

BÚSCANOS EN:



# FUTUROS URBANOS

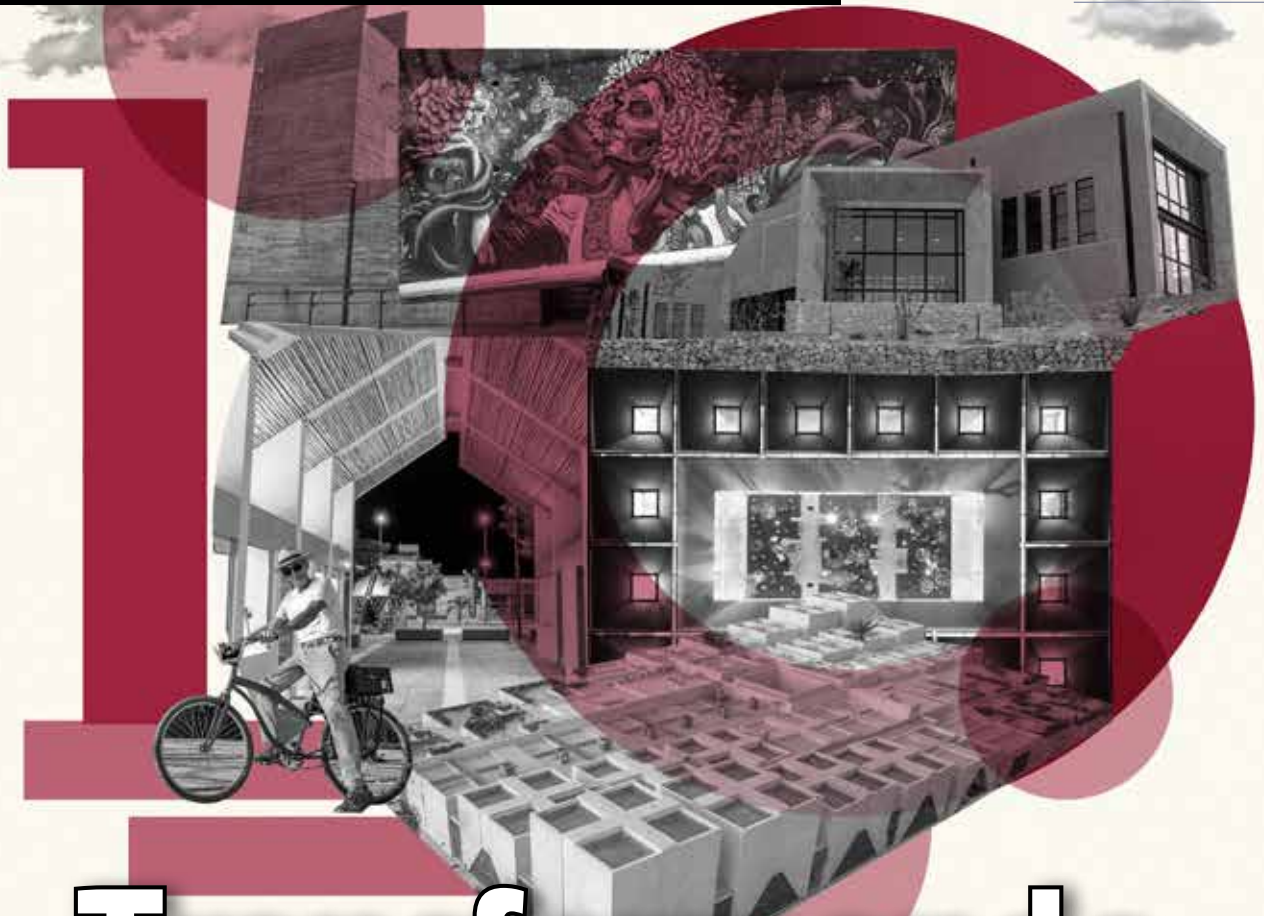
## FUTURO

Que lo público sea lo mejor.  
Román Meyer Falcón,  
titular de SEDATU.

## INNOVAR

Ciudades Inteligentes,  
un motor para la  
transformación de  
América: Martha Delgado  
Peralta, subsecretaria SRE.

CIUDADES + HUMANAS • EDICIÓN 2 • AÑO 1 • INVIERNO 2022-2023



# Transformando el territorio

*Al cumplirse una década de su creación, Sedatu se ha convertido en  
posibilidad real de impactar positivamente en el futuro  
de personas y comunidades.*

# LLEGÓ EL MOMENTO DE DEJAR DE PAGAR LA RENTA



## Y ESTRENAR TU NUEVO HOGAR



 [JAVER.COM.MX](https://www.javer.com.mx)

ABRE LA PUERTA  
A TU CASA

 **JAVER**

# 31<sup>a</sup> Convención Nacional

Desarrollando el México del Futuro

Del 9 al 11 de febrero


2023

⚙️ Mérida Yucatán ⚙️


¡Participa en la convención industrial de la vivienda más importante del año!

