
**FONDO DE DESARROLLO CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO PARA EL
FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN Y FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA Y EL
CRECIMIENTO DEL SECTOR HABITACIONAL**

DEMANDAS ESPECÍFICAS

ÍNDICE

1. VIVIENDA ACCESIBLE

1.1 Derechos, permisos, licencias y gravámenes

- 1.1.1 Diagnóstico de los sistemas tarifarios e impositivos de carácter federal, en el pago de los derechos de servicios públicos a nuevos desarrollos habitacionales (energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, etc.) incluyendo el análisis de la operación de los Organismos e Instituciones que brindan los servicios correspondientes
- 1.1.2 Diagnóstico de los sistemas tarifarios e impositivos de carácter federal, en el pago de los derechos de servicios públicos a nuevos desarrollos habitacionales (agua potable y alcantarillado) incluyendo el análisis de la operación de los Organismos e Instituciones que brindan los servicios correspondientes
- 1.1.3 Diagnóstico sobre los parámetros internacionales relacionados al costo y procedimientos para la obtención de permisos y licencias en la producción de vivienda, así como el análisis de las distintas reglamentaciones aplicables al rubro de la vivienda.
- 1.1.4 Análisis de gravámenes y contribuciones en especie, de carácter estatal y municipal, que se aplican actualmente al proceso productivo y de comercialización de proyectos habitacionales y que incrementan el costo de la vivienda.

1.2 Subsidio y vivienda

- 1.2.1 Impacto de los subsidios directos en materia habitacional en los hogares beneficiados

1.3 Adecuación del marco jurídico en materia de vivienda y desregulación

1.3.1. Estudio del esquema de responsabilidad legal vigente para la vivienda en México, análisis de las adecuaciones necesarias, de acuerdo a la experiencia internacional.

2 FORMAS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

2.1 Situación actual de la vivienda en México

2.1.1 Estado actual de la vivienda en México

2.1.2 Vivienda y familia

2.2 Mecanismos económico - financieros y las diversas formas de producción de vivienda

2.2.1 Diagnóstico de los mecanismos económicos – financieros de las diversas formas de producción de vivienda

2.2.2 Mecanismos de micro-financiamiento

2.2.3 Patrones de ahorro y productos habitacionales de la población con pobreza extrema

2.3 Habitabilidad de la vivienda y autoproducción

2.3.1 Requerimientos de diseño regional por patrones culturales, ambientales y físicos espaciales.

2.3.2 Análisis de las mejores prácticas de organización de la sociedad

2.3.3 Evaluación de mecanismos de financiamiento y movilización de recursos sociales en la producción social de vivienda en México

2.3.4 Evaluación de mecanismos de financiamiento y movilización de recursos sociales en la producción social de vivienda a nivel internacional

2.4 La calidad y las diversas formas de producción de vivienda

2.4.1 Estudio comparativo de la relación calidad – costo de la vivienda producida por los sectores social y privado

2.4.2 Reglamento Tipo para la Construcción de Vivienda

2.4.3 Criterios Generales de Desarrollo Urbano

3 MOVILIDAD HABITACIONAL

3.1 Economía, financiamiento y movilidad habitacional

- 3.1.1 Vivienda en arrendamiento, financiada por organismos gubernamentales
- 3.1.2 Comportamiento del mercado de vivienda en las ciudades del país con mayor dinámica habitacional

3.2 Adecuaciones al marco jurídico para el fomento de la movilidad habitacional

- 3.2.1 Diagnóstico del avalúo como detonante de la movilidad en el mercado habitacional
- 3.2.2 Análisis de los costos de transacción como inhibidores de la movilidad habitacional

4 TECNOLOGIA

4.1 Calidad tecnológica de la construcción de vivienda

- 4.1.1 Catálogo de Ecotecnologías dirigidas al ahorro de energía eléctrica y agua
- 4.1.2 Evaluación de tecnologías alternativas y sustentables para la construcción de vivienda
- 4.1.3 Desarrollo de viviendas bioclimáticas diseñadas para regiones específicas del país

4.2 Fomento tecnológico

- 4.2.1 Mecanismos de fomento para el desarrollo tecnológico

5. SUELO

5.1 Suelo urbano en México

- 5.1.1 Inventario nacional de Información en materia de suelo
- 5.1.2 Reformas del régimen agrario
- 5.1.3 Suelo peri – urbano de origen social
- 5.1.4 Suelo urbano y derechos de propiedad desde la perspectiva de género.
- 5.1.5 Inmobiliarias ejidales
- 5.1.6 Metodología para la identificación y localización de zonas ejidales susceptibles de ser incorporadas a suelo urbano
- 5.1.7 Expropiaciones Concertadas

5.2 Acciones del Estado en materia de suelo para vivienda

- 5.2.1 Evaluación de programas del Gobierno Federal y Gobiernos Estatales

5.3 Registros Públicos de la Propiedad y Catastros

- 5.3.1 Evaluación de Registros Públicos de la propiedad y los Catastros de la República Mexicana

5.4 Financiamiento y pago de contribuciones para el desarrollo urbano, vivienda y mercado inmobiliario

- 5.4.1 Financiamiento para reservas territoriales
- 5.4.2 Financiamiento para infraestructura y servicios
- 5.4.3 Estructura y eficiencia de la política fiscal asociada al mercado inmobiliario
- 5.4.4 Mercado secundario de hipotecas
- 5.4.5 Manejo de lotes baldíos

6. SISTEMATIZACION DE LA INFORMACION

6.1 Sistematización de la información

- 6.1.1. Sistema Integral de Información del Sector Vivienda.

DEMANDAS ESPECIFICAS

AREA 1. VIVIENDA ACCESIBLE

TEMA 1.1 DERECHOS, PERMISOS, LICENCIAS Y GRVAMENES

Subtema 1.1.1. Diagnóstico de los sistemas tarifarios e impositivos de carácter federal, en el pago de los derechos de servicios públicos a nuevos desarrollos habitacionales en el caso de la energía eléctrica, incluyendo el análisis de la operación de las Instituciones que brindan el servicio.

Antecedentes

En el proceso de producción de la vivienda social inciden una variedad de costos indirectos y de trámites de permisos y licencias que determinan, parcialmente, la facilidad y posibilidad de acceso a ella, por parte de los beneficiarios potenciales, entre los que se encuentran:

- El del pago de la energía eléctrica. Estos derechos tienen diferencias significativas, de acuerdo a la región de que se trate y al Organismo encargado de otorgarlos.

Es importante analizar una posible simplificación y reducción de costos en esta fase de la producción social.

Objetivos

1. Identificar las diferentes cuotas y las formas de pago vigentes que se dan en el país.
2. Conocer si hoy existen diferencias regionales en la aplicación de cuotas y por qué se da este fenómeno
3. Identificar los procedimientos para establecer las cuotas y contribuciones, relacionadas con la vivienda.
4. Conocer las formas y procedimientos de las Instituciones, de sus Oficinas de representación o de las oficinas estatales o municipales.
5. Determinar los niveles y sistemas de planeación que se utilizan

Productos esperados

1. Diagnóstico de cada Institución que contenga:
 - Las cuotas y formas de pago que utilizan
 - Los procedimientos utilizados para el establecimiento de cuotas, tarifas y tasas impositivas.

-
- Formas y procedimiento de operación para el establecimiento y cobro de cuotas
 - Ventajas y desventajas del uso del sistema de operación actual
 - Propuesta de mejoramiento del sistema de operación, de reducción en sus costos y de los procedimientos de las Instituciones

Subtema 1.1.2. Diagnóstico de los sistemas tarifarios e impositivos de carácter federal, en el pago de los derechos de servicios públicos a nuevos desarrollos habitacionales, en el caso del agua potable y drenaje, incluyendo el análisis de la operación de los Organismos e Instituciones que brindan los servicios correspondientes

Antecedentes

En el proceso de producción de la vivienda social inciden una variedad de costos indirectos y de trámites de permisos y licencias que determinan, parcialmente, la facilidad y posibilidad de acceso a ella, por parte de los beneficiarios potenciales, entre los que se encuentra:

- El del pago del agua. Este derecho tiene diferencias significativas, de acuerdo a la región de que se trate y al Organismo encargado de otorgarlos.

Es importante analizar una posible simplificación y reducción de costos en esta fase de la producción social.

Objetivos

1. Identificar las diferentes cuotas y las formas de pago vigentes que se dan el país.
2. Conocer si hoy existen diferencias regionales en la aplicación de cuotas y por qué se da este fenómeno
3. Identificar los procedimientos para establecer las cuotas y contribuciones, relacionadas con la vivienda.
4. Conocer las formas y procedimientos de los Organismos que proporcionan el servicio, de sus Oficinas de representación o de las oficinas estatales o municipales.
5. Determinar los niveles y sistemas de planeación que se utilizan

Productos esperados

1. Diagnóstico de la Comisión y/u Organismos que contenga:
 - Las cuotas y formas de pago que utilizan
 - Los procedimientos utilizados para el establecimiento de cuotas, tarifas y tasas impositivas.

-
- Formas y procedimiento de operación para el establecimiento y cobro de cuotas
 - Ventajas y desventajas del uso del sistema de operación actual
 - Propuesta de mejoramiento del sistema de operación, de reducción en sus costos y de los procedimientos de la Comisión y/u Organismos

Subtema 1.1.3 Diagnóstico sobre los parámetros internacionales relacionados al costo y procedimientos para la obtención de permisos y licencias en la producción de vivienda, así como el análisis de las distintas reglamentaciones aplicables al rubro de la vivienda.

Antecedentes

El crecimiento de la industria de la construcción de vivienda se ha visto obstaculizada, entre otros factores, por los diversos trámites que existen para la obtención de permisos y licencias y gravámenes impositivos relacionados, así como por otros montos indirectos, repercutiendo negativamente en el costo de la vivienda, los cuales difieren de municipio en municipio en nuestro país. Esta situación ha afectado específicamente a la construcción de vivienda de interés social. Como hipótesis, es sabido que en otros países existen parámetros homologados relacionados con esta materia que facilitan y simplifican su construcción, logrando eficientar y abaratar el costo de la vivienda, elementos que debidamente analizados, evaluados y ponderados al caso de México resultarían de enorme beneficio a las familias que demandan una vivienda adecuada a un precio bajo.

Objetivos

1. Realizar una investigación sobre al menos 20 países, de diferentes ubicaciones geográficas y tradiciones de producción de vivienda social, que hayan tenido experiencias exitosas en el campo de reducir costos y tiempos en los trámites para la obtención de permisos, licencias, gravámenes y otros montos directos.
2. Del punto anterior, detectar y seleccionar las experiencias significativas que representen un sistema en el cual se haya logrado abatir los tiempos de resolución de permisos y licencias y por lo tanto se haya logrado reducir su costo.
3. Realizar un diagnóstico de la situación actual de México en materia de tiempos y costos para el otorgamiento de permisos y licencias, de preferencia por entidad federativa.
4. Hacer un análisis comparativo de los parámetros del sistema mexicano y el de al menos tres países con experiencias exitosas en la reducción de costos y tiempos relacionados a los trámites para la obtención de permisos y licencias.

