

# Sedatu, Conavi, Infonavit ¿Cómo vamos?

# Agenda



Los ejes de la nueva política



Los retos: ¿qué falta?



IMCO propone

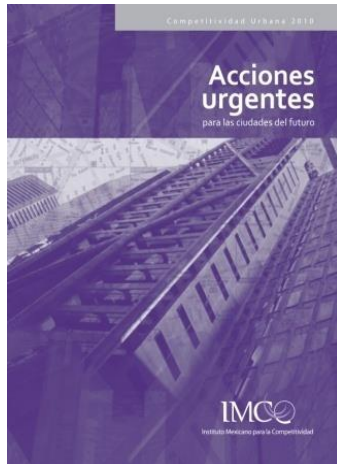
# Principales productos de análisis de la política urbana

## Índices de competitividad – *Rankings bianuales y análisis del sector*



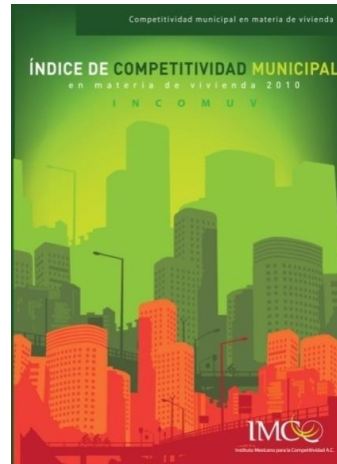
**2008**

Rol de ciudades en desarrollo



**2010**

Servicios públicos urbanos



**2011\***

Vivienda



**2012**

Gestión municipal y metropolitana



**2014**

Nueva política de desarrollo urbano

# ¿Por qué es importante para la competitividad?



+



=





# Los ejes de la política de desarrollo urbano y vivienda

# Se busca alinear a la política de vivienda con la de desarrollo urbano...

## Ejes

1. Nuevo modelo de desarrollo urbano

2. Vivienda digna y sustentable

3. Movilidad sustentable

4. Gestión del suelo

5. Prevención de riesgos

## ¿Cómo impacta en la política de vivienda?

Cercanía a la ciudad, verticalidad, diversificación de la oferta

Calidad de materiales y ecotecnologías

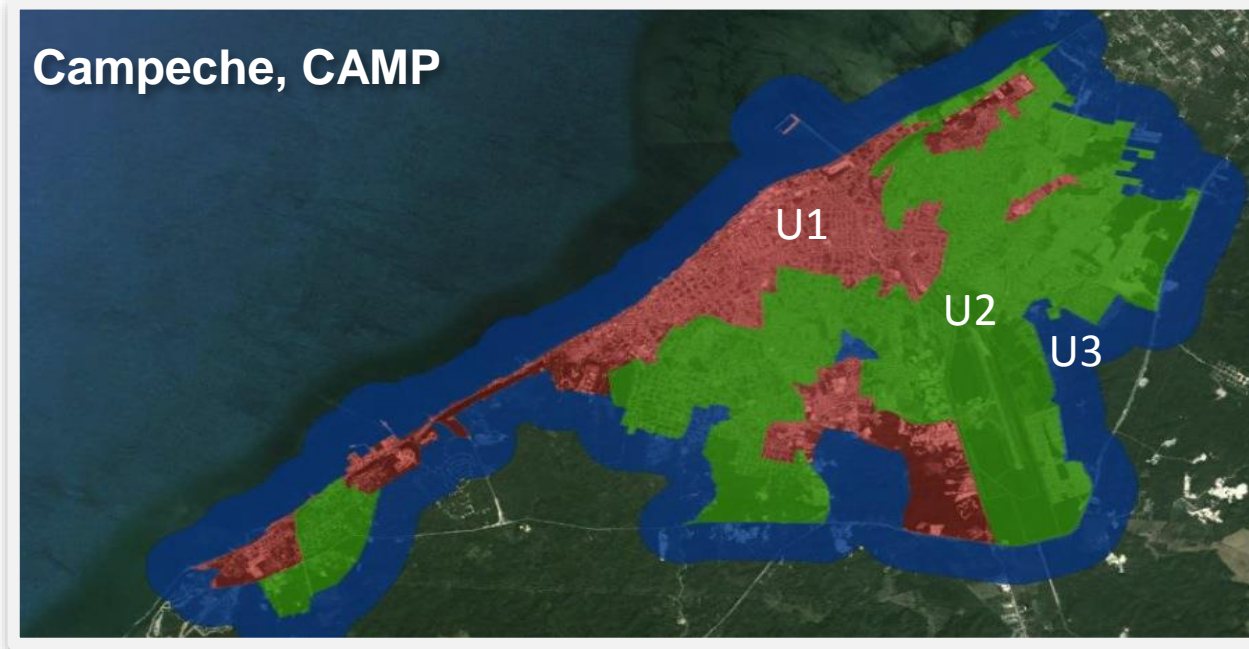
DOT: accesibilidad al transporte público

