

A light gray map of Mexico with state boundaries. The text is overlaid on the map.

DESARROLLO URBANO Y SUELO EN MÉXICO

Herramientas y aprendizajes

Sandra Forero Ramírez

Agenda

- ❖ El problema del suelo en México
- ❖ Marco normativo
- ❖ Acciones del Sector Público
 - ❖ Gobierno Federal
 - CONAVI - Comisión Nacional de Vivienda
 - SEDESOL Secretaria de Desarrollo Social
 - CORETT - Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
- ❖ Reservas Territoriales y macrodesarrollos como política de Gobierno
- ❖ Aspectos a resaltar en Desarrollo Urbano

Agenda

- ❖ **El problema del suelo en México**
- ❖ Marco normativo
- ❖ Acciones del Sector Público
- ❖ Gobierno Federal
 - CONAVI - Comisión Nacional de Vivienda
 - SEDESOL Secretaria de Desarrollo Social
 - CORETT - Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
- ❖ Reservas Territoriales y macrodesarrollos como política de Gobierno
- ❖ Aspectos a resaltar en Desarrollo Urbano

El problema del suelo en México

❖ 2008

- ✓ 76% población en áreas urbanas
- ✓ 650 mil hogares nuevos cada año
- ✓ De 26 millones de viviendas en 2007 - 30% origen ilegal
- ✓ 75% del suelo para uso habitacional en zonas intraurbanas y periféricas
- ✓ Presenta densidades media (45 viv/Ha) y baja (7 viv/Ha)
- ✓ Sólo 25% del suelo para uso habitacional presenta densidad alta, definida como 76 viv/Ha



El problema del suelo en México

❖ 2030

✓ 80% población en áreas urbanas

Requerirán

✓ 17 millones de viviendas para satisfacer demanda

✓ 500 mil Has de tierra urbanizable

❖ Para atender el rezago de suelo se requiere

✓ Incorporar/habilitar 20 mil Has /año vs. (4 mil Has actual)

✓ 2 de cada 3 hectáreas incorporadas serán de **origen ejidal**

➡ **Estas tendencias evidencian 2 factores centrales para la política de vivienda y el ordenamiento del territorio:**

✓ **Acción sobre los asentamientos de origen ilegal**

✓ **Creación de reservas territoriales**

Agenda

- ❖ El problema del suelo en México
- ❖ **Marco normativo**
- ❖ Acciones del Sector Público
 - ❖ Gobierno Federal
 - CONAVI - Comisión Nacional de Vivienda
 - SEDESOL Secretaria de Desarrollo Social
 - CORETT - Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
- ❖ Reservas Territoriales y macrodesarrollos como política de Gobierno
- ❖ Aspectos a resaltar en Desarrollo Urbano

Marco Normativo

❖ Ley de Asentamientos Humanos (1993)

- ✓ Establece la planeación y regulación del ordenamiento territorial a través de planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano
- ✓ La **conurrencia** de la Federación (nivel nacional), de las entidades federativas (estados) y de los municipios, para el ordenamiento y regulación de las ciudades

❖ Ley de Vivienda (2006)

- ✓ Define Política Nacional de Vivienda
- ✓ En respuesta a la problemática busca actuar sobre dos problemas centrales para el sector en México:
 - ✓ Los **asentamientos irregulares**, especialmente en las zonas urbanas,
 - ✓ La **incorporación de los terrenos** de origen ejidal a la oferta de suelo para construcción

Marco Normativo

❖ Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012

Establece 4 estrategias (alineadas con Plan Nacional de Desarrollo):

- ✓ ESTRATEGIA 17.3 **Incrementar la disponibilidad de suelo** apto para el desarrollo económico y para la construcción de vivienda.
- ✓ ESTRATEGIA 3.1 **Promover el ordenamiento territorial, la certeza jurídica en la tenencia de la tierra** y la seguridad pública en zonas marginadas de las ciudades.

Agenda

- ❖ El problema del suelo en México
- ❖ Marco normativo
- ❖ **Acciones del Sector Público**
 - ❖ **Gobierno Federal**
 - CONAVI - Comisión Nacional de Vivienda
 - SEDESOL Secretaria de Desarrollo Social
 - CORETT - Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
- ❖ Reservas Territoriales y macrodesarrollos como política de Gobierno
- ❖ Aspectos a resaltar en Desarrollo Urbano

Acciones del Sector Público

❖ **CONAVI - Comisión Nacional de Vivienda (Nivel Nacional)**

- ✓ Podrá *impulsar la disposición y aprovechamiento de terrenos ejidales o comunales*, con la participación que corresponda a las autoridades agrarias y de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, con el fin de promover el desarrollo habitacional.

