>Parques</i>	
	<i>Plazas Públicas</i>	Se requiere identificar los recorridos máximos en planos con escalas y cotas.
	<i>Módulos deportivos</i>	Según el número de habitantes final del proyecto, el cálculo de espacios públicos abiertos en el documento presentado, pasaría de 162.65Has a 240.87Has.
	7 Educación y Cultura	
	<i>Jardín de Niños</i>	Se requiere identificar los recorridos máximos en planos con escalas y cotas. Mostrar las gestiones entre la empresa desarrolladora, los gobiernos municipal o estatal y las Instituciones de Educación, garantizando la corresponsabilidad en tiempo, forma y montos financieros.
	<i>Escuela Primaria</i>	El número de habitantes final del proyecto debería ser 764,669hab según los Lineamientos del Art. 73, de tal forma que el cálculo del documento presentado, con un total de 1,946 aulas para Jardín de Niños, Primaria, Secundaria y Preparatoria, debe ser 2,882.66 aulas.
<i>Escuela Secundaria</i>		
<i>Escuela Preparatoria</i>		
<i>Biblioteca Pública</i>	Segun el calculo de Bibliotecas, la dosificacion que se presenta de 35 bibliotecas publicas, debe ser de 51 bibliotecas públicas. El proyecto Las Plazas no presenta ninguna biblioteca pública	
<i>Casa de Cultura</i>	Según el cálculo para Casa de la Cultura, la dosificación que se presenta de 43 casas de cultura y 60,200m2 de área de exhibición, debe ser de 63.72 casas de cultura y 88,200m2 de área de exhibición. El proyecto Las Plazas no presenta ninguna casa de cultura.	
8 Salud y Asistencia Social		
<i>Consultorio Médico</i>	Se requiere identificar los recorridos máximos en planos con escalas y cotas. Mostrar las gestiones entre la empresa desarrolladora, los gobiernos municipal o estatal y las Instituciones de Salud, garantizando la corresponsabilidad en tiempo, forma y montos financieros.	
<i>Centro de Salud</i>		
<i>Centros Comunitarios</i>	El documento presentado refiere que los consultorios, camas, centros comunitarios y guarderías, serán cubiertos con el equipamiento de la ciudad, cuando deberán ser proporcionados dentro del proyecto Ciudad Bicentenario Zumpango y planeados dentro del tejido urbano, observando los recorridos máximos marcados por el Art. 73.	
9 Mercado Público		
	El cálculo del total de población del proyecto, debe pasar de 503,271hab a 764,669hab, de tal manera que la dosificación presentada de 86.06 mercados públicos y 4,267.28 locales, debe pasar a 127.4 mercados públicos y 6,319 locales.	
	El proyecto Las Plazas no documenta en sus planos ningún mercado público.	
10 Equipamientos a Escala		
	Los casos de Espacios Públicos Abiertos, Equipamiento de Educación y Cultura, Salud y Mercado Público requieren adicionalmente un nivel de servicios Regional inmediatamente superior al nivel urbano ya planteado, conforme al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, por lo que se requiere el cálculo y planeación de los equipamientos regionales, cubriendo las necesidades internas de la población, así como las de los asentamientos humanos de menor jerarquía, ubicados en los radios de influencia marcados por dicha normatividad.	

Vinculación con el Entorno	11 Instrumentación de Acciones de Mitigación de Impacto (a partir de 25,000hab)	
		Se requiere Visto Bueno en el que se autorice el proyecto y sus medidas de mitigación sobre los impactos vial, energético, ambiental e hidrológico por parte de SCT, SENER, SEMARNAT y CONAGUA.
	12 Tipologías de vivienda	
		Se requiere Memoria técnica incluyendo *estudio de mercado, *perfiles socioeconómicos atendidos y su *correlación con las tipologías y prototipos ofrecidos (entiéndase tipología como -duplex, triplex o multifamiliar- prototipo como -programas espaciales ofrecidos-) *Resumen descriptivo de las tipologías constructivas incluyendo variables como m2 de construcción, m2 de terreno, cantidad de dormitorios, clasificación económica de la vivienda, densidades, precios, etc.*Planos ejecutivos de conjunto ubicando las manzanas aprobadas con su sembrado de tipologías.
	13 Comercio Básico	
		Se identifican Comercios a manera de locales comerciales, sin embargo no se identifican en ellos las tiendas básicas de abarrotes.
		Los documentos no tienen escala por lo que no se pueden evaluar los recorridos
	14 Densidad Mínima	
		No se encontró análisis justificante con los criterios de diseño en el acomodo de densidades para el Proyecto Las Plazas
		La densidad mostrada refiere al Desarrollo completo, sin embargo el plano del Proyecto Las Plazas, hace un cálculo erróneo distinto al requerido por el Artículo 73.
	15 Medidas de Protección al Medio Ambiente	
		Se presentan 3 propuestas a nivel conceptual (Separación de aguas negras, tratamiento de aguas para su reciclaje y, reducción de la energía anual) se necesitan planos ejecutivos que documenten al detalle la implementación de las propuestas en el proyecto
	16 Separación y disposición de Deshechos	
		Se requiere presentar los planos ejecutivos del proyecto de Separación de Desechos, la programación de corresponsabilidades y financiamientos (incluido el sistema de barrido y recolección), los convenios necesarios para la operación del programa, cálculo y ubicación de los contenedores y visto bueno de SEMARNAT.
	17 Verificación previa a la ocupación de Viviendas	
		No se presenta documentación al respecto, dado el status de proyecto. Sería recomendable presentar los formatos y tiempos aproximados en los que se verificaría (bitácoras, fotografías de avance de proyecto, acuerdos de corresponsabilidad) así como determinación de las instituciones que verificarán y recibirán el proyecto.
	18 Prevención y Mitigación de Riesgos	
<i>Identificación de Suelos inestables</i>	No se encontró documento de análisis edafológico o geológico que garantice la certidumbre de la estabilidad de suelo manifestada por la empresa	
<i>Riesgos de Inundación</i>	Se menciona haber tomado las precauciones hidráulicas, se requieren estudios que garanticen y describan las medidas tomadas, con planos hidrológicos de escurrimientos, detalles constructivos, matrices y documentos oficiales que garanticen la corresponsabilidad.	
	Se recibió como anexo el Programa de Manejo Integral de la Cuenca del Río de las Avenidas de Pachuca en el Proyecto Urbano CBZ, cuyas obras mencionadas no demuestran disminuir el riesgo de inundación.	
	Menciona que se realizará una rectificación del cauce del río de las Avenidas, se requiere documentar el proyecto y sus autorizaciones pertinentes.	
<i>Riesgos geológicos</i>	No se presentó mapa o estudio para determinar que no existen fallas geológicas o fracturas en la zona de desarrollo, sin embargo se reconoce el "efecto de sitio" de un valle aluvial como Zumpango, para lo cual se requiere documentación, estudio de Mecánica de suelos y medidas de mitigación.	

Sin la metodología DUIS a continuación presenté mi opinión del proyecto Zumpango Ciudad Bicentenario:

Zumpango presentó, de acuerdo al Censo 2010, el 39% de vivienda desocupada, lo cual evidencia la falta de una demanda que justifique la construcción de esta tipología de vivienda. El proyecto de 180mil viviendas que pretende desarrollar Casas Geo no tiene un sustento para ser llevado a cabo. Su estudio de mercado no especifica el nicho de población al que se refieren las necesidades de vivienda proyectadas.

Además resulta incongruente lo formulado por el gobierno del estado. Zumpango pretende ser uno de los polos de desarrollo del Estado de México, con un potencial de servicios y turismo. Sin embargo vemos un polo donde lo único que se está produciendo es vivienda. Se trata de un proyecto con muchas carencias. Sus principales deficiencias a nivel urbano son las siguientes:

- Su lejanía con el centro de población existente lo que aísla y disgrega el tejido social y urbano. A largo plazo esto va a repercutir seriamente en la estructura social y urbana del casco antiguo ya que si Zumpango Bicentenario comienza a incorporar grandes super mercados, comercios, servicios, va a repercutir de forma muy grave en la economía local de servicios con la que se mantiene este casco antiguo.
- El conjunto está diseñado como todos los conjuntos de vivienda del país, sin ninguna innovación. Carece de una propuesta urbana que favorezca al habitante, al peatón. No propone espacios de convivencia atractivos, es un gran fraccionamiento de casas en serie.
- Aunado a lo anterior, el conjunto está siendo desarrollado en etapas, donde la vivienda ha sido prioridad. Ante la carencia de servicios, la lejanía para obtenerlos, la población opta por poner sus propios negocios en sus casas, lo que implica un cambio de uso de suelo en el conjunto. Sería necesario adoptar un esquema diferente de planeación y ocupación, donde primero se tengan listos servicios, equipamientos y después se vendan las viviendas. Así la población contaría con todo lo necesario para vivir dignamente sin necesidad de cambiar los usos de sus viviendas o abandonarlas por la falta de estos elementos de primera necesidad.
- Lo más grave de esta propuesta es la falta de agua y energía eléctrica. El hecho que el municipio haya otorgado el permiso para construir sin la factibilidad de agua potable y sabiendo que la cuenca está vedada habla de las deficiencias y la corrupción de nuestras autoridades. Autoridad que no sabe las repercusiones de autorizar desarrollos de esa magnitud y les basta una buena remuneración económica para permitir que construyan como quieran.