<https://convencion.canadevi.com.mx>



 @canadevinacional

 @CANADEVINAC

 @canadevinal

 canadevi.com.mx

 **Comex**  
División Profesional

 **GRUPO CIPSA**  
CIMENTAMOS SU ÉXITO

 **hipoTK**

 **HIR**  
Somos  
Financiamiento  
Inmobiliario

 **HSBC**

 **JAVER**

 **LaHaus**

 **MARCAS  
PREFABRICADAS**

 **morgana**

 **Vinte**



## SHF Y SEDATU: UNA COORDINACIÓN EN FAVOR DEL REZAGO HABITACIONAL EN MÉXICO

**30** Hemos apoyado en estos 10 años, los programas nacionales de vivienda



## LA TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO URBANO

**34** El objetivo ha sido desde el principio lograr un territorio ordenado e integrado.

## TRANSFORMACIÓN DESDE LA POLÍTICA NACIONAL DE SUELO

**38** En 40 años, se omitió cumplir con su función de regulador, facilitador, gestor y administrador del territorio.

## 28 QUE LO PÚBLICO SEA LO MEJOR: ROMÁN MEYER

Establecimos compromisos en la Sedatu con hacer obra pública de calidad, así iniciamos el Programa de Mejoramiento Urbano (PMU) en 2019.



## PIDEN MÁS VÍAS PARA PEATONES Y CICLISTAS

**07** Según con el estudio Opiniones Globales sobre la Sostenibilidad, de Ipsos, el 70% de los mexicanos piden más vías.

## MARTHA DELGADO PERALTA

**14** Ciudades inteligentes, un motor para la transformación en América.

## IGNACIO KUNZ BOLAÑOS

**22** La tragedia de la asignación de derechos en la planeación.

## CIUDADES INTELIGENTEMENTE SOSTENIBLES

**26** La aplicación de tecnologías con propósito en ciudades.



## ADIÓS NÓMADAS DIGITALES; BIENVENIDOS CIUDADANOS GLOBALES

**54** Dejaron de ser tema de coyuntura para convertirse en un adelanto del futuro.

## EL DERECHO A LA CIUDAD... INTELIGENTE

**60** La evolución histórica de los derechos humanos puede constatare con una simple y llana mirada a los textos constitucionales.

### DIRECTORIO



MOCTEZUMA & ASOCIADOS

**FUTUROS URBANOS** • Presidente **Horacio Urbano** • Directora General **Roxana Fabris** • Directora de Relaciones Públicas **Maribel Matías** • Gerente de Administración **Carlos Melo** • Arte & Producción **Ángel R. Ruiz** • Coeditor **Edgar Rosas** • Colaboradores: **Dinorah Nava, Esteban Salazar, Fernanda Hernández, Jackeline Valle** • Fotografía y Corrección de estilo **Centro Urbano** • Editora Responsable **Roxana Fabris** • **FUTUROS URBANOS** es una publicación de Centro Urbano, en alianza con la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE), la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), y ONU Habitat. Los contenidos son responsabilidad de Centro Urbano y los autores, no reflejan la opinión o posición de Sedatu, SRE y ONU Habitat. Paseo de la Reforma 403 Piso 12 Desp. 1103, Del. Cuauhtémoc, CP 06500 Ciudad de México. Número de Reserva ante el Instituto de Derechos de Autor en trámite, Certificado de Licitud de Título en trámite, Certificado de licitud de Contenido en trámite. Editor responsable Horacio Ramón Calva y Roxana Fabris López Piña. Todos los derechos Reservados. Prohibida su reproducción total o parcial sin autorización previa. • Ventas de publicidad [ventas@centrourbano.com](mailto:ventas@centrourbano.com)

EN COLABORACIÓN CON



DESARROLLO TERRITORIAL



RELACIONES EXTERIORES



ONU HABITAT  
POR UN MEJOR FUTURO URBANO



# TE INVITAMOS A SUMARTE A

UNA REVISTA DIGITAL  
EDITADA EN ALIANZA POR  
SEDATU, SRE, ONU-HABITAT  
Y CENTRO URBANO



## INFORMES Y PUBLICIDAD:

relacionespublicas@centrourbano.com  
Móvil: 55 4377.0654



DESARROLLO TERRITORIAL

RELACIONES EXTERIORES

ONU HABITAT  
POR UN MEJOR FUTURO URBANO



## Sedatu, una década en busca de mejores Futuros Urbanos

**Y** por supuesto que es motivo de reflexión, porque esta muy joven Secretaria, está llamada a ser instrumento fundamental en la construcción de mejores escenarios de Futuro.

Mejores escenarios de Futuro, en que territorios y ciudades sean espacios que multipliquen toda clase de oportunidades de desarrollo.

Un desarrollo incluyente, en que la justicia social sea el camino y el desarrollo sea para todos.

Porque es evidente que el Futuro será inevitablemente urbano.

