

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

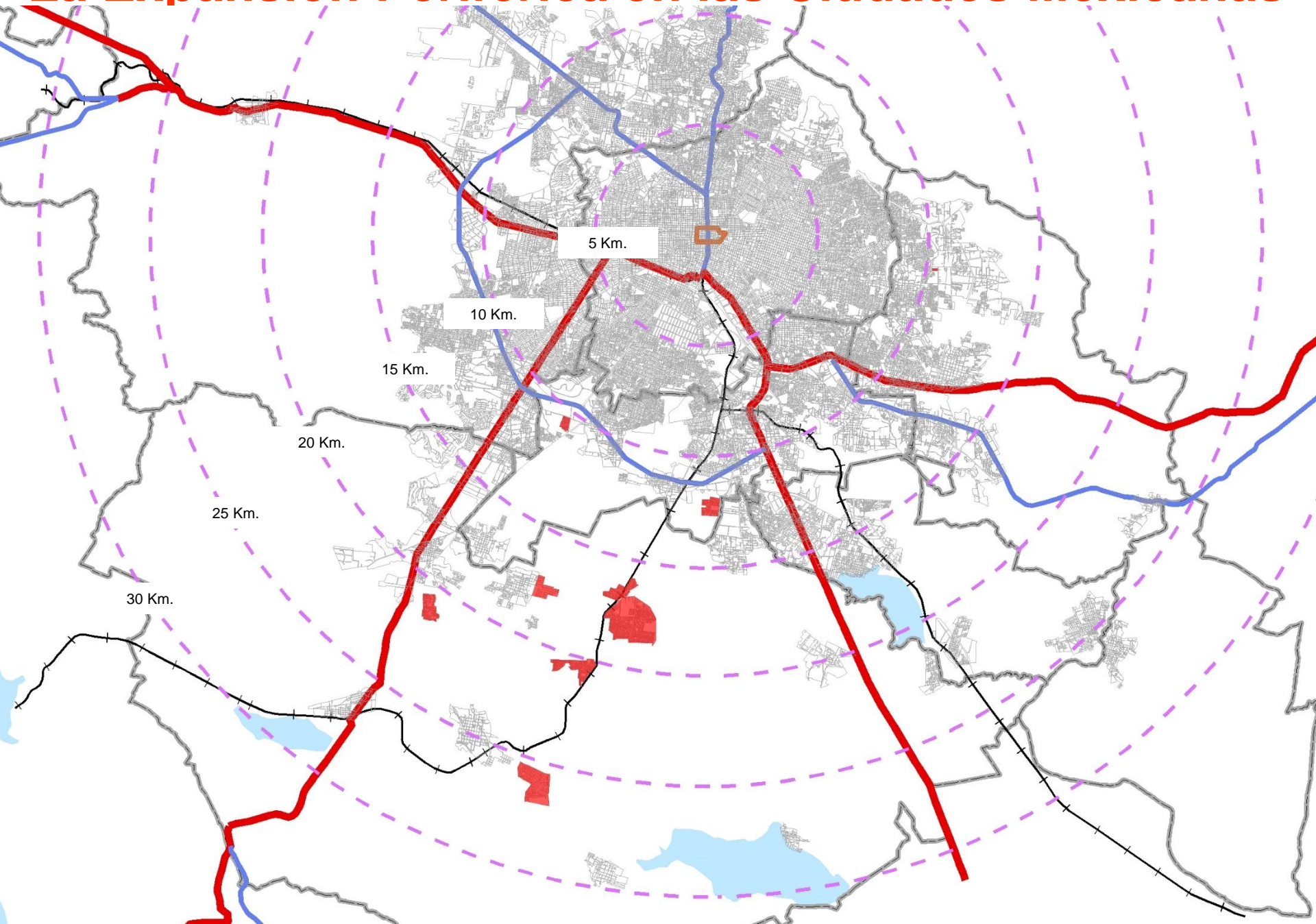
Fraccionamiento Geo Esmeralda

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