Deficiencias técnicas, urbanas, administrativas; Zumpango es la antítesis del urbanismo. Un desarrollo con esas características apoyado por las autoridades estatales y municipales habla de que somos un país que no ha entendido el quehacer urbano, no está preocupado por el ciudadano, por el territorio, el medio ambiente, la economía.

México es un país que se sigue valiendo de los intereses, la corrupción y esto se refleja en el uso del territorio, la aplicación de los programas que no permiten un crecimiento adecuado y sustentable.

Zumpango es tan sólo uno de muchísimos ejemplos que existen en el país donde los intereses de los desarrolladores y la falta de experiencia o conocimiento de los presidentes municipales llevan a detonar proyectos de vivienda sin un sustento de demanda, sin una planeación adecuada, sin respetar el territorio donde se emplazan.

En el caso específico al que nos avocamos, se trata de un territorio con vocación agrícola y ganadera. La destrucción de esta zona provocará, sin duda, estragos a largo plazo. El cambio de uso injustificado y carente de un estudio ambiental es el que ha provocado los numerosos desastres que año con año cobran el patrimonio e incluso la vida de muchos habitantes.

Y podría continuar enumerando las muchísimas repercusiones que un desarrollo horizontal, lejano y carente de planeación provoca. Las inconsistencias y lo incongruente que es que continuemos apoyando como gobierno y sociedad un proyecto de vivienda a costa de el bienestar de los habitantes.

4. Reflexiones finales y recomendaciones

“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

Silvia Mejía Reza

Maestría en Arquitectura

Campo de conocimiento: Análisis, Teoría e Historia

Los procesos de ocupación territorial que se han dado en el periodo 2000-2010 a partir de las políticas de vivienda impulsadas desde el año 2000 han detonado problemas económicos, sociales, ambientales irreversibles.

Los crecimientos urbanos debido a la producción de vivienda en lapsos cortos de tiempo han carecido de lineamientos y estrategias que permitan la conformación de ciudades integrales, incluyentes y habitables.

El oligopolio de desarrolladores que en su gran mayoría se han dado a la tarea de llenar el país con vivienda de mala calidad, con el apoyo de las instituciones crediticias y la política de vivienda del Gobierno Federal ha sido un detonador de problemas que paulatinamente se han manifestado de distintas formas: ruptura territorial, inseguridad, abandono de las viviendas, sociedades quebrantadas, conjuntos deteriorados, problemas administrativos en los municipios, incumplimiento en pagos de hipotecas lo que ha detonado problemas muy graves en las SOFOLES y bancos, por sólo mencionar algunos.

Como ya se mencionó las tendencias de crecimiento continuarán por lo que es urgente trabajar en los temas urbanos, impulsar políticas e instrumentos que ayuden a ordenar el territorio y los futuros crecimientos esperados en zonas intra o peri urbanas.

Los cambios institucionales de los últimos años han tenido matices políticos. Si continuamos con una política donde se busquen acciones de visibilidad y no de contenido con resultados para los sectores necesitados no llegaremos a concretar el reto de dotar de vivienda digna a la población mexicana. Es indispensable transformar la política de vivienda, retomar el apoyo al sector social con actos contundentes que propicien un cambio.

...Del desarrollo urbano en México

El desarrollo urbano en México sufrió un colapso al final de la década de los 80's que ha tenido consecuencias muy graves a nivel social y territorial en todo el país.

La desaparición de la Secretaría de Desarrollo Social y vivienda en 1992 fue el inicio de un desinterés en las políticas gubernamentales por el desarrollo territorial y urbano de nuestro país.

Aunado a esto, el artículo 115 Constitucional⁶⁴ ha otorgado plena libertad y autonomía a los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; autorizar los cambios de uso de suelo lo que ha permitido su uso irracional, irregular y con consecuencias irreversibles sobre el territorio.

⁶⁴ Ver Anexo II

La regulación del suelo ha sido uno de los principales retos y continúa siendo un factor fundamental de atender y controlar para evitar el consumo de zonas agrícolas y su transformación a urbanizables y los crecimientos sin control desarticulados de los núcleos urbanos. Los desarrolladores son los principales depredadores del suelo. Apoyados por las autoridades locales han obtenido grandes extensiones de tierra en zonas agrícolas o no aptas, donde los costos son muy bajos por la lejanía a la infraestructura y equipamiento existente. La falta de regulación, conocimiento y muchas veces corrupción por parte de los gobiernos ha provocado el crecimiento desordenado, desarticulado e irregular de las ciudades medias de México.

En la actualidad vemos que esto ha propiciado la formación de comunidades aisladas y alejadas de los centros de población, con una carencia de servicios lo que ha motivado al cambio de uso en las viviendas- a viviendas productivas, única solución que encuentran las familias para poder complementar sus ingresos y pagar hipotecas y gastos prioritarios. Transformaciones que son criticadas porque causan el deterioro de los conjuntos habitacionales y el declive de las plusvalías, por lo que a largo plazo en vez de ganar valor, las viviendas lo pierden y resulta más complejo venderlas a otra familia. Con las metas por cumplir anualmente y los municipios carentes de recursos, instrumentos y en otros casos de gente preparada en la materia resulta difícil la adecuada toma de decisiones para la planeación y crecimiento de las ciudades.

Los últimos cuatro años el tema urbano ha iniciado su recuperación en la política del país, desafortunadamente el tema ha obtenido interés por los desastres naturales que han provocado pérdidas enormes en poblaciones que se asientan en zonas de riesgo principalmente en los litorales del país, en zonas lacustres y valles. Año con año las incidencias incrementan y los costos para recuperar viviendas e infraestructura aumentan en ciudades colapsadas por inundaciones y otros fenómenos meteorológicos. El tema urbano no es el interés principal, lo que se pretende evitar es la derrama de recursos, y por ello se ha iniciado una campaña de concientización sobre la planeación de las ciudades en zonas aptas evitando la destrucción del territorio que ocasiona inundaciones y deslaves.

El ordenamiento urbano es una interdisciplina, que requiere la suma de diversos factores y actores para lograr el buen funcionamiento y la sustentabilidad de la ciudad. Se requieren nuevas formas e instancias de coordinación para vincular a todos los responsables de la planeación urbana dejando atrás las autonomías de sectores como: el urbano, de transporte, medio ambiente, agua y energía.

Factores como la adecuada accesibilidad a la ciudad son fundamentales a través de la incorporación de sistemas de transporte público eficientes que minimicen el uso del automóvil privado, potenciar el uso de sistemas de movilidad no motorizada como las

bicicletas para recorrer cortas distancias a nodos de transporte público, incrementar los espacios públicos y promover su uso con actividades recreativas y de deporte. En cuanto a los componentes de la ciudad es ideal la ciudad de densidad media con usos mixtos compatibles, la diversidad tipológica en el diseño de los edificios, la diversidad social para tejer comunidades mixtas. A grandes rasgos estos elementos generarían espacios más amigables y sustentables para los habitantes porque les permitiría caminar y acceder a los servicios básicos de manera más fácil y rápida.

Una ciudad compacta y con usos mixtos es, de acuerdo a especialistas en materia urbana, la ciudad más sustentable, la ciudad más humana e ideal.

Sin embargo, en México hay mucho camino por recorrer y es necesario adoptar la Planeación y el Desarrollo Territorial y Urbano como política pública, como un eje rector para el desarrollo del país, política que deberá estar incluida en las agendas de todos los políticos del país y como uno de los ejes rectores del gobierno Federal.

...Del desarrollo de la vivienda en el periodo 2000-2010

El problema urbano se incremento con la política de vivienda implementada en el sexenio anterior 2000-2006 que fue un detonador de la producción de vivienda que ha contribuido a la expansión y formación de nuevas ciudades de forma horizontal. Esta política ha dado acceso a una vivienda a muchas familias mexicanas sin embargo dejó de lado al sector más necesitado de una vivienda o de un subsidio para mejorar su vivienda.

Nuevamente el cumplimiento de las metas propició un “boom” en la construcción de vivienda social, desarrollada en su gran mayoría por diez desarrolladoras de vivienda, el oligopolio formado en el sexenio del presidente Vicente Fox, que fue muy benéfico para sus empresas y llegaron a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores. Sin embargo esta producción de vivienda en serie, carente de diversidad tipológica, de calidad, funcionalidad o estética arquitectónica, se ha dado en todo el territorio, no importa el clima, la geografía, el modelo es el mismo. Un modelo que además de no contar con los anteriores satisfactores tampoco cubre la demanda real de nuestro país.

La mayor parte de las necesidades de vivienda se ubican en el sector no afiliado de la población, uno de los más grandes retos es cómo hacer llegar recursos de crédito a

este segmento. El 50% de la población presenta el 75% de las necesidades de vivienda y recibe menos del 3% de los recursos del sector.⁶⁵

En el periodo 2000-2010, el sector vivienda ha priorizado a la población afiliada, lo que ha dado como resultado la sobre atención a un sector, que ha derivado en decenas de miles de viviendas desocupadas tres años después de ser adquiridas. Es necesario implementar políticas para atender a la población de menos recursos y que no cuenta con afiliación a alguna de las instituciones de crédito.

Han sido muchos los problemas y las consecuencias de generar vivienda accesible y de muy bajo costo en zonas alejadas de la ciudad. Como ya lo mencionamos, los beneficiarios gastan más en transporte público que en su hipoteca y los municipios no pueden mantener los servicios.

Las intervenciones en el territorio por parte de los desarrolladores de vivienda han repercutido en la economía de los municipios que carecen de un sistema que soporte las necesidades de servicios de conjuntos de gran dimensión.

