



Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda

Suelo y Reserva Territorial

Julio de 2009





1. Antecedentes

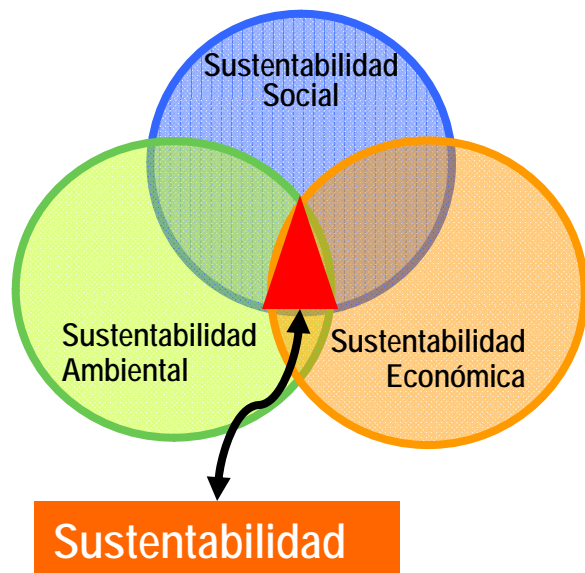
1. Diferentes agentes que participan en la producción de vivienda, entre ellos los Organismos Estatales de Vivienda, han encontrado dificultades para desarrollar suelo servido y apto para la producción de la misma.
2. Existen aspectos que inciden de manera negativa en el proceso productivo habitacional relacionados con el suelo y la reserva territorial como:
 - El costo de la tierra susceptible de incorporarse al suelo urbano para hacer vivienda.
 - El impacto de las inversiones en infraestructura urbana que realizan los desarrolladores de vivienda en el precio del producto final.
 - La necesidad de recursos monetarios que tienen Estados y Municipios para hacer frente a la demanda de: reserva territorial, infraestructura urbana, equipamiento educativo, de salud y otros, así como a la implementación y operación de los servicios urbanos que estos desarrollos implican y,
 - Los costos implícitos para la creación de ciudades sustentables en lugar de “ciudades dormitorio” sin servicios.



2. Grupo DUIS



Con objeto buscar una solución coordinada para desarrollar de manera ordenada a lo largo del territorio nacional, aproximadamente 700,000 viviendas al año, se promovió la creación de un Grupo Intersecretarial con la participación de SEDESOL, SEMARNAT, SENER, SECRETARIA DE ECONOMIA, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, BANOBRAS, FONADIN y FONATUR.



Dicho Grupo suma esfuerzos que promueven la generación de Políticas Públicas que permitan al Estado Mexicano, otorgar apoyos para la puesta en marcha de Nuevos Polos de Desarrollo Regionales a lo largo del país a través de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).

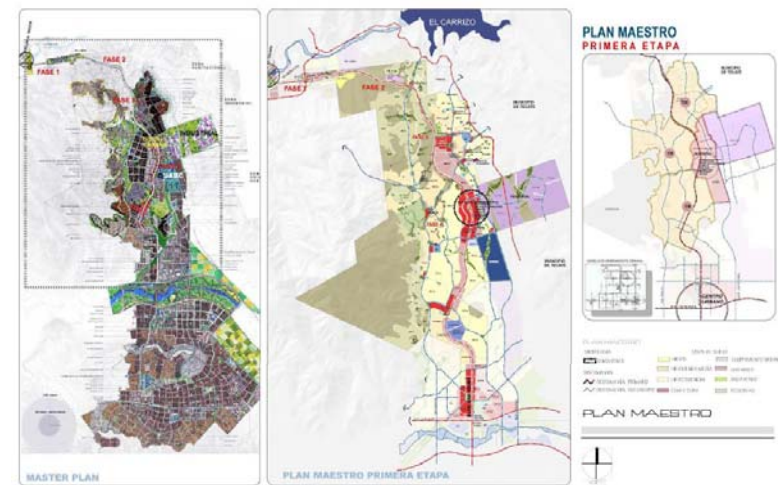


2. Grupo DUIS



Los DUIS incorporan:

- A desarrolladores inmobiliarios, Estados y Municipios, propietarios de tierra, inversionistas e intermediarios financieros en proyectos urbanos de vivienda sustentable.
- Mayor y mejor vivienda para la población desatendida
- Infraestructura urbana eficiente y sustentable (agua, electricidad, manejo de residuos y todos los servicios públicos necesarios)
- Industria, Empleo, Comercio y Servicios
- Estrategias integrales de movilidad y accesibilidad para las personas que viven o trabajan en ellos.
- Equipamiento social, de salud, educativo, comercial y de esparcimiento
- Protección al medio ambiente y un aprovechamiento racional de los recursos naturales.
- Calidad de vida para las familias al “Crear Ciudad” y ciudadanos que cuenten con viviendas en un entorno y medio ambiente sustentable.



2. Grupo DUIS



Con objeto buscar una solución coordinada para desarrollar, de manera ordenada a lo largo del territorio nacional, aproximadamente 700,000 viviendas al año, se promovió la creación de un Grupo Intersecretarial con la participación de SEDESOL, SEMARNAT, SENER, SECRETARIA DE ECONOMIA, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, BANOBRAS, FONADIN y FONATUR.

Dicho Grupo suma esfuerzos que promueven la generación de Políticas Públicas que permitan al Estado Mexicano, otorgar apoyos para la puesta en marcha de Nuevos Polos de Desarrollo Regionales a lo largo del país a través de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS). Los DUIS incorporan:

- A desarrolladores inmobiliarios, Estados y Municipios, propietarios de tierra, inversionistas e intermediarios financieros en proyectos urbanos de vivienda sustentable.
- Mayor y mejor vivienda para la población desatendida
- Infraestructura urbana eficiente y sustentable (agua, electricidad, manejo de residuos y todos los servicios públicos necesarios)
- Industria, Empleo, Comercio y Servicios
- Estrategias integrales de movilidad y accesibilidad para las personas que viven o trabajan en ellos.
- Equipamiento social, de salud, educativo, comercial y de esparcimiento
- Protección al medio ambiente y un aprovechamiento racional de los recursos naturales.
- Calidad de vida para las familias al “Crear Ciudad” y ciudadanos que cuenten con viviendas en un entorno y medio ambiente sustentable.



2. Grupo DUIS



Etapa I

La necesidad de dotar vivienda de manera rápida a la población, el déficit de vivienda y un sistema hipotecario fuertemente consolidado, provocó un rápido crecimiento del sector, impulsando un gran desarrollo urbano.



Etapa II

Lo anterior ocasionó dos efectos, la especulación y encarecimiento del suelo y las reservas territoriales, por un lado y por el otro, provocaron que los agentes involucrados en la producción de vivienda social y económica, buscaran suelo asequible, encontrándolos cada vez más lejos de los centro urbanos, dando como resultado, desarrollos sin conectividad, sin transporte, sin equipamiento.

Etapa III

Los DUIS por su naturaleza de buscar la integralidad, articulan las reservas territoriales, de Estados, Municipio y Desarrolladores.

Ayudan en la definición del crecimiento urbano.

Y buscan el aprovechamiento del suelo intraurbano.



3. Definición de DUIS

Áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial de los Estados y Municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable..

Motor del desarrollo regional, donde la vivienda, infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y otros insumos, constituyen el soporte para Nuevos Polos de Desarrollo Regionales.

Proyectos mixtos en los que participan los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, desarrolladores y propietarios de tierra, que puedan integrarse a los centros urbanos existentes.





4. Criterios de elegibilidad de DUIS

Los miembros del Grupo DUIS consensuaron los criterios de elegibilidad que deben contener los nuevos Polos de Desarrollo Regional para ser apoyados por estas instituciones:

Condiciones geográficas aptas de la nueva zona a desarrollar.