Usos mixtos, espacios públicos, cercanía del equipamiento

No construir en zonas de riesgo

# ...donde los Perímetros de Contención Urbana son el instrumento central...

Subsidios solo se darán si la vivienda está dentro de los PCUs



- **U1:** zonas urbanas consolidadas con acceso a empleo, equipamiento y servicios urbanos.
- **U2:** zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos.
- **U3:** zonas contiguas al área urbana en un cinturón periférico.

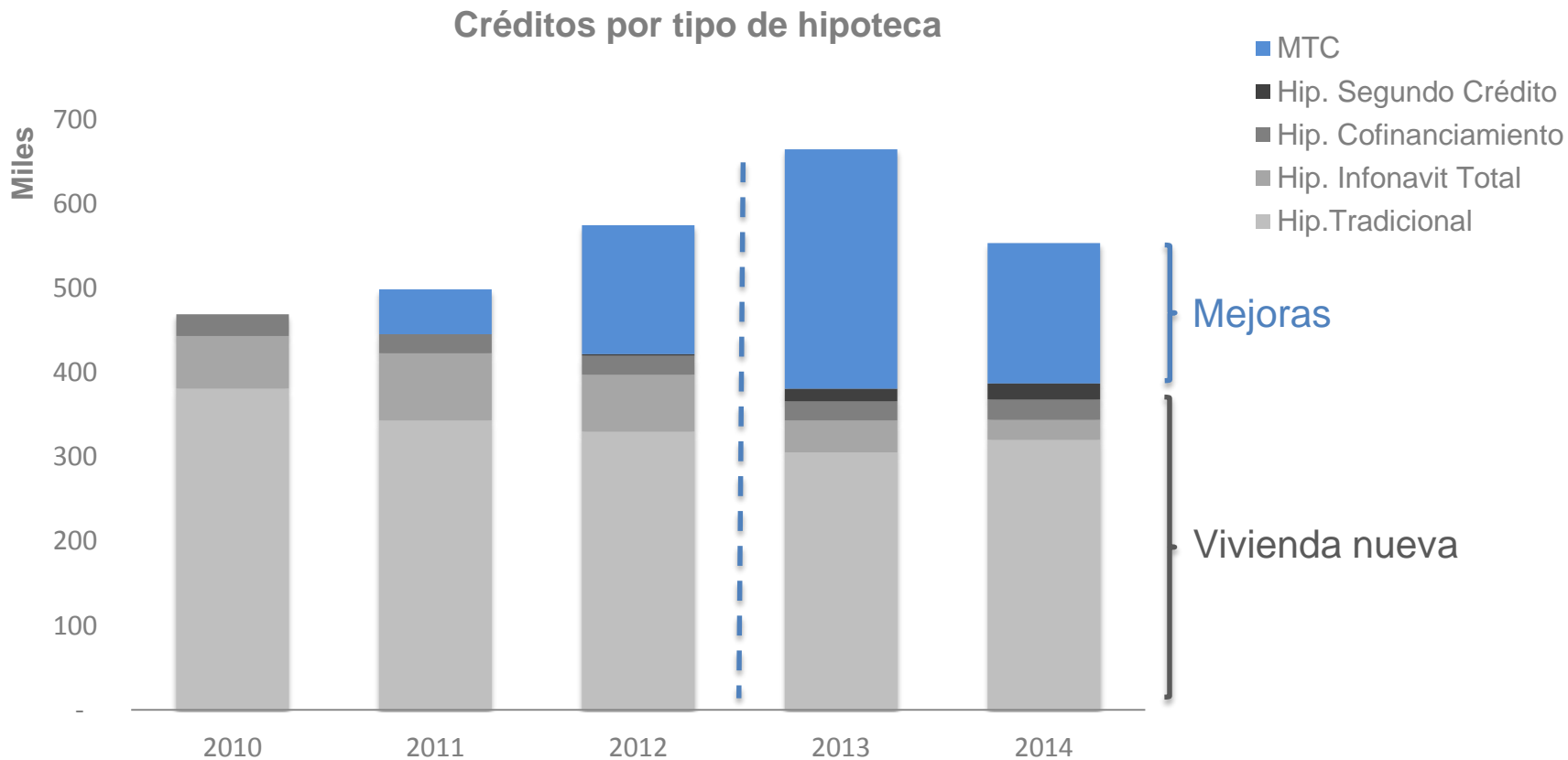
# ...pero su éxito o fracaso dependerá de la implementación de otros instrumentos...