Y eso será tan bueno o tan malo, como tan bueno o malo sea el nivel del compromiso que todos asumamos con entender y atender los inmensos y complejos retos relacionados con la construcción de nuestros Futuros Urbanos.

Retos que evidentemente tienen que ver con lo urbano, pero inevitablemente a partir de una visión integral que ponga en sintonía objetivos de orden social, económico, ambiental, y, claro, urbano.

Objetivos que se pretenda atender sobre la base de modelos que garanticen resultados que sean fruto de la planeación y la suma de los esfuerzos necesarios para cumplirlos, bajo la premisa de asumir la meta de privilegiar la esencia humana de las ciudades, reconociendo a las personas como el objetivo fundamental en la estrategia de modelar las ciudades del Futuro.

Justo es recordar, que el reciente Día Mundial del Hábitat 2022 tuvo como tema: "Cuidado con la brecha. No dejar a nadie ni ningún lugar atrás".

Porque si buscamos hacer valer la esencia humana de las ciudades, tenemos que entender que ello implica planear y gestionar zonas urbanas incluyentes, sin importar su tamaño o ubicación, que atiendan por igual las necesidades de todos los grupos de población, así como de toda persona que, por placer o tránsito, se convierta, al menos por unas horas, en habitante de ellas.

Y si entendemos que el Futuro será urbano, toca entender que el objetivo tiene que ser que ese

Futuro sea un Futuro deseable, planeado, incluyente y sustentable.

Un Futuro que llegado el momento nos entregue ciudades eficientes, competitivas, resilientes, sostenibles y sustentables, que en su planeación reconozcan las necesidades, presentes y futuras, de todos.

Un Futuro que entienda el inmenso reto de fijar destino, y, al mismo tiempo, de tener la capacidad de hacer ajustes en las velas que permitan no perder o corregir el rumbo.

Un Futuro en que reconozcamos el hábitat como esa compleja dupla de viviendas y ciudades.

Porque no hay ciudad si en ella no se atienden las necesidades de vivienda de todos sus grupos de población.

Y no hay viviendas si ellas no están debidamente vinculadas a todo tipo de infraestructuras y servicios urbanos.

Es el hábitat, esa maravilla que nace al interior de la casa, pero solo se completa al abrir la puerta y salir a una ciudad.

De ahí la importancia de llamar a la acción en favor de sumar voluntades para que, juntos, nos demos a la tarea de construir mejores Futuros Urbanos.

Y debe ser juntos porque la ciudad es de todos... Y todos debemos ser parte del proceso colectivo que permita determinar su Futuro.

Tenemos que lograr que las ciudades sean un espacio incluyente que brinde todo tipo de oportunidades... A todos.

Urge evitar que las ciudades amplíen las brechas de desigualdad, maten la competitividad, y crezcan y vivan causando inmensos daños al planeta.

Urge evitar que las ciudades se sigan convirtiendo en artículo de lujo en que sus habitantes no encuentran respuesta a sus necesidades de vivienda.

Más nos vale tomar con toda seriedad los retos urbanos, porque si no lo hacemos y dejamos que la transformación urbana siga siendo fruto de la desidia, la irresponsabilidad y la casualidad, quizá cuando nos decidamos a planear ya no nos quede tiempo para hacerlo.

El mensaje es muy claro: "Cuidado con la brecha. No dejar a nadie ni ningún lugar atrás".

Es un reto inmenso que más nos vale reconocer y asumir.

Felicidades Sedatu. Que sean muchos años más... y que esos años lleven cosas buenas a todos las regiones y ciudades de México.



# Calidad que se vive

## +55

### Años de experiencia

Más de 55 años de experiencia en el ramo de la construcción y desarrollo inmobiliario en México.

## +125,000

### Casas construidas

La satisfacción de nuestros clientes es lo que ha hecho exitosos a cada uno de nuestros proyectos.

## +115

### Desarrollos inmobiliarios

Más de 115 desarrollos inmobiliarios en Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Guanajuato y Querétaro.



# SEDATU ha realizado 2.7 millones de acciones en materia de vivienda: Meyer

*De acuerdo con el titular de Sedatu, para disminuir el déficit de vivienda, es necesaria la colaboración entre el Sector Público y el Sector Privado; mediante organismos como SHF, Infonavit y Conavi*

En el 2019, los datos que nosotros tuvimos en ese momento era un déficit de aproximadamente 9.4 millones de viviendas a nivel nacional.

**R**omán Meyer Falcón, titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) indicó que la Secretaría ha realizado 2.7 millones de acciones en materia de vivienda. El Secretario indicó que las labores han sido posibles gracias a la colaboración entre el Sector Público y Privado.

Durante la edición XXI del Premio Hombres y Mujeres de la Casa, el titular de Sedatu indicó que al inicio de su administración en 2018, en México había una cifra muy alta de déficit de viviendas.

“Cuando nosotros llegamos al gobierno en el 2019, los datos que nosotros tuvimos en ese momento era un déficit de aproximadamente 9.4 millones de viviendas a nivel nacional. De esos 4.9 millones de viviendas con un déficit nos dimos cuenta que para poder atenderlo en su gran mayoría requería acciones de mejoramiento o ampliación de vivienda”.

