



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

GOBIERNO
FEDERAL

MÉXICO
2010



Primer Encuentro Académico CONAVI-CONACYT



MÉXICO, D.F. 2 Y 3 DE FEBRERO 2010





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



Dr. Alfonso Xavier Iracheta Cenecorta

El Colegio Mexiquense, A.C.

**Bases para crear el Observatorio Nacional de
Suelo Urbano y Vivienda**

CONAFOVI-2002-C01-12

Primer encuentro académico CONAVI - CONACYT

Proyecto: Bases para la creación de un Observatorio Nacional de Suelo y Vivienda

Programa Interdisciplinario de Estudios Urbanos y Ambientales
PROURBA
El Colegio Mexiquense, A.C.



Alfonso X. Iracheta Cenecorta
Coordinador general

3 de febrero de 2010

Autor: Dr. Iracheta Febrero 2010

OBJETIVO

Definir la estructura, funciones y sistema de indicadores para el **Observatorio Nacional de Suelo y Vivienda** que permita dar seguimiento sistemático a fenómenos como:

- Estructura y comportamiento del mercado de suelo y vivienda (precios, oferta y demanda), con énfasis en el de bajo ingreso, para apoyar las políticas habitacionales y las decisiones inmobiliarias de los actores sociales involucrados.
- Cumplimiento de la política urbana vinculada al suelo y la vivienda.
- Política fiscal relativa a la propiedad raíz.

Asimismo, analizar las experiencias nacionales y extranjeras, relacionadas con la función de 'observar' el proceso urbano, y conocer los recursos existentes para su implementación.

ANTECEDENTES

El fenómeno habitacional y el urbano-metropolitano en general, han alcanzado un grado de complejidad tal, que convierten a estas materias en asuntos estratégicos para el desarrollo nacional.

Hoy en México, el crecimiento de las ciudades y las metrópolis, se ha convertido en un fenómeno complicado, porque el cambio demográfico hace que la demanda de vivienda crezca más que las otras variables socio-económicas, y por la falta de una política que oriente y controle el suelo y -en alguna medida- la producción de vivienda.

ANTECEDENTES (Cont.)

Ante este panorama, se multiplica la necesidad de investigar estos fenómenos en todas las ciudades del país, a fin de proponer nuevos cursos de acción. El déficit de información aparece entonces como un problema serio que impide realizar estos estudios.

No se conoce la magnitud de la informalidad en la tenencia de la tierra en la mayor parte de las ciudades; existen solo algunos estudios sobre los mercados de suelo urbano; no existen inventarios completos de derechos de vía; se carece de información importante sobre usos, densidades y reservas de suelo para el desarrollo urbano.

Igualmente, poco se sabe de las acciones y comportamientos de los actores sociales que conducen el proceso de urbanización y no se hacen evaluaciones de las políticas habitacionales, urbanísticas y fiscales (predial) en la mayor parte de las ciudades del país.

ANTECEDENTES (Cont.)

Como parte de los trabajos del Consejo Nacional de Vivienda – CONAVI- en el Subcomité de Suelo, se propuso (consejeros académicos) crear un OBSERVATORIO NACIONAL para dar seguimiento a los fenómenos habitacionales y a las políticas que aplica el gobierno, ante la agudización de los problemas y la dinámica que ha tenido la construcción de vivienda en los últimos años.

La investigación fue posible por el apoyo financiero otorgado por el Fondo Sectorial CONAVI-CONACYT (proyecto C01-12) y El Colegio Mexiquense, a través de su Programa Interdisciplinario de Estudios Urbanos y Ambientales- PROURBA.

SOBRE OBSERVATORIOS URBANOS

Conceptualización y Objetivo

El **concepto** de los Observatorios Urbanos surge como un instrumento de UN-HABITAT para impulsar el desarrollo urbano sostenible y para superar la pobreza urbana, en estrecha relación con los Objetivos de Desarrollo del Milenio y la implementación de la Agenda Hábitat y la Agenda 21.

Sus **objetivos** son:

- Recoger información para las decisiones de política pública (y de acción privada y social), sobre todos los temas del desarrollo de una ciudad.
- Apoyar los trabajos del gobierno y la sociedad para integrar, analizar y utilizar la información; para una planeación urbana más integrada y eficiente; para hacer más eficaces las políticas urbanas y aumentar el entendimiento social de las dinámicas de la ciudad (en lo demográfico, social, económico, político, territorial y ambiental) como vía para su involucramiento corresponsable.