- Acceso al suelo urbano: con el prometido **Instituto Nacional del Suelo Sustentable**
- Decisiones informadas: con la construcción de un **Sistema de Información Geográfica** con capas de todos los instrumentos de ordenamiento territorial



# ...y si se logra ampliar el modelo tradicional de oferta habitacional.

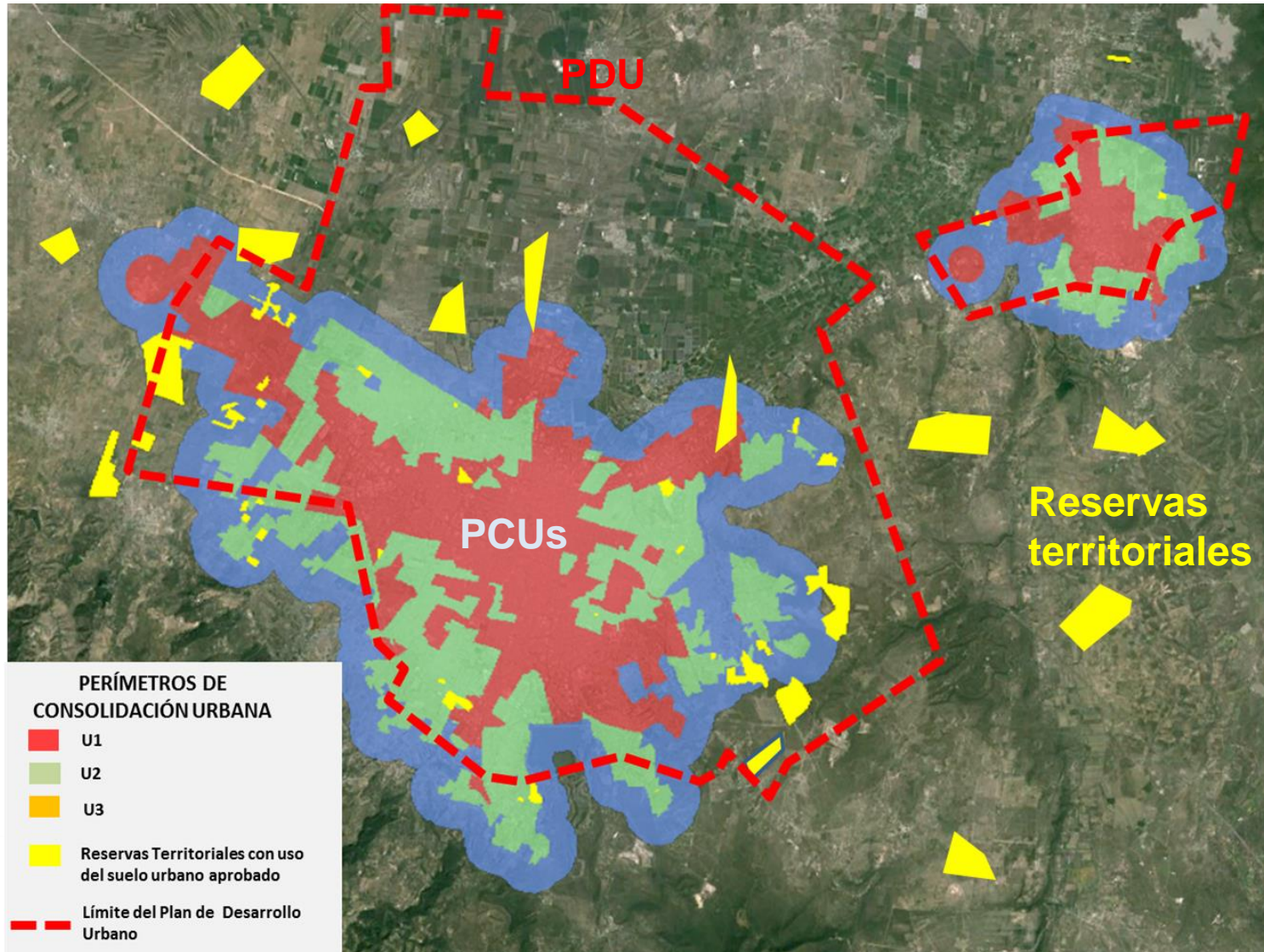
- Para ofrecer una solución a sectores desatendidos
- Para responder a los cambios en la demanda de vivienda





