

# Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano

## Impacto de la vivienda en el Desarrollo Urbano, una mirada a la política habitacional en México



28, 29 y 30 de octubre de 2009

Mérida, Yucatán

### Presentación

El problema de acceso al suelo urbano y la vivienda para la población más pobre de México que habita en las áreas urbanas, se ha ido agudizando con el tiempo, conforme las políticas gubernamentales y las acciones del mercado inmobiliario han tenido otras prioridades y conforme los problemas económicos del país se concentran en la población más vulnerable, al no existir estrategias claras y adaptadas a las necesidades de estos estratos sociales, para enfrentar el fuerte desequilibrio en la distribución de la riqueza en México.

Las políticas actuales para enfrentar la urbanización en México, no han tenido al suelo como eje principal, lo que muestra que no se ha logrado precisar su papel en este proceso. Ello explica la ausencia –o cuando menos insuficiencia y desarticulación- de una política integrada de suelo que considere las necesidades habitacionales y las generales del desarrollo urbano asociada a la planeación urbana, las políticas de vivienda, de infraestructura y servicios básicos y las de imposición fiscal a la propiedad raíz. El resultado de lo anterior es doble:

Por un lado, se carece de instrumentos y una cultura de desarrollo urbano (urbanización anárquica). Por el otro, entre 60 y 70% de los mexicanos carecen de oferta legal de un lote habitacional accesible donde asentarse, lo cual ha fomentado la informalidad e ilegalidad en la tenencia de la tierra (urbanización descapitalizada), proceso que no termina y ha creado un círculo vicioso en el que el ingreso anual de nuevas familias a lotes con diversas formas de ilegalidad es mayor o igual a los esfuerzos de regularización. Con ello, el rezago no tiene posibilidad alguna de ser resuelto. El riesgo latente es el alejamiento del desarrollo sustentable y el acercamiento a la ingobernabilidad del territorio en muchas ciudades.

Como producto de la experiencia histórica respecto al papel del Estado Mexicano con relación al suelo urbano, pareciera estar claro que se requiere una política nacional en la materia, dotada de los instrumentos para su aplicación en todos los órdenes y en los tres niveles de gobierno. Una política de esta naturaleza, debiera asumirse como una "reforma urbana" y recoger las experiencias, conocimientos y propuestas acumulados en México –y en otras latitudes- orientarse enfáticamente a la atención de las necesidades de las familias de menores ingresos.



## Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano

### Impacto de la vivienda en el Desarrollo Urbano, una mirada a la política habitacional en México



Para establecer una política integrada para el suelo urbano y las agendas que la complementen y hagan operativa, se requiere del consenso de los actores principales: gubernamentales, privados y sociales, involucrados, directa e indirectamente, en el fenómeno del suelo urbano.

Ha llegado la hora de avanzar con rapidez en los cambios que México requiere para hacer de las ciudades espacios más ordenados y equilibrados; más habitables y sustentables, evitando el crecimiento de las ciudades sobre terrenos de valor ambiental y agrícola, e incorporando el uso de nuevas tecnologías que permitan el aprovechamiento y uso racional de los recursos naturales, además de impulsar esquemas de ocupación de espacios vacantes y de redensificación.

No es posible olvidar que México ya es mayoritariamente urbano y que en las ciudades habitan muchos ciudadanos en condiciones precarias. La certidumbre en los derechos y deberes de la propiedad inmobiliaria, la apertura de nuevos mercados de suelo para las familias más pobres y la atención al problema de la irregularidad e ilegalidad de la tenencia de la tierra con visiones más imaginativas que permitan alcanzar los resultados por todos esperados, son caminos que deben recorrer los actores que propician la urbanización a favor de un México más justo para todos.

En este contexto, el Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano busca promover y provocar una discusión abierta en torno al problema de acceso al suelo urbano y la vivienda para la población más pobre de México, así como de las políticas públicas y las acciones del mercado inmobiliario que se aplican en nuestro país.

Se espera que la discusión aborde, tanto las acciones que se han venido instrumentando como parte de las políticas públicas de atención a estos temas, como las alternativas que debieran ser implementadas.