❖ **SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social (Nivel Nacional)**

- ✓ Formula la política de desarrollo social
- ✓ Formula y promueve políticas territoriales
- ✓ Coordina con autoridades estatales y municipales la implementación de programas y proyectos
- ✓ Elabora y promueve mecanismos de coordinación regional y metropolitana

❖ **CORETT - Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (adscrita a SEDESOL)**

Busca *regularizar la tenencia de la tierra urbana* de asentamientos ilegales en predios de origen ejidal,comunal y de propiedad federal

Acciones del Sector Público

CORETT: Es responsable de la Estrategia, dentro del Programa Sectorial de Desarrollo Social 2007 – 2012 :

....Se incrementará la disponibilidad del suelo apto **impulsando mecanismos para la creación de reservas territoriales**, tanto para uso habitacional como para actividades económicas, sujetas a disposiciones que garanticen el desarrollo de proyectos habitacionales en un entorno urbano ordenado, compacto, con certidumbre jurídica, con infraestructura, equipamiento y servicios adecuados y suficientes.

❖ Programas

✓ **De Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares (PASPRAH)**

Objetivo principal: Reducción de la pobreza urbana y ordenamiento de los asentamientos irregulares.

✓ **De Constitución de Reservas Territoriales**

Objetivo principal: Contribuir al ordenamiento territorial mediante la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda

Agenda

- ❖ El problema del suelo en México
- ❖ Marco normativo
- ❖ Acciones del Sector Público
 - ❖ Gobierno Federal
 - CONAVI - Comisión Nacional de Vivienda
 - SEDESOL Secretaria de Desarrollo Social
 - CORETT - Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
- ❖ **Reservas Territoriales y macrodesarrollos como política de Gobierno**
- ❖ Aspectos a resaltar en Desarrollo Urbano

Reservas Territoriales como política de Gobierno

❖ **Terrenos de origen principalmente ejidal** que tradicionalmente han sido transadas entre las comunidades y el sector privado. Ante las dificultades que se han generado, surge el programa de Constitución de Reservas Territoriales.

El mecanismo:

- ❖ SEDESOL – CORETT asignaron recursos con el fin de constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda
- ✓ Aporte del terreno a un proyecto de desarrollo urbano y vivienda (ejecutado por una instancia local o federal) que mezcle usos rentables de suelo con usos no rentables
- ✓ Desarrollo del proyecto por el Comité e Instancias ejecutorias respectivas con la coordinación y supervisión SEDESOL / CORETT
- ✓ Recuperación de la inversión del suelo en el proyecto en conjunto.

Reservas Territoriales como política de Gobierno

❖ Beneficios

- ✓ Promoción de desarrollo de opciones de vivienda económica
- ✓ Conducción eficiente del desarrollo social y urbano, evitando la expansión desordenada, desarticulada y segregada de las ciudades