SOBRE OBSERVATORIOS URBANOS

Funciones

- Manejar y difundir información.
- Investigar y analizar de manera continua y sistemática la información.
- Ofrecer recomendaciones de política urbana para los actores involucrados en el desarrollo urbano y su sustentabilidad.
- Identificar oportunidades de desarrollo para la ciudad y promover el diseño de planes y programas viables.

SOBRE OBSERVATORIOS URBANOS

Funciones

- Identificar las necesidades más urgentes de la población; de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; de atención al ambiente y de ordenamiento territorial.
- Identificar potencialidades para el desarrollo económico.
- Promover la participación de la comunidad, privilegiando la promoción de inversiones, la formación de capacidades locales, la capacitación y la divulgación de la información, estudios y propuestas generadas.
- Gestionar “buenas y mejores prácticas” de desarrollo urbano en todos los ámbitos sociales.

SOBRE OBSERVATORIOS URBANOS

Ámbito

ÁMBITO TERRITORIAL	SECTORES (suelo, vivienda, transporte, agua, energía, educación, salud, otros)	FENÓMENOS (inseguridad, empleo, contaminación, etcétera)
GLOBAL (MUNDIAL) / REGIONAL INTERNACIONAL		
NACIONAL		
REGIONAL / ESTATAL		
METROPOLITANO		
LOCAL / MUNICIPAL (URBANO)		

SOBRE OBSERVATORIOS URBANOS

Utilidad

- Son un apoyo fundamental para la elaboración (y corrección) de políticas de desarrollo urbano en todos los temas, sectores y ámbitos territoriales.
- Son instrumentos confiables para apoyar los procesos de evaluación de la acción pública.
- Facilitan el desarrollo y manejo de información de manera sistemática, científica y participativa.
- Son la base para la creación y operación de un centro de documentación sobre el desarrollo urbano.
- Facilitan el desarrollo de capacidades institucionales para abrir espacios para organizar y compartir información útil en la toma de decisiones de los sectores público, social y privado.

SOBRE OBSERVATORIOS URBANOS

Utilidad

- Son fuente de investigación y consulta ciudadana permanentes.
- Mantienen una estrategia permanente de construcción de capacidades, comunicación y difusión.
- Su carácter ciudadano y participativo, facilita su involucramiento con los medios masivos de comunicación, asociándolos en las estrategias de difusión de la información, los análisis o las propuestas para el desarrollo urbano local.
- Son un espacio de crecimiento educativo, técnico y cultural de una sociedad, al utilizar conceptos, teorías, técnicas y procedimientos de alto nivel, que involucran a muchos miembros de la comunidad, auxiliando así a la elevación de la calidad del capital social.

OBSERVATORIO DE SUELO Y VIVIENDA

Consecuentemente, un **Observatorio de Suelo y Vivienda**, concentra sus esfuerzos en un tema del desarrollo urbano, manteniendo las relaciones con los otros, bajo el principio que 'lo urbano' es una totalidad y por ello, cualquier esfuerzo por atender alguno de sus elementos (por ejemplo el suelo y la vivienda), exige tener claras las relaciones entre ellos.

EL FENÓMENO DEL SUELO Y LA VIVIENDA EN MÉXICO

Algunos conceptos y problemas

El suelo en el que se asientan las ciudades es mucho más que la base material, física y geográfica para dicho asentamiento. Es una mercancía con peculiaridades tales que exige un tratamiento especial. Sus principales peculiaridades son:

- Cada porción de suelo (predio, terreno) tiene una localización única no reproducible lo que provoca que se agudicen las tensiones por su apropiación y uso.
- Es finita la cantidad de suelo para la ampliación de una ciudad. Las inversiones en infraestructura, tradicionalmente a cargo del Estado (en sus tres ámbitos) y más recientemente, mediante fórmulas de responsabilidad compartida con otros agentes sociales, amplían la superficie de suelo urbanizado como recurso utilizable para el desarrollo urbano.
- Al necesitar todos los seres humanos, un pedazo de suelo donde habitar y al ser insuficiente la acción del Estado en el control de la urbanización y del mercado inmobiliario, se dan las condiciones para un mercado distorsionado.