#### Objetivos

- Construir un foro amplio y representativo de los sectores público, privado, social y académico, para analizar de manera plural y abierta la problemática del suelo urbano vinculado a la vivienda, así como de los instrumentos que se requieren para un desarrollo urbano ordenado y equilibrado.
- Difundir el conocimiento nuevo y reseñar las experiencias recientes que están generándose sobre suelo urbano, vivienda y desarrollo urbano, a la luz de los cambios económicos, políticos, sociales y culturales del país en los últimos años.



UNOHABITAT



## Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano

Impacto de la vivienda en el Desarrollo Urbano,  
una mirada a la política habitacional en México



- Influir y aportar conocimientos para la creación de una POLÍTICA INTEGRADA DE SUELO que considere las necesidades habitacionales y las generales del desarrollo urbano, su formalización en la legislación, su difusión en todo el territorio nacional y su ejecución concertada y coordinada.
- Ofrecer al gobierno federal un foro para presentar y dialogar sobre las propuestas integradas de política urbana, habitacional y de suelo.

Para alcanzar estos objetivos, el Comité Organizador Permanente y el Comité Organizador Local del Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano

### CONVOCAN

A académicos, funcionarios públicos de todos los niveles de gobierno, líderes de organizaciones sociales, consultores y todas aquellas personas interesadas en el suelo urbano y la vivienda, en particular en las políticas habitacionales y su impacto en el desarrollo urbano, a dialogar y debatir sobre estos temas así como buscar la integración de una estrategia para conformar las políticas e instrumentos que atiendan las necesidades de suelo urbano y vivienda en México.

#### Mesas de debate

El Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano se organiza en cuatro grandes temas, correspondiendo cada uno a una mesa de debate:

##### Mesa I

#### Revisión de la política de suelo como respuesta a la dinámica de vivienda en México

Se trata de crear un espacio de análisis y reflexión en torno a los mecanismos, instrumentos y/o programas de suelo, implementados por organismos nacionales, estatales y municipales, desde el ámbito de sus atribuciones y facultades, para facilitar las oportunidades de acceso a la vivienda a los distintos sectores sociales del país en los últimos años, considerando su dinámica y evolución a través del tiempo, y analizando críticamente sus características.

En este sentido, es importante puntualizar en la dinámica generada a partir de los desarrollos inmobiliarios privados, como forma dominante de producción y la manera en que ha impactado en el desarrollo urbano de las ciudades mexicanas. Con base en ello se analizarán las nuevas formas de





exclusión social; la ocupación unifuncional del territorio y sus externalidades negativas a partir de la localización de enclaves de vivienda desprovistos de infraestructura, equipamientos, servicios y empleo; sus impactos en la calidad de vida de la población urbana; la problemática que ello representa en términos de planeación; los actores involucrados en el proceso; resultados obtenidos respecto a los objetivos y metas; así como alternativas viables para el mediano y largo plazos, las cuales deben estar pensadas no sólo para cubrir una necesidad de vivienda, sino para construir ciudades integrales.

### Mesa II

#### Suelo urbano para la vivienda: La necesidad de crear políticas e instrumentos nacionales

Las políticas creadas para enfrentar la urbanización en México, no han tenido al suelo como eje, lo que muestra que no se ha logrado precisar su papel estratégico en este proceso. Ello explica la ausencia –o cuando menos insuficiencia- de una política integrada de suelo que considere las necesidades habitacionales y las generales del desarrollo urbano asociada a la planeación urbana, las políticas de vivienda, de infraestructura y servicios básicos, entre otras.

Por otra parte, el suelo urbano y urbanizable en las ciudades de México, ha perdido su función social y es hoy básicamente una mercancía en un mercado poco transparente, caracterizado por la especulación descontrolada, lo cual se refleja en el incremento de las desigualdades socio-espaciales.

Con base en lo anterior, es necesario replantear la importancia del suelo, como un factor fundamental en el crecimiento controlado y ordenado de las ciudades, debido a que es un recurso escaso e irreproducible, cuyo valor depende entre otras cosas, de su cercanía al área urbana, así como de la infraestructura, equipamiento y servicios con los que cuenta.