# Los retos: ¿qué falta?

# La definición de qué es, o será, urbano no está clara



# Los criterios para asignar subsidios son poco transparentes y no permiten dar certidumbre

## ● Criterios de asignación del Programa

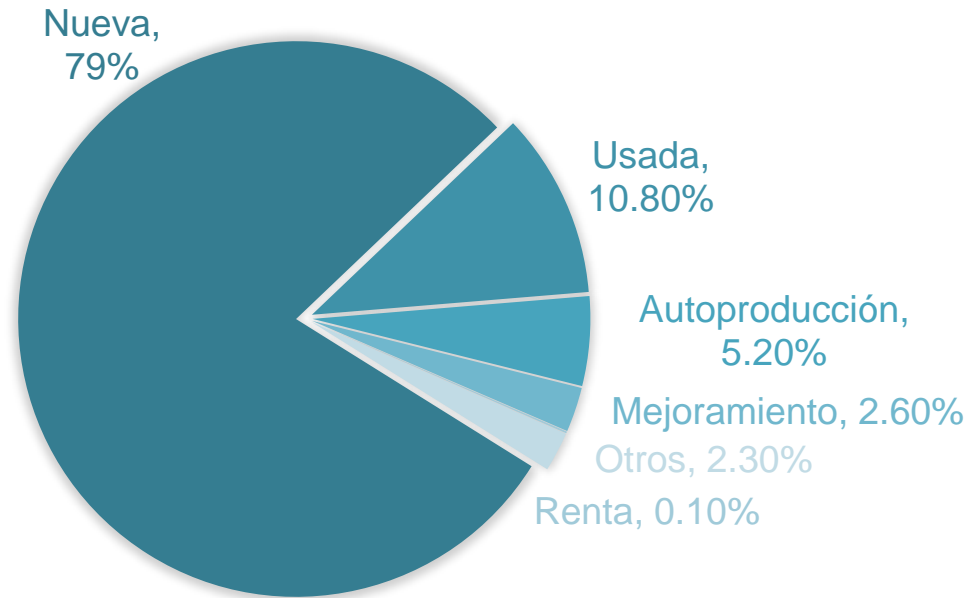
- a. Por entidad federativa
- b. Por modalidades... “asignará un **monto anual** a cada modalidad **pudiéndose llevar a cabo durante el ejercicio fiscal reasignaciones periódicas** para evitar subejercicios derivados de la operación.” (...)

“Para implementar dichas acciones, el Programa **podrá realizar los ajustes necesarios en su planeación y operación**, estableciendo los acuerdos, la coordinación y vinculación interinstitucional correspondiente...”

Fuente: Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda, del ejercicio fiscal 2015 y subsecuentes, DOF (29 de diciembre de 2014).