EL FENÓMENO DEL SUELO Y LA VIVIENDA EN MÉXICO

Algunos conceptos y problemas

Se debe reconocer que la urbanización es el destino de la mayoría de los mexicanos y que en los próximos años, se incrementará sensiblemente el número de hogares. Probablemente, más de la mitad de estos hogares serán pobres y sus viviendas se producirán socialmente y, si la situación no cambia, muchas se asentarán en terrenos irregulares o ilegales, sin servicios y con graves problemas de habitabilidad y riesgo físico.

La escasez de suelo servido y la operación de un mercado inmobiliario prácticamente sin restricciones, se traduce en altos precios y especulación y en una ciudad fragmentada.

Como consecuencia, el suelo urbano y urbanizable se ha convertido en México en factor estratégico para el desarrollo urbano. Por ello, es necesaria la intervención del Estado a través de la regulación del mercado inmobiliario y la inducción a la sociedad, para que el ejercicio de los derechos de la propiedad ocurra con pleno cumplimiento de los deberes que impone un régimen legal que reconoce a la urbanización como destino de la sociedad.

LA INFORMACIÓN COMO FUENTE DE LAS DECISIONES

Conocer el fenómeno urbano, sus características, dinámica, problemas y sus causas, es una labor estratégica, ya que la información es la base para conocer los fenómenos y para actuar sobre ellos.

Sin embargo, México carece de un sistema que integre ordenadamente la información que existe y la que se produce cotidianamente sobre los procesos urbanos. La información existente es parcial y no está suficientemente integrada para los propósitos de los programas relativos al desarrollo urbano, la vivienda, el transporte o el ambiente.

Por ello se requiere un sistema capaz de integrar, seleccionar, agregar y adecuar la información que existe, además de crear la necesaria a través de la construcción de indicadores y finalmente, involucrar a las organizaciones de la sociedad que pueden aportar a la construcción de estos sistemas y que serán usuarios y beneficiarios de la información y las decisiones que derivan de su aprovechamiento.

LOS INDICADORES COMO BASE DE UN OBSERVATORIO

Concepto de indicador

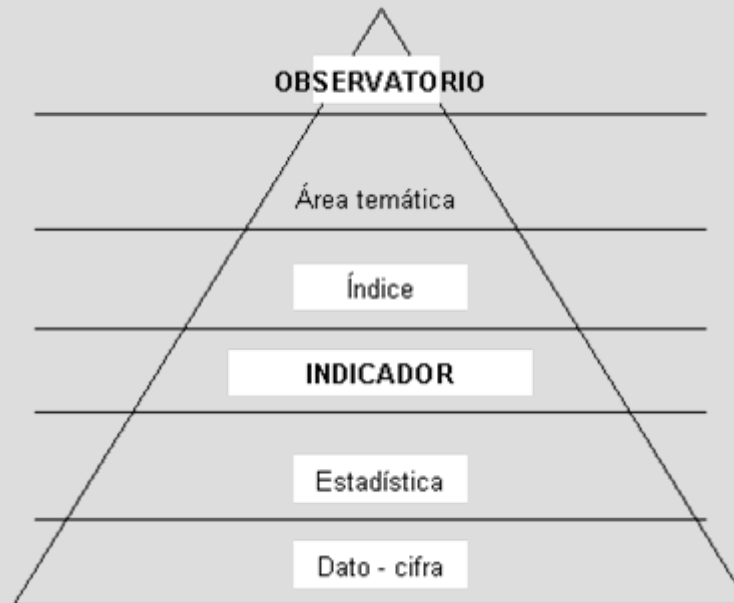
Un **indicador** es una medida estadística que ofrece una perspectiva o conocimiento sobre un aspecto relevante, prioritario o estratégico de la realidad social; para efectos de un observatorio urbano, de la realidad urbana y para efectos de un observatorio sectorial, los fenómenos específicos del mismo (ejemplo: el suelo y la vivienda).

Por su esencia, ofrece una relación entre datos, constituyéndose en una idea capaz de soportar o apoyar análisis complejos. No toda relación de datos es un indicador, ya que resulta necesario que cumplan ciertas características, como son: consistencia interna y externa, aportar información, inscribirse en un marco conceptual, ser específico, explícito, sólido, válido, confiable, comparable...