1. Protección ambiental y condiciones de ordenamiento territorial.
3. Condiciones de generales de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos.
4. Concepto arquitectónico y medidas de sustentabilidad.
5. Estudio de impacto urbano y ambiental.
6. Impulsar preferentemente el desarrollo habitacional destinado al sector social.
7. Oferta de empleos que generen autosuficiencia económica.
8. Vías de acceso y transporte público suficientes y adecuadas.
9. Demanda suficiente de vivienda del Estado y Municipios.



5. Criterios de elegibilidad de Reserva Territorial

Las reservas territoriales donde se pretende generar nuevos Polos de Desarrollo Regional deberán contemplar entre otras cosas:



1. El cuidado de la flora y fauna existente, su protección y conservación.
3. Riesgos hidrometeorológicos y geológicos.
4. La conservación de cuerpos acuíferos superficiales y subterráneos, cuencas, escurrimientos y zonas de recarga.
5. Condiciones climáticas, vientos, asoleamiento y precipitación.
6. Las condiciones topográficas, orográficas e hidrográficas para la determinación de zonas aptas para el desarrollo, considerando además de lo anterior, el análisis de oportunidades de:
 - Plataformas aprovechables.
 - Distancia a vialidades regionales.
 - Distancia a infraestructura urbana.
 - Análisis de adyacencia a áreas naturales y/o arqueológicas.
 - Análisis de adyacencia de zonas de generación de empleo, industrial, comercial, turístico, etc.



6. Canasta de Incentivos

- En el ámbito de competencia de cada uno de los miembros del grupo de Evaluación, una vez evaluado y aprobado un proyecto, contará con una Canasta de Incentivos para apoyarlo, la cual incluye entre otras cosas:

-Las dependencias responsables del desarrollo, ordenamiento territorial, medio ambiente e impulso económico apoyarán a las autoridades locales para la consecución del proyecto otorgando asistencias técnicas en materia de:

1. Transporte,
2. Manejo integral de residuos,
3. Desarrollo de actividades industriales, comerciales y logísticas;
4. Estudios para la prevención y mitigación de desastres naturales,
5. Planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y
6. Apoyos en la gestión de factibilidades y licencias.

-Las Instituciones de apoyo y fomento a la vivienda, darán preferencia a los productos destinados a los DUIS para agilizar la comercialización de las viviendas a través de subsidios, puntajes diferenciados, entre otros.

-La Banca de Desarrollo del Gobierno Federal, a través de los instrumentos tradicionales que opera y otros que podrán desarrollar para los DUIS, otorgará Financiamiento a través de capital, deuda y/o garantías financieras para construcción de infraestructura, equipamiento, edificación y adquisición de vivienda.





7. Evaluación y Promoción

- El Grupo de Evaluación Intersecretarial brinda el beneficio de una ventanilla única que hace más eficientes los procesos y tiempos de respuesta de los miembros.
- Con el paquete de criterios elegibilidad y sus ponderadores, un consultor independiente evalúa integralmente (técnica y financieramente) los DUIS que se presenten al Grupo de Evaluación.
- Con ello se podrán hacer recomendaciones y sugerir modificaciones al proyecto.
- Aquellos DUIS que acrediten la evaluación, recibirán un certificado para dar certeza y calidad en el cumplimiento del proyecto y podrán recibir los apoyos de las instancias del Gobierno Federal que participan. Estos apoyos se entregarán individualmente en el ámbito de competencia de cada participante del Grupo.
- Lo anterior brindará transparencia al otorgar los apoyos a cada Desarrollo.

- Los DUIS que se aprueben en el Grupo de Evaluación, deberán ser monitoreados periódicamente por el mismo consultor independiente para ir evaluando el desempeño, no solo del DUIS sino también de apoyos de las instancias del GF a que se hizo acreedora.
- Con esto se asegura que tanto el patrocinador del proyecto como cada miembro del Gobierno Federal cumpla con los compromisos pactados.