Asimismo, se debe plantear la necesidad de una estrategia gubernamental que oriente el adecuado crecimiento de las ciudades, en donde el suelo sea una fuente de fortalecimiento de la hacienda municipal a través de instrumentos fiscales y normativos, para canalizar los recursos obtenidos a la generación y habilitación de suelo destinado a la vivienda, especialmente para la población que recibe menores ingresos.

Dentro de este marco, deben analizarse aspectos como: los tipos de propiedad; el suelo ejidal y comunal con certidumbre jurídica en el proceso de incorporación de suelo para el desarrollo urbano y habitacional; las distintas formas de acceso al suelo y la vivienda, especialmente para las personas en situación de pobreza; la localización de los desarrollos habitacionales, como factor fundamental para la sustentabilidad y el



UNOHABITAT





mejoramiento de la calidad de vida; la implementación de instrumentos fiscales y normativos, para la obtención de recursos dirigidos a la habilitación de suelo destinado a la vivienda, especialmente para la población que recibe menores ingresos; los procesos de redensificación de la ciudad interior y el reaprovechamiento de la infraestructura, equipamiento urbano y servicios instalados, cuyo límite es la capacidad de soporte del sitio, la redefinición de las atribuciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales del desarrollo urbano, en el aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria, la redistribución de la renta del suelo, entre otros.

Asimismo, será importante identificar prácticas exitosas en el país en torno a este tema.

### Mesa III

#### El reto del suelo en la producción social y autoproducción de vivienda en México

La creciente desigualdad socio-económica en México, ha dado lugar a una polarización de grupos con capacidades de solvencia muy diferenciadas. La mayor parte de los mexicanos no posee un empleo formal, estable y bien remunerado, por lo que sus ingresos son sensiblemente bajos y esto a su vez, les impide acceder al mercado habitacional formal-legal, el cual se ha caracterizado por la producción y comercialización de vivienda industrializada, masiva, homogénea y concentrada en grandes conjuntos habitacionales, y que atiende principalmente a los sectores sociales medios y altos.

Esta situación ha generado que la población, especialmente la de muy bajo ingreso, acceda a la vivienda a través de procesos autogestivos, de auto producción y autoconstrucción espontánea, lo cual representa el modo de acceso mayoritario en el país, en donde son los propios usuarios quienes construyen la vivienda por etapas, con distintos niveles de conocimiento y oficio, atendiendo a sus posibilidades de tiempo, esfuerzo y recursos disponibles.

Se trata de un proceso obligada e involuntariamente autónomo, que en general no cuenta con apoyos en términos de recursos o marco institucional, por lo cual en la mayoría de los casos no alcanza soluciones satisfactorias para los usuarios, para la ciudad y para el ambiente, provocando impactos negativos en el desarrollo urbano.

Ante esta situación, es necesario, por una parte, definir políticas que garanticen una oferta masiva de suelo servido, bien localizado y en condiciones accesibles a la capacidad de ingreso, forma de pago de las familias más pobres en todas las ciudades de México. Por otra, es necesario debatir y analizar las opciones para crear y ejecutar los instrumentos





jurídicos, administrativos y sobre todo, financieros, necesarios, que fortalezcan estas formas de producción de vivienda, la cuales conllevan no sólo a mejorar las condiciones en que se desarrolla el mercado habitacional, sino también a generar procesos capaces de articular los aspectos sociales, económicos y ambientales que inciden en el hábitat.

Asimismo, es importante revisar las acciones, políticas y estrategias, que ya hayan sido o están siendo ejecutadas en algunas ciudades del país respecto a este tema.

### Mesa IV Tecnología y sustentabilidad urbana

El suelo es el elemento indispensable sobre el que se asientan las ciudades, por lo que es fundamental cuidar su sustentabilidad, donde el medio ambiente constituye su soporte básico. La localización del suelo para la vivienda debe considerar la disponibilidad de agua y la posibilidad de contar con la infraestructura y los servicios adecuados para el desarrollo de la vida cotidiana. Además, deben tomarse en consideración los aspectos de riesgos y vulnerabilidad del suelo ocasionados por factores físico-naturales, la preservación del suelo de conservación, la conectividad y la accesibilidad, para propiciar un desarrollo habitacional sustentable. Finalmente, se debe considerar el valor ambiental y/o agropecuario del suelo como factor relevante a preservar, evitando su ocupación con usos urbanos.