Es fundamental mejorar lo ya existente y supervisar los proyectos futuros para no cometer los mismos errores. Incorporar a los conjuntos ya consolidados, sistemas de transporte eficientes, mejorar los servicios agregando los equipamientos faltantes, y vigilar que los nuevos desarrollos no sean autorizados a menos que tengan todas las características de ciudad sustentable.

Es necesario ordenar y alinear a todas las instituciones involucradas en el sector de la vivienda y el desarrollo urbano para garantizar el apoyo a la población desatendida, y a la atendida con productos adecuados, de calidad, en emplazamientos dignos y equipados.

.....De los DUIS

Los DUIS son sólo un parche que busca “mejorar” el desastre que la política de vivienda ha sido en la década 2000-2010. Es un proyecto que no deja de lado las metas en el otorgamiento de créditos y busca complementar esta meta con una visión de control de calidad que no se ha visto sea muy exitosa. Con la aprobación de cuatro proyectos en casi cuatro años, DUIS es una herramienta que ha encontrado dificultades en su operación porque el sector está aprendiendo que el Desarrollo Urbano no es un proceso de días, que la generación de ciudades requiere de una planeación y un equilibrio.

⁶⁵ Datos de SEDESOL, Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio

Hablar de sustentabilidad implica hablar de racionalidad. Los DUIS contradicen esto con sus cifras y proyecciones de crecimiento a largo plazo. Desarrollos de más de 10mil viviendas, ciudades completas que pretenden ser consolidadas en periodos de 10 años, cuando la conformación de nuestras ciudades ha tomado siglos y ha sido un proceso paulatino de estructuración y crecimiento.

Los DUIS continúan con el cumplimiento de metas anuales, que como ya se dijo opaca las buenas voluntades de desarrollar ciudades. Finalmente la forma en la que operan las financieras es con metas en el otorgamiento de créditos y no son los mismos tiempo que en la planeación y el estudio urbano.

Otro inconveniente de DUIS es el mercado que atiende; no se ha focalizado al sector que necesita una vivienda, se continúa dotando de vivienda a los acreditados, cuando las cifras de vivienda desocupada se incrementan año con año y actualmente rebasan los cuatro millones.

Es entonces necesario reflexionar sobre las debilidades de los DUIS, y como una estrategia que busca hacer ciudad, termina por no hacerla ya que se rige por los tiempos y los intereses políticos. Si el grupo fuera una entidad descentralizada, y se elevara a nivel de Norma, respaldándolo con un Fideicomiso se podría elevar la calidad de los proyectos aprobados y ampliar las expectativas y de los desarrollos de vivienda.

Para no caer en el pesimismo puedo distinguir algunos efectos positivos del grupo DUIS, uno de ellas, y a mi parecer el más destacable, es el trabajo interinstitucional que se logró conformar a lo largo de este periodo gubernamental. Con la participación de cuatro Secretarías de estado y las principales instituciones involucradas en los temas de vivienda, todas ellas en constante participación, tratando de entender el tema de desarrollo urbano, incorporando ideas y estrategias.

Esta experiencia ha puesto en la mesa la importancia de hacer ciudades planeadas, integrales. Las desventajas económicas y sociales de continuar con un modelo de desarrollo alejado y carente de servicios y equipamientos.

De las continuas sesiones, los talleres con expertos, el acercamiento con otros países donde se generan buenas prácticas, ha resultado la comprensión y el impulso a un tema que estaba olvidado.

Se ha logrado que los recursos sean condicionados al cumplimiento de los requisitos establecidos por el Grupo para garantizar que los desarrollos cuenten con fuentes de trabajo, equipamientos, y la infraestructura necesaria para que los habitantes puedan vivir dignamente.

DUIS busca ser la alternativa para mejorar la forma en la que se hace la vivienda, con un esquema de control de calidad en el proceso de ocupación del territorio en distintas escalas, para ofrecer un producto que cumpla con las características básicas para ser habitable y ofrecer un entorno digno a las familias. Un reto complejo que tendremos que evaluar si se cumple en estos cuatro conjuntos ya aprobados y condicionados en muchos aspectos, empezando por los equipamientos comprometidos por los gobiernos estatales y aún no resueltos.

Si hay un control de calidad en DUIS éste se ha logrado con la participación de las instituciones quienes han defendido sus posturas. Tal es el caso de SEDESOL que no ha permitido la autorización de un gran número de DUIS porque presentan proyectos alejados de la ciudad, sin servicios, sin los requisitos que establecen los Lineamientos derivados del art 73 para cumplir con los mínimos en materia de equipamiento. Por esto en sólo cuatro años se han autorizado 4 DUIS.

A través de los DUIS se promueve el uso del Atlas de riesgo para prevenir los asentamientos en zonas de riesgo; el uso y aplicación del Plan de Desarrollo Urbano como herramienta de planeación y visión futura del crecimiento de la ciudad.

Tomar como ejemplo las Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado en Chile o las Áreas Residenciales Estratégicas de Barcelona, tiene como finalidad enfatizar las virtudes de algunas estrategias urbanas que han funcionado en otros países y que han logrado mitigar los crecimientos dispersos, alejados de las ciudades y que permiten ordenar el territorio en el desarrollo de vivienda. Esto es sustentabilidad, la incorporación de proyectos en los predios intraurbanos de la ciudad consolidada o en la periferia donde se garantiza la cercanía de los servicios y equipamientos y la conectividad.

Sin embargo ambos ejemplos son productos de trayectorias importantes en materia urbana, reforzadas por un marco legal y por la seriedad en la aplicación de los instrumentos de planeación que son los ejes rectores del crecimiento y el desarrollo urbano. Son proyectos que toman años para su desarrollo y ejecución, se someten a consulta ciudadana para incorporar el sentir de la población, sus ideas, y finalmente se ejecutan con el consenso de autoridades, desarrolladores y la población.

...DE ZUMPANGO CIUDAD BICENTENARIO

Zumpango Ciudad Bicentenario es el reflejo de lo que pasa en todo el país en materia de vivienda. Un desarrollo de gran dimensión, que carece de equipamientos, servicios, conectividad, empleos, recursos por parte del municipio pero más grave, carece de la población que lo habite, del mercado que compre y viva en esta zona.

Zumpango, municipio rural, con vocación agrícola y ganadera, fue seleccionado por su ubicación “estratégica” como uno de los polos de desarrollo de servicios y turísticos ideales en el gobierno de Enrique Peña Nieto. Su planteamiento de ciudad Bicentenario era un plan ambicioso que pretendía detonar seis municipios del Estado de México y vincularlos a través de infraestructuras con vocaciones diversas.

Sin embargo, el municipio de Zumpango fue planeado para dar preferencia, aunque no la consigna, a un solo promotor, Casas Geo sería el constructor de vivienda para más de medio millón de habitantes y Geopolis sería la desarrolladora que llevaría a cabo todo el planteamiento urbano. Casas Geo elaboró el Plan de Desarrollo Urbano donde se incorporaba su propuesta de crecer el municipio, mover los servicios municipales y las oficinas de Gobierno a un nuevo centro y detonar inversión para hacer de este proyecto uno más del gobernador del estado. Su proyecto, sin embargo no contemplaba las repercusiones de una decisión de esta índole sobre el casco antiguo de la ciudad. Los grandes supermercados propuestos, los empleos, el cambio de sede del gobierno no contemplaban las repercusiones en la economía local, en la gente que ha vivido en Zumpango por años.

Un proyecto donde no existe factibilidad de agua potable, energía eléctrica. Donde los proyectos de conectividad, vialidad y transporte estaban condicionados. Donde no existía un avance con empresas o industria para generar empleo. Zumpango en general era un proyecto que evidentemente no era posible realizar y sin embargo ya tenía licencia para construir vivienda y la anuencia del gobierno estatal y municipal.

Lo más grave es saber que este no es el único ejemplo con estas características. Es un fenómeno que vemos en todo el país, en las afueras de la ciudad, a 10, 15 o 25 km de los núcleos urbanos.

Es evidente que de continuar con este modelo de vivienda, que además de no atender a la población que la necesita, continuaremos deteriorando el territorio, construyendo ciudades fantasma donde las casas quedarán abandonadas.

Por ello nuevamente la urgente necesidad de cambiar la política pública en materia de vivienda. Reforzar los programas sociales. Focalizar los subsidios, créditos y apoyos al sector que realmente lo necesita y dejar de construir viviendas para cumplir caprichos políticos y metas de gobierno.

... LOS RETOS GENERALES

Los retos son muchos, y diversos. Como lo menciono, es urgente una re-estructuración de la política de vivienda donde desarrollo urbano y el sector converjan y trabajen conjuntamente en los proyectos del país. Es urgente dar más peso al tema urbano, estoy segura que ha sido un gravísimo error sumergir el tema en una Secretaría de

Desarrollo Social donde no es prioridad el tema, donde es más importante la atención en los programas para combatir la pobreza alimentaria y de capacidades. La Subsecretaría debería ser una Secretaría donde la vivienda fuera una de sus vertientes, el suelo, la planeación, la sustentabilidad otras. Es urgente conformar una Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda que re direcciona la política de vivienda, oriente los programas y los instrumentos para atender a los más vulnerables, a las familias que no han tenido oportunidad de un crédito para mejorar su vivienda o para adquirir una.