**COLABORACIÓN  
ENTRE SECTOR  
PRIVADO Y SECTOR  
PÚBLICO**

El Secretario resaltó que para disminuir el déficit de vivienda es necesaria la colaboración entre el Sector Público y el Sector Privado; a través de organismos como Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y Comisión Nacional de Vivienda (Conavi)

“Aquí donde el sector público y el sector privado hacen una combinación o tienen que hacer una combinación para poder atender a todo lo que corresponde al público general. Al día de hoy hemos logrado llevar a cabo un total de 2.7 millones de acciones a nivel Federal; esto tomando en consideración las acciones de SHF, del propio Infonavit, de la propia Conavi, como los tres elementos centrales en materia de política federal por parte del gobierno”.

Román Meyer entregó el galardón del Premio HyM a Jorge Mendoza Sánchez, director general de SHF. En su discurso de entrega, el Secretario resaltó que SHF ha trabajado para que más que ser instancia bancaria sea un organismo de corte social. Meyer indicó también que la Sociedad ha apoyado en gran medida a Sedatu.

“SHF ha apoyado considerablemente la política nacional. Prácticamente el 20% total de las acciones de estos 2.7 millones de acciones que hemos llevado el día de hoy pertenecen a SHF. Prácticamente 500.000 acciones de vivienda ha puesto en marcha la SHF para abatir el déficit; eso nos pone en uno de los mejores indicadores de desempeño por parte del Gobierno Federal”, comentó.

## LA COLABORACIÓN BRINDA RESULTADOS FAVORABLES

Falcón apuntó que de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, la mayoría de datos favorables del Gobierno Federal son en materia de vivienda. El Secretario indicó que esas cifras han sido posibles, en parte, al trabajo de SHF.

“Es ahí donde el trabajo de la SHF ha sido tan importante en estos últimos años; donde se ha enfocado en poder dotar créditos como una banca de segundo piso para poder atender las necesidades particulares de las diferentes poblaciones en México”.





# MEXICANOS

## piden más vías para peatones y ciclistas

*Además, el 68% de los mexicanos apoyan políticas para que el gobierno otorgue subsidios para abaratar la tecnología que genera energía limpia*

**D**e acuerdo con el estudio Opiniones Globales sobre la Sostenibilidad, de Ipsos, el 70% de los mexicanos encuestados desea una política de movilidad que favorezca la creación de más vías para peatones y ciclistas.

Además, México es el segundo país en el que sus habitantes están de acuerdo en reducir el precio de los productos respetuosos con el medio ambiente, con un 72 por ciento.

Por otro lado, el 52% de los mexicanos estuvieron de acuerdo en responsabilizar al gobierno o candidato electo respecto a quién es responsable de educar al público sobre el cambio climático; mientras que el 45% se lo atribuye a los medios de comunicación.

A nivel mundial, existe un consenso notable de que la responsabilidad de educar al público sobre el cambio climático recae en el gobierno (59%); cerca del 40% piensan que es responsabilidad de los gobiernos locales y el 34% consideraría que los medios de comunicación son responsables. Luego, científicos (27%), escuelas (24%), empresas (20%) y activistas medioambientales (19%).

De igual manera, el estudio reveló que la política más popular, que el 68% de los mexicanos encuestados apoyan, fue el gasto gubernamental en subsidios para abaratar la tecnología que genera energía limpia; por ejemplo, paneles solares y vehículos eléctricos.



# Facilitar alianzas y expandir el mercado de vivienda asequible para poblaciones vulnerables: el rol de New Story NEXT en México

**D**urante años, las familias mexicanas más vulnerables han resuelto solas su necesidad de vivienda, viéndose forgadas a ocupar y urbanizar suelo, a veces ilegalmente. Desde el Estado se ha dado por sentado que el sector informal podrá resolver esta necesidad por sus propios medios; al fin y al cabo siempre lo han hecho así. El que 6 de cada 10 viviendas existentes en México se hayan construido sin asistencia profesional es consecuencia de esta desidia, como también lo es el desorden territorial que caracteriza a las ciudades mexicanas.

Este abandono desde el sector público también es cierto para el sector privado. Salvo algunas excepciones, hoy no se produce vivienda en los rangos de precio que el 80% de las familias puede pagar, y para los millones de familias que sólo pueden autoproducir, las opciones de suelo con servicios, financiamiento y asesoría técnica son extremadamente limitadas.

Imaginar futuros urbanos más justos exige pensar en políticas públicas vanguardistas, pero también en mercados de vivienda más incluyentes que generen soluciones de vivienda que respondan a las preferencias, necesidades y capacidades de todas las familias. Superar este reto requiere una compleja coordinación de esfuerzos y actores.

