

# **MECANISMOS DE ACCESO AL SUELO URBANO Y SUS IMPLICACIONES EN LA EXPANSION DE LAS CIUDADES**

**Ingenieria 2014  
Latinoamérica y Caribe  
Buenos Aires Argentina noviembre, 2014**

**Roberto Eibenschutz Hartman  
Universidad Autónoma Metropolitana  
México  
reibenschutz@yahoo.com.mx**

# El Mercado Formal del Suelo



Villas Hacienda Blanca

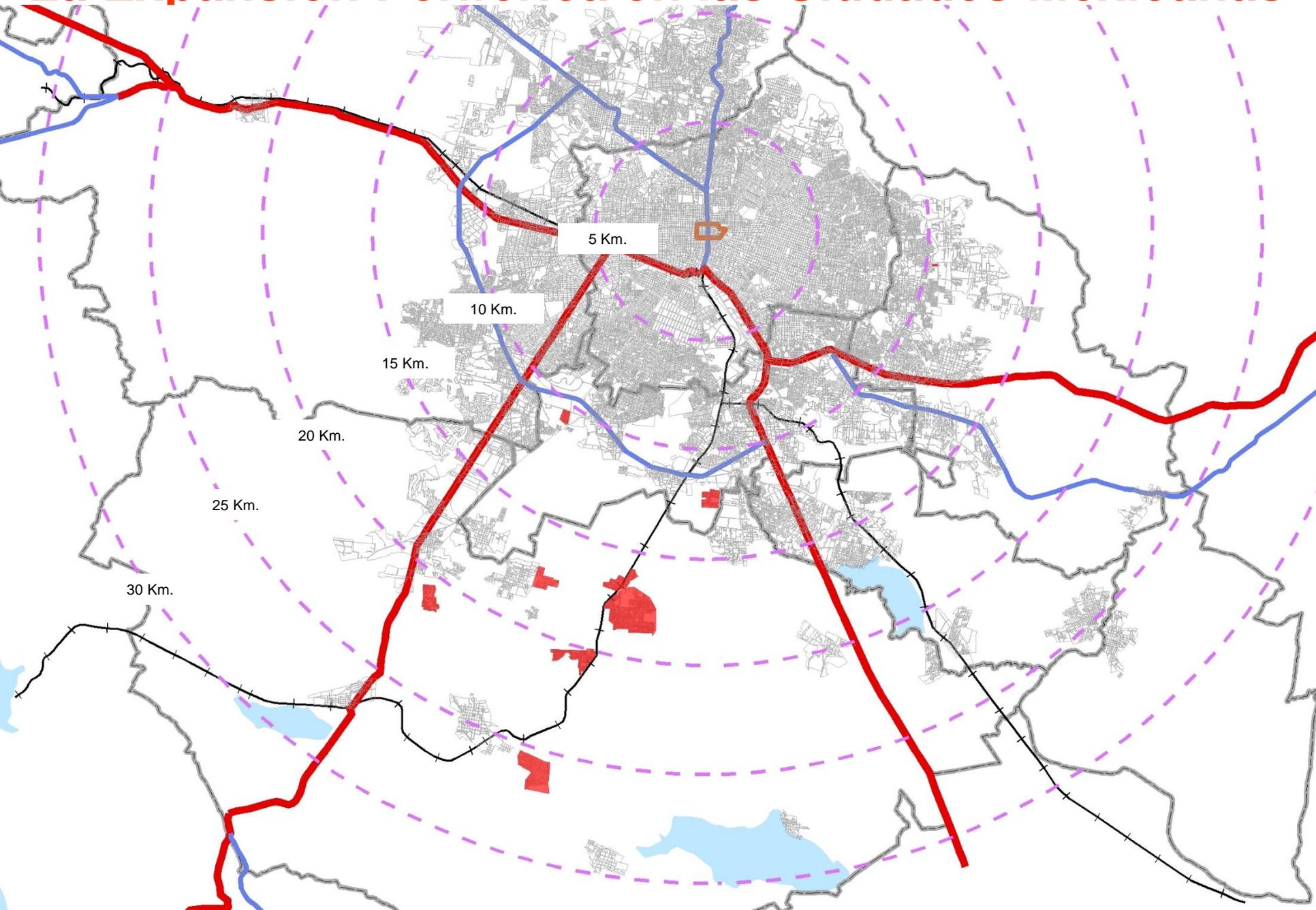
Fraccionamiento Geo Esmeralda

# Los programas institucionales de vivienda





# La Expansión Periférica en las Ciudades Mexicanas



# La especulación por parte de los promotores



Tlajomulco



Mpio. Mineral de la Reforma, ZM de Pachuca



# El Mercado Informal del Suelo







# El Mercado Informal del Suelo



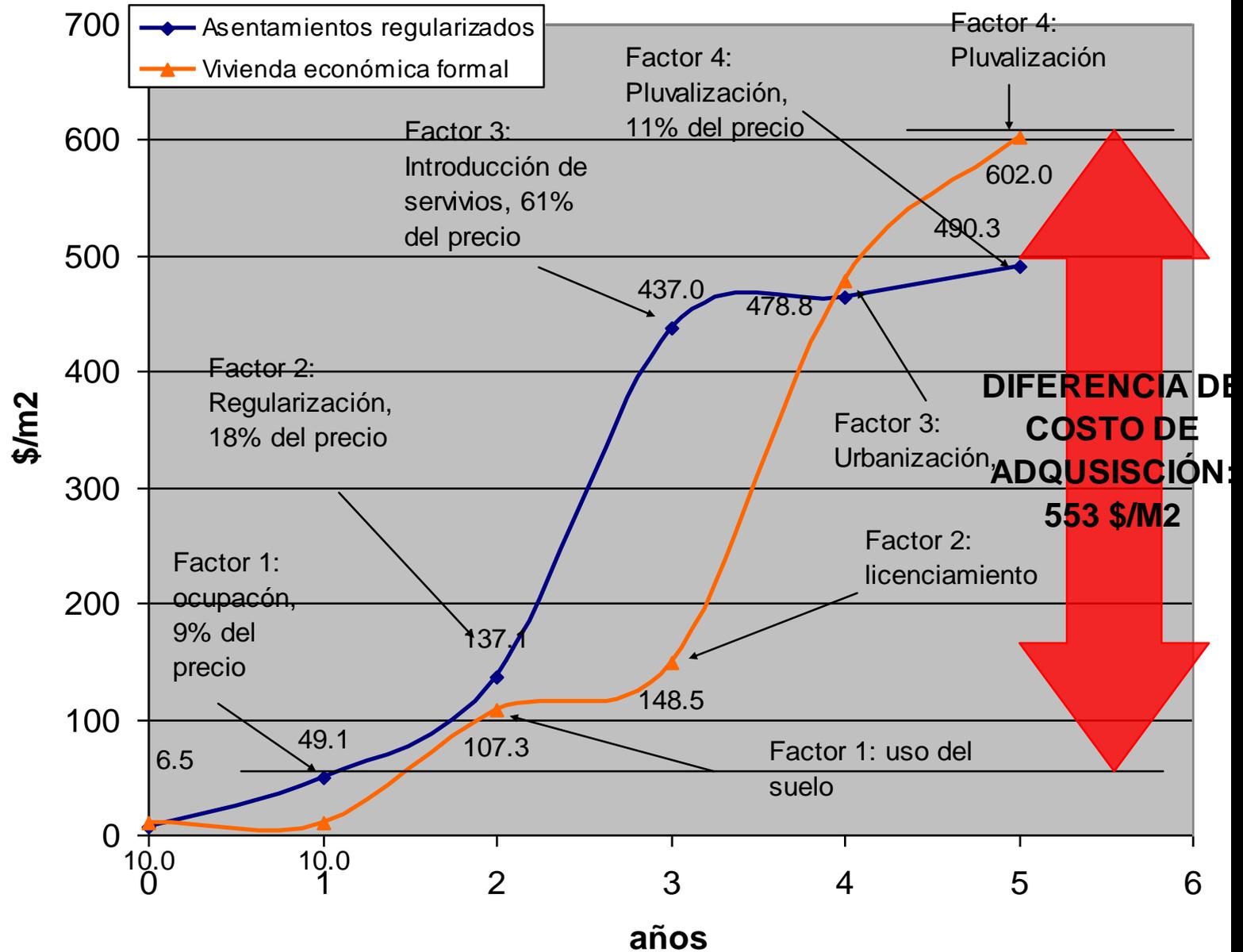
- La ocupación irregular del suelo

# El Mercado Informal del Suelo



# Mercado Formal e Informal del Suelo

## Comparativo de formación del precio



# **Limitantes de la gestión municipal**

- **Multiplicación de autoridades**
- **Pugnas partidistas**
- **Tiempos cortos y recursos limitados**
- **Falta de capacidad técnica y operativa**
- **Corrupción**

**Producción social progresiva de vivienda no es sinónimo de producción ilegal o irregular**

**La mayoría de las viviendas en nuestras ciudades surge de la PSV**

**Lo único que no puede ser progresivo en la vivienda es la localización**

# Políticas para apoyar la producción social de Vivienda

- **Oferta legal de suelo urbano al alcance de la población de menores recursos**
- **Lotes con “Proyecto”, subsidio y crédito para suelo e infraestructura en programas de vivienda progresiva**
- **Mecanismos financieros compatibles con las características de la PSV y con la capacidad económica de quienes optan por ella**