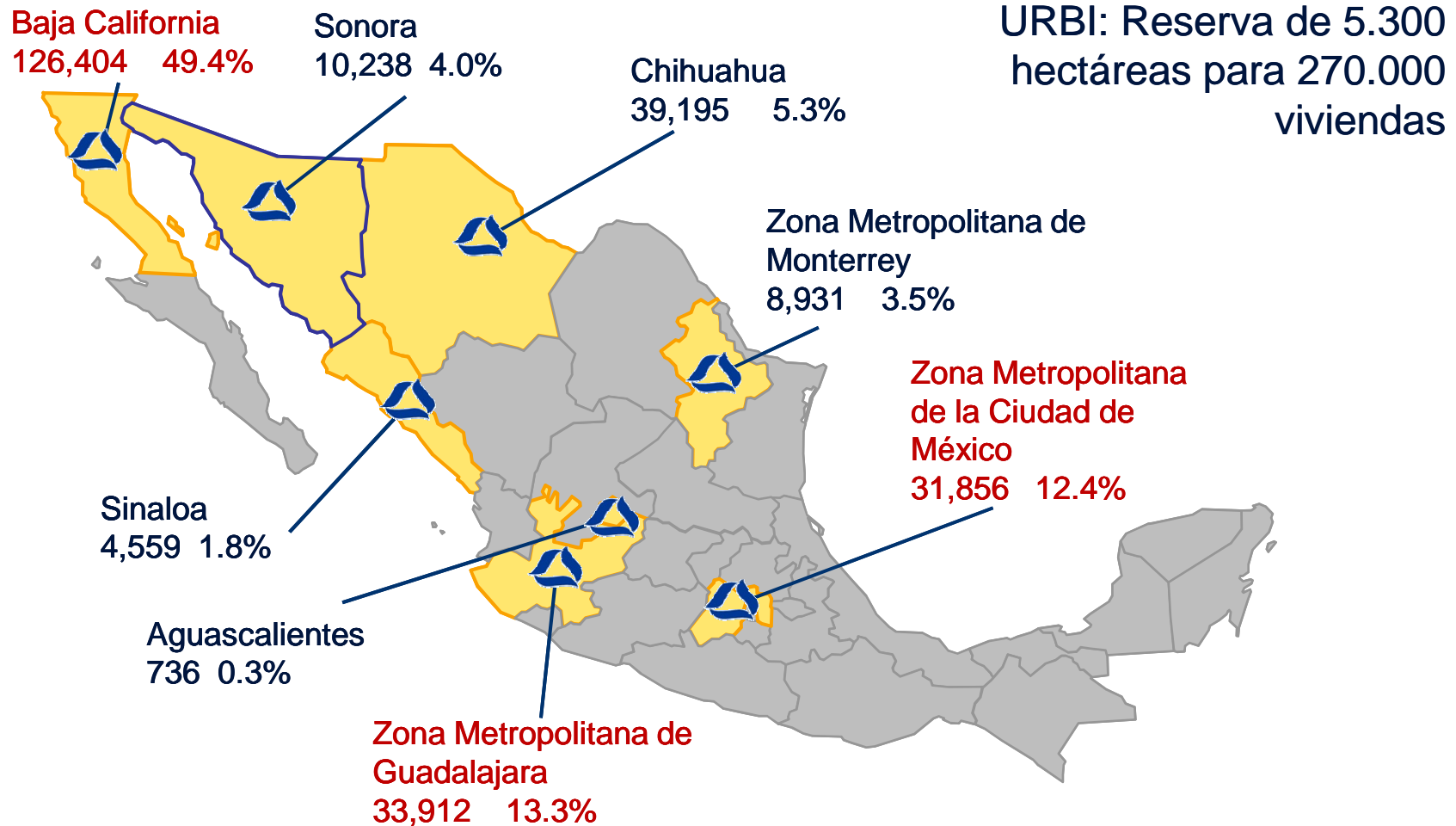
Reservas Territoriales:

Base de planeación estratégica empresarial

- ❖ Las grandes constructoras de vivienda también tienen sus propias reservas territoriales: Son base para planeación estratégica y perspectivas de desarrollo en el corto, mediano y largo plazo.
- ✓ **URBI:** Reserva de **5.300 Has para 270.000 viviendas**
- ✓ **GEO:** Reserva para **300.000 viviendas**
- ❖ Las reservas territoriales representan aproximadamente 5 años de operaciones futuras
- ❖ Algunas empresas tienen suelo para vivienda proyectada a 5 años

Reservas Territoriales:

Base de planeación estratégica empresarial



Fuente: Presentación URBI. Abril 2008

Macrodesarrollos como política de Gobierno

- ❖ Esquemas para el **desarrollo de ciudades sustentables y competitivas** que no sólo provean vivienda sino empleo y servicios
- ❖ Son la **respuesta a la política de cambio de escala en la producción de VIS**
- ❖ Son desarrollables por etapas pero con una **mirada integral en su planeación**
- ❖ Ejemplo: Valle de las Palmas – Tijuana (Baja California): **13.453 Has**
 - ✓ Desarrollo urbano a 25 años
 - ✓ En los límites de Tijuana con Tecate
 - ✓ 1 millón 200 mil habitantes

Concurrencia del Gobierno Nacional (bajo directrices de la CONAVI), el Estado de Baja California y el municipio de Tijuana.