Necesitamos de un marco Legal sólido y eficiente que permita que esta estructura funcione y tenga capacidad de controlar y castigar cuando sea necesario. Sólo así lograremos ordenar el país. Como lo mencionaba en el primer capítulo de este documento, las leyes son obsoletas para los tiempos actuales. Se trabaja en la modificación de leyes, reglamentos, códigos pero increíblemente toma años lograr un consenso y cuando están por aprobarse surgen los intereses que frenan nuevamente las actualizaciones y el crecimiento.

En cuanto a los retos para lograr ordenar las ciudades, hacer la vivienda accesible podemos mencionar algunos:

Promover un desarrollo acorde con la dinámica de la ciudad, dentro de un principio de integración sinérgica entre sus diferentes componentes y subsistemas⁶⁶.

Resulta fundamental reconocer el territorio, sus zonas de riesgo y las proyecciones de crecimiento esperado y contar con un Plan de desarrollo Urbano que indique que áreas de la ciudad son aptas para ser urbanizadas y cuáles deben potenciarse o recuperarse con proyectos estratégicos. Estos planes deberán ser incluyentes y contar con la aprobación de la ciudadanía. Es fundamental el proceso de participación ciudadana para que adopten los instrumentos y exijan sean respetados aún cuando haya cambio de gobierno.

La planeación de la ciudad debe además considerar los efectos que tendrá en la capacidad de carga del territorio. Es necesario densificar, hacer un uso racional del suelo que nos permita preservar las zonas agrícolas y las reservas naturales para evitar contribuir al cambio climático y prevenir las contingencias ambientales que son producto de un uso inapropiado del territorio.

Si la vivienda se vincula a la planeación de la ciudad, y los instrumentos de planeación comienzan a ser utilizados como política de crecimiento y consolidación, a corto plazo comenzaremos a ver un país con ciudades ordenadas con miras a ser competitivas y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

⁶⁶ Mariyori, Carlos. Ciudad y Sustentabilidad. Pag 46

También es fundamental disolver el oligopolio de Desarrolladores de Vivienda que han dominado el mercado nacional por años, que han promovido el modelo urbano más caro del mundo, un modelo de vivienda de baja calidad; que han propiciado los crecimientos en las zonas más remotas, en el suelo más barato y precario; un oligopolio que va contra las reglas, que se basa en un modelo mercantil sin escrúpulos y sin una visión de mejorar el país. Este grupo de desarrolladores que han utilizado al municipio para hacer negocio y destruir el territorio. Es tiempo de cambiar, de dar oportunidad a otros desarrolladores, arquitectos, urbanistas, gente preparada con propuestas innovadoras que busquen mejorar las ciudades, la calidad de la vivienda con nuevos productos.

Es urgente fomentar nuevos productos de vivienda, nuevas formas. Existen muchos arquitectos y diseñadores que podrían aportar y renovar el modelo de vivienda para hacerlo mucho más digno, de calidad. Productos de bajo costo a los que puedan acceder las familias, y si no es una vivienda, un subsidio para mejorar su vivienda actual o producir su vivienda en etapas.

Otras alternativas que podrían funcionar para acceder a otros sectores y atender las necesidades de vivienda son contar con una política de subsidios para el suelo intraurbano, aunque el escenario más viable sería la expropiación de predios no construidos, bajo una legislación con tiempos máximos permitidos para su disponibilidad. Así se evitaría la especulación y se promovería la construcción de vivienda en zonas intraurbanas. Ejemplo de esta política es España donde a través de normas como ésta se ha logrado consolidar las ciudades evitando grandes vacíos urbanos o zonas subutilizadas, lo que previene la expansión urbana y los altos costos para la ciudad.

Promover instrumentos reguladores como la obligatoriedad a los desarrolladores para que un porcentaje de sus viviendas se destinen al mercado social, esto generaría diversidad y oportunidad a este nicho de la población que no tiene acceso al crédito. Otra alternativa es buscar nuevos esquemas o nuevos programas de financiamiento para compra o renta de vivienda.

Es urgente promover que todos los municipios cuenten con una normatividad en materia urbana, hacer una revisión de sus reglamentos de construcción o Normas de Fraccionamientos para que tengan coherencia con una política de sustentabilidad y que su aplicación vaya de la mano con un programa de participación ciudadana para educar a la gente a conservar su ciudad y su vivienda.

Es indispensable reforzar la comunicación entre autoridades y la población para crear un sentido de apropiación que ayude en la ejecución y éxito de los programas y la aplicación de las normas. La participación ciudadana es una práctica a nivel mundial

que ha tenido resultados muy favorables. La ciudadanía tiene derecho a decidir cómo quieren crecer. Como quieren su casa. Este derecho a elegir es urgente hacerlo válido y no colocar sus créditos en productos que al final del día resultan peores que donde vivían antes.

Finalmente retomo la filosofía urbana que se ha impulsado en SEDESOL durante este periodo 2007-2011 en materia de ordenamiento: **los nuevos desarrollos de vivienda deberán conformarse bajo una estructura urbana de calidad que ponga al centro del proyecto al habitante, una ciudad compacta y sustentable que permita garantizar la habitabilidad de los ciudadanos, conjuntos de vivienda que promuevan la diversidad tipológica y inclusión social, y que incluyan: un sistema de transporte público adecuado, eficiente y accesible, que se promueva la movilidad no motorizada, el uso de la bicicleta, densidades medias, usos mixtos compatibles, servicios y equipamientos suficientes para atender a toda la población, espacios públicos, y áreas verdes y recreativas.**

5. BIBLIOGRAFÍA

*Bruegmann, Robert (2005), *Sprawl a compact history*, USA: The University of Chicago Press, U.S.A., ISBN 978-0-226-07691-1

*Centelles, Josep (2006),. *El Buen gobierno de la ciudad*;, Bolivia: Plural Editores; ISBN 84-7351-257-X (INAP)

**Cities between Integration and Disintegration: Opportunities and Challenges*, ISOCARP Review 02, Union Europea, Sep 2006, ISBN 90-755-24-47

***Ciudades Humanas. Pobreza urbana y el futuro de las ciudades. Estado de México 2002**

*Coulomb René, Schteingart Martha, (2006). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: UAM Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa. ISBN 970-701-834-8

*Coulomb, Rene (2005). *La vivienda en el Distrito Federal. Retos actuales y nuevos desafíos*;. México: UAM Azcapotzalco. ISBN 970-31-0521-1

*Edwards, Brian, (2008). “Guía básica de la sostenibilidad”. Barcelona: Gustavo Gili, , ISBN 978-84-252-2208-5

***Eibenschutz, Roberto (2009). *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones*;, México: Editores Miguel Ángel Porrúa, ISBN 978-607-401-136-4**

**El estatuto de la ciudad, nuevas herramientas para garantizar el derecho de la ciudad en Brasil*, 2001, Instituto Polis.

***Estadística de vivienda 2006 (2007), Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Subdirección General de Política de Vivienda y Esquemas Financieros, Editorial Sestante, S.A. de C.V., México, D.F.**

***Fundación CIDOC et al, (2006)“Estado Actual de la Vivienda en México 2006”, México**

***Fundación CIDOC et al, (2007) “Estado Actual de la Vivienda en México 2007”, México.**

***Fundación CIDOC et al (2009), “Estado Actual de la Vivienda en México 2009”, México,**

*Galantay, Ervin Y. (1977). *Nuevas ciudades, de la antigüedad a nuestros días*. Barcelona: Gustavo Gili

*García Vázquez, Carlos (2004) *Ciudad Hojaldre, visiones urbanas del siglo XXI*. Barcelona, España; Gustavo Gili; ISBN 978-84.252-1970-2

***Infonavit (1988) “La vivienda comunitaria en México”, México, Instituto Nacional de Vivienda, Consorcio Editorial Español**

*Iracheta, Alfonso X (2006). *Territorio en crisis: una política de Estado para regiones y ciudades, ¡ya!* Asociación Mexicana de Institutos Municipales de Planeación, A.C

***La vivienda en México, Construyendo análisis y propuestas, CESOP, Oct. 2006 ISBN 968-9097-03-2**

***Pardo, María del Carmen, Sánchez Velasco Ernesto (2006). *El proceso de modernización en el INFONAVIT 2001-2006*. México: El colegio de México., ISBN 968-12-1265-7**

*Ruby, Ilka and Andreas (2008), *Urban Trans Formation*,. Germany: Ruby Press, ISBN 978-3-00-024878-8

*Rueda, Salvador et al (2007); *Libro Verde de Medio Ambiente Urbano Tomo 1*, Barcelona: Ministerio de Medio Ambiente.

*Rueda, Salvador et al (2009); *Libro Verde de Medio Ambiente Urbano Tomo I*, Barcelona: Ministerio de Medio Ambiente,

*Sabatini, Francisco *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*, Documentos del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Serie Azul No 35 Julio, 2003

***SEDESOL, *Costos y beneficios de los mercados formal e informal del suelo para familias con bajos ingresos*. México D.F.; 2009 ISBN 978-607-477-200-5**

***Rojas Eduardo, Juan R. Cuadrado-Roura, José Miguel Fernández Guell, , *Gobernar las metropolis*, Banco Interamericano de Desarrollo, 2005, Washington**

CONFERENCIAS

Schteingart M. (31 mayo 2011) “Elaboración del Estudio Estado Actual de la Vivienda en México” [conferencia], reunión de seguimiento del Estudio Estado Actual de la Vivienda en México 2011, México D.F.

¹ Ortiz E. (31 mayo 2011) “Elaboración del Estudio Estado Actual de la Vivienda en México” [conferencia], reunión de seguimiento del Estudio Estado Actual de la Vivienda en México 2011, México D.F.