Con este propósito, y reconociendo la complejidad del problema, New Story, una organización sin fines de lucro enfocada en combatir el rezago habitacional desde la innovación, integró un equipo en México enfocado en articular actores y sectores que hoy permanecen desvinculados, así como facilitar e incentivar estrategias que deriven en el desarrollo de soluciones de mercado sostenibles y escalables. En suma, New Story NEXT nace con la misión de Navegar, Expandir y Transformar los mercados de vivienda.

Como primer evento público, New Story NEXT convocó a actores públicos y privados, locales, nacionales e internacionales, para discutir e idear rutas que abran caminos hacia la vivienda adecuada para familias vulnerables en un ambiente neutral y con un objetivo común: buscar soluciones para expandir la asequibilidad de la vivienda. El Encuentro New Story NEXT, celebrado el pasado 27 de octubre en la Ciudad de México, congregó a más de 100 invitados, y se llevaron a cabo 6 paneles y conferencias, donde se discutieron los resultados de estudios de mercado que identificaron las brechas del sector y los retos a superar. La segunda parte del evento consistió en mesas de trabajo integradas por actores de diversos sectores, cada uno analizando los retos y proponiendo soluciones desde sus respectivas áreas. Se escucharon puntos de vista contrastantes respecto a las soluciones, pero el diagnóstico fue claro: el rezago habitacional es grande y superarlo exige una participación multisectorial. Sin duda, lo más valioso del evento fueron los resultados de esta dinámica (condensadas en dos hojas de ruta), así como las nuevas conexiones y alianzas detonadas.

Otro valor agregado del evento fue involucrar, además de bancos comerciales interesados en tener impacto social, a intermediarios financieros no bancarios, subsector que atiende a millones de familias con ingreso mixto (formal e informal) que no califican para los productos hipotecarios tradicionales de la banca comercial. Este ecosistema, integrado por cajas de ahorro popular y microfinancieras, puede convertirse

en un potente aliado si se incentiva entre ellos el desarrollo y oferta de productos de crédito asequible para mejoramiento, ampliación, construcción, adquisición de suelo servido y vivienda. El primer paso está dado, y desde estas empresas se reconoce la enorme área de oportunidad que representa esta demanda desatendida.

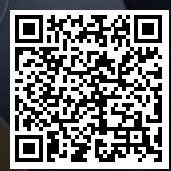
Trámites más ágiles y menos costosos, financiamiento más asequible para el desarrollo de suelo y vivienda, y políticas urbanas más favorables, fueron temas recurrentes que los participantes identificaron como prioritarios. Además, cada uno pudo escuchar de primera mano qué retos experimentan los actores del resto de los sectores, y expresar de qué manera pueden contribuir a cerrar las brechas desde su área de influencia.

El Encuentro cerró con éxito, pero el trabajo para New Story NEXT apenas comienza. Con base en el interés mostrado por las y los asistentes, se vuelve apremiante el rol que se quiere adoptar dentro del sector. Viene ahora el momento de planear e implementar estrategias con las que, de la mano de aliados estratégicos, contribuiremos a abatir el rezago habitacional en México.

Es fácil perderse entre las cifras que hablan de millones de personas y viviendas en rezago; por eso vale la pena recordar que cada número representa a personas reales con rostro, nombre, sueños y anhelos. Son ellas y ellos quienes padecen las consecuencias de mercados excluyentes y políticas públicas obsoletas, y son sus vidas las que pueden cambiar radicalmente al tener a una vivienda adecuada: una jefa de familia que emprende un negocio desde su nuevo hogar, un niño que tiene un espacio adecuado para hacer sus tareas, o un adolescente que recupera la confianza de invitar a sus amigos a una casa de la que se siente orgulloso. En fin, familias a las que una vivienda adecuada les permite salir del estado de sobrevivencia y romper el ciclo de la pobreza. Estas son las historias que nos siguen impulsando a buscar soluciones innovadoras.

SOMOS UN  
**Think Tank**

QUE SE ENFOCA EN TEMAS DE:



**LOS SERVICIOS QUE OTORGAMOS SON:**

- ✓ Comunicación
- ✓ Servicios relacionados
- ✓ Consultoría y Consejo
- ✓ Vinculación
- ✓ Construcción de Comunidad
- ✓ Generación de proyectos específicos
- ✓ Generación de contenidos.

**NUESTRA MULTIPLATAFORMA ALCANZA A 5 MILLONES DE PERSONAS.**

Web+Impresos+Redes Sociales+Transmisiones en directo+Posicionamiento+Publicidad+Contenido+Vinculación+Foros

**INFORMES EN:**

relacionespublicas@centrourbano.com • T. (55) 5687.4873



# El futuro del planeta se determinará en las ciudades: ONU-Habitat

Según ONU-Habitat, en las próximas cinco décadas la mayor parte de la expansión de las ciudades se producirá en los países de bajos ingresos

**M**aimunah Mohd Sharif, directora ejecutiva de ONU-Habitat, aseguró que el futuro del planeta y de la humanidad se determinará en las ciudades. Por ello, destacó la urgencia de prestar más atención a la planificación y gestión de las urbes y asentamientos humanos; a fin de crear una mejor calidad de vida para las 8,000 millones de personas que habitan el mundo.