-
-
5. Determinar los actores que intervienen en el establecimiento de las políticas, el marco normativo base y las formas de evaluación de dichos programas

Productos esperados

1. Diagnóstico que permita observar las similitudes y diferencias entre el sistema de otorgamiento de permisos y licencias de México con el de los tres países seleccionados.
2. Informe de experiencias exitosas, señalando qué factores son los que contribuyen a su éxito.
3. Propuesta de desregulación para la obtención de permisos y licencias en México
4. Propuesta de tropicalización de dichas experiencias a la situación mexicana considerando:
 - a. tiempos y costos
 - b. Propuesta de procedimientos técnico - administrativos necesarios
 - c. modificaciones a las leyes correspondientes
 - d. evaluación costo – beneficio de la adopción y adecuación de los sistemas extranjeros

Subtema 1.1.4 Análisis de gravámenes y contribuciones en especie, de carácter estatal y municipal, que se aplican actualmente al proceso productivo y de comercialización de proyectos habitacionales y que incrementan el costo de la vivienda.

Antecedentes

El Gobierno Federal ha enfrentado diversas crisis y como resultado de ellas ha reducido su participación en las diversas industrias del país. La industria de la construcción de vivienda no es la excepción. El Gobierno, en su ámbito de gobierno estatal o municipal ha dejado de proporcionar diversos servicios ligados a esta industria, o bien cobra por proporcionarlos. Se cobra el pago de licencias y permisos o se exige a las desarrolladoras de vivienda que ellas sean quienes los proporcionen. Estos servicios se traducen en construcción de vialidades, instalaciones de drenaje, luminarias y diversos mobiliarios urbanos. Este tipo de gravámenes sobre trámites y contribuciones en especie que deben contribuir los constructores de vivienda inciden en el costo final de la vivienda, provocando que realmente sea el cliente final quien los cubra y provocando una distorsión en el precio real de la vivienda y el costo aumentando por los gravámenes que finalmente es el que paga el comprador.

Objetivos

1. Conocer cuáles son los gravámenes sobre trámites y contribuciones en especie de carácter Estatal y Municipal que existen en el país
2. Conocer los mecanismos y zonas de aplicación de los gravámenes mencionados en el punto anterior
3. Conocer la proporción en que aumenta el precio final de la vivienda, por la aplicación de gravámenes sobre trámites y contribuciones en especie.
4. Desarrollar propuestas para reducir y/o exentar la aplicación de gravámenes sobre trámites y contribuciones en especie, referentes a la Vivienda Social.

Productos esperados

1. Diagnóstico que contenga
 - Los tipos de gravámenes sobre trámites y en especie que se aplican comúnmente en el país
 - Los mecanismos de aplicación de los gravámenes sobre trámites y en especie mencionados en el inciso anterior
 - Análisis de costos que permita conocer la composición del precio final al público de la vivienda y la proporción en la cual la aplicación de gravámenes sobre trámites y en especie incide en el precio al consumidor
 - Propuesta para reducir o exentar la aplicación de los gravámenes descritos en los incisos anteriores

TEMA 1.2 SUBSIDIO Y VIVIENDA

Subtema 1.2.1 Impacto de los subsidios directos en materia habitacional en los hogares beneficiados.

Antecedentes

En 1997 se dio inicio dentro del FOVI el Programa Especial de Crédito y Subsidio a la Vivienda (PROSAVI), y en 1998 la SEDESOL puso en marcha el Programa de Ahorro y Subsidios para la Vivienda Progresiva (VivAh), como parte de la política

social destinada a la atención de los grupos sociales más vulnerables y con menores ingresos.

Estos programas se diseñaron con el propósito de atender aquellos segmentos de la población que no contaban con el apoyo de algún organismo público de vivienda, o que por sus condiciones, no eran sujetos factibles de obtener un crédito por parte de los organismos financieros existentes.

Los esquemas de ambos programas, se basan en una corresponsabilidad mediante la combinación del ahorro-subsidio, como estructura medular de su conformación. Ello significa que el beneficiario, a cambio de un subsidio directo al valor de la vivienda, sea copartícipe en la conjunción del total del monto requerido.

Para el 2002, al igual que en el anterior y de conformidad con lo estipulado en el Presupuesto de Egresos de la Federación (PEF) y las reglas de operación de estos programas, es obligación de las entidades operadoras de ambos programas, presentar una evaluación sobre su desarrollo, misma que debe ser realizada por alguna institución académica o de investigación, de carácter nacional o internacional, que cuenten con reconocimiento y experiencia en las respectivas materias de los programas.

Sin embargo, aunque se han realizado las evaluaciones correspondientes para cada programa, su objetivo ha sido únicamente para constatar la aplicación de los recursos financieros, así como de las características de las familias beneficiadas en los desarrollos habitacionales construidos durante el presente año, sin incorporar o evaluar los conjuntos habitacionales anteriores. Esto limita el seguimiento global de los subsidios y su impacto en las familias beneficiadas.

Objetivos

1. Identificar y analizar el comportamiento en los niveles de bienestar de los hogares beneficiados con el otorgamiento de un subsidio para vivienda (VivAh o Prosavi), durante el periodo comprendido 1997-2001, en las entidades federativas en donde existan desarrollos habitacionales financiados por estos programas, con el fin de conocer y evaluar los siguientes impactos:
 - a. Composición de la relación de los gastos de adaptación y servicios para la vivienda realizados por las familias beneficiadas y su ingreso familiar.

-
-
- b. Nivel de endeudamiento familiar a raíz del subsidio.
 - c. Impactos de ubicación: servicios educativos, centros laborales, transporte, limpia, comercios, etc.
 - d. Progresividad. Avances en el crecimiento de la vivienda.

Todo ello para elaborar e implementar una política homogénea nacional de subsidios federales, misma que comprenderá los resultados obtenidos del estudio en cuestión.

Producto esperado

1. Diagnostico de la situación actual de las familias beneficiadas por los programas referidos que contenga por lo menos:
 - Comparativo de la situación económica de las familias
 - Comparativo de la situación física de la vivienda
 - Mejoramiento del entorno urbano e infraestructura
 - Nivel de endeudamiento
 - Metros cuadrados construidos adicionales
 - Estudio muestra estadístico y geográficamente representativo.

TEMA 1.3 ADECUACIÓN DEL MARCO JURÍDICO EN MATERIA DE VIVIENDA Y DESREGULACIÓN

Subtema 1.3.1. Estudio del esquema de responsabilidad legal vigente para la vivienda en México, análisis de las adecuaciones necesarias, de acuerdo a la experiencia internacional. El análisis deberá incluir los impactos económicos de realizar las adecuaciones necesarias.

Antecedentes

El sector de la vivienda es uno de los principales sectores económicos en el país y uno de los que tiene mayores repercusiones en el conjunto de la sociedad. Curiosamente, es uno de los sectores con menor regulación.

El crecimiento del sector aunado a la falta de legislación, provoca entre otros los siguientes problemas:

Primero. La aparición de empresas que para evitar responsabilidades tanto legales como fiscales, nacen y mueren junto con el desarrollo de un proyecto.

Segundo. El comprador en caso de daños en su vivienda no tiene a quien acudir, no existe un mecanismo claro para llevar a cabo una reclamación, por medio de la cual logre que se le retribuya o se le repare el daño causado en su vivienda.

Tercero. Sin embargo, la falta de una legislación clara también afecta al promotor que en este caso es el agente principal, quien tiene una reputación que cuidar, es forzado a responder por daños en viviendas o en fraccionamientos causados por otros agentes, incluyendo al propio consumidor o propietario de la vivienda, o al gobierno.

En cualquiera de los 3 casos no existe una legislación clara que determine las acciones y penalizaciones para cada caso.

Objetivos

1. Identificar las leyes vigentes que afectan al sector de la vivienda a nivel nacional
2. Identificar el esquema de responsabilidad vigente para los agentes que producen vivienda, realizar análisis económico de la aplicación de este esquema legal
3. Realizar una investigación en diferentes países de cuales son los esquemas de responsabilidad legal que utilizan y cuales son las tendencias en el mundo en este sentido.
4. Del punto anterior detectar y seleccionar las experiencias significativas que han llevado a estos países a lograr un esquema de responsabilidad legal efectivo, que proteja tanto a los consumidores como a los productores de la vivienda en el caso de malas practicas.
5. Identificar tipos de daños que se pueden presentar en la vivienda, plazos de garantía y de prescripción de daños que actualmente se presentan en el país.

Productos esperados

1. Diagnostico que permita observar las similitudes y diferencias entre el esquema de responsabilidad legal en México con el resto de los países
2. Informe de experiencias exitosas, señalando que factores de diseño son los que contribuyen al éxito en la aplicación de un esquema de responsabilidad legal.
3. Propuesta de modificación al marco jurídico vigente, buscando enfocarse en el esquema de responsabilidad legal optimo e indicando

efectos económicos y de participación en el sector de dicha modificación.

4. Informe que incluya determinación de agentes que participan en la construcción, tipos de daños que pueden ocasionar, limitación del tiempo de responsabilidad con estándares claros para cada agente, definición de garantías y plazo de los mismos, definición de seguros con carácter de obligatoriedad, tiempo y quien es el obligado.

AREA 2. FORMAS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

TEMA 2.1 SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

Subtema 2.1.1 Estado actual de la vivienda en México

Antecedentes

La necesidad de vivienda en el país se ha incrementado en los últimos años, como consecuencia del crecimiento demográfico de los años 60's y 7's. Un compromiso de la actual administración es incrementar sustancialmente la producción anual de vivienda hacia el término del sexenio. Para lograr este objetivo, miembros clave del sector vivienda, construcción y financiamiento deberán comprender la situación actual e identificar las oportunidades, así como identificar las barreras para incrementar la producción. Por esta razón se hace necesario contar con un estudio que caracterice la operación actual del mercado de vivienda en México.

Objetivos

1. Analizar la oferta y la demanda de vivienda en México e identificar las condiciones que afectarán la capacidad de la industria de la vivienda para producir, financiar y vender nueva vivienda.
2. Evaluar la prospectiva para servir a un mercado más grande de vivienda

Productos esperados

1. Reporte de la información existente del mercado de vivienda en México que identifique los temas clave para el reporte y presentación de dichos temas a quienes se disponga en su momento para debate y revisión de la correcta identificación de las áreas de interés para el sector.
2. Los resultados del análisis de temas identificados en el punto anterior se utilizarán para producir un borrador del diagnóstico del Estado de la Vivienda en México que contendrá gráficas y diagramas de los principales temas identificados. Este proyecto será presentado en su momento para debate y revisión.
3. Reporte final que contenga los comentarios recibidos en el producto número 2. Se debe contemplar una presentación a quienes se disponga en su momento y esta presentación deberá ser la base para discusiones y estudios futuros.