LOS INDICADORES COMO BASE DE UN OBSERVATORIO

Concepto de indicador

Es necesario establecer las diferencias en indicadores y otro tipo de medidas, ya que continuamente se confunde a los primeros con series de datos disponibles, medidas y estadísticas; por ello, es pertinente aclarar sus diferencias:



LOS INDICADORES COMO BASE DE UN OBSERVATORIO

Sistemas de indicadores

Para tener una evaluación completa de un sector o área temática, se requiere de un conjunto integrado de indicadores o sistema de indicadores.

Un sistema de indicadores para el desarrollo urbano, tiene la ventaja de facilitar el manejo de información estructurada, congruente entre sí y sistematizada, con lo que los usuarios pueden elaborar análisis integrados y coherentes.

El diseño y manejo de indicadores, requiere sustentarse en tecnología de información electrónica (bases de datos relacionadas, sistemas de información geográfica, modelos econométricos y matematizados, etc.), para poder manipular grandes cantidades de datos de manera rápida, confiable y económica.

En síntesis, los indicadores en particular y organizados en sistemas, reducen la subjetividad propia de las decisiones sobre asuntos socio-espaciales y elevan su objetividad, cuando menos por el manejo homogéneo de información, reglas para su construcción, para su aplicación, seguimiento y evaluación.

BASES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO Y VIVIENDA

De acuerdo con lo establecido en las bases del proyecto, se aprovecharon las experiencias de diversas instituciones nacionales y extranjeras, relacionadas con la función de 'observar' el proceso urbano, para definir una primera estructura, funciones y sistema de indicadores para el Observatorio Nacional de Suelo Urbano y Vivienda que permita dar seguimiento sistemático a fenómenos como:

- Estructura y comportamiento del mercado de suelo y vivienda.
- Cumplimiento de la política urbana vinculada al suelo y la vivienda.
- Política fiscal relativa a la propiedad raíz.

BASES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO Y VIVIENDA

Funciones

- Trabajar en el desarrollo de indicadores, su aplicación y en la formulación de opiniones y recomendaciones, con los actores sociales involucrados en el fenómeno habitacional.
- Mantener el Sistema Nacional de Información para la Vivienda, de manera regular y consistente y realizar los análisis que determine la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y/o alguno de los organismos habitacionales, entre otros.
- Desarrollar las capacidades requeridas para generar, manejar, analizar y difundir la información del sector habitacional que permitan a la CONAVI tomar las decisiones que le corresponden.
- Identificar condiciones, tendencias y temas prioritarios para ser considerados en las funciones del Observatorio, por medio de proyectos y acciones de investigación y procesos consultivos, en los que participen la CONAVI, funcionarios del sector suelo y vivienda o relacionados, en su caso, y organizaciones de la sociedad civil (privadas, académicas, sociales).

BASES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO Y VIVIENDA

Funciones

Autor: Dr. Iracheta Febrero 2010

Proponer opciones para armonizar las políticas y estrategias del sector suelo y vivienda, que se aplican en cualquier ámbito territorial del país.

- Cooperar con otros observatorios, para compartir recursos, intercambiar conocimientos sustantivos y metodológicos y difundir información en diversos ámbitos territoriales.
- Ayudar a otros observatorios a aumentar su capacidad de recolectar y usar indicadores relativos a los fenómenos del suelo y la vivienda, a partir de la difusión de buenas (y malas) prácticas.
- Analizar y compartir lecciones aprendidas de experiencias en marcha y buenas prácticas con otros observatorios.
- Mantener una página en Internet y otros instrumentos de difusión de su labor, para brindar a la sociedad información sobre la evolución de los fenómenos habitacionales y los avances de las políticas públicas en la materia y asociadas.
- Producir el Informe Anual sobre el Estado del Suelo y la Vivienda en México, en el que se incluyan análisis comparativos de indicadores y una presentación y evaluación de buenas y mejores prácticas de desarrollo habitacional en México.