“El mundo tardó 125 años en pasar de 1,000 a 2,000 millones de personas; pero sólo le tomó 12 años en pasar de 7,000 a 8,000 millones. Cada vez somos más. Tenemos diversidad, infinitas oportunidades y múltiples posibilidades; sin embargo, nuestros retos y problemas no sólo se multiplican, sino que se intensifican”, señaló.

Sharif recordó que, actualmente, más de la mitad de la población mundial vive en ciudades, y para 2050 esta cifra alcanzará el 70%. Y pese a que el futuro de la humanidad es sin duda urbano, esto no es uniforme en todas las regiones del planeta.

En los países del norte global ya se ha estabilizado y ralentizado el proceso de urbanización; por lo que las prioridades clave para el futuro de las ciudades incluyen la gestión de la diversidad cultural, la mejora y modernización de las infraestructuras deterioradas, la resolución del

En los países del norte global ya se ha estabilizado y ralentizado el proceso de urbanización.



problema de las ciudades en declive y la atención a las necesidades de la población mayor.

Pero, por otro lado, las ciudades y los asentamientos humanos del sur global luchan con diferentes desafíos; tales como el aumento de la pobreza, asentamientos informales, altos niveles de desempleo y falta de servicios básicos.

Además, según datos de ONU-Habitat, en las próximas cinco décadas la mayor parte de la expansión urbana se producirá en los países de bajos ingresos; donde se producirá un crecimiento del 141%. En tanto, los países de renta media baja y alta sólo experimentarán un crecimiento del 44% y del 34%, respectivamente.

En este sentido, Mohd Sharif resaltó la importancia de la planificación urbana y territorial, la asignación de recursos y las habilidades técnicas para el futuro de las ciudades y del planeta.

“El crecimiento urbano debe planificarse y no conducir a la superpoblación o a una expansión insostenible. Para ello, las ciudades pequeñas y medianas necesitan recursos y formación para formar especialistas. También debemos considerar la adopción de un nuevo contrato social universal que estipule ingresos básicos, cobertura sanitaria y vivienda”, concluyó.

# SEDATU

## recibe máximo galardón de Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito 2022

*Con el nuevo reconocimiento, la sedatu logró sumar 95 premios nacionales e internacionales de arquitectura y urbanismo*

**E**l Colegio de Arquitectos del Ecuador, Provincial de Pichincha (CAE-P) organizador de la Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito (BAQ 2022) honró a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) con el máximo galardón de su premio.

En ese sentido, se otorgó al reconocimiento al proyecto arquitectónico Casa de Música, construido en el municipio de Nacajuca, Tabasco. Dicha obra se realizó en 2020 con el despacho Colectivo C733 con una inversión de 19 millones de pesos.

Para ello, se construyó un proyecto que aprovecha materiales y sistemas de construcción locales como el barro, teja y madera con el fin de aportar frescura en interiores. Además de proveer acústica.

Con este, la Sedatu sumó 95 premios nacionales e internacionales de arquitectura y urbanismo en lo que va de la actual administración.

La BAQ genera intercambio, integración, comparación y análisis de los productos y tendencias arquitectónicas. Así como la transferencia de conceptos y obras arquitectónicas y urbanas de vanguardia.

Proyecto arquitectónico Casa de Música, construido en el municipio de Nacajuca, Tabasco.

# Infonavit y ONU-Habitat, unidos en favor de la vivienda adecuada y sostenible

*Este esfuerzo conjunto desarrollo urbano y generación de indicadores para contribuir a que México avance en el cumplimiento de la Agenda 2030*

**E**l Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y ONU-Habitat firmaron un acuerdo de colaboración técnica con el que se fortalecerán acciones que contribuirán a materializar el derecho a una vivienda adecuada y sostenible para todas las personas derechohabientes.

Este esfuerzo conjunto en materia de vivienda, desarrollo urbano y generación de indicadores se enmarcará en las acciones que el Infonavit realiza para contribuir a que México avance en el cumplimiento de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana.

Para colocar a la vivienda en el centro del desarrollo sostenible, el proyecto con ONU-Habitat contará con tres líneas estratégicas (LEs):

## **LE1. PLANEACIÓN URBANA A ESCALA MUNICIPAL.**

Por medio de esta colaboración se brindará apoyo a las autoridades municipales con insumos técnicos para la elaboración, fortalecimiento o actualización de 10 Programas Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU).

Además, producto de esta línea estratégica se generará una Guía Práctica para la Elaboración de los PMDUs que podrá ser utilizada por otros municipios que estén interesados en actualizar su marco de planeación urbana.

## **LE2. EVIDENCIA PARA LA TOMA DE DECISIONES.**

En esta LE se trabajará con 25 gobiernos municipales que recibirán apoyo técnico en la elaboración de reportes sobre el cumplimiento de los ODS a nivel urbano. De igual forma se generarán indicadores de seguimiento y monitoreo que los dotarán de información útil para la toma de decisiones.