Subtema 2.1.2 Vivienda y familia

Antecedentes

El compromiso de incrementar la oferta de vivienda requiere conocer las características de la demanda existente y la que se originará en los próximos años. Para esto es importante estudiar no sólo el crecimiento demográfico sino, fundamentalmente, los cambios y transformaciones que ha experimentado la familia mexicana como núcleo demandante principal de la vivienda y cómo usuario de ella. En México, como en gran parte de los países en la actualidad, la familia nuclear está dando paso a una serie de formas de agrupación diferentes entre las que destacan las familias unipersonales y las monoparentales estos cambios se dan tanto en áreas urbanas como rurales. Esto define una serie de demandas en cuanto a tipos de viviendas que deben conocerse.

Objetivos

1. Estudiar las características demográficas básicas de las familias mexicanas en la actualidad considerando zonas y regiones del país.
2. Determinar las características espaciales (tipologías) de la vivienda que se requiere en la actualidad y en el corto y mediano plazo

Productos esperados

1. Propuesta de las características espaciales (tipología y localización) que debe tener la vivienda para responder efectivamente a las particularidades de las familias mexicanas

TEMA 2.2 MECANISMOS ECONOMICO – FINANCIEROS Y LAS DIVERSAS FORMAS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Subtema 2.2.1 Diagnóstico de los mecanismos económico – financieros de las diversas formas de producción de vivienda

Antecedentes

En México existen diversas formas de producción y mejoramiento de vivienda. Entre ellas, destacan la formal y la informal. Para que puedan llevarse a cabo, los procesos constructivos se han creado, de manera formal e informal, mecanismos económico - financieros que ayudan a la población a poder llevar a cabo su labor productiva. En este contexto, es necesario conocer en qué medida se aplican los

esquemas existentes, el impacto que tienen, los mercados que atienden y las formas de mejoramiento que pueden a ser aplicadas.

Objetivos

1. Conocer los mecanismos económico – financieros de las diversas formas de producción y mejoramiento de vivienda que existen en el país.
2. Determinar los factores que han propiciado la existencia de mecanismos informales económicos – financieros de producción y mejoramiento de vivienda
3. Determinar el impacto de los mecanismos económico – financieros existentes en el país
4. Conocer los mercados que cada uno de los mecanismos económico – financieros atienden y sus niveles de cobertura
5. Proponer formas de mejorar los mecanismos económicos – financieros formales existentes
6. Proponer esquemas económico – financieros que atiendan a los mercados que actualmente ahorran a través de la informalidad, identificados en el inciso 4.

Productos esperados

1. Diagnóstico de los mecanismos económico – financieros existentes en el país y propuestas de mejoramiento, según lo señalado en los objetivos.

Subtema 2.2.2 Mecanismos de micro – financiamiento

Antecedentes

La construcción, ampliación y el mejoramiento de la vivienda en las colonias populares se desarrolla a partir del esfuerzo económico de los pobladores, para lo cual se apoya en tandas, en préstamos de familiares o en mecanismos de micro-financiamiento. En general esta vivienda se realiza sin asesoría profesional por lo que es común que tenga problemas de ventilación, iluminación y funcionalidad.

Las Sociedades Financieras Populares y Microfinancieras ofrecen servicios de ahorro y préstamo de pequeño monto, plazos cortos, frecuente periodicidad en

pagos y montos sucesivos regulados por el comportamiento crediticio del cliente. Se conoce que el destino del ahorro y préstamo satisface diversas necesidades, entre otras, mejorar o adquirir vivienda y se tiene la percepción de que en general los ahorradores no tienen pobreza extrema.

En junio del año 2001 se promulga la Ley de Ahorro y Crédito Popular que favorece la consolidación de los servicios financieros populares de acuerdo con el nivel de competencia de las instituciones financieras no bancarias. Por esta nueva situación se considera necesario tener un mayor conocimiento de los mecanismos de micro-financiamiento, desde la perspectiva de la sociedad y del cliente, con el fin de identificar sus características de operación, fortalezas y debilidades y en consecuencia definir estrategias que permitan mejores y mayores productos financieros populares para la producción social de vivienda, en la perspectiva de incorporar asistencia técnica para mejorar la calidad de las viviendas.

Los estudios deberán enfocarse a sociedades de micro-financiamiento con experiencia operativa y arraigo por lo que deberán tener una antigüedad de por lo menos 10 años. Las investigaciones tendrán una cobertura regional en los principales centros urbanos del país.

Objetivos

De los mecanismos de micro-financiamiento.

1. Identificar las características del diseño, orientación y eficacia de las sociedades, las reglas del juego financieras y operativas.
2. Valorar su tamaño, solvencia, escala y el proceso para el desarrollo y ejecución de un producto de micro- crédito.
3. El patrón y destino del ahorro y el nivel de ingreso de las personas que acceden a estos mecanismos.
4. Identificar los problemas que enfrentan las sociedades para lograr mayor efectividad en la respuesta y alcanzar mayor escala.
5. Explorar la viabilidad de incorporar a los servicios financieros, asistencia técnica con base en el volumen, ubicación geográfica y monto de los préstamos destinados a vivienda.

De los Ahorradores

1. Identificar los patrones de ahorro y el destino de este y en el caso de los dirigidos a vivienda la tipología de mejoras en las que se invierte.

2. Conocer la derrama económica, que en su caso, propicia en los barrios.
3. Identificar los problemas que observan en la operación de los mecanismos de micro-financiamiento, que tanta certidumbre tiene respecto a estos y qué factores favorecen o limitan su participación.

Productos esperados

De las Sociedades

1. Las características del diseño, orientación, eficacia, tamaño, solvencia, escala, las reglas del juego financieras y operativas y el patrón y destino del ahorro.
2. Documentar el proceso para el desarrollo y ejecución de un producto de micro- crédito.
3. Tipificar los problemas que enfrentan para lograr mayor efectividad en la respuesta y alcanzar mayor escala.
4. La viabilidad o no de incorporar a los servicios financieros asistencia técnica en los préstamos de vivienda.

De los Ahorradores

1. Los patrones de ahorro y el destino de este y de los dirigidos a vivienda la tipología de mejoras en las que se invierte.
2. Una estimación del nivel de ingreso familiar, en veces salario mínimo, de las personas que acceden a los mecanismos de micro-financiamiento.
- 3.-Estimar la derrama económica que en su caso propicia el ahorro en los barrios.
4. Tipificar los problemas que observan en la operación de los mecanismos de micro-financiamiento, que tanta certidumbre tiene respecto a estos y qué factores favorecen o limitan su participación.
5. Proponer el producto ahorro préstamo para este sector de la población y diseñar un producto de asistencia técnica que corresponda a su patrón de habitación.

Subtema 2.2.3 Patrones de ahorro y productos habitacionales de la población con pobreza extrema

Antecedentes

Es conocido que en la pobreza hay grados y que la línea de demarcación de la pobreza extrema está relacionada con la falta de capacidad para asegurar los satisfactores esenciales para una vida digna. Se considera prioritario conocer los patrones de ahorro y de habitación de las familias de pobreza extrema, con el fin apoyar estrategias para desarrollar programas habitacionales adecuados a su situación.

Objetivos

1. Identificar la lógica de acumulación de recursos de las familias con extrema pobreza, como fluye el dinero y las estrategias de ahorro.
2. El patrón de habitación de este sector de la población.
3. Identificar cual es el producto ahorro préstamo para este sector de la población.

Productos esperados

1. El patrón de acumulación de recursos de las familias, las estrategias de ahorro, como fluye el dinero y en consecuencia cual es el patrón de habitación de este sector de la población.
2. Proponer el producto ahorro préstamo para este sector de la población y diseñar un producto de asistencia técnica que corresponda a su patrón de habitación.

TEMA 2.3 HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA Y AUTOPRODUCCIÓN

Subtema 2.3.1 Requerimientos de diseño regional por patrones culturales, ambientales y físicos espaciales.

Antecedentes

La producción habitacional de vivienda de interés social, ha avanzado mucho en los últimos 30 años. Existen suficientes experiencias para lograr una mejor calidad en la vivienda. Es necesario superar el concepto de vivienda mínima que ha reducido las propuestas al cumplimiento de los mínimos y buscar una mejor solución habitacional. La nueva vivienda de interés social debe adecuarse a los patrones culturales, los requerimientos ambientales naturales y los requerimientos físico - espaciales de la estructura urbana en la que se insertan. Es necesario

conocer los rasgos y características específicas que debe cumplir la vivienda adecuada para cada región del país.

Este estudio es de carácter regional, en tres zonas del país y preferentemente se propone realizarlo por grupos colegiados con la participación de institutos de vivienda y/o autoridades locales, profesionistas locales, académicos y universitarios locales con el propósito de que no sólo establezcan los criterios y recomendaciones para mejorar el diseño sino que monitore la aplicación de los mismos y vigilen su actualización y mejoramiento.

Objetivos

1. Formular criterios para definir una regionalización del país a partir de identificar la similitud en patrones culturales, requerimientos y recursos medio ambientales y materiales de la región y de las condicionantes y posibilidades de la estructura urbana local.
2. A partir de la regionalización anterior, establecer recomendaciones y criterios de diseño y construcción de vivienda adecuados para cada región.

Productos esperados

1. Reporte técnico de los criterios de regionalización del país y recomendaciones de diseño y construcción de viviendas y conjuntos habitacionales adecuados para cada región, con base a la similitud de patrones culturales requerimientos y recursos medio ambientales y materiales de la región y de las condicionantes y posibilidades de la estructura urbana local.
2. Informe técnico de los enfoques deseables para extrapolación de resultados a nivel general.
3. Propuesta de mecanismos de grupos de trabajo interdisciplinarios de seguimiento para evaluar y mantener un nivel de calidad adecuado a cada región.

Subtema 2.3.2 Análisis de las mejores prácticas de organización de la sociedad para la obtención o mejoramiento de vivienda

Antecedentes

La población, especialmente la de escasos recursos, cuenta con escasas oportunidades de financiamiento para vivienda nueva y mejoramientos, por lo que tiende a organizarse en agrupaciones que contribuyen a lograr fines individuales y comunes relacionados con la producción y mejoramiento de vivienda. Con el tiempo se han desarrollado esquemas muy interesantes de organización social que han contribuido a mejorar la calidad de la vivienda de las personas o

simplemente a hacer que éstas sean dueñas de una vivienda digna. En este contexto surgen agrupaciones con un objetivo definido, el cual se logra después de un tiempo y una vez logrado éste, las agrupaciones tienden a desaparecer. Otras, en cambio, se fortalecen diversificando sus objetivos e incrementando el número de participantes. Esto último, no siempre tiene como resultado una organización sana y que contribuya al mejoramiento de la calidad de vida de sus “agremiados”, sino, por el contrario, se perpetúan favoreciendo a unos cuantos, aprovechando el esfuerzo de sus integrantes.

En este es importante conocer de qué forma se estructuran, administran y funcionan, de tal forma que el Gobierno pueda aprovechar su potencial positivo para beneficiar con su labor a mayor número de personas o, en su caso, repetir el esquema en otras comunidades.