Adicionalmente, el país cuenta con gran cantidad de recursos subutilizados, por lo que se deben explorar nuevas tecnologías que permitan su aprovechamiento, para ser implementadas tanto en la vivienda, como en los desarrollos habitacionales, por ejemplo: el reciclamiento y reutilización del agua, incluyendo la recolección del agua pluvial; procesos de desalinización del agua; tratamiento y disposición de aguas residuales; disposición de desechos sólidos; tecnologías alternativas para el suministro de energía eléctrica; aprovechamiento de la energía eólica y solar. Estas nuevas tecnologías deben considerar la facilidad de implementación y la reducción de costos.

De igual manera, resulta interesante conocer las buenas prácticas, experiencias exitosas, políticas e instrumentos ya probados, bajo los criterios de sustentabilidad, lo cual sería de utilidad para la generación y mejoramiento de las políticas públicas y la toma de decisiones en la materia.



# Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano

Impacto de la vivienda en el Desarrollo Urbano,  
una mirada a la política habitacional en México



## Envío de resúmenes para ponencia

Los interesados en presentar una ponencia, deberán enviar un resumen que no exceda una cuartilla (3200 caracteres sin espacio, letra arial a 11 puntos, todos los márgenes a 2.5 cm.) y que incluya los siguientes datos:

- Título y subtítulo de la ponencia
- Mesa en el que se inscribe
- Nombre(s) del (los) autor(es)
- Institución (Universidad, Gobierno, Empresa, Organización Social u otra)
- Adscripción (Instituto o Centro de Investigación, Oficina Gubernamental, etc.)
- Domicilio
- Estado y Ciudad
- Teléfonos, fax y correo electrónico vigentes

Los resúmenes deberán ser enviados a más tardar el martes 18 de agosto de 2009, en atención al Urb. Enrique Soto Alva; a la siguiente dirección electrónica: [ensoa@servidor.unam.mx](mailto:ensoa@servidor.unam.mx) o por fax al (55) 56 22 07 22.



No se recibirán resúmenes que no cumplan con el formato o que no respeten la fecha límite del envío.

Los resultados de resúmenes para ponencia, se darán a conocer a partir del lunes 7 de septiembre de 2009.

## Entrega de ponencias en extenso

Las ponencias aprobadas se apegarán a las mismas normas de los resúmenes excepto por la extensión que podrá ser de hasta 20 cuartillas, además de anexos gráficos, estadísticos y/o cartográficos.

Las ponencias deberán ser enviadas vía electrónica a la dirección indicada para los resúmenes, [ensoa@servidor.unam.mx](mailto:ensoa@servidor.unam.mx), a más tardar el martes 13 de octubre de 2009. Sólo serán incluidos en el CD del Congreso, los trabajos recibidos en tiempo y forma.

## Actividades

- Conferencias magistrales
- Mesas simultáneas de debate
- Talleres sobre instrumentos de suelo urbano, vivienda y temas afines
- Presentación de libros

UNOHABITAT



# Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano

Impacto de la vivienda en el Desarrollo Urbano,  
una mirada a la política habitacional en México



## Inscripciones

Las inscripciones se abrirán al momento de la publicación de la presente convocatoria.

Todos los participantes: ponentes, asistentes, deberán llenar la forma de registro correspondiente, de manera electrónica. Igualmente, deberán cubrir la inscripción correspondiente y adjuntar al formato de registro la copia de la ficha del depósito o del comprobante de transferencia.

La inscripción podrá hacerse también en la sede, antes del inicio de los trabajos.