Otro aspecto relevante consiste en las recomendaciones de política habitacional, desarrollo urbano y suelo que se les darán para apoyar en el diseño y adopción de políticas que contribuyan al cumplimiento de la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible.

## **LE3. FORTALECIMIENTO DE CADENAS DE VALOR DEL SECTOR HABITACIONAL**

La LE3 recabará datos nacionales, estatales y municipales sobre el mercado de vivienda en el país e incluirá tanto al sector industrial como al de la autoproducción. Como parte de este proceso se realizará un diagnóstico profundo de la dinámica actual del sector habitacional y tomará en cuenta los factores que inciden en ella, ya sean sociales, de gestión o de la operación de la industria.

Adicionalmente, se realizarán procesos participativos con habitantes, asociaciones civiles, ONGs, academia y actores de los tres niveles de gobierno, quienes podrán exponer sus opiniones y deseos en relación con su entorno, y quienes de manera colaborativa podrán proponer soluciones a las necesidades de sus ciudades a través de talleres, entrevistas, grupos de enfoque, encuestas, entre otras dinámicas.

De igual forma se llevará a cabo el Fortalecimiento de capacidades del personal de los gobiernos municipales, quienes recibirán capacitación para robustecer sus conocimientos técnicos y participarán en el desarrollo e implementación de los instrumentos creados.

Como resultado de este proceso colaborativo, las personas derechohabientes de los créditos de Infonavit podrán acceder a viviendas más seguras, asequibles, sostenibles y mejor ubicadas que ofrezcan beneficios importantes en su calidad de vida.

Conozca más en [onuhabitat.org.mx/infonavit-vivienda-adecuada-y-sostenible](http://onuhabitat.org.mx/infonavit-vivienda-adecuada-y-sostenible)



## COP 27: SHCP destaca liderazgo del país en financiamiento sustentable

*La SHCP enfatizó que la acción climática de los ministerios de Finanzas debe atender las necesidades de adaptación y conservación de la biodiversidad*

**D**urante la Coalición de Ministros de Finanzas para el Cambio Climático, que se realizó en el marco de la COP 27, el subsecretario de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), Gabriel Yorio, destacó el liderazgo de México en materia de regulación y financiamiento

En México, la estrategia de financiamiento sostenible utiliza un conjunto amplio de herramientas; tales como la alineación del presupuesto a los ODS e la ONU.

sustentable; ya que impulsa el desarrollo de bonos sustentables, taxonomías y financiamientos de mercados locales.

El funcionario detalló que, en México, la estrategia de financiamiento sos-

tenible utiliza un conjunto amplio de herramientas; tales como la alineación del presupuesto a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (ODS), impuestos verdes, emisión de instrumentos financieros sustentables y regulación; así como el impulso de instrumentos de financiamiento combinados.

Por otro lado, el subsecretario de la SHCP menciona que, a siete años del Acuerdo de París, no se ha avanzado en los objetivos climáticos lo suficiente para abordar las desigualdades sociales.

“Las estimaciones conservadoras muestran que la brecha de financiamiento para lograr la meta de carbono neutral para 2050 y limitar el calentamiento global a 1.5 grados centígrados a nivel mundial, es de alrededor de 5 billones de dólares estadounidenses al año”, dijo.

En ese sentido, Yorio enfatizó que la acción climática de los ministerios de Finanzas debe atender las necesidades de adaptación y conservación de la biodiversidad; lo que resulta especialmente relevante para las economías en desarrollo, que son las más afectadas por las consecuencias del cambio climático.

El funcionario de la SHCP indicó que es necesario tomar en cuenta la pertinencia de movilizar recursos sostenibles para acceder a financiamiento verde; esto con el fin de reducir las brechas.

“Tenemos una oportunidad inigualable para ampliar el alcance de la Acción Climática a partir del trabajo que realizamos día con día; no sólo en el sector financiero sino también en la economía en general. Ya no podemos posponer la acción climática. Es el momento, como ministerios de Finanzas, de predicar con el ejemplo y promover un desarrollo y un crecimiento equitativos, sostenibles y verdes”, concluyó.

## Ciudades inteligentes, un motor para la transformación en América



Tras los últimos dos años de recuperación y reconstrucción por diversas crisis globales como la del COVID-19, el estancamiento económico, el cambio climático, y los conflictos bélicos, hemos llegado al consenso, que hoy, la urbanización significa una gran tendencia para transitar con éxito el siglo XXI.

Este momento trae consigo la oportunidad de repensar y construir de una manera diferente nuestras ciudades. Sus habitantes son la variable dependiente para que esto suceda, de una manera sistémica, planificada y orientada a la producción de ecosistemas basados en elementos equitativos, ecológicos y fundamentados en el conocimiento. La vertiginosa velocidad del ritmo de urbanización hace de esto una prioridad que necesita abordarse desde la cooperación multisectorial para responder a los retos urbanos en las diferentes partes del mundo.