# Los esquemas para diversificar la oferta no se han concretado

Subsidios ejercidos a mayo del 2015



- Tampoco se conocen los resultados de los programas piloto de CONAVI y el INFONAVIT para vivienda en renta

Fuente: El Economista (17 de junio de 2015). "Inversión en subsidios a la vivienda crece 84.5%."

# Aún no se consolidan proyectos de regeneración intraurbana con enfoque en vivienda social

- **Falta de recursos** para **revitalización**: el Programa de Consolidación Urbana y Regeneración Habitacional (PROCURHA) sin presupuesto
- **Financiamiento** a infraestructura **mal orientado**: los fondos especiales de Hacienda no incorporan criterios de la nueva política
- **Ineficiencias** para recuperar **vivienda abandonada**: el Programa Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales (Sedatu) y Mejorando la Unidad (Infonavit) se duplican

# Las acciones para la gestión del suelo son incipientes

- Los alcances del Programa de Consolidación de Reservas Urbanas son muy limitados
  - No alcanza para atender demanda por financiamiento a proyectos que cumplen con reglas de operación (presupuesto 2015: 258 mdp).
- El Programa de Modernización y Vinculación de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros no ha logrado aumentar la recaudación de los municipios.
  - No existen instrumentos novedosos que permitan a los municipios actualizar las tasa impositivas a la propiedad de tal forma que reflejen los costos asociados al desarrollo urbano provisto.

# Es muy poco lo que se hace para frenar los asentamientos irregulares

- El único programa para atender esto es el **PASPRAH**, pero con alcances muy limitados.
  - Atiende a menos de 10% de población potencial
  - Las acciones no se focalizan dentro de polígonos estratégicos para la consolidación urbana.
  - Su presupuesto en 2015 fue de \$245 MDP<sup>1</sup>

Fuente: PEF 2015.



# ¿Puede la política pública seguir ignorando a este segmento de la demanda de vivienda?

- Entre 1983 y 1995, **tres de cada cuatro hectáreas** que se incorporaron a las manchas urbanas se hizo de manera **irregular**.<sup>1</sup>
- La vivienda informal (**67%**)<sup>2</sup> supera a la informalidad laboral (**59%**)<sup>3</sup>.

1. Olivera, G. (2001). "Trayectoria de las reservas territoriales en México: irregularidad, desarrollo urbano y administración municipal tras la reforma constitucional de 1992". EURE (Santiago), 27(81), 61-84.

2. El Financiero (24 de junio de 2014). "En México, 67% de la vivienda construida es irregular, afirma Sedatu."

3. Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, ENOE, cuarto trimestre de 2013, INEGI.

# En suma, hay una gran resistencia para romper las inercias del pasado

- Política de vivienda continúa disociada de política urbana y dispersa entre varias dependencias
  - SEDATU tiene muy poco presupuesto y peso frente a dependencias de vivienda
- Los principios de la nueva política no han permeado en los otros niveles de gobierno



# IMCO propone

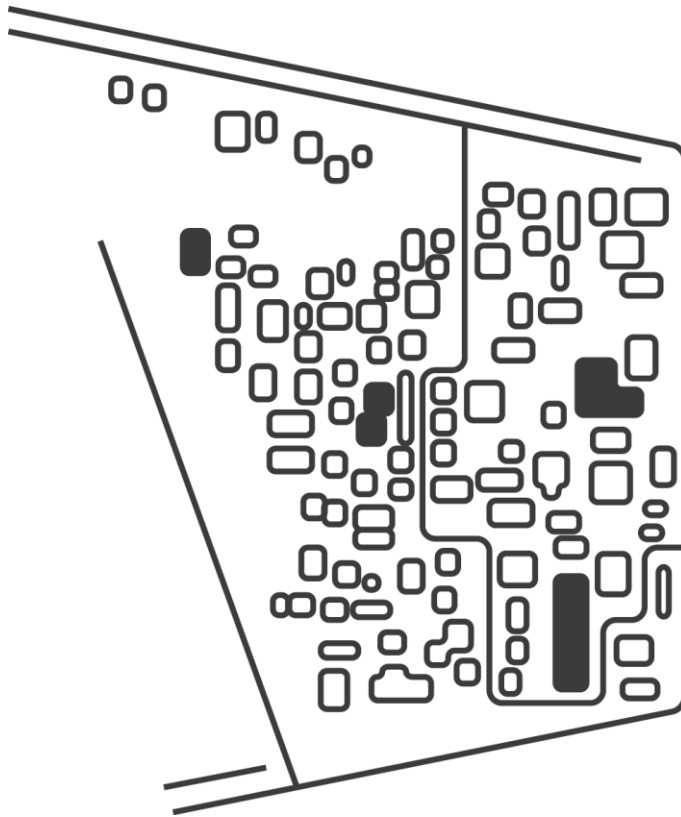
# 1 Transparencia y claridad para definir los PCU y asignar los subsidios