Objetivos

1. Conocer cuáles son los procesos de organización social en la adquisición de vivienda en México
 - a. Conocer su estructuración, administración y operación
 - b. Identificar los factores socio – económicos que impulsan a la población a formar este tipo de organizaciones
2. Identificar las mejores prácticas de organización social
3. Identificar las mejores oportunidades de apoyo para estas organizaciones

Productos esperados

1. Diagnóstico de las formas de organización social en México para la obtención y/o mejoramiento de vivienda que contenga como mínimo:
 - a. Establecer la tipología de las organizaciones de que se trate
 - b. Descripción del proceso de formación
 - c. Estructura de la organización
 - d. Forma de administración
 - e. Forma de operación
 - f. Factores socio – económicos que influyen para la formación de este tipo de organizaciones
2. Documento de identificación de las mejores prácticas de organización social para la vivienda
3. Documento en el cual se identifiquen las mejores oportunidades de apoyo a las organizaciones identificadas en el numeral anterior y propuesta de apoyo por parte del Gobierno federal a este tipo de organizaciones.

Subtema 2.3.3 Evaluación de mecanismos de financiamiento y movilización de recursos sociales en la producción social de vivienda en México

Antecedentes

En México más de dos terceras partes de la vivienda se realizan por autoproducción, movilizandolos propios recursos familiares y sociales, por lo general sin apoyo financiero.

Para apoyar este esfuerzo popular es necesario desarrollar mecanismos de ahorro, crédito y subsidio adecuados a las diversas modalidades de la producción social de vivienda: autoproducción individual espontánea, autoproducción organizada, producción de organizaciones civiles y gremiales no lucrativas.

En México se han desarrollado experiencias exitosas para apoyar esta forma de producción y es necesario documentar y analizar los instrumentos que generaron, con el fin de formular propuestas para el diseño de mecanismos de financiamiento y movilización de recursos sociales, que promuevan la eficiencia del sistema de producción social de vivienda y que garanticen su articulación al sistema de ahorro y crédito popular que implementa el Gobierno Federal, además de medir su impacto en el fortalecimiento de la economía popular.

Entre las experiencias que se considera importante estudiar se encuentran las desarrolladas por institutos estatales de vivienda y organizaciones sociales.

Objetivos

1. Identificar y evaluar las experiencias exitosas en México referidas en los antecedentes relativas a la autoproducción individual espontánea, autoproducción organizada, producción de organizaciones civiles y gremiales no lucrativas, con los siguientes alcances:
 - Las características de diseño, orientación, operación y eficacia de los mecanismos financieros.
 - El marco jurídico y regulatorio que ha permitido su impulso.
 - El papel y grado de actividad de los actores involucrados.
 - Los instrumentos de inducción y fomento desarrollados.
 - La escala y resultados alcanzados.

2. Los estudios se enfocarán a identificar mecanismos financieros vigentes con independencia de la antigüedad de su constitución y la cobertura geográfica es la señalada en los antecedentes.

Productos esperados

-
1. Reporte sistematizado de los casos, con base en los alcances señalados en los objetivos.

Con base en la experiencia nacional:

2. Formular recomendaciones para el desarrollo de instrumentos y diseño de mecanismos financieros adecuados a la autoproducción individual espontánea, autoproducción organizada y la producción de organizaciones civiles y gremiales no lucrativas.
3. Formular recomendaciones para la movilización de recursos sociales que hagan eficiente el sistema de producción social de vivienda y garanticen su articulación al sistema de ahorro y crédito popular que implementa el Gobierno Federal y su impacto en el fortalecimiento de la economía popular.

Subtema 2.3.4 Evaluación de mecanismos de financiamiento y movilización de recursos sociales en la producción social de vivienda a nivel internacional

Antecedentes

En México más de dos terceras partes de la vivienda se realizan por autoproducción, movilizandolos propios recursos familiares y sociales, por lo general sin apoyo financiero.

Para apoyar este esfuerzo popular es necesario desarrollar mecanismos de ahorro, crédito y subsidio adecuados a las diversas modalidades de la producción social de vivienda: autoproducción individual espontánea, autoproducción organizada, producción de organizaciones civiles y gremiales no lucrativas.

En diversos países se han desarrollado experiencias exitosas para apoyar esta forma de producción y es necesario documentar y analizar los instrumentos que generaron con el fin de formular propuestas para el diseño de mecanismos de financiamiento y movilización de recursos sociales, que efficienten el sistema de producción social de vivienda y garanticen su articulación al sistema de ahorro y crédito popular que implementa el Gobierno Federal y su impacto en el fortalecimiento de la economía popular.

Entre las experiencias que se considera importante estudiar se encuentran las desarrolladas por Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, El Salvador, Filipinas – India, Sudáfrica, Tailandia, Uruguay y Venezuela.

Objetivos

1. Identificar y evaluar las experiencias de alguno(s) de los países mencionados en las modalidades de la producción social de vivienda relativas a la autoproducción individual espontánea, autoproducción organizada, producción de organizaciones civiles y gremiales no lucrativas, con los siguientes alcances:
 - ✓ Las características de diseño, orientación, operación y eficacia de los mecanismos financieros.
 - ✓ El marco jurídico y regulatorio que ha permitido su impulso.
 - ✓ El papel y grado de actividad de los actores involucrados.
 - ✓ Los instrumentos de inducción y fomento desarrollados.
 - ✓ La escala y resultados alcanzados.

2. Los estudios se enfocarán a identificar mecanismos financieros vigentes con independencia de la antigüedad de su constitución y la cobertura geográfica es la señalada en los antecedentes.

Productos esperados

1. Reporte sistematizado de los casos, con base en los alcances señalados en los objetivos.

Con base a la experiencia internacional:

2. Formular recomendaciones para el desarrollo de instrumentos y diseño de mecanismos financieros adecuados a la autoproducción individual espontánea, autoproducción organizada y la producción de organizaciones civiles y gremiales no lucrativas.
3. Formular recomendaciones para la movilización de recursos sociales que efficienten el sistema de producción social de vivienda y garanticen su articulación al sistema de ahorro y crédito popular que implementa el Gobierno Federal y su impacto en el fortalecimiento de la economía popular.

TEMA 2.4 LA CALIDAD Y LAS DIVERSAS FORMAS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Subtema 2.4.1 Estudio comparativo de la relación calidad – costo de la vivienda producida por los sectores social y privado

Antecedentes

No existen a nivel institucional mecanismos que evalúen de manera continua y sistemática los conjuntos habitacionales producidos con financiamiento público. La falta de estudios de evaluación postocupación impide retroalimentar las nuevas experiencias de producción tanto social como privada con financiamiento público. Después de más de treinta años continuos de producción de vivienda con financiamiento público, es necesario evaluar y reconocer los logros más importantes y los fracasos cometidos con el fin de mejorar día con día las nuevas propuestas.

Los estudios deberán enfocarse a conjuntos habitacionales con antigüedad de ocupación de entre cinco y diez años y las investigaciones tendrán una cobertura regional en los principales centros urbanos del país.

Objetivos

1. Hacer un estudio comparativo de la relación calidad-costos de la vivienda progresiva y la vivienda terminada, financiadas por el sector público y producida por el sector privado y el sector social organizado con los siguientes alcances:

Superficie de la vivienda vs costo por metro cuadrado.

Tamaño del predio en vivienda horizontal e indiviso en desarrollos verticales.

Distancia de la vivienda a servicios educativos, recreativos y de salud.

Percepción del usuario de la calidad de la vivienda en relación a los tres alcances antes señalados.

2. Desarrollar métodos y técnicas de evaluación de los espacios habitacionales financiados por el sector público con el fin de desarrollar estudios de evaluación que retroalimenten la generación de nuevos proyectos.

Productos esperados

1. Informe técnico que describa el marco conceptual, método y técnicas de investigación y el reporte de los estudios de caso evaluando la relación calidad-costo de la vivienda en términos de los alcances señalados en los objetivos.
2. Proponer un marco conceptual y metodológico para definir indicadores de evaluación de la relación calidad – costo de la vivienda que puedan ser aplicadas a proyectos habitacionales producidos tanto por el sector social organizado como por el sector privado.
3. Proponer estrategias de intervención que puedan mejorar la relación calidad- costo de la vivienda para los dos mecanismos de producción.

Subtema 2.4.2 Reglamento Tipo para la Construcción de Vivienda

Antecedentes

Actualmente se cuenta en el país con diversa legislación y normatividad aplicable para la edificación habitacional, entre ella, escasos reglamentos de construcción locales, que establecen diferentes requerimientos y especificaciones, respondiendo sólo algunos de ellos a las necesidades regionales, complicando de alguna manera el proceso de construcción de vivienda.

En este sentido, se considera necesario reunir la legislación, reglamentación y normatividad aplicable en materia de construcción y analizar sus especificaciones técnicas, jurídicas y administrativas, con la finalidad de identificar los conceptos y criterios que pueden ser aplicables en cualquier región y localidad del país.

Objetivos

1. Identificar los requerimientos y especificaciones técnicas, jurídicas y administrativas relativas a la reglamentación de la construcción de vivienda, susceptibles de ser homologadas para su aplicación a nivel nacional.
2. Contar con el Reglamento Tipo para la Construcción de Vivienda que incorpore los conceptos generales de construcción, urbanización y equipamiento, con la homologación de criterios para ser aplicables localmente.

Productos esperados

1. Contar con el acervo de la legislación, reglamentación y normatividad existente a nivel nacional, aplicable para la construcción habitacional.

2. Matriz de requerimientos y especificaciones técnicas aplicables regional y localmente, con recomendaciones de conceptos y criterios homologables.
3. Matriz de requerimientos y especificaciones jurídicas aplicables regional y localmente con recomendaciones de conceptos y criterios homologables.
4. Matriz de requerimientos y especificaciones administrativas aplicables regional y localmente con recomendaciones de conceptos y criterios homologables.
5. Análisis de la reglamentación y códigos internacionales, tomando como base España, Chile y Estados Unidos Americanos y recomendaciones de criterios aplicables en México.
6. Propuesta con la homologación de requerimientos y especificaciones técnicas, jurídicas y administrativas para la construcción de vivienda.
7. Propuesta de Reglamento Tipo para la Construcción de Vivienda, estableciendo requerimientos y especificaciones técnicas, jurídicas y administrativas.

Subtema 2.4.3 Criterios Generales de Desarrollo Urbano

Antecedentes

El acelerado crecimiento de las ciudades ejerce una gran presión sobre la planeación y el diseño urbano en las grandes urbes. Como apoyo a esta actividad, actualmente, se cuenta en el país con diversas guías, normas, criterios y reglamentos aplicables al diseño urbano y a la forma de resolver los problemas relacionados con las áreas urbanas en diferentes regiones. Sin embargo, no existe un documento de referencia básica que sea útil al profesionalista en la materia, que integre requerimientos y especificaciones generales actualizadas, dirigidas a la creación de ambientes funcionales y atractivos.