Adicionalmente se utilizó el Manual de DUIS que fue elaborado con el Grupo durante 2008 y 2009 y algunas de las evaluaciones hechas por los consultores externos.

6.ANEXOS

Grupo de Promoción y Evaluación de DUIS

ACUERDO DE INTENCIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y EVALUACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES, QUE CELEBRA LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL, REPRESENTADA POR EL ARQ. ENRIQUE BETANCOURT GAONA, EN ADELANTE LA “SEDESOL”; LA SECRETARÍA DE ENERGÍA, REPRESENTADA POR EL LIC. FRANCISCO ACOSTA ARREDONDO, EN ADELANTE LA “SENER”; LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, REPRESENTADA POR EL MTR. CESAR RAFAEL CHÁVEZ ORTIZ, EN ADELANTE LA “SEMARNAT”; LA COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA, REPRESENTADA POR MARCO ANTONIO QUIROZ LÓPEZ, EN ADELANTE LA “CONAVI”; EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO POR EL ING. RODRIGO BARRERA VIVANCO, EN ADELANTE EL “INFONAVIT”; EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, REPRESENTADA POR EL LIC. DARÍO LUNA PLÁ, EN ADELANTE “BANOBRAS”; SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, REPRESENTADA POR LA MDI PALOMA SILVA DE ANZORENA, EN ADELANTE LA “SHF”; A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ LAS “PARTES”, AL TENOR DE LAS CONSIDERACIONES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4º, párrafo quinto, confiere a toda familia el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, como elemento indispensable para lograr su pleno desarrollo y bienestar.

SEGUNDO.- El desarrollo integral del país pasa necesariamente por el desarrollo de sus ciudades, en ellas vive el 75% de la población nacional y se produce el 85% del producto interno bruto, lo cual constituye al ámbito urbano como un espacio de concentración y oportunidad; sin embargo, también es en las ciudades donde se encuentran varios de los grandes retos para lograr el acceso equitativo a las oportunidades más esenciales que la población requiere y en este sentido es necesaria la participación coordinada de los tres órdenes de gobierno, por un lado, y de las distintas dependencias federales con competencia concurrente en la vivienda, el desarrollo territorial y regional de nuestro país para plantear proyectos estratégicos que atiendan la demanda de vivienda a nivel nacional y que al mismo tiempo promuevan la integración espacial, ambiental, social y económica de quienes habitan en estos grandes desarrollos habitacionales, maximizando los beneficios públicos y minimizando los impactos negativos inherentes a su escala.

TERCERO.- Dentro de los cinco ejes que articulan las políticas públicas del Plan Nacional de Desarrollo 2007 – 2012, en el Eje 4. Sustentabilidad Ambiental, el objetivo 8 establece lograr una estrecha coordinación e integración de esfuerzos entre las dependencias de la administración pública federal, los tres órdenes de gobierno y los tres poderes de la Unión para el desarrollo e implantación de las políticas relacionadas con la sustentabilidad ambiental.

Asimismo, establece como objetivo de la política de vivienda, ampliar el acceso al financiamiento para la vivienda de los segmentos de la población más desfavorecidos, así como para emprender proyectos de construcción habitacional en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos; para lo cual establece como una de sus estrategias, ampliar la cobertura de atención y las opciones de financiamiento a la vivienda y construcción.

Adicionalmente señala que la vivienda constituye la base del patrimonio familiar y es el centro de la convivencia y desarrollo social. Una vivienda de calidad, con certidumbre jurídica sobre su propiedad, permite a las familias generar mayor riqueza, tanto para las generaciones actuales, como para las futuras, por lo que la política de vivienda tendrá un sentido preponderantemente social y buscará, en todo momento, ampliar el acceso de las familias de menores recursos a una vivienda, atendiendo sus necesidades, preferencias y prioridades a lo largo de su ciclo de vida.

CUARTO.- El Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2007-2012, establece en el Apartado de Transversalidad de Políticas Públicas para el Desarrollo Sustentable e Integración Territorial, como objetivo el asegurar la utilización de criterios ambientales en la Administración Pública Federal y entre sus líneas de acción, el elaborar Agendas de Transversalidad de Políticas Públicas para el Desarrollo Sustentable consensuadas entre el sector ambiental y el resto de la Administración Pública Federal; así como impulsar la creación de comisiones intersecretariales, firma de convenios, acuerdos, decretos, grupos ad hoc, etcétera.

QUINTO.- El Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable, tiene dentro de sus objetivos el incrementar la cobertura de financiamiento ofrecido a la población, particularmente para las familias de menores ingresos; el impulsar el desarrollo habitacional sustentable, emprendiendo proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos; consolidar el Sistema Nacional de Vivienda a través de mejoras a la gestión pública, y consolidar una política de apoyos del Gobierno Federal que facilite a la población de menores ingresos acceder al financiamiento de vivienda y que fomente el desarrollo habitacional sustentable.

SEXTO.- El artículo 13 de la Ley de Vivienda establece el Sistema Nacional de Vivienda como mecanismo permanente de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado, que tiene como objeto, entre otros, coordinar y concertar las acciones para cumplir con los objetivos, prioridades y estrategias de la política nacional de vivienda; dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza, y fortalecer la coordinación entre el Gobierno Federal y los gobiernos de las entidades federativas y municipios, así como inducir acciones de concertación con los sectores social y privado.

SÉPTIMO.- El Convenio de Colaboración celebrado entre la CONAVI, SEMARNAT y SENER, de fecha 21 de enero de 2008, promueve la inclusión del criterio de sustentabilidad de la política de vivienda y el desarrollo de proyectos habitacionales del Gobierno Federal, considerando la Visión México 2030 del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 y con el objeto de instrumentar el Programa Transversal de Vivienda Sustentable 2007-2012.

DECLARACIONES

1.- De la “SEDESOL”, por conducto de su representante:

1.1. Que es una Dependencia de la Administración Pública Federal Centralizada, conforme al artículo 26 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

1.2. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley antes citada, tiene entre otras atribuciones, la de formular, conducir y evaluar la política general de desarrollo social para el combate efectivo de la pobreza; en particular asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda.

1.3. Que su representante cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, en términos de lo dispuesto por los artículos 4 y 5 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Social.

Asimismo, establecen que “LA SEDESOL” gestionará el apoyo de otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal para impulsar acciones adicionales, integradas y complementarias, en las ciudades y Polígonos Hábitat seleccionados.

1.4. Que para los efectos de las presentes Bases de Colaboración, señala como domicilio el ubicado en la Avenida Paseo de la Reforma No. 116, Colonia Juárez, C.P. 06600, Delegación Cuauhtémoc, en México, Distrito Federal.

2.- De la “SENER”, por conducto de su representante:

2.1. Que es una Dependencia de la Administración Pública Federal Centralizada, conforme al artículo 26 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

2.2. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 33 de la Ley antes citada, tiene entre otras atribuciones, la de conducir la política energética del país y llevar a cabo la planeación energética a mediano y largo plazos, así como fijar las directrices económicas y sociales para el sector energético paraestatal.

2.3. Que su representante cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, en términos de lo dispuesto por los artículos 3 y 4 del Reglamento Interior de la Secretaría de Energía.

2.4. Que para los efectos de las presentes Bases de Colaboración, señala como domicilio el ubicado en la Avenida Insurgentes Sur No. 890, Colonia Del Valle, C.P. 03100, Delegación Benito Juárez, en México, Distrito Federal.

3.- De la “SEMARNAT”, por conducto de su representante:

3.1. Que es una dependencia de la Administración Pública Federal Centralizada, conforme al artículo 26 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

3.2. Que en los términos del artículo 32 Bis del citado ordenamiento jurídico, tiene entre sus atribuciones, la de formular y conducir la política nacional en materia de recursos naturales, siempre que no estén encomendados a otras dependencias, así como en materia de ecología, saneamiento ambiental, agua, regulación ambiental del desarrollo urbano, con la participación que corresponda a otras dependencias y entidades; vigilar y estimular, en coordinación con las autoridades federales, el cumplimiento de las leyes, normas oficiales mexicanas y programas relacionados con recursos naturales, medio ambiente, agua, flora y fauna silvestre, terrestre y acuática; promover la participación social en la formulación, aplicación y vigilancia de la política ambiental, concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado para la protección

y restauración del ambiente, y coordinar, concertar y ejecutar proyectos de formación, capacitación y actualización para mejorar la capacidad de gestión ambiental y el uso sustentable de los recursos naturales.

3.3. Que su representante cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, en términos de lo dispuesto por los artículos 19 fracciones XXIII y XXVIII; y 25 fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

3.4. Que señala como su domicilio el ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines No. 4209, Col. Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan. C. P. 14210, México, Distrito Federal.

4.-De la "CONAVI", por conducto de su representante:

4.1 Es un organismo descentralizado de utilidad pública e interés social, no sectorizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la Ley de Vivienda publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006.

4.2. Que su representante cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, en términos de lo dispuesto por el artículo 13 fracciones V y XX de su Estatuto Orgánico.

4.3 Que de conformidad a lo estipulado en la fracción I del artículo 38 de la Ley de Vivienda, el Ejecutivo Federal a través de la "CONAVI", con la participación que corresponda a las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, celebra convenios, que tienen por objeto, establecer mecanismos para garantizar una adecuada distribución de responsabilidades, así como la congruencia y complementariedad entre las políticas, programas y acciones federales de vivienda y suelo, con los de las entidades federativas y municipios.