BASES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO Y VIVIENDA

Actores Sociales

- Instituciones públicas y privadas que recaban, procesan y evalúan datos e informaciones básicas, relacionadas con el fenómeno habitacional.
- Instituciones que formulan, ejecutan y evalúan las políticas públicas de desarrollo habitacional, reflejadas en los indicadores que se desea construir y aplicar.
- Instituciones usufructuarias e interesadas en los resultados de las políticas públicas sobre el suelo y la vivienda.
- Medios de comunicación.
- Instituciones que 'saben' sobre los fenómenos del suelo y la vivienda como son las académicas.
- Organizaciones de la sociedad que viven, sufren y son beneficiarias de las políticas habitacionales.
- Personas que apoyen al proceso habitacional como facilitadoras, de modo de asegurar una fluidez de comprensión y entendimiento.
- El gobierno, en razón de ser el único actor con presencia y legitimidad nacional.

BASES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO Y VIVIENDA

Procedimientos y criterios de creación

Participación: desde su creación, es fundamental promover la participación de los actores sociales en un sentido bi-direccional, de manera que las preocupaciones de información y análisis del gobierno, se complementan con las de los actores representados en el sistema habitacional.

Legitimación y confiabilidad, a través de una estructura ciudadanizada: permite que los representantes de los actores sociales garanticen la continuidad y prevalencia de una idea de largo plazo.

Costos de instalación: aprovechar las estructuras existentes, como es el caso de la CONAVI y del Sistema Nacional de Información para la Vivienda.

BASES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO Y VIVIENDA

Etapas para su construcción

- Integrar al grupo de promoción del Observatorio.
- Elaborar la propuesta inicial y aprobarla.
- Diseñar la estrategia inicial de participación social.
- Realizar reuniones y otro tipo de modalidades de participación, que permitan reunir a todos los involucrados para adherirse a la idea.
- Preparar la lista preliminar de indicadores para atender las facetas fundamentales de los fenómenos habitacionales considerados como estratégicos.
- Preparar las condiciones para incorporar más instituciones y organizaciones, considerando su papel y aportación a la construcción de un modelo de información y análisis del fenómeno habitacional.
- Definir la estructura y características del Observatorio y su programa preliminar de trabajo que le permita iniciar actividades.

ESTRUCTURA, CARACTERÍSTICAS, PROGRAMA PRELIMINAR DE TRABAJO

- Su estructura podría basarse en la del CONAVI.
- Sus características serían en principio las de un Observatorio tradicional concentrado en la recopilación de información y armado de indicadores, para dar seguimiento a los asuntos y temas considerados como relevantes por el CONAVI.
- Su programa preliminar de trabajo debiera concentrarse en 6 funciones principales:
 - § Creación formal. Involucra una consulta nacional para involucrar a los actores sociales en su desarrollo.
 - § Revisión y adaptación del Sistema Nacional de Información para la Vivienda, de manera que ofrezca los insumos para la aplicación de los indicadores que representan los temas estratégicos del CONAVI y que deberá operar el Observatorio.
 - § Aportar elementos para evaluar las políticas de suelo y vivienda de la administración federal.
 - § Preparar las estrategias de capacitación para ampliar la participación de la mayor cantidad de organizaciones en el Observatorio y de divulgación de los resultados de sus análisis.
 - § Definir y gestionar las fuentes de recursos para la operación del Observatorio.
 - § Inscripción del Observatorio en la red Mundial de Observatorios Urbanos de UN-HABITAT.

SISTEMA DE INDICADORES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO URBANO Y VIVIENDA

Metodología de construcción

Primera etapa – Exploración de fuentes

Se identificaron las instituciones y organismos que concentran, generan y utilizan indicadores relacionados con el tema.

La exploración de fuentes se centró en los organismos precursores en la materia, integrando del orden de 40 organismos y más de 50 publicaciones de carácter nacional e internacional.

También se revisaron documentos técnicos, reportes estadísticos y bases de datos, tanto en sitios electrónicos de internet, como en formatos digitales e impresos. Las fuentes de información se clasificaron en:

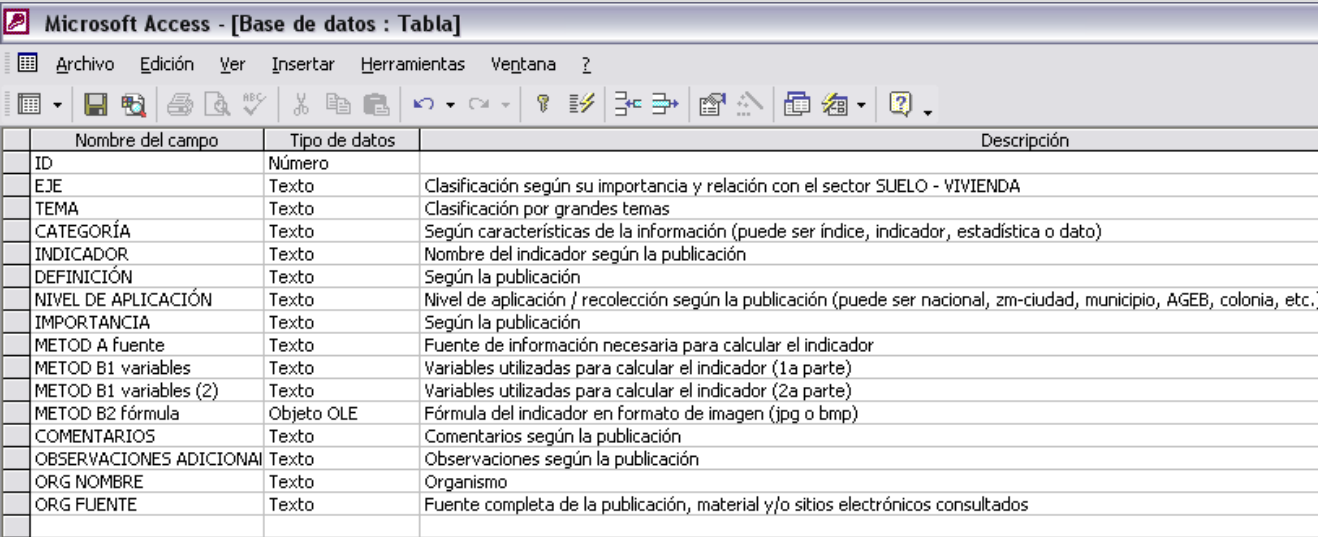
- a) Fuentes internacionales (ONU, Banco Mundial, BID, CEPAL, etc).
- b) Fuentes nacionales (SEDESOL, CONAPO, INEGI, otros).
- c) Organismos con experiencias exitosas en la aplicación de indicadores en el ámbito urbano-metropolitano.

SISTEMA DE INDICADORES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO URBANO Y VIVIENDA

Metodología de construcción

Segunda etapa: Construcción de la base de datos

Se diseñó una base de datos con campos de información claros y al mismo tiempo "flexibles", que permitieran la captura ágil y práctica de los registros. Así, para integrar el grupo de indicadores seleccionados en una base de datos dinámica, Microsoft Access representó la plataforma idónea de trabajo.



Nombre del campo	Tipo de datos	Descripción
ID	Número	
EJE	Texto	Clasificación según su importancia y relación con el sector SUELO - VIVIENDA
TEMA	Texto	Clasificación por grandes temas
CATEGORÍA	Texto	Según características de la información (puede ser índice, indicador, estadística o dato)
INDICADOR	Texto	Nombre del indicador según la publicación
DEFINICIÓN	Texto	Según la publicación
NIVEL DE APLICACIÓN	Texto	Nivel de aplicación / recolección según la publicación (puede ser nacional, zm-ciudad, municipio, AGEB, colonia, etc.)
IMPORTANCIA	Texto	Según la publicación
METOD A fuente	Texto	Fuente de información necesaria para calcular el indicador
METOD B1 variables	Texto	Variables utilizadas para calcular el indicador (1a parte)
METOD B1 variables (2)	Texto	Variables utilizadas para calcular el indicador (2a parte)
METOD B2 fórmula	Objeto OLE	Fórmula del indicador en formato de imagen (jpg o bmp)
COMENTARIOS	Texto	Comentarios según la publicación
OBSERVACIONES ADICIONALES	Texto	Observaciones según la publicación
ORG NOMBRE	Texto	Organismo
ORG FUENTE	Texto	Fuente completa de la publicación, material y/o sitios electrónicos consultados