En este sentido, se considera necesario integrar un documento con material de referencia básico relacionado con los aspectos físicos de la planeación y el diseño urbanos, que contenga información primordial de uso cotidiano y práctico, útil tanto para los estudiantes como para los profesionales del ramo y aplicables a situaciones generales en cualquier localidad del país.

Objetivos

1. Identificar los criterios, normas, guías y demás regulaciones relativas a especificaciones generales para la planeación y el diseño urbano, susceptibles de ser integradas y homologadas para su aplicación a nivel nacional.

2. Contar con un documento que presente criterios unificados y estandarizados sobre desarrollo urbano, aplicables al proceso de producción de vivienda y a la planeación urbana en general.

Productos esperados

1. Contar con el acervo de criterios de desarrollo urbano existentes en la diferente reglamentación y normatividad local.
2. Matriz de requerimientos y especificaciones técnicas aplicables regional y localmente, con recomendaciones de conceptos y criterios generales.
3. Análisis de criterios de desarrollo urbano internacionales y recomendaciones de criterios aplicables en México.
4. Propuesta de “Criterios Generales para la Planeación y el Desarrollo Urbano”, que contemple los aspectos físicos que deben considerarse en la planeación y el diseño urbanos.

Se sugiere contemplar como mínimo los siguientes aspectos:

a. CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO

- Tipos de Suelo
- Asoleamiento
- Precipitación pluvial
- Cuerpos de agua
- Topografía, etc.
- Áreas de valor ambiental y/o patrimonial

b. VIALIDAD.-

- Clasificación de vías de circulación, indicando su función y características como ancho, guarniciones, banquetas, pendientes, diseño de intersecciones, etc.
- Andadores
- Ciclopistas
- Paradas de transporte público
- Nomenclatura y Señalización
- Instalaciones subterráneas para los servicios públicos

c. ESTACIONAMIENTOS

- Tipos de estacionamientos
- Dimensiones de cajones
- Ancho mínimo de los carriles de circulación según ángulo de estacionamiento
- Carriles de aceleración y desaceleración en accesos
- Áreas de ascenso y descenso

- Diseño de rampas

d. SEMBRADO URBANO

- Esquemas de desarrollo y/o patrones de agrupamiento
- Calles y avenidas
- Dimensiones mínimas de los predios
- Restricciones al frente, fondo y laterales
- Alineamientos
- Instalaciones especiales (personas con discapacidad)

e. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- Tipos de vivienda
- Orientación
- Circulaciones horizontales y recorridos máximos
- Requerimientos del proyecto arquitectónico (dimensiones mínimas de habitaciones, ventilación, iluminación, escaleras, elevadores)
- Instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales
- Ecotecnologías

f. EQUIPAMIENTO E INSTALACIONES. (escuelas, guarderías, iglesias, bibliotecas, parques, áreas deportivas, comercios y servicios, etc)

- Requerimientos según población
- Ubicación en el predio
- Área de suelo requerida
- Distancia máxima a pie según tipo de servicio
- Estándares por tipo de servicio

g. MOBILIARIO URBANO

- Paradas de transporte público
- Luminarias
- Basureros

h. IMAGEN URBANA

- Integración al contexto y el paisaje urbano
- Anuncios, diseño, forma, dimensiones, materiales, etc.

AREA 3. MOVILIDAD HABITACIONAL

TEMA 3.1 ECONOMÍA, FINANCIAMIENTO Y MOVILIDAD HABITACIONAL

Subtema 3.1.1 Vivienda en arrendamiento, financiada por organismos gubernamentales

Antecedentes

La carencia de suelo en las grandes ciudades del país, ha generado especulación inmobiliaria, despoblamiento y deterioro en las zonas tradicionales. Esto, aunado a la falta de vivienda para arrendamiento que cubra las necesidades de la población genera costos innecesarios tanto a los gobiernos de las ciudades, como a la economía de las familias. Por otra parte, se ha detectado una falta de instrumentos, que permitan modificar las condiciones y objetos de la garantía hipotecaria de largo plazo, de tal forma que las familias inevitablemente caen en transferencias irregulares y traspasos, que agravan el problema que presenta la movilidad de la vivienda.

Por lo anterior, se hace necesario desarrollar mecanismos que proporcionen instrumentos que incentiven la movilidad de la vivienda, que estimulen el mercado y la rehabilitación de la vivienda usada, además de apoyar la regeneración urbana y el rescate de las zonas patrimoniales y tradicionales de las ciudades con alta densidad de población.

Objetivos

1. Identificar acciones que contribuyan al aprovechamiento de la infraestructura instalada en las zonas de alta densidad de vivienda en las principales ciudades del país tales como Distrito Federal, Guadalajara, Monterrey, Puebla y Morelia para:
 - Fortalecer el mercado de arrendamiento a bajo costo
 - Fortalecer el mercado de arrendamiento con opción a compra
 - Abaratar los costos financieros mediante los mecanismos legales, técnicos y financieros que desgraven y desregulen el producto

2. Identificar las acciones jurídico – financieras que permitan la sustitución de acreditados de los organismos estatales de vivienda.

3. Establecer procedimientos para sustituir las garantías que potencialicen el mercado inmobiliario y que contribuyan al abatimiento de la especulación inmobiliaria.

Productos esperados

1. Propuesta de mecanismos para el aprovechamiento de la infraestructura instalada en las zonas patrimoniales y tradicionales de las ciudades mencionadas antes.
2. Propuesta de adecuación de las políticas jurídicas – financiera de los organismos estatales de vivienda que fomenten la movilidad habitacional de la vivienda otorgada como garantía hipotecaria.
3. Propuesta de mecanismos que faciliten la sustitución de garantías para la potencialización del mercado inmobiliario.

Subtema 3.1.2 Comportamiento del mercado de vivienda en las ciudades del país con mayor dinámica habitacional

Antecedentes

Los efectos que produce la dinámica poblacional en las ciudades tales como: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey; en las zonas petroleras (Sureste de la República Mexicana), industrializadas o en proceso de industrialización (Tabasco, Querétaro, Guanajuato, entre otras); de la frontera norte (zonas receptoras de población temporal); así como en aquellos desarrollos turísticos (Acapulco, Cancún, Baja California, etc.), han provocan fenómenos en el comportamiento del mercado habitacional, de los cuales no existe información documental. Estos fenómenos afectan la disponibilidad habitacional en las ciudades donde de igual manera existe población flotante, o en su caso, llegan a residir en las zonas donde son contratados, los cuales necesitan una vivienda. Asimismo, se desconoce el comportamiento y los fenómenos económicos sobre la demanda de la vivienda en renta. Por lo anterior, se han generado distorsiones en el mercado, tales como: movilidad habitacional, escasez de suelo, especulación, elevados costos en el precio por las ventas, principalmente en las zonas fronterizas, baja oferta de vivienda, inseguridad jurídica, inversiones, entre otros.

Objetivos

1. Conocer el comportamiento y tendencias del mercado de vivienda y suelo en las principales ciudades del país, entre las que se encuentran: las metrópolis

(Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey), zonas turísticas, petroleras (Ciudades del Sureste de la República Mexicana) e industriales (Tabasco, Querétaro, Guanajuato, entre otras) y de la Frontera Norte (Tijuana, Mexicali, Sonora, Chihuahua, y Nuevo Laredo).

- Deberán tomarse en cuenta las características y actividad económica de cada una de las ciudades estudiadas.

Productos esperados

1. Estudio que contenga:
2. Un diagnóstico de la situación actual del mercado de la vivienda y suelo, que considere a las ciudades descritas en los alcances
3. Estudio de la relación a la oferta - demanda de vivienda, que incluya el comportamiento de los precios de los diferentes tipos de vivienda: nueva, en renta, oferta de las mismas, movilidad habitacional; así como de los materiales de construcción y mano de obra y suelo.
4. Bases para la creación de programas de vivienda, en especial de interés social y popular para las regiones con mayor dinámica poblacional.

TEMA 3.2 ADECUACIONES AL MARCO JURÍDICO PARA EL FOMENTO DE LA MOVILIDAD HABITACIONAL

Subtema 3.2.1 Diagnóstico del avalúo como detonante de la movilidad en el mercado habitacional

Antecedentes

Uno de los aspectos que inciden significativamente en la vivienda de interés social es el impacto de su valor en el mercado. Las diferencias del valor de la vivienda y los criterios aplicados en la conformación de los avalúos determinan en cierta forma la movilidad del mercado habitacional y sobre todo, en vivienda de interés social. La necesidad de conocer otras alternativas en materia de valuación y la forma de aplicación del avalúo para generar mecanismos de movilidad deben tomarse en cuenta, ya que hay experiencias a nivel internacional que han dado la pauta de implementar programas alternativos para reactivar el mercado de vivienda usada, agilizar procesos de compra- venta, bursatilización de carteras hipotecarias y fomentar la producción habitacional.

Objetivos

1. Conocer las diferentes propuestas y/o alternativas que han desarrollado otros países, tales como España, Estados Unidos de Norte América, Canadá, Chile, Colombia en materia de valuación para vivienda.
2. Analizar las alternativas observadas y generar mecanismos aplicables en materia de valuación para dinamizar la movilidad del mercado habitacional en México.
3. Estudiar en los países mencionados cómo se aplican los sistemas de aseguradoras para certificar y validar los avalúos inmobiliarios.
4. Conocer los modelos aplicados en otros países y generar los mecanismos que propicien el aseguramiento del valor arrojado por el avalúo como detonador de la movilidad habitacional a nivel nacional.
5. Analizar los procesos de valuación para vivienda de interés social en México para adoptar de manera coherente un sistema de aseguradoras según las necesidades de vivienda en el país.
6. Proponer un sistema de procesos adecuados en materia de valuación para generar movilidad en vivienda de interés social en México bajo los esquemas y modelos comparados.

Productos esperados:

1. Diagnóstico que concentre las principales acciones en materia de valuación inmobiliaria en diferentes países, España, Estados Unidos de Norte América, Canadá, Chile, Colombia y otros.
2. Análisis comparativo donde se contemplen las posibilidades de aplicación de los modelos analizados para el aseguramiento del valor de la vivienda adecuados a nivel nacional.
3. Propuestas de esquemas alternativos que aseguren la movilidad de vivienda bajo criterios de valuación y aseguramiento del avalúo aplicables en México.

Subtema 3.2.2 Análisis de los costos de transacción como inhibidores de la movilidad habitacional

Antecedentes

El mercado de vivienda usada en nuestro país, se encuentra inhibido debido a diversos factores económicos que entorpecen su movilidad. Entre estos factores, existen costos que inhiben a las personas a realizar transacciones de

escrituración, rentas de vivienda, compra d vivienda usada, transferencia de créditos hipotecarios y traspasos. Es necesario, encontrar mecanismos que contribuyan a tener un mercado de vivienda más ágil y con menores costos.