Macrodesarrollos como política de Gobierno

❖ Valle de Las Palmas 13.453 Has

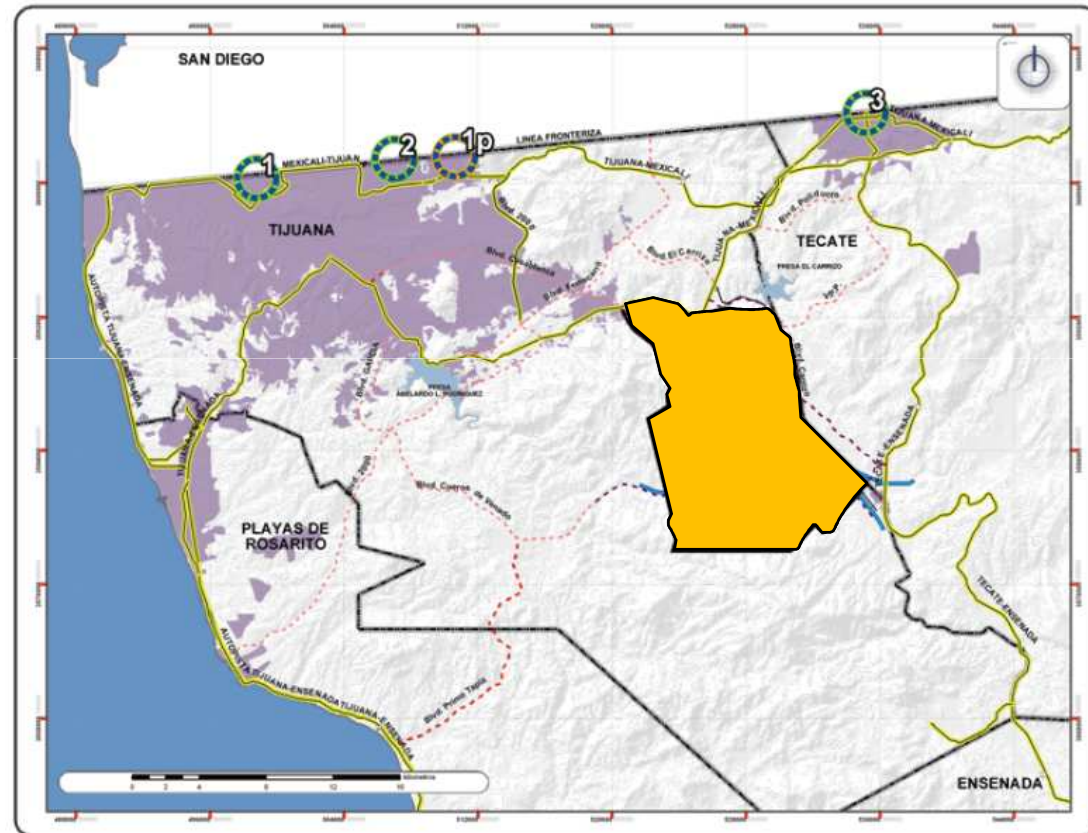
Inmerso en la **5ª zona metropolitana** más importante de México

Consta de:

- ✓ 5 Subsectores
- ✓ 1 Centro Urbano
- ✓ 2 Subcentros Urbanos

Etapa 1

- ✓ 425 Has: 10.000 viviendas VIS para ingresos menores a 3 SM
- ✓ 200 Has: 8.000 empleos directos y 5.000 empleos indirectos, social y servicios)



Fuente: Presentación URBI. Octubre 2007

Agenda

- ❖ El problema del suelo en México
- ❖ Marco normativo
- ❖ Acciones del Sector Público
 - ❖ Gobierno Federal
 - CONAVI - Comisión Nacional de Vivienda
 - SEDESOL Secretaria de Desarrollo Social
 - CORETT - Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
- ❖ Reservas Territoriales y macrodesarrollos como política de Gobierno
- ❖ Aspectos a resaltar en Desarrollo Urbano

Aspectos a resaltar

- ❖ Se ha entendido la necesidad de **producir vivienda masivamente como estrategia contra la ilegalidad y la pobreza**
- ❖ Hay conciencia de la **necesidad de densificar pero ante la magnitud del déficit también se trabajan mecanismos para lograr una expansión organizada**
- ❖ Debe anotarse que la denominada propiedad social (ejidal-comunal) abarca 52% del territorio total de México, y es el área donde más han surgido asentamientos irregulares, por eso ahora **las reservas hacen parte de la política pública.**
- ❖ Hay **conciencia que si los ejidos no se incorporan o se controlan son perfectos para ser invadidos:** No se trata de no tocar sino de tener los mecanismos para proteger e intervenir ante la necesidad

Aspectos a resaltar

- ❖ La problemática del suelo se incorpora como parte de la política de vivienda, no se mira aisladamente, el suelo hace parte del sistema para alcanzar la meta, por eso:
- ❖ Desde el nivel nacional y aunque existe la autonomía municipal CONAVI impulsa la disposición y aprovechamiento de terrenos ejidales o comunales
- ❖ O la SEDESOL-CORETT: asignan recursos para constituir la reserva y aportan el terreno a un proyecto de desarrollo urbano y vivienda ejecutado por una instancia local o federal que mezcle usos rentables de suelo con usos no rentables, para recuperar la inversión con el desarrollo del proyecto.
- ❖ Es decir, el nivel nacional también participa de los macrodesarrollos aportando tierra





CONDICIONES DE USO

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en las “Presentaciones”, publicadas en su página web y/o divulgadas mediante medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se dé a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría, por lo tanto la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en los mismos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.