- **Políticas explícitas y transparentes de apoyo y estímulo gubernamental a la PSV para reducir costos y mejorar la calidad**
- **Entidades para asesorar, supervisar los procesos de PSV y gestionar subsidios y/o créditos para la ampliación y mejoramiento**

# **Políticas para apoyar la PSV**

- **Difusión entre los productores sociales de vivienda del contenido de la normatividad y programas de desarrollo urbano**
- **Participación de organizaciones y colonos con experiencia en PSV en el diseño de instrumentos para su impulso**
- **Reconocimiento legal a las organizaciones no lucrativas de asistencia técnica y social para la PSV**
- **Profundización en el estudio y registro de información relacionada con la PSV**

# **Políticas para mejorar la vinculación de los desarrollos habitacionales con la ciudad**

## **Creación de normas para la determinación de la sustentabilidad de nuevos desarrollos**

- **Instancia para la certificación del cumplimiento de las normas**
- **Observancia de las normas como determinante del riesgo en créditos inmobiliarios e hipotecarios**
- **Impuesto predial como política pública y no solo con orientación recaudatoria**
- **Tributación y valoración del suelo por su expectativa de desarrollo**

# **Políticas para mejorar la vinculación de los desarrollos habitacionales con la ciudad**

- **Contribución de mejoras como generador de recursos para infraestructura y servicios**
- **Integración del “Buró de Crédito” de las desarrolladoras de vivienda**
- **Entidad asesora y promotora para la incorporación de suelo urbano a las ciudades**
- **Incentivos a la densificación mejoramiento y saturación del suelo urbano existente**

**Integración de “Provisiones” de suelo para Nuevos Centros de Población**