SISTEMA DE INDICADORES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO URBANO Y VIVIENDA

Metodología de construcción

Segunda etapa: Construcción de la base de datos

Se incorporaron un total de 250 registros, clasificados en la estructura según dos criterios básicos: Según su importancia y relación con el sector suelo-vivienda, los registros fueron clasificados en principales (A) y secundarios (B). Dentro de los principales, se ubican aquellos registros referidos sólo a cuestiones de suelo (a1), a cuestiones de vivienda (a2), o al conjunto suelo-vivienda (a). Dentro de los secundarios, se cuentan aquellos registros que influyen y aportan a la situación del suelo y la vivienda urbanos, a su vez clasificados en territorio y ambiente (b1), infraestructura urbana y servicios (b2), aspectos socioeconómicos (b3) y gestión gubernamental (b4). Un tercer grupo está conformado por registros referidos a la dimensión demográfica (C), base fundamental para todas las mediciones. Según grado de complejidad (número de variables para la medición, y/o tipo de fórmula), los registros se clasificaron en: datos, estadísticas, indicadores e índices. De esta manera, la estructura del sistema quedó conformada como se señala en la tabla siguiente:

SISTEMA DE INDICADORES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO URBANO Y VIVIENDA

Metodología de construcción

EJES TEMÁTICOS	DATOS	ESTADÍSTICAS	INDICADORES	ÍNDICES	REGISTROS TOTALES
A. PRINCIPALES	3	37	25	3	68
a. Suelo y Vivienda	0	6	7	1	14
a1. Suelo	1	7	4	0	12
a2. Vivienda	2	24	14	2	42
B. SECUNDARIOS	1	86	41	17	145
b1. Territorio y ambiente	0	11	5	1	17
b2. Infraestructura urbana y servicios	0	15	14	0	29
b3. Aspectos socioeconómicos	0	59	16	14	89
b4. Gestión gubernamental	1	1	6	2	10
C. DIMENSIÓN DEMOGRÁFICA	4	26	6	1	37
TOTAL	8	149	72	21	250

SISTEMA DE INDICADORES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO URBANO Y VIVIENDA

Metodología de construcción

Tercera etapa: Diseño del sistema de consulta de indicadores

Al contar con la información integrada y ordenada, fue necesario disponer de un formato de salida y consulta, es decir, una estructura sencilla y visualmente clara para acceder a la lista de registros, misma que se denominó *FICHA TÉCNICA*.

OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO URBANO Y VIVIENDA	
INDICADORES ESTRATÉGICOS	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Indicador	Categoría: <input type="text"/>
<input type="text"/>	Nivel de aplicación: <input type="text"/>
Definición	a. Fuente de información
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Importancia	b. Variables / Cuestionario *
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Comentarios	<input type="text"/>
Observaciones adicionales	c. Fórmula
<input type="text"/>	<input type="text"/>

SISTEMA DE INDICADORES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO URBANO Y VIVIENDA

Metodología de construcción

Tercera etapa: Diseño del sistema de consulta de indicadores

A través de esta ficha, el sistema permitirá al usuario buscar palabras clave (ej. agua, seguridad, educación, etc.); filtrar los registros por grado de importancia (principales, secundarios), por tema (suelo, vivienda, territorio y ambiente, infraestructura y servicios urbanos, etcétera), por categoría (dato, estadística, indicador o índice), por organismo (SEDESOL, ONU, OSMI, otro), e imprimir las fichas técnicas de su interés.

Por otro lado, el administrador autorizado tendrá la posibilidad de editar y complementar el contenido de la base de datos del sistema; establecer condiciones de seguridad y bloqueo total o parcial del mismo; controlar el acceso a través de una contraseña; definir los medios de consulta que considere convenientes.

SISTEMA DE INDICADORES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO URBANO Y VIVIENDA

Metodología de construcción

Cuarta etapa: Integración del sistema de indicadores con los requerimientos de la Ley de Vivienda

En esta etapa se realizó un análisis que permitió conocer la cobertura del Sistema de Indicadores del Observatorio Nacional de Suelo Urbano y Vivienda, con relación a los postulados de la Ley de Vivienda, en específico, aquellos que tienen directa relación con las preocupaciones del suelo urbano y la vivienda.

Quinta etapa: Propuesta de indicadores de gestión

Se realizó un análisis sobre la construcción de indicadores de gestión:

- a. Indicadores de eficacia.
- b. Indicadores de eficiencia
- c. Indicadores de evaluación del desempeño

Luego de esta revisión, se construyó una tabla comparativa entre las fuentes consultadas, y se incorporó una columna de sugerencias para construir indicadores de desempeño respecto de los organismos gubernamentales dedicados a los problemas de suelo urbano y vivienda.