Objetivos

1. Conocer la estructura de los costos de transacción existentes que inhiben la movilidad de la vivienda, principalmente de :
 - Rentas
 - Compra de vivienda usada
 - Transferencia de créditos
 - Escrituración de vivienda
 - Traspasos
 - Impuestos sobre la adquisición de bienes inmuebles
2. De los costos mencionados antes, identificar los factores que inhiben la movilidad habitacional, la transferencia de créditos, la escrituración de vivienda, traspasos e impuestos
3. Conocer los mecanismos de solución que promuevan la movilidad de la vivienda, la transferencia de créditos, la escrituración de vivienda, los traspasos e impuestos

Productos esperados

1. Diagnóstico de los costos de transacción que inhiben la movilidad habitacional, la transferencia de créditos, la escrituración de vivienda, los traspasos, además de los impuestos que se deben pagar por la adquisición de bienes inmuebles, que contenga como mínimo:
 - a. La estructura de los costos
 - b. Los factores de mayor incidencia que inhiben la movilidad de la vivienda
 - c. Propuesta de solución que estimule la movilidad de la vivienda

AREA 4. TECNOLOGIA

TEMA 4.1 CALIDAD TECNOLÓGICA DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Subtema 4.1.1 Catálogo de ecotecnologías dirigido al ahorro de energía eléctrica y agua

Antecedentes

El día de hoy el cuidado de los recursos naturales es una prioridad que requiere se atienda de manera inmediata. El cuidado del agua y la energía eléctrica tienen una importancia particular, determinada por la alta densidad de población que habita algunas de las principales zonas urbanas de país y por el alto costo que tiene proporcionar estos servicios a la población. Específicamente, el agua y la generación de electricidad, son dos temas en los cuales la construcción de vivienda puede tener una incidencia importante en su ahorro. Por esta razón, es determinante dar a conocer y acercar las tecnologías que permitan el ahorro de agua y energía eléctrica a los constructores de vivienda.

Objetivos

1. Identificar, a nivel nacional, diversas tecnologías ahorradoras de agua y energía eléctrica, utilizables en la vivienda y que estén disponibles en el mercado nacional.
2. Elaborar una relación que incluya las tecnologías del punto anterior con fotografías e instructivos de uso y mantenimiento, además del desempeño que tengan.
3. Identificar los principales mecanismos de distribución del catálogo en las zonas urbanas del país
4. Desarrollar una campaña de distribución y promoción del catálogo, elaborada de acuerdo al mecanismos identificados en el punto anterior
5. Elaborar la metodología para el seguimiento y evaluación de los resultados del catálogo

Productos esperados

1. Catálogo de ecotecnologías para el ahorro de energía eléctrica y agua que contenga lo siguiente:
 - Nombre de la tecnología
 - Nombre del fabricante o desarrollador
 - Puntos de venta o punto de contacto con direcciones, teléfonos y persona a contactar

-
- Instructivo de utilización de la tecnología en cuestión
 - Instructivo de mantenimiento
 - Precio al público

Subtema 4.1.2 Evaluación de tecnologías alternativas y sustentables para la construcción de vivienda

Antecedentes

El día de hoy el cuidado de los recursos naturales es una prioridad que requiere se atienda de manera inmediata. A nivel nacional e internacional se han desarrollado tecnologías alternativas para la construcción de vivienda y que contribuyen al desarrollo sustentable del entorno. Sin embargo, no se ha hecho un debida difusión de la variedad de tecnologías existentes, ni se conocen sus ventajas, desventajas y desempeños. Es por esta razón que se hace necesaria una evaluación global de este tipo de tecnologías que contribuya al mejor ejercicio de políticas públicas.

Objetivos

1. Determinar qué tecnologías alternativas y sustentables para la construcción de vivienda existen en México y en otros países, desarrollados y subdesarrollados
2. De las tecnologías identificadas en el objetivo 1, conocer su operación, mantenimiento, funcionalidad, incidencia en el costo de la vivienda, incidencia en la sustentabilidad del entorno
3. De las tecnologías extranjeras, determinar su aplicabilidad en México

Productos esperados

1. Evaluación de las tecnologías alternativas y sustentables que contenga por lo menos lo siguiente:
 - Operación
 - Mantenimiento
 - Funcionalidad
 - Aplicabilidad
 - Incidencia en el costo de la vivienda
 - Incidencia en la sustentabilidad del entorno

Subtema 4.1.3 Desarrollo de viviendas bioclimáticas diseñadas para regiones específicas del país

Antecedentes

La situación energética del país enfrenta una grave problemática que no debe quedar desatendida por ningún sector productivo del país. Desde la perspectiva del sector se encuentra en un diseño dirigido de las casas una forma de contribuir a la solución de este problema. En este sentido es necesario desarrollar viviendas, cuyo diseño contribuya al ahorro y uso eficiente de energía eléctrica y presente probabilidades de utilización de fuentes energía renovable que correspondan al entorno de regiones específicas del país, especialmente aquellas que presentan climas extremos.

Objetivo

1. Contar con diversos diseños de vivienda adaptadas a las condiciones climáticas de diferentes regiones del país, que contribuyan al ahorro y uso racional de la energía eléctrica y fomenten la utilización de fuentes alternativas de energía

Productos esperados

1. Antecedentes de la región en estudio en cuanto a
 - a. Materiales de la región
 - b. Información climatológica de la región
 - c. Usos y costumbres de la población
2. Herramientas de diseño bioclimático (cartas solares, diagrama bioclimático, carta psicométrica, etc.)
3. Diagnóstico y recomendaciones de diseño emanadas de él. Concepción general del prototipo (anteproyecto arquitectónico)
4. Planos de proyecto incluyendo las tecnologías bioclimáticas que incorpora
5. Planos de fabricación y explicación funcional de las tecnologías en materia de diseño bioclimático y sistemas de climatización pasiva
6. Beneficios del diseño en cuanto a
 - a. Ahorro y confort para el usuario
 - b. Ahorro económico para el país
 - c. Incidencia económica para la empresa y posibilidades de mercado

-
7. Pruebas de monitoreo continuo de las ecotecnologías instaladas en la casa prototipo

TEMA 4.2 FOMENTO TECNOLÓGICO

Subtema 4.2.1 Mecanismos de fomento para el desarrollo tecnológico

Antecedentes

Para que el proceso productivo de vivienda funciones en forma eficiente, es necesaria la participación de diversos actores involucrados. Continuamente se inician programas de fomento al desarrollo tecnológico dirigidos al sector habitacional, sin embargo, no ha existido un mecanismo que permita que estos programas sean aprovechados en conjunto por los diversos actores que participan en el sector. Es necesario desarrollar mecanismos de fomento a la tecnología de la construcción de vivienda que puedan ser aprovechados por todos los actores y en todos los niveles.

Objetivos

1. Identificar los factores que inhiben la vinculación entre los diversos actores (Gobierno en sus tres niveles : federal, estatal y municipal; sector privado; sector social y sector académico que participan en la industria de la producción de vivienda
2. Determinar estrategias de vinculación entre los actores que intervienen en la industria de la construcción de vivienda
3. Proponer métodos de seguimiento y evaluación de resultados

Productos esperados

1. Un informe que contenga los factores que inhiben la vinculación entre todos los sectores
2. Propuestas de solución a la problemática identificada
3. Propuesta de estrategias para lograr la vinculado de los actores de la producción de vivienda en el fomento a la tecnología desarrollada para el sector
4. Un programa de acción y puesta en marcha que contenga:
 - Objetivos generales
 - Objetivos específicos
 - Estrategias
 - Metas
 - Método de evaluación

AREA 5. SUELO

TEMA 5.1 SUELO URBANO EN MÉXICO

Subtema: 5.1.1 Inventario nacional de información en materia de suelo

Antecedentes

Es necesario contar con un inventario de los estudios, proyectos e investigaciones que se han realizado y se llevan a cabo actualmente en materia de suelo urbano en México.

Así mismo, no existe un sistema de información confiable sobre suelo que incluya el inventario en las ciudades, la generación de oferta, las transacciones inmobiliarias, estructura de los precios, así como la conformación de la demanda de suelo especialmente habitacional de bajo ingreso.

De hecho, no se cuenta con los parámetros e indicadores básicos sobre el espacio suelo, sus problemas y sus soluciones.

Objetivos

1. Integrar el inventario nacional en un centro de documentación que incluya los estudios, proyectos, investigaciones, tesis, etc. Relativas a suelo urbano y vivienda.
2. Construir un sistema de información geográfica sobre suelo urbano y vivienda en México.
3. Criterios de evaluación de parámetros e indicadores básicos sobre el suelo urbano y la vivienda en México.

Productos esperados

1. Un sistema integral de información e indicadores, dinámico, interactivo, con la metodología para su actualización y orientado a la toma de decisiones.
2. Sistema documental sobre el suelo y la vivienda que integre los documentos relativos a esta materia a nivel nacional.

Subtema 5.1.2 Reformas del régimen agrario

Antecedentes

El proceso de urbanización en México ha enfrentado la paradoja de la influencia que tiene la legislación y las políticas agrarias en dicho proceso, debido a la presencia de suelo con régimen de tenencia social en el interior y entorno de las ciudades del país.

En 1992 se reformó el artículo 27 constitucional abriendo posibilidades relevantes de incorporación de suelo ejidal y comunal al desarrollo urbano y estableciendo al mismo tiempo nuevas paradojas, como el riesgo de reducir oferta de suelo para la población más necesitada, ante las posibilidades de incorporar dicho suelo al mercado inmobiliario formal.

Objetivos

1. Conocer el impacto de las reformas al régimen agrario y su influencia real en la incorporación de suelo de origen social y uso urbano en México.
2. Analizar las políticas actuales que aplican las dependencias e instituciones agrarias del país y su impacto en el desarrollo urbano nacional.
3. Proponer políticas y estrategias que permitan mejorar la coordinación entre el régimen agrario y el régimen urbano a favor de la producción de suelo urbanizado y vivienda social.

Productos esperados

1. Diagnósticos y evaluaciones del impacto de los cambios a la legislación agraria desde 1992.
2. Políticas, estrategias e instrumentos para vincular el régimen agrario con el régimen urbano y para elevar la producción de suelo urbanizado y vivienda para estratos de bajo ingreso.

Subtema 5.1.3 Suelo periurbano de origen social

Antecedentes

Una parte importante de las ciudades mexicanas tiene en su periferia suelo ejidal y comunal lo que provoca la persistencia de problemas de irregularidad en la tenencia de la tierra, desorden urbano y distorsión del mercado inmobiliario local. El suelo social periurbano, requiere de un tratamiento especial desde la

planeación urbana local y la actuación gubernamental para incorporarlo al desarrollo urbano cuando así convenga o bien para mantenerlo con usos no urbanos.

Objetivos

1. Analizar en las ciudades con presencia mayoritaria de suelo periurbano, las presiones de urbanización en dichas áreas y las condiciones en que se encuentra dicho suelo.
2. Proponer políticas correctivas de aprovechamiento para uso urbano o de contención para usos no urbanos en las tierras ejidales y comunales periurbanas de las ciudades seleccionadas.