4.4 Que opera el Programa de "Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda" (Esta es tu Casa), previsto en el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio 2008, que tiene por objeto otorgar apoyos económicos a personas de bajos ingresos a través de un subsidio federal para adquirir una vivienda nueva o usada, la autoconstrucción, el mejoramiento de vivienda, o adquirir un lote con servicios mínimos, que respondan a las necesidades habitacionales de la población.

4.5 Para efectos de este Convenio señala como su domicilio el ubicado en Avenida Presidente Masaryk Número 214, 1er piso, Colonia Bosque de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11580, México, Distrito Federal.

5.-Del "INFONAVIT", por conducto de su representante:

5.1.-Que es un organismo de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de abril de 1972 y que tiene por objeto fundamental la administración del Fondo Nacional de la Vivienda, así como establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener un crédito barato y suficiente para la adquisición de vivienda.

5.2.-Que cuida que sus actividades se realicen dentro de una política integrada de vivienda y desarrollo urbano, por lo que puede coordinarse dependencia y entidades de la Administración Pública Federal y, en general, con organismos públicos.

5.3.- Que su representante cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, en términos de lo dispuesto por su Reglamento Interior.

5.4.-Que tiene como domicilio legal, para efectos del presente convenio, el ubicado en Barranca del Muerto No. 280, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, Código Postal 1029, México, Distrito Federal.

6.- De “BANOBRAS” , por conducto de su representante:

6.1.- Es una Sociedad Nacional de Crédito legalmente constituida que opera conforme a su Ley Orgánica y demás ordenamientos legales aplicables.

6.2.- De conformidad con los artículos 3 y 6, fracción V, de su Ley Orgánica, así como 4, de su Reglamento Orgánico, como institución de banca de desarrollo, tendrá por objeto financiar o refinanciar proyectos de inversión pública o privada en infraestructura y servicios públicos, así como coadyuvar al fortalecimiento institucional de los gobiernos Federal, estatales y municipales, en el ámbito de los sectores de infraestructura, servicios públicos y vivienda, entre otros, así como apoyar programas de vivienda con el propósito de contribuir al desarrollo sustentable del país.

6.3.-Que su representante cuenta con las facultades necesarias para representarla en este acto, en términos del Reglamento Orgánico de la Institución.

6.4.-Para los efectos derivados del presente acuerdo, señala como su domicilio el ubicado en Av. Javier Barros Sierra No. 515, Colonia Lomas de Santa Fe, Código Postal 01219, Delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.

7.-De la “SHF”, por conducto de su representante:

7.1.-Que es una Sociedad Nacional de Crédito legalmente constituida que opera conforme a su Ley Orgánica y demás ordenamientos legales aplicables.

7.2.- De conformidad con el artículo 2º de su Ley Orgánica tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como el incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

7.3.-Que la persona que lo representa en este acto, la MDI Paloma Silva de Anzorena, cuenta con facultades suficientes, según consta en la escritura pública 18,307 de 10 de mayo de 2007, pasada ante la fe del licenciado Antonio Rosado Sánchez, Titular de la Notaría Pública 199 del Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 286592 el 28 de mayo de 2007.

Grupo de Promoción y Evaluación de DUIS

7.4.-Que señala como su domicilio legal el ubicado en Avenida Ejército Nacional número 180, 12 Piso, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11590, México, Distrito Federal.

8.- De las “PARTES”, por conducto de sus representantes:

8.1.- Que en términos de los instrumentos de planeación a que se refieren los considerandos y demás aplicables, es su voluntad suscribir el presente acuerdo, a fin de propiciar la observancia de los mismos a través de las acciones encaminadas por medio de los términos previstos en este acuerdo.

8.2.- Que se reconocen mutuamente la personalidad de sus representantes.

8.3.- Que han determinado colaborar conjunta y coordinadamente al tenor del objeto del presente acuerdo, por lo que están se sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.- El objeto del presente Acuerdo es formalizar la intención de las “PARTES” para coordinar los trabajos y tareas tendientes a identificar, evaluar, impulsar y dar seguimiento a nivel nacional a los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables a través de un Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, en lo sucesivo “EL GRUPO”.

SEGUNDA.- “EL GRUPO” esta conformado por servidores públicos de SEDESOL, SENER, SEMARNAT, CONAVI, BANOBRAS, INFONAVIT y SHF, que por sus funciones tienen la capacidad para participar en la planeación y selección de acciones tendientes a la promoción y evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), en el ámbito y competencia de las instituciones que representan y estará integrado de la siguiente forma:

Dependencia o Entidad	Titular	Suplente
SEDESOL	Arq. Enrique Betancourt Gaona	Arq. Silvia Mejía Reza
SENER	Lic. Francisco Acosta Arredondo	Lic. José Manuel Villegas
SEMARNAT	Mtro. Cesar Rafael Chávez Ortiz	Arq. Gloria E. García Fonseca
CONAVI	Lic. Marco Antonio Quiroz López	Arq. Silvia Alba Riveros
INFONAVIT	Ing. Rodrigo Barrera Vivanco	Ing. Jorge Eduardo Chávez Mendoza
BANOBRAS	Lic. Darío Luna Plá	Ing. Claudia Hernández Ramos
SHF	MDI Paloma Silva de Anzorena	Ing. Francisco Mariel González

Grupo de Promoción y Evaluación de DUIS

Cualquiera de las "PARTES" podrá designar a otros de sus servidores públicos para la integración de "EL GRUPO" siempre que cuenten con las características a que se refiere el primer párrafo de esta cláusula y lo hagan del conocimiento de las demás "PARTES", por escrito, a más tardar en la reunión en la que vaya a surtir efectos dicha designación.

TERCERA.- "EL GRUPO" elaborará un documento que contenga sus Políticas de Operación y en donde se precisen los mecanismos para promover y evaluar DUIS, entre los que estarán los criterios de selección de DUIS y los incentivos para el impulso de los mismos.

CUARTA.- "EL GRUPO" se reunirá en forma ordinaria una vez por semana, o en forma extraordinaria cuando la mayoría de los integrantes lo determinen, siendo rotativa la sede de las reuniones, misma, que por común acuerdo de las "PARTES" se elegirá en la sesión inmediata anterior.

QUINTA.- Para el objeto del presente Acuerdo, las "PARTES" se comprometen a:

- I. Asistir oportunamente a las reuniones de trabajo de "EL GRUPO";
- II. Procurar, en el ámbito de sus respectivas competencias el fomento de acciones internas, que consoliden la propuesta de "EL GRUPO";
- III. Coadyuvarán en el respectivo ámbito de competencia para que los servidores públicos que designen en sustitución de los previstos, orienten sus acciones en concordancia a los acuerdos adoptados por "EL GRUPO";
- IV. Mantener una estrecha colaboración y otorgarse recíprocamente asesoría e información oportuna;
- V. Mantener permanentemente informadas a las demás "PARTES", sobre los trabajos que se estén desarrollando, y
- VI. En general, realizar todos los actos tendientes a solventar la iniciativa y fortalecimiento de "EL GRUPO" en términos del presente Acuerdo.

SEXTA.- Las "PARTES" acuerdan en nombrar al Lic. Pedro Luis Salazar Sánchez; servidor público de SHF, como Secretario Técnico de "EL GRUPO", quien permanecerá en el cargo por dos años, transcurrido dicho periodo, las partes votarán para la elección del nuevo Secretario Técnico, quien estará encargado de enviar las convocatorias a las reuniones de trabajo, tanto ordinarias como extraordinarias; elaborar la lista de asistencia a las mismas, y elaborar la minuta de cada una de las reuniones en donde se asienten los acuerdos relevantes, así como los temas tratados.

SÉPTIMA.-La colaboración entre las "PARTES" para el cumplimiento del objeto del presente Acuerdo se basa en la buena fe, por lo que se entenderá que en ningún momento cualquier persona que represente a una de las "PARTES", tendrán relación mercantil ni laboral con cualquier otra de las "PARTES" y bajo ninguna circunstancia se considerará a éstas como patrones sustitutos o solidarios, deslindeándose desde ahora, de cualquier responsabilidad que por estos conceptos se les pretendiese fincar en materia administrativa, civil, laboral o de cualquiera otra índole.

OCTAVA.- Las "PARTES" convienen en que las acciones y ejercicio de recursos que realicen para cumplir los compromisos que adquieren en este Acuerdo, se harán conforme a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas y administrativas que a cada una le son aplicables y que las responsabilidades derivadas de dichas acciones y ejercicio, serán única y exclusivamente de quien las genere.

NOVENA.-El plazo del presente Acuerdo será por tiempo indefinido y podrá modificarse o adicionarse de común acuerdo por las "Partes"; las modificaciones o adiciones deberán constar por escrito y surtirán efectos a partir de su suscripción.

DÉCIMA.-El presente Acuerdo podrá darse por terminado anticipadamente cuando así lo determinen las "Partes" de común acuerdo, o podrá darse por terminado para cualquiera de las "PARTES" que, por causa justificada, así lo solicite debiendo comunicarlo por escrito a las otras, con 15 días naturales de anticipación.