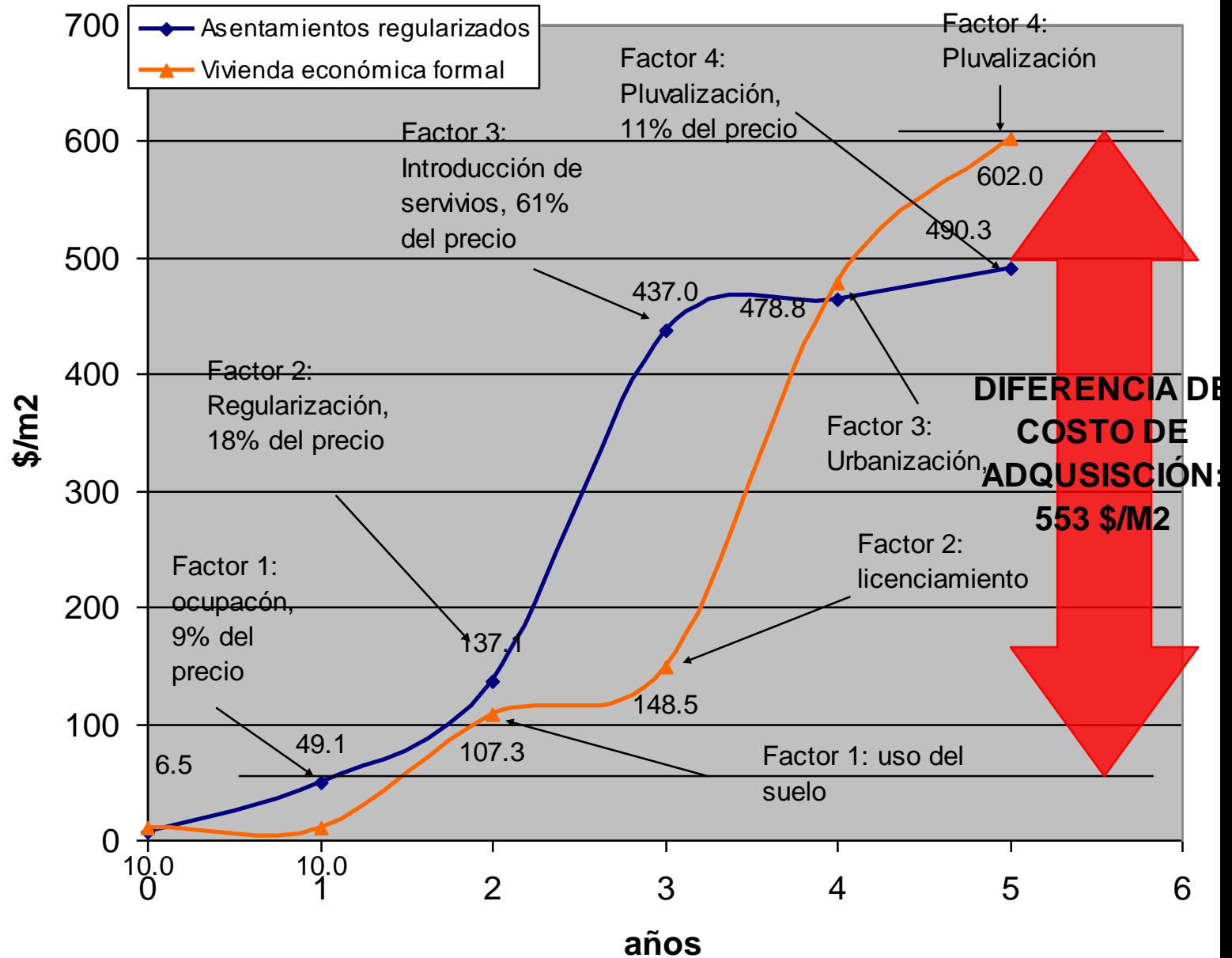
- La ocupación irregular del suelo

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