- Órgano técnico y libre de conflicto de interés (INEGI)
- Reglas estables y transparentes para subsidios

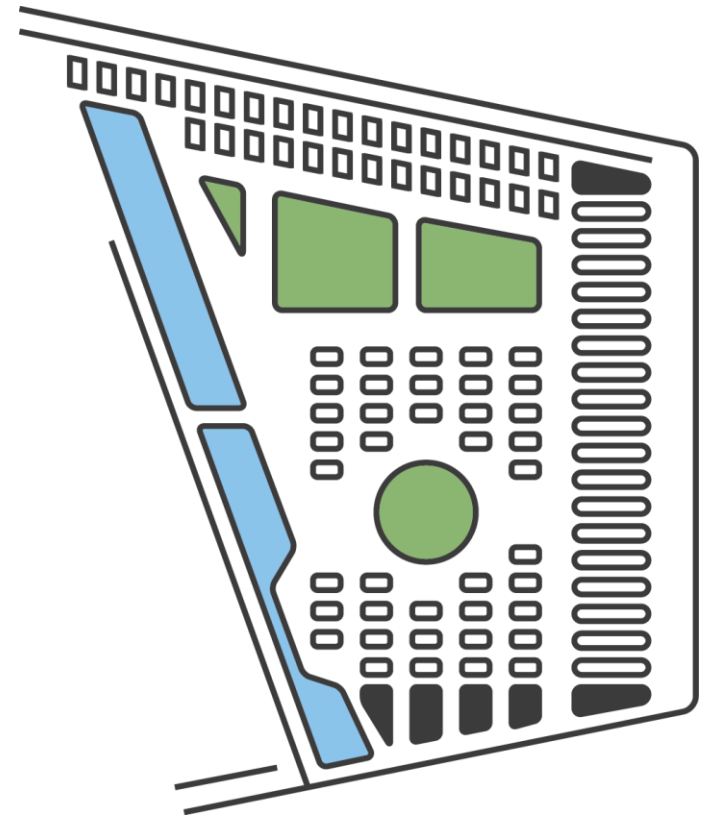
## 2 Mayor prioridad y recursos para la gestión del suelo

- Más recursos a los Programas de Consolidación de Reservas Urbanas y de Modernización de Registros Públicos y Catastros.
- Cambiar reglas del PASPRAH para priorizar intervenciones
- Incentivos para que municipios apliquen instrumentos innovadores de gestión del suelo

# Ej. Reajuste de tierras: adaptar terrenos rurales para su uso urbano



Antes



Después

# 3 Cambios administrativos y revisión de otros programas

- Aprovechar ventana del Presupuesto Base Cero
- Fortalecer rol normativo a la SEDATU
- Replantearse roles y funciones de las ONAVIS

# 4 Acelerar los programas piloto de vivienda en renta y publicar resultados

- Identificar dónde están las barreras
- Plan para escalar los programas



# 5 Sentar las bases para crear una industria de regeneración urbana

- Programas piloto
- Planes maestros de regeneración
- Políticas complementarias

**El cambio de discurso fue un primer paso de un largo camino, el siguiente será alinear el presupuesto con el discurso.**

Consulta otras propuestas y los rankings de ciudades en: [www.imco.org.mx](http://www.imco.org.mx)