DÉCIMA PRIMERA.- En lo no previsto en el contenido del presente Acuerdo, así como las controversias por la interpretación o aplicación de alguna de las cláusulas del mismo, serán conciliadas, en primer término, de común acuerdo por las "PARTES". Para el caso de que las "PARTES" no pudieran resolver de común acuerdo alguna discrepancia y sin necesidad de que cualquiera de ellas lo tenga que acreditar o comprobar, las "PARTES" se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, haciendo renuncia expresa de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

DÉCIMA TERCERA.- En términos de lo dispuesto en el artículo 18 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental (LFTAIPG), se considera como información confidencial, la entregada con tal carácter por los particulares a los sujetos obligados.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 19 de la misma LFTAIPG, "Cuando los particulares entreguen a los sujetos obligados la información a que se refiere la fracción I del artículo anterior, deberán señalar los documentos que contengan información confidencial, reservada o comercial reservada, siempre que tengan el derecho de reservarse la información, de conformidad con las disposiciones aplicables."

Al tenor del propio artículo 19 de la LFTAIPG, en el caso de que exista una solicitud de acceso que incluya información confidencial, los sujetos obligados solo podrán comunicarla con el consentimiento expreso del particular titular de la información confidencial.

Por el anterior mandamiento legal, las instituciones están obligadas a guardar confidencialidad sobre la información que le proporcionen los particulares, siempre y cuando éstos así lo señalen y tengan derecho a reservarse la información conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

Previa lectura y conocimiento de las "PARTES" de su contenido y alcances, el presente Acuerdo se firma en nueve tantos, en la Ciudad de México, a los _____ del mes de Junio de 2008

SEDESOL

SEMARNAT

Director General de Instrumentación Normativa. Arq. Enrique Betancourt Gaona Titular	Asesor Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio. Arq. Silvia Mejía Reza Suplente	Director General de Fomento Ambiental Urbano y Turístico. Mtro. Cesar Rafael Chávez Ortiz Titular	Subdirectora de Fomento Ambiental de Sustentabilidad Urbana. Arq. Gloria E. García Fonseca Suplente
---	--	---	---

SENER

CONAVI

Director General de Generación Conducción y Transformación de Energía Eléctrica. Lic. Francisco Acosta Arredondo Titular	Director de Conducción y Transformación de Energía Eléctrica. Lic. José Manuel Villegas Cuevas Suplente	Subdirector General de Enlace y Operación de los Organismos Nacionales de Vivienda. Marco Antonio Quiroz López Titular	Directora de Suelo e Infraestructura. Silvia Alba Riveros Suplente
--	---	--	--

Grupo de Promoción y Evaluación de DUIS

INFONAVIT

BANOBRAS

Gerente de Promoción de
Oferta de Vivienda.
Ing. Rodrigo Barrera
Vivanco
Titular

Consultor Gerencia
de Promoción de
Oferta de Vivienda.
Ing Jorge Eduardo
Chávez Mendoza
Suplente

Subdirector de
Asistencia Técnica y
Financiera.
Lic. Darío Luna Plá
Titular

Gerente de Evaluación
de Proyectos.
Ing. Claudia Hernández
Ramos
Suplente

SHF

Directora General Adjunta
de de Desarrollo e
Innovación del Mercado de
Vivienda
MDI. Paloma Silva de
Anzorena
Titular

Director de Desarrollo
Urbano y Relaciones
Institucionales.
Ing. Francisco Mariel
González
Suplente

Fuente: SEDESOL

EL CIELO. CENTRO, TABASCO

Infomación General

Superficie total	341 has.
Cantidad de viviendas	30,000 viviendas en 8 etapas (15 años)
Superficie 1ª Etapa	81 has
Viviendas 1ª Etapa	4,084 viviendas
Población 1ª Etapa	13,240 habitantes

ETAPA	No. VIV.	PERIODO	Tabla de Usos Etapa 1	Sup. (Has)	%
1ª	4,084	2010-2011	Habitacional	23.46	29
2ª	4,960	2012-2013	Jardines, parques, plazas,	11.64	14
3ª	2,172	2014-2015	Comercial	5.72	7
4ª	3,924	2016-2017	Vialidad	9.63	12
5ª	4,780	2018-2019	Equipamiento básico	6.95	9
6ª	4,108	2020-2021	Equipamiento regional	23.41	29
7ª	4,560	2022-2023	TOTAL	80.81	100
8ª	1,412	2024-2025			
TOTAL	30,000	2010-2025			

EQUIPAMIENTOS EL CIELO ETAPA 1:

Módulos de Vivienda:	321 Módulos
Laguna Artificial:	50.8has total. 6.51has (1era Etapa)
Tipologías propuestas:	Séxtuplex y multifamiliares con variantes productivas
Jardines y Parques:	112,631 m2 (1-2 módulos de juegos infantiles por cada módulo de vivienda, dispuesto sobre corredores peatonales)
Plazas Públicas:	Una plaza de 3,805 m2 a 750m de la vivienda más lejana
Módulos deportivos:	Un módulo de 8,074 m2
Jardín de niños:	2 módulos con 12 aulas = 5,112 m2
Primaria:	2 módulos ambos turnos, 36 aulas total = 10,896 m2
Secundaria:	2 módulos, 10 aulas total= 8,239 m2
Preparatoria:	1 módulo con 9 aulas = 22,519 m2
Biblioteca:	1 módulo de 1,259 m2
Casa de la cultura:	1 módulo de 2,060 m2
Unid. Medicina Familiar:	10 consultorios en 10,010 m2. Capacidad de atención para 50,000 derechohabientes.
Guardería:	6 aulas, 1,370 m2
Universidad:	Capacidad para 1500 alumnos en 200,000m2
Centro Admon. Mpal:	34,196m2 totales. Incluye Auditorio, Ministerio Público, Agencia de Correos, Comandancia de Policía, Bomberos y Delegación Municipal
Comercio:	5.72 has (reservadas para tianguis y supermercado)

Ubicación:



Modificación del Proyecto Original:



Equipamiento y Comercio:



Asuntos pendientes en la actualidad:

- Revisar que se hayan integrado las observaciones que hizo Grupo Vivo a la consulta del Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Villahermosa, el cual no reconocía al plan parcial preexistente del Polígono Sureste Playas del Rosario, donde se avala a este proyecto.
- Modificar el diseño de las vialidades locales internas a la zona habitacional, que actualmente aparecen como calles ciegas, rodeadas por bardas y estacionamientos. Se recomendó el rediseño, acercando los comercios y la vivienda a las banquetas, e intercalando los módulos de estacionamiento.



Render de calles ciegas

EL REHILETE

Información General

Superficie total	157 has.
Cantidad de viviendas	11,566 viviendas en 10 años
Viviendas Años 1 y 2	1,500 viviendas
Población	38,000 habitantes
Densidad bruta	100.62 viv/ha.
Densidad neta	188.44 viv/ha.

Proyecto con oferta de suelo urbanizado que desarrollará 22 Macrolotes con uso comercial, industrial, de equipamiento educativo, de salud y vivienda para desarrollar por inmobiliarios menores.

Requerimiento máximo de Agua: 2'000,000 m3
 M2 de área verde por habitante: 7.68 m2/hab
 Ahorro anual promedio en Alumbrado : 94.6 Mega watts
 Contenedores de basura a cada 15 viviendas
 Servicio privado para la recolección de basura
 Vialidades principales con 40m de sección
 Banquetas de 2m de sección
 Movilidad con bicicleta o peatonal
 3 rutas de autobús con carril exclusivo.

Ecotecnias: uso de gravacero en pavimentos para facilitar la infiltración de agua pluvial, áreas verdes con bajo consumo de agua, reciclaje de agua para riego, laguna de infiltración y dos plantas de tratamiento de aguas residuales.

ANOS	No. VIVIENDAS
1ª	520
2ª	1044
3ª	1308
4ª	1956
5ª	2396
6ª	2176
7ª	1198
8ª	304
9ª	332
10ª	332
TOTAL	11,566

EQUIPAMIENTOS EL REHILETE:

Tipologías propuestas:	Unifamiliar, dúplex, cuádruplex y variantes productivas
Jardines y parques:	15has, 12 módulos de jardines vecinales y 10 parques
Plazas Públicas:	12 módulos
Módulos deportivos:	3 módulos, 2.14has
Jardín de niños:	5 módulos, 4171 m2
Primaria:	3 módulos, 6157 m2
Secundaria:	3 módulos, 2513 m2
Preparatoria:	2 módulos, 1759m2
Biblioteca:	1 módulo, 1201 m2
Casa de la cultura:	1 módulo, 5005 m2
Centro de Salud:	1 módulo, 27 consultorios, 1200m2.
Guardería:	2 módulos
Centro Comunitario:	3 módulos
Comercio:	7004 m2
PTAR:	2 módulos
Equipamientos Regionales:	Hospital Regional y Parque Metropolitano (a 3kms), Eje Vial Villagrán – Celaya paralelo a autopista,

“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

Silvia Mejía Reza

Maestría en Arquitectura

Campo de conocimiento: Análisis, Teoría e Historia

Interconexiones Ciclistas en la zona, Zona hotelera y comercial en las inmediaciones de Celaya.

Ubicación:



Usos de Suelo Propuestos:



Asuntos pendientes en la actualidad:

Monitorear los compromisos acordados como

- Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano (necesitamos copia de la publicación)
- Equipamientos ofrecidos por Gobierno del Estado en 2011 (que no quede a medias respecto a las necesidades proyectadas y con las que se aprobó el DUIS)
- Evitar a toda costa la aprobación de proyectos DUIS sin plan aprobado por cabildo (como mínimo) y sin que haya un documento que exponga los compromisos en materia de equipamiento y servicios.
- La certificación de otros proyectos en el Estado deberá sujetarse al avance e implementación de servicios en primeros proyectos, como El Rehilete en el caso de Guanajuato.