Productos esperados

1. Inventario de suelo periurbano social que presenta condiciones críticas en diversas ciudades mexicanas.
2. Propuestas de políticas, estrategias, instrumentos para garantizar la tenencia y el uso de suelo social periurbano de acuerdo a lo establecido en los planes de desarrollo urbano local.
3. Analizar el progreso y alcances de los programas de incorporación de la propiedad social al suelo urbano y su impacto en los diferentes mercados de vivienda

Subtema 5.1.4 Suelo urbano y derechos de propiedad desde la perspectiva de género.

Antecedentes

La distribución de la tenencia de la tierra de origen social entre hombres y mujeres ha sido un tema abordado a nivel nacional después de los cambios legislativos de 1992 y la aplicación del Programa de Certificación de Ejidos y Titulación de solares urbanos –PROCEDE; se conoce que las mujeres han aumentado su participación relativa como poseedoras de derechos agrarios y titulares de solares urbanos. Sin embargo, se desconoce cómo se distribuyen los derechos de propiedad en las áreas urbanas y periurbanas. No existen evaluaciones del papel que han jugado las instituciones encargadas de la regularización de la tenencia de la tierra en el reforzamiento o debilitamiento de las desigualdades de género a pesar de que en las periferias urbanas se han aplicado además del Procede, programas de regularización de tenencia de la tierra, de más larga data, como son

los emprendidos por la Comisión de Regularización de Tenencia de la Tierra, CORETT, y la Dirección General de Regularización de Tenencia de la Tierra, DGRT.

Este tipo de investigación se considera prioritario ya que el acceso al suelo, más que el acceso a una vivienda terminada, ha constituido en las últimas décadas la opción habitacional de los sectores de menores recursos en México. En este sentido, el papel del Estado como garante del diseño, atención y cumplimiento de los derechos a la propiedad inmueble, aparece como un tema que amerita el tratamiento desde una mirada de género, especialmente en cuanto provee del esquema de formalidad institucional. Además, tener un diagnóstico de la seguridad jurídica del suelo permite potenciar el uso de éste como recurso estratégico de género y reconocer hasta qué punto el ejercicio de los derechos de las mujeres, como práctica del ejercicio de la ciudadanía, son uno de los rezagos más notables en su definición de sujetos.

Objetivos

1. Analizar el papel que han jugado las instituciones encargadas de la regularización de la tenencia de la tierra en la redistribución de la propiedad inmobiliaria entre hombres y mujeres en zonas urbanas y/o periurbanas.
2. Observar y caracterizar patrones diferenciados de acceso, uso, manejo, utilización y disfrute de distintas formas de propiedad del suelo en zonas urbanas y/o peri-urbanas, por género.
3. Evaluar el impacto de las reformas legislativas en la redistribución de la tierra en la periferia urbana desde la perspectiva de género.
4. Proponer políticas e instrumentos que garanticen un mayor acceso de las mujeres a la propiedad inmobiliaria.

Productos esperados

1. Diagnóstico de la situación de la tenencia de la tierra en áreas urbanas y/o periurbanas desde la perspectiva de género.
2. Propuesta de estrategias e instrumentos que garanticen un mayor acceso de las mujeres a la propiedad inmobiliaria.

Subtema 5.1.5. Inmobiliarias ejidales

Antecedentes

De acuerdo a los cambios constitucionales al artículo 27 de 1992, se promovió la creación de inmobiliarias ejidales. Esta estrategia ha tenido muy bajo desarrollo por lo que se requiere de una evaluación profunda desde su integración hasta la operación de las existentes.

Objetivos

1. Evaluar la estructura jurídica, administrativa, financiera, de participación y sociocultural que fundamenta la creación de inmobiliarias ejidales.
2. Evaluar los casos más relevantes utilizados, así como los fracasos inmobiliarios ejidales en México.

Productos esperados

1. Evaluación de la pertinencia de las inmobiliarias ejidales, tal como han sido concebidas hasta hoy.
2. Propuesta de mejoramiento o reestructuración de las inmobiliarias ejidales y las bases que las sustentan.

Subtema 5.1.6 Metodología para la identificación y localización de zonas ejidales susceptibles de ser incorporadas a suelo urbano

Antecedente

Buena parte de las ciudades mexicanas están rodeadas de ejidos y tierras comunales que representan su única alternativa de crecimiento urbano.

Objetivo

1. Desarrollar una metodología para la identificación y análisis de suelo de tenencia social que puede ser incorporado al desarrollo urbano, a partir de lo establecido en los planes de desarrollo local, las políticas de sustentabilidad ambiental y la accesibilidad a infraestructuras, servicios y equipamientos. Incluir en la evaluación la situación jurídica, financiera, política y social que presenta cada caso analizado.

Productos esperados

1. Metodología aplicable en cualquier ciudad de nuestro país para identificar, evaluar y en su caso proponer criterios de suelo ejidal y comunal al desarrollo urbano.

Subtema 5.1.7 Expropiaciones Concertadas.

Antecedentes

La disponibilidad del suelo apto para vivienda se encuentra en su gran mayoría en zonas ejidales o comunales. Los recursos públicos para cubrir a los ejidatarios y comuneros las indemnizaciones por las expropiaciones es escaso frente a las necesidades de suelo derivado de las metas de la actual política de vivienda. Por otra parte, los desarrolladores están invirtiendo entre un 8 y 12 % del precio de la vivienda en adquirir suelo para ofrecer vivienda a los beneficiarios de los organismos Nacionales de Vivienda. Por lo antes señalado es oportuno contar con un estudio que proporcione las alternativas para involucrar los recursos que los desarrolladores invierten de todas formas en suelo, en el proceso de desincorporación de tierra agraria o urbana.

Objetivos

1. Identificar las opciones de participación de los recursos de los desarrolladores en el proceso de desincorporación del suelo urbano.
2. Desarrollar los procedimientos y sus medios de difusión, capacitación y evaluación.

Productos esperados

1. Procedimiento para incorporar los recursos de los desarrolladores en la desincorporación del suelo urbano
2. Estrategias de instrumentación, difusión y capacitación.

TEMA 5.2 ACCIONES DEL ESTADO EN MATERIA DE SUELO PARA VIVIENDA

Subtema 5.2.1 Evaluación de programas del Gobierno Federal y Gobiernos Estatales

Antecedentes

En los últimos 30 años, el gobierno mexicano ha realizado una cantidad importante de programas orientados a la producción y regulación de suelo urbano y en particular de suelo habitacional para población de bajo ingreso. No existen

evaluaciones integradas que permitan conocer la eficiencia y eficacia de estas acciones en los 3 ámbitos de gobierno.

Es necesario realizar estas evaluaciones, asociadas a la promoción de estrategias y políticas que conforman más acciones eficientes y propongan nuevas para cubrir las lagunas o problemas de la actualidad.

Objetivo

1. Evaluar las políticas de suelo gubernamentales especialmente de 1992 en adelante, cuando se transforma el régimen agrario nacional, destacando los programas de regularización de la tenencia de la tierra, de reserva territorial, de incorporación de suelo ejidal al mercado inmobiliario formal y creación de inmobiliarias ejidales, entre otros programas. En cada caso interesa analizar cuantitativa y cualitativamente el éxito o fracaso de dichos programas, destacando los factores que hicieron posible el éxito de cada uno.
2. Analizar las bases jurídicas, los sistemas de planeación, las estructuras administrativas, las fuentes financieras y los procesos de participación de la sociedad en la gestación, aplicación y evaluación de los programas gubernamentales de suelo, especialmente habitacional social.
3. Analizar el fenómeno de los derechos de vía y los problemas que enfrentan (invasión, falta de registro, etc.) así como las políticas gubernamentales para rescatarlos y analizarlos adecuadamente, con énfasis en las áreas urbanas.

Producto esperado

1. Inventario y análisis de programas políticas y acciones de gobierno relativos al suelo urbano.
2. Propuestas de estrategias, políticas y acciones de gobierno relativos al suelo urbano.

TEMA 5.3 REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD Y CATASTROS

Subtema 5.3.1 Evaluación de Registros Públicos de la Propiedad y los Catastros de la República Mexicana.

Antecedentes

Los Registros Públicos de la Propiedad desempeñan un papel primordial en el logro de objetivos de la política de vivienda actual, a partir de dos funciones principales:

- Proporcionar certeza jurídica mediante el aseguramiento de la tenencia de la vivienda para consolidar el patrimonio familiar
- Cerrar exitosamente el ciclo del proceso de generación de vivienda a través de la titulación

En este sentido, es fundamental promover la eficiencia y proporcionar la certeza jurídica que contribuyan de manera eficiente y eficaz a acelerar el ritmo de la construcción de vivienda que el país demanda.

Los Catastros Urbanos por otro lado, también desempeñan un papel principal en el logro de objetivos de la política de vivienda actual, ello a partir de sus funciones principales:

- Llevar el censo analítico y estadístico de la propiedad inmobiliaria que constituye el área urbana de las ciudades
- Proporcionar información para la aplicación de los gravámenes a la propiedad raíz, particularmente el impuesto predial, que como ingreso propio de los municipios, permite la construcción de infraestructura y obra pública indispensable para la edificación de la vivienda

Es por ello necesario, fortalecer la eficiencia operativa de los catastros y mejorar los sistemas de recaudación impositiva, que fortalezcan las haciendas municipales y su capacidad para habilitar el suelo indispensable en la construcción de vivienda.

Objetivo

1. Conocer la situación actual de los 32 Catastros Estatales y de los Registros Públicos de la Propiedad no incorporados a la primera fase del proyecto de modernización de los Registros Públicos de la Propiedad, a fin de establecer su situación en cuanto a la modernización de sus procesos en los aspectos jurídico, operativo, técnico, administrativo y fiscal o financiero.
2. Conocer las experiencias exitosas a nivel nacional e internacional y determinar los factores de éxito.

Productos esperados

1. Metodología de evaluación y estrategias de aplicación.
2. Diagnóstico integral que contenga fortalezas y debilidades de los Catastros Urbanos y los Registros Públicos de la Propiedad, a partir de sus marcos

jurídico, operativo, tecnológico y fiscal o financiero (comparación del grado de efectividad, cobertura, sistemas, información, procedimientos administrativos, valuación, fiscalización, recaudación u otros).

3. Propuestas de adecuación, modificación o adiciones en sentido de lograr su modernización, apoyadas en experiencias nacionales y/o internacionales exitosas.

TEMA 5.4 FINANCIAMIENTO Y PAGO DE CONTRIBUCIONES PARA EL DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y MERCADO INMOBILIARIO

Subtema 5.4.1 Financiamiento para reservas territoriales

Antecedentes

En un país en donde existe un déficit de suelo para la población con ingreso menor a 3 veces el salario mínimo se hace prioritario generar políticas de acceso de suelo urbanizado para dicha población. El instrumento fundamental deberá ser, destrabar el mercado inmobiliario para que la oferta se realice dentro del estado de derecho y a partir de los sistemas de planeación urbana local.