SISTEMA DE INDICADORES DEL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO URBANO Y VIVIENDA

Metodología de construcción

Sexta etapa: Comparación - Integración del sistema de indicadores para el Observatorio Nacional con la matriz del Sistema de Información e Indicadores para la Vivienda de CONAFOVI (SNIIV) (hoy CONAVI).

Al hacerse de conocimiento del coordinador del proyecto la existencia del Sistema de Información e Indicadores para la vivienda de CONAFOVI (SNIIV), se tomó la decisión interna de integrar ambos instrumentos, a fin de que se cuente con una herramienta completa e integrada para la medición de los fenómenos del suelo y la vivienda.

Luego de un proceso de comparación e integración, los registros que se incorporaron pueden clasificarse en:

- Registros que tienen una *relación de complemento* con algunos de los indicadores de los módulos de SNIIV.
- Registros que se han considerado importantes para la temática, y que no están presentes en el SNIIV.
- Integración de un nuevo módulo, *Suelo y desarrollo urbano*, ya que se ha considerado de gran importancia y estrecha relación con los indicadores de vivienda.

Tipo de indicador SNIIV	De cobertura	De focalización	De avance físico	De calidad y serv. básicos	De amplitud	De costos adicionales	De trámites de vivienda	De necesidad de vivienda	De rezago	De oferta de vivienda futura	De modelo difuso	PROPUESTA: DE SUELO HABITACIONAL	PROPUESTA: DE SUELO Y DESARROLLO URBANO
Indicadores complementarios	3	1	5	7	-	-	-	1	2	2	1	7	10
Indicadores de propuesta	-	1	-	7	4	2	5	3	2	-	-		
Subtotal 1 (aportes a la estructura existente)	3	2	5	14	4	2	5	4	4	2	1		
= 46 incorporaciones a la estructura existente													
Subtotal 2 (aportes de nueva estructura)	= 17 incorporaciones de nueva estructura												
Total	63 aportaciones del Sistema de indicadores CMQ (ONSyV) al SNIIV: 3 índices, 27 indicadores, 29 estadísticas y 4 datos.												
<p>Nota: el sistema CMQ cuenta con un total de 250 registros – indicadores. En esta complementación con los indicadores del SNIIV, se incorporan sólo 63, dados los siguientes motivos: a) 42 registros comparados resultaron muy similares a los propuestos en el SNIIV, por lo que se optó por mantener los de ese sistema; b) 138 registros corresponden a mediciones que tienen una relación indirecta y /o secundaria, por lo que se optó por no incorporarlos y así mantener un grupo de registros ineludible, necesario; c) 7 registros – indicadores, que si bien resultan de interés para el sistema, se encuentran actualmente en una etapa preliminar de construcción, por los que se decidió no incorporarlos al momento.</p>													

CONCLUSIÓN

La propuesta del Observatorio Nacional de Suelo Urbano y Vivienda, es una oportunidad fundamental para la CONAVI y para el Consejo Nacional Vivienda, de iniciar una etapa de desarrollo de la política habitacional, basada en dos grandes pilares:

- El primero, la incorporación de la política de suelo como parte de la política habitacional.
- La segunda, el aprovechamiento de la información y el sistema de indicadores, como herramienta de seguimiento y evaluación de los fenómenos habitacionales del país y del cumplimiento de la política habitacional, como base para su confirmación o reorientación.

BENEFICIOS AL SECTOR

El fenómeno urbano ha adquirido un carácter central en el desarrollo nacional, ante lo cual nos encontramos muy limitados científicamente para entenderlo y actuar en la atención de sus problemas y necesidades.

Por ello, la creación de un **observatorio nacional de suelo urbano y vivienda** es importante.

Se requiere de un instrumento de la política habitacional que la alimente de información y de análisis –a partir de indicadores- sobre los principales fenómenos que determinan la ocupación urbana y los procesos habitacionales.

También se requiere, para dar seguimiento a la acción pública y la de los principales actores sociales y poder evaluarlas, con lo cual es posible ofrecer ideas y alternativas adecuadas a las condiciones actuales de México y cada una de sus ciudades y regiones.

GRACIAS

axic@cmq.edu.mx

axicorta@gmail.com