PUERTA DE ANZA, NOGALES, SONORA

Promotor:	DIXUS Inmobiliaria S. A. de C.V.
Superficie total	1,032.72 has
Superficie habitacional	348.21 has
Proyección de población	105,619 habitantes
Cantidad de viviendas	21,649 viviendas
Tiempo de ejecución:	3 etapas a 15 años.
Densidad bruta	62.17 viv/ha.

	SUPERFICIE	SUPERFICIE PARA VIVIENDA	NO. VIVIENDAS	HABITANTES
1ª ETAPA	293.14 has	149.91 has	9,833	52,981
2ª ETAPA	409.87 has	179.85 has	8,149	39,496
3ª ETAPA	226.68 has	39.45 has	2,667	13,142
		369.21 has	20,649	105,619

EQUIPAMIENTO PUERTA DE ANZA

Jardines con juegos infantiles:	31 módulos de 5,000 m ² = 155,000 m ²
Parques:	4 módulos de 28,000 m ² = 105,620 m ²
Plazas Públicas:	11 módulos de 1,500 m ² = 15,843 m ²
Módulos deportivos:	11 módulos de 5,000 m ² = 52,810 m ²
Jardín de niños:	8 módulos de 9 aulas de 2,946 m ² c/u = 23,568 m ²
Primaria:	12 módulos de 18 aulas de 3,900 m ² c/u = 46,800 m ²
Secundaria:	3 módulos de 15 aulas de 9,000 m ² c/u = 36,000 m ²
Preparatoria:	2 módulos de 17 aulas de 15,255 m ² c/u = 30,450 m ²
Biblioteca:	8 módulos de 560 m ² = 4,480 m ²
Casa de la cultura:	9 módulos de 3,500 m ² = 31,500 m ²
Centro de salud comunitario:	1 centro con 12 consultorios = 2,400 m ²
Hospital:	1 hospital de 12 camas y 4 especialidades = 3,000 m ²
Centro comunitario:	8 módulos de 10 aulas de 2,400 m ² = 19,200 m ²
Comercio:	10 módulos de 90 locales de 2,700 m ² = 27,000 m ²

Proyecto que localizado al noreste de Nogales, Sonora, con 6 kilómetros de colindancia con Arizona EUA. Ofrece un territorio para el crecimiento inminente de Nogales desahogando el valle donde actualmente se asienta la ciudad. El Plan de Desarrollo Urbano contempla usos de suelo para desarrollar industria, comercio, equipamiento de salud, educación y vivienda. Su desarrollo se ordena en 46 macrolotes, con un parque industrial para la manufactura, un distrito para la logística fronteriza y otro para el desarrollo tecnológico y comercial. La zona habitacional se organiza en 9 colonias con 25 barrios. Su superficie prevé una

“Iniciativas para el ordenamiento urbano en México”

Silvia Mejía Reza

Maestría en Arquitectura

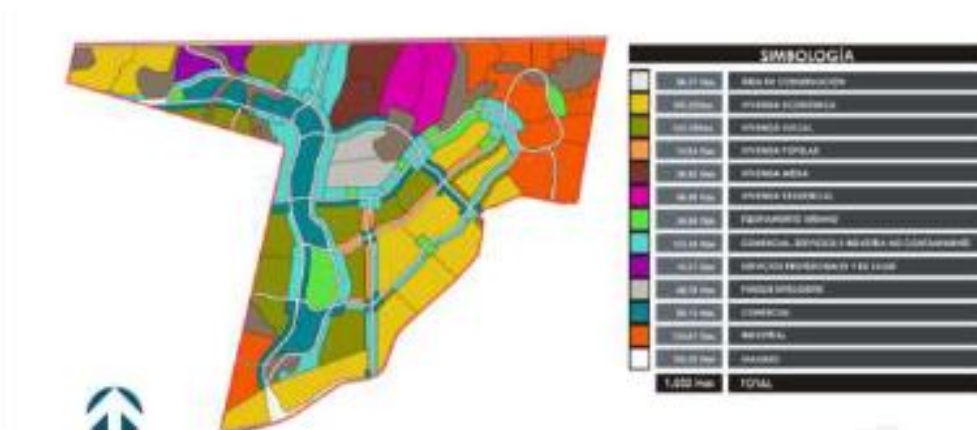
Campo de conocimiento: Análisis, Teoría e Historia

reserva de 97has de conservación natural, un parque urbano con 28has, 35has para equipamiento, 208has para usos comerciales y de servicios y 134has para uso industrial.

Ubicación:



Usos de Suelo:



Esquema General:



Asuntos pendientes en la actualidad:

- Solicitar copia de la evaluación semestral que haya hecho SHF. Verificando el apego a las fichas técnicas y criterios de urbanización exigidos por DUIS.
- Requerimos fotografías del avance del proyecto, sus infraestructuras y equipamientos. Recientemente se vio una imagen de un parque de celdas solares para la captación de energía. Requerimos fotografías de vivienda en el desarrollo, diferente a la implementada en primera etapa donde se compruebe su variedad de oferta.
- Dar seguimiento al proyecto del Club de Niños y Niñas que se instalaría en el DUIS
- Documentar avances de gestión y diseño técnico de proyectos estratégicos en el DUIS:
 - Distrito de Turismo Médico
 - Distrito Logístico
 - Puerto Fronterizo con Puente Internacional
 - Centro de Tecnología
 - Habilitación del Parque MetropolitanoEn la medida que estos proyectos avancen podremos promover al DUIS.

VALLE SAN PEDRO, TIJUANA B.C.

Promotor:	URBI Residencial
Superficie total	5,859 has.
Proyección de población	665,877 habitantes
Cantidad de viviendas	160,840 viviendas
Tiempo de ejecución:	20 años.

	TIEMPO	NO. VIVIENDAS	HABITANTES
1ª ETAPA	2008-2015	56,987	235,927
2ª ETAPA	2016-2021	73,926	306,053
3ª ETAPA	2022-2027	29,927	123,897
		160,840	665,877

EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS VALLE SAN PEDRO

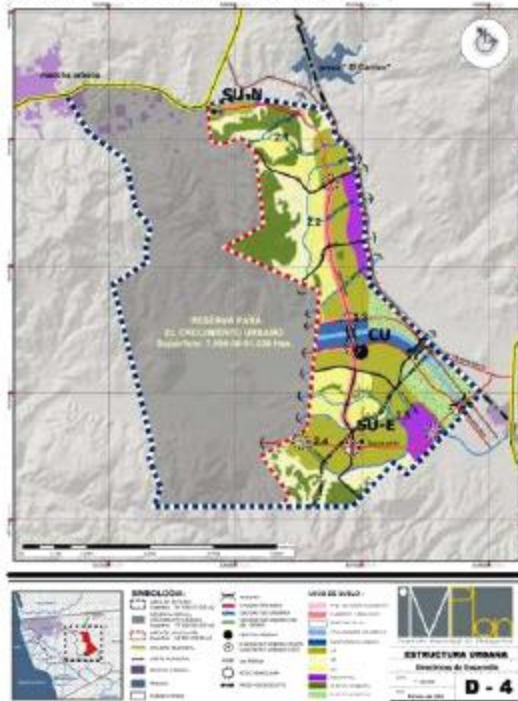
Parque de Barrio:	1 módulo= 33,355 m2
Jardín Vecinal:	12 módulos de 2,500 m2 = 30,000 m2
Módulo Deportivo:	1 módulo de 9,505 m2
Guardería:	3 módulos de 579 m2 = 1737 m2
Jardín de niños:	3 módulos de 1,575m2 c/u = 4,725 m2
Primaria:	3 módulos de 3,630 m2 c/u = 10,890 m2
Secundaria:	1 módulo de 9000 m2
Preparatoria:	1 módulo 9350 m2
Biblioteca:	1 módulo de 420 m2
Centro Social Popular:	1 módulo de 4,300 m2
C. de Desarrollo Comunitario:	3 módulos de 2,400m2 = 7,200 m2
Unidad Médica Familiar:	3 módulos de 2,000 m2= 6,000m2
Hospital General:	1 hospital de 6,100 m2
Áreas Comerciales:	160,315m2

Infraestructura para Manejo de Agua: 7 tanques de abastecimiento, 1 Planta Potabilizadora y 2 Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales

Ubicación:



Programa Parcial de Desarrollo Urbano:



Plan Conceptual:



Esquema de Movilidad:



Asuntos pendientes en la actualidad:

- Obtener copia preferentemente de la última revisión semestral del proyecto
- Solicitar acervo fotográfico sobre los avances del proyecto para posibles presentaciones de la subsecretaría.
- Estudiar la posibilidad de considerar la región Valle las Palmas como “Región DUIS” pues en ella se encuentra Valle San Pedro, certificada como DUIS, y Desarrollos GEO.
- Evaluar la pertinencia de un segundo polo de desarrollo periurbano de Tijuana, donde se encuentra Desarrollos Natura, de RUBA, y otros desarrolladores como GEO. En primer acercamiento se identificó como propuesta sobredimensionada y poco pertinente cuando Valle San Pedro no se ha consolidado y Tijuana sufre abandono de vivienda. Es necesario revisar la prospectiva demográfica de los planes de centro de población, planes parciales, así como en la futura propuesta de plan de zona conurbada.
- En los proyectos subsiguientes, marcado con status de “Primeros Acercamientos” se amplía información sobre Desarrollos Natura y la “Región DUIS”.