8. Proyectos Existentes

- Actualmente existen 32 proyectos identificados en 17 Estados de la República, tanto del sector público como privado.
- Estos proyectos representan:



- 1,800,000 viviendas
- 7,400,000 población beneficiada
- En una superficie de 46,000 hectáreas
- Inversión total estimada de \$296,000 MDP

	Estado	Promotor	Superficie en Ha	No. de Viviendas	Población
1	BC	URBI	13,400	388,000	1,552,000
2	Coahuila	Industrial Condominium	1,000	30,000	120,000
3	Edo Méx.	GEOPOLIS	4,077	180,000	720,000
4	Sonora	DIXUS	1,000	52,500	210,000
5	Sonora	PRODOMUS	5,000	156,000	624,000
6	Michoacán	Municipio / PECASA	300	12,000	48,000
7	NL	Municipio	2,400	200,000	800,000
8	SLP	Gobierno Estatal	700	30,000	120,000
9	BCS	DECOPE	615	24,600	98,400
10	Edo Méx.	ARA	430	27,000	108,000
11	Guanajuato	PRUDENTIAL	300	15,000	60,000
12	Jalisco	URBI	6,000	177,010	708,040
13	Guerrero	Gobierno Estatal / CANADEVI	524	13,000	52,000
14	Yucatán	Gobierno Estatal	504	14,000	56,000
15	Yucatán	Gobierno Estatal	614	16,000	64,000
16	Yucatán	Gobierno Estatal	3,000	120,000	480,000
17	BC	PROMOCASA	300	12,000	48,000
18	Sonora	Municipio	270	10,800	43,200
19	Tabasco	Grupo VIVO	340	30,000	120,000
20	Nayarit	Gobierno Estatal	300	12,000	48,000
21	DF	CANADEVI Valle de México Gob DF	346 predios	6,700	26,800
22	Jalisco	Gobierno Estatal / CANADEVI	1,700	80,874	339,670
23	Yucatán	SARE	315	18,900	75,600
24	NL	VIVEICA	185	9,250	37,000
25	NL	HOMEX	519	24,600	98,400
26	Jalisco	HOMEX	418	22,903	91,612
27	BC	HOMEX	688	45,250	181,000
28	BCS	HOMEX	660	68,250	273,000
29	BCS	RC Homes	800	40,000	156,000
30	Chihuahua	CTU	170	10,850	42,315
31	Jalisco	Gobierno Municipal	15 predios	2,000	7,800
32	Chiapas	Gobierno Estatal	400	20,000	78,000
	TOTAL		46,928	1,869,487	7,486,837





9. Conclusiones

La necesidad de crear ciudades en un entorno ordenado y sustentable que a la vez atienda el rezago habitacional y la visión común de las diferentes dependencias gubernamentales, permitirán:

- La integración de un Grupo Intersecretarial de Promoción y Evaluación de DUIS, cuyos alcances y objetivos se encuentran claramente definidos.
- La consolidación de una política pública de apoyos del Gobierno Federal que fomenta el desarrollo habitacional sustentable para la generación de DUIS.
- Facilitar la entrada de Estados, Municipios y Agentes Privados a estos esquemas.
- Establecer criterios mínimos para la adquisición de reservas territoriales y con ello determinar el crecimiento de las ciudades.
- La generación de los DUIS como Polos de Desarrollo Regional, donde la vivienda, infraestructura, servicios, equipamiento, comercio y otros insumos, constituyen el soporte para el desarrollo de proyectos económicos estratégicos detonadores de la economía de una región, a través de:
 - Derrama económica el Estado y Municipio en que se sitúan.
 - Generación de ingresos a través del cobro de prediales, derechos de agua, electricidad y concesión de servicios, entre otros.





Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda

Suelo y Reserva Territorial

Julio de 2009