Otro programa deberá ser el de obtención de reserva territorial a partir de la clara determinación en cada ciudad de “donde sí y donde no urbanizar” correspondiendo al sector privado y social fundamentalmente su integración. La reserva territorial que adquiriera el estado en sus tres ámbitos deberá corresponder a usos exigidos para la vivienda popular en los que no participan tradicionalmente los sectores social y privado (derechos de vía, grandes equipamientos, infraestructura). También es importante promover la construcción de la infraestructura de cabecera adecuada que abarate los costos de inversión, aproveche la infraestructura existente y que utilice mecanismos de financiamiento que permitan la revolvencia de los recursos invertidos.

Objetivo

1. Definir los instrumentos y políticas para que el mercado inmobiliario provea, de acuerdo a la capacidad de ingreso, suelo urbanizado a la población que sólo accede al mercado informal.
2. Definir los instrumentos financieros necesarios para facilitar a las autoridades federales, estatales y municipales la utilización de fuentes de recursos diversos para apoyar la oferta de suelo servido, sin poner en riesgo el equilibrio financiero de los presupuestos respectivos.

Productos esperados

1. Propuestas de fuentes de financiamiento para la adquisición de suelo e infraestructura
2. Mecanismos de integración de las fuentes alternas con las estatales.
3. Propuesta de instrumentos y políticas de apoyo al mercado inmobiliario urbano para que prevea suelo urbanizado a población con ingreso menor a 3 veces el salario mínimo.
4. Estrategias de ejecución

Subtema 5.4.2 Financiamiento para infraestructura y servicios

Antecedentes

La mayor parte de la población pobre que habita en las ciudades de nuestro país, accede a suelo de manera ilegal y sin servicios e infraestructura. El déficit acumulado es tal, así como las perspectivas del fenómeno, que exigen propuestas novedosas. Desde subsidios cruzados o focalizados, créditos preferenciales o ahorro previo, o bien la integración de la política fiscal inmobiliaria a los programas de suelo urbanizado de manera que la plusvalía del mercado aporte recursos para urbanizar el suelo de la población de menor ingreso, son mecanismos de uso internacional que requieren ser evaluados en México. Igualmente, se requieren nuevos mecanismos en el uso y aprovechamiento de los recursos públicos, especialmente a nivel local, para elevar sus aportaciones a este sector de la población.

Objetivo

1. Definir los instrumentos de obtención de recursos financieros del mercado inmobiliario vinculados a una mayor eficiencia en el proceso de fiscalización inmobiliaria, que permitan orientar estos recursos para urbanizar suelo para la población de menor ingreso.
2. Definir instrumentos financieros que permitan a las autoridades de los tres ámbitos de gobierno crear, ampliar y dar mantenimiento a la infraestructura y los servicios asociados a la vivienda popular, aprovechando el desarrollo de los mercados financieros y los instrumentos que puedan ser adaptados de otras experiencias exitosas.

Productos esperados

1. Propuestas de instrumentos de participación del mercado, la población y el gobierno, que permitan la producción masiva de suelo urbanizado para la población de menor ingreso de acuerdo a lo que establecen las políticas territoriales a nivel local.
2. Propuestas de fuentes de financiamiento para la adquisición de suelo e infraestructura
3. Mecanismos de integración de las fuentes alternas con la estatales
4. Estrategias de ejecución

Subtema 5.4.3 Estructura y eficiencia de la política fiscal asociada al mercado inmobiliario

Antecedentes

Existen en México cuando menos 6 gravámenes inmobiliarios que afectan la producción del suelo urbanizado y la vivienda social. México se ubica entre los países con menor recaudación del impuesto predial y se denota la insuficiente vinculación entre las políticas de aplicación de estos gravámenes con lo relativo a la generación de suelo y vivienda y en general de ordenación del desarrollo urbano. No existen estructuras homogéneas para diseñar y aplicar los gravámenes inmobiliarios y tampoco se vinculan estos con los procesos de registro y catastro de las propiedades. Adicionalmente, no se han simplificado suficientemente los procedimientos y se ha avanzado poco en la reducción de costos en la producción de vivienda social.

Objetivos

1. Analizar los diferentes gravámenes inmobiliarios aplicables en México, en cuanto a: su generalización; su claridad; su eficiencia en aplicación y recaudación; su aportación a la atención de las necesidades de suelo y vivienda para la población de más bajo ingreso y su vinculación con las políticas de desarrollo urbano, registro y catastro y producción de vivienda social.
2. Analizar las bases jurídicas, los procesos administrativos y la opinión de los usuarios con relación a la estructura, valoración y aplicación de los diversos gravámenes, incluyendo los fenómenos relativos a trámites y costos y magnitudes de la evasión.

Productos esperados

1. Evaluación de la eficiencia de cada uno de los gravámenes en los estados y municipios del país.
2. Propuestas de creación, reestructuración o mejoramiento de impuestos a políticas recaudatorias.
3. Estrategias de vinculación de las políticas de fiscalización, con las de desarrollo urbano, registro de propiedades y catastro y producción de vivienda.
4. Propuesta de instrumentos para incentivar por una parte, la recaudación y por la otra, facilitar a desarrolladores y usuarios el pago de estos gravámenes.

Subtema: 5.4.4 Mercado secundario de hipotecas

Antecedentes

En México, existe un mercado secundario de hipotecas informal, que funciona con poca o nula regulación, que carece de garantías y seguridad jurídica para quien posee los predios hipotecados. Este mercado se caracteriza por un proceso complejo y largo de trámites que entorpece la fluidez de las operaciones que en él se llevan a cabo.

Objetivos

1. Identificar los obstáculos de las políticas fiscales para la creación de un mercado secundario de hipotecas.

Productos esperados

1. Diagnóstico de los factores que entorpecen la creación de un mercado secundario de hipotecas.
2. Propuestas de solución para eliminar los factores que inhiben la creación de un mercado secundario de hipotecas.
3. Metodología de instrumentación de propuestas del inciso anterior.

Subtema: 5.4.5 Manejo de lotes baldíos

Antecedentes

En México existen una gran cantidad de predios baldíos a los cuales se les destinan cuantiosos recursos del gasto público para la creación de infraestructura, dotación de servicios, equipamiento y conservación de los mismos, que provienen del total de la sociedad, generando plusvalías que se traducen en beneficio para un sector minoritario de la población que detenta la propiedad o posesión de estos terrenos. La existencia de los predios baldío intra urbanos en estas condiciones genera una costosa expansión de la infraestructura, de los servicios y del equipamiento, así como el desaprovechamiento de los existentes, impidiendo la utilización racional y eficiente de las inversiones y el gasto público.

Objetivos

1. Identificar y proponer las reformas fiscales necesarias para el manejo de lotes baldíos en las ciudades con más de 500,000 habitantes.
2. Identificar el universo de terrenos baldíos localizados en las ciudades con más de 500,000 habitantes, que registren mayores presiones en el crecimiento urbano
3. Desarrollar métodos de manejo de lotes baldíos en las ciudades mencionadas en el inciso anterior.

Productos esperados

1. Propuesta de reformas fiscales para el manejo de lotes baldíos en las zonas urbanas estudiadas
2. Padrón de predios baldíos en las ciudades con más de 500,000 habitantes que contenga:
 - a. Ciudad
 - b. Municipio
 - c. Tamaño del lote
 - d. Uso de suelo
 - e. Situación jurídica
3. Metodología para el manejo de lotes baldíos que contenga:
 - f. Estrategias de manejo de lotes baldíos

- g. Programa de aplicación de las estrategias anteriores

AREA 6. SISTEMATIZACION DE LA INFORMACION

TEMA 6.1 CONCEPTUALIZACION INTEGRAL DE LA INFORMACION

Subtema: 6.1.1 Sistema Integral de Información del Sector Vivienda.

Antecedentes

A partir de la innovación y desarrollo de las tecnologías para la comunicación, la información y medios de difusión han adquirido un carácter estratégico, incidiendo en la toma de decisiones para la economía de un país. La información y trabajos en materia de vivienda realizados por los sectores de la población se encuentran dispersos, dificultando su acceso, consulta, aplicación y difusión.

Para ello, se plantea la necesidad de crear un Sistema Integral de Información del Sector Vivienda, que permita reconocer e integrar los esfuerzos aislados emprendidos por los diferentes agentes y actores de los sectores público, privado y social que participan e intervienen a lo largo del proceso de la producción habitacional y quienes lo estudian, a través de la concentración e integración de la información estadística, técnica, financiera, administrativa, jurídica y tecnológica.

Objetivo

Conceptualizar y diseñar un Sistema Integral de Información que reúna, concentre, integre, automatice y opere de manera clasificada, la información estadística, técnica, financiera, administrativa, jurídica y tecnológica del sector vivienda, incorporando la cartografía urbana estatal, municipal y local, con el propósito de que permita tomar su consulta y toma de decisiones oportunas en todas aquellas variables que inciden directamente en el fomento a la vivienda, contemplando los aspectos de calidad, cantidad, precio y servicio, además de que propicie un desarrollo urbano controlado y un crecimiento del sector enfocado principalmente a maximizar el valor al patrimonio de las familias que adquieren una vivienda.

Productos Esperados

1. Conceptualización y diseño de una base de datos que permita homologar criterios específicos para la integración, concentración, operación y consulta de la información estadística, técnica, financiera, administrativa, jurídica y tecnológica

del sector vivienda, que cuente con mecanismos de enlace con cartografía digital, a fin de permitir, entre otros aspectos:

- ✓ Analizar la oferta de suelo urbano, costo y ubicación con respecto a las zonas aptas para inversión de vivienda dentro de una normatividad establecida.
- ✓ Guiar el crecimiento habitacional y urbano dentro de la transparencia, normatividad y formalidad.
- ✓ Dirigir los programas de fomento, crecimiento, calidad y financiamiento de vivienda en concordancia con lineamientos homologados.
- ✓ Prevenir la ubicación de vivienda en zonas de riesgo.
- ✓ Evaluar la ubicación de la cartera hipotecaria de los ONAVIS, en caso de desastres.

Identificar suelos aptos para el fomento y desarrollo de vivienda.

- ✓ Contar con indicadores de evaluación y representaciones graficas, que permitan visualizar la problemática habitacional de las ciudades a corto, mediano y largo plazo, permitiendo plantear soluciones anticipadas y adecuadas al crecimiento del sector vivienda en armonía con el desarrollo urbano.
- ✓ Contar con una oferta oportuna de vivienda a nivel nacional, por entidad federativa, municipal y local.
- ✓ Contar con los padrones de agentes actualizados que intervienen en la producción habitacional: promotores, desarrolladores, directores responsables de obra, supervisores, investigadores, financieros, distribuidores de materiales e insumos, entre otros.
- ✓ Catálogos de sistemas constructivos novedosos
- ✓ Catálogo de materiales e insumos
- ✓ Integrar proyectos de investigación y desarrollo tecnológico
- ✓ Mecanismos financieros vigentes
- ✓ Estadística de la producción habitacional