## Costos de inscripción

Participantes	Cuota hasta el 1º de septiembre de 2009	Cuota después del 1º de septiembre de 2009
Estudiantes con credencial Vigente*	\$250.00	\$500.00
Académicos	\$750.00	\$1 000.00
Público en General	\$1 000.00	\$1 200.00

## Formas de pago

- DEPÓSITO BANCARIO a nombre de El Colegio Mexiquense, A.C. a la cuenta: 0157500459 de BBVABANCOMER; cuyo comprobante de dicho depósito, deberá adjuntarse al formato de registro.
- TRANSFERENCIA BANCARIA a nombre de El Colegio Mexiquense, A.C. con CLABE: 012420001575004593 en BBVABANCOMER.
- EFECTIVO, antes del inicio de los trabajos en la sede del Tercer Congreso.

En caso de haber realizado el pago por medio de depósito o transferencia bancaria, se deberá presentar el comprobante original para recibir los materiales y la constancia correspondientes al Congreso.

\* Al momento de su inscripción deberá entregar o enviar por vía electrónica copia de la credencial vigente.



UNOHABITAT





# Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano

Impacto de la vivienda en el Desarrollo Urbano,  
una mirada a la política habitacional en México



## Mayores informes:

Para asuntos relacionados con la coordinación general e inscripciones del Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano, comunicarse a:

El Colegio Mexiquense, A.C.  
Programa Interdisciplinario de Estudios Urbanos y Ambientales (PROURBA)  
Sofía Espinoza, Denisse Ortíz  
Teléfonos: (722) 279 99 08 y 218 0056  
Ext. 291 y 185  
Fax: Ext. 200  
e-mail: [sespinoza@cmq.edu.mx](mailto:sespinoza@cmq.edu.mx), [mortiz@cmq.edu.mx](mailto:mortiz@cmq.edu.mx)  
Página web: [www.cmq.edu.mx](http://www.cmq.edu.mx)

Con relación a los resúmenes de ponencia, comunicarse con:

Urb. Enrique Soto Alba  
Coordinador del Comité Científico del Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano,  
Tel. (55) 56 22 07 05 o 08  
Fax (55) 56 22 07 22  
e-mail: [ensoa@servidor.unam.mx](mailto:ensoa@servidor.unam.mx)

Con relación a la organización local y logística, contactar a:

Mtro. Alfredo Alonzo Aguilar  
Jefe de unidad de postgrado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma del Yucatán  
Tel. (999) 9285215, 9241300 y 9249012  
Ext.: 120 y 140  
e-mail: [aalonzo37@yahoo.com.mx](mailto:aalonzo37@yahoo.com.mx)

Esmeralda Padilla  
Tel. (999) 9285215, 9241300 y 9249012  
Ext.: 146  
e-mail: [iyol15@hotmail.com](mailto:iyol15@hotmail.com), [epadilla@uady.mx](mailto:epadilla@uady.mx)

## Sede

El Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano se realizará en el Centro de Convenciones "Yucatán Siglo XXI", ubicado en:  
Calle 60 Norte No. 299-E, Ex-Cordemex,  
Col. Revolución, C.P. 97118  
Mérida, Yucatán.



UNOHABITAT



# Tercer Congreso Nacional de Suelo Urbano

Impacto de la vivienda en el Desarrollo Urbano,  
una mirada a la política habitacional en México



**Organizan:**

## Comité Organizador Permanente

### Secretaría de Desarrollo Social

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio  
ONU-HABITAT, México

### Comisión Nacional de Vivienda

### Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra

### El Colegio Mexiquense, A.C.:

Programa Interdisciplinario de Estudios Urbanos y Ambientales

### Universidad Nacional Autónoma de México:

Coordinación de Humanidades  
Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad  
Facultad de Arquitectura  
Licenciatura en Urbanismo

### Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco:

División de Ciencias y Humanidades  
Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas

### Universidad de Guadalajara

### Comité Organizador Local

### Universidad Autónoma de Yucatán

Facultad de Arquitectura  
Facultad de Economía  
Facultad de Ingeniería

### Gobierno del Estado de Yucatán

Secretaría de Programación y Presupuesto  
Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente  
Comisión Metropolitana de Yucatán

### Gobierno Municipal de Mérida

### Plan Estratégico de Mérida

### Centro de Investigación y de Estudios Avanzados. Unidad de Mérida

Cualquier asunto no previsto en la presente convocatoria, será resuelto por el Comité Organizador Permanente y el Comité Organizador Local.



UNO HABITAT