Ante esto, el futuro de las ciudades tiene la posibilidad de brindar una vida digna y próspera para nuestras poblaciones, en especial para sus sectores más vulnerables, por lo que en el centro de los esfuerzos colectivos debe construirse un sentido de resiliencia económica, social, tecnológica y ambiental a través del fortalecimiento de los diversos marcos de gobernanza, esquemas de cooperación multilateral e inversiones verdes.

La visión de un futuro urbano sostenible y equitativo estará garantizado en tanto las ciudades y los gobiernos subnacionales emprendan acciones sólidas y decisivas para abordar los retos urbanos existentes y emergentes. De igual modo, la urgencia por nuevas maneras de acercarnos al cambio transformador en las ciudades, deberán traducirse en el aprovechamiento de los beneficios de la transformación digital para poder atender los retos y desafíos locales, construyendo soluciones basadas en datos y aprovechando la capacidad y talento de los diversos actores urbanos para una mejora ecosistémica.

Desde la cancillería, hemos asumido y emprendido la responsabilidad de consolidar una política pública urbana con visión global y de aplicación local, a través del proyecto denominado Interconectando Ciudades Inteligentes, el cual, prioriza la implementación de la Nueva Agenda Urbana para el





**La visión de un futuro urbano sostenible y equitativo estará garantizado en tanto las ciudades y los gobiernos subnacionales emprendan acciones sólidas y decisivas.**

cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible impulsando los Laboratorios Urbanos en los diversos territorios del país, con los seis ejes que lo conforman y que permite desarrollar programas como Gob4U (Un gobierno para ti). Con esto buscamos mejorar las necesidades de conectividad digital, enseñando a los ciudadanos de cada territorio habilidades del internet de las cosas, la alfabetización digital, la mejora de la inclusión financiera y el fortalecer la cooperación digital, además de proveer las ventajas que facilita la construcción de gobiernos abiertos e inteligentes.

En una visión integral, podemos enfocar nuestros esfuerzos en implementar el Centro de Investigación de las Ciudades Inteligentes (CICI), para consolidar los trabajos de la Cancillería, en materia de desarrollo urbano y humano; y Big Data en conjunto con el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), para la construcción de laboratorios urbanos certificados y producir las primeras Ciudades Inteligentes y Sostenibles en México.

Dentro de este marco de política urbana, para este 2023 una de las acciones a implementar desde la Subsecretaría para Asuntos Multilaterales y Derechos Humanos, es la construcción de la Asociación de Naciones de América (AAN, por sus siglas en inglés) y con ella crear la Red de Ciudades Inteligentes de la AAN para catalizar la cooperación en soluciones tecnológicas e innovadores en el Continente Americano.

Esta red pondría al centro de la agenda urbana de la región, el papel tan relevante que tienen las ciudades como lugares aptos para la innovación, donde la concentración de personas y organizaciones en un espacio denso crea las condiciones para el intercambio dinámico de recursos e incentiva la creación de redes y la colaboración. En ese sentido, la innovación urbana trascenderá lo tecnológico, abarcando aspectos sociales e institucionales esenciales, además de tomar en cuenta un enfoque localizado y específico del contexto que vive la ciudad.

Hay que tomar en cuenta que para este 2023, el desarrollo tecnológico se relacionará con avances sin precedentes en el mundo digital. Por ejemplo, la digitalización engloba diversas tecnologías inteligentes;

innovaciones que permiten la computación ubicua, el big data, la recolección del despliegue generalizado de sensores y dispositivos, el análisis de datos a gran escala, el aprendizaje automático y la toma de decisiones autónoma. Estas tecnologías conectadas y digitales encuentran cabida en la expresión de “ciudad sostenible”, con la que trabajamos en el proyecto Interconectando Ciudades Inteligentes, haciendo de esta, una realidad cada vez más palpable.

Finalmente, cabe mencionar que en América, las ciudades más grandes se concentran en México, Brasil y Estados Unidos, con esa idea en mente, tomamos la decisión de ser el único país en Latinoamérica que emprendió una Consulta Nacional Urbana, encabezada por el canciller Marcelo Ebrard. Con esto se recabaron las opiniones de la ciudadanía en diversos temas relacionados con las ciudades y el bienestar general, con dos propósitos específicos.

El primero de ellos, proporcionar esta valiosa información a los municipios para un posible trabajo conjunto con ONU-Hábitat en torno a las mejoras de la ciudad, y segundo, la información fue presentada en el marco del World Urban Forum 11 que se llevó a cabo en junio de 2022 en Katowice, Polonia, para que el mundo pudiera conocer lo que México está desarrollando a través de la Inteligencia Artificial y el uso de la tecnología.

El trabajo que realizamos en torno a la implementación de la Nueva Agenda Urbana y en el marco de la Presidencia de la Asamblea General de ONU-Hábitat, nos dota de un contexto del cual se detonan diferentes proyectos para interconectar a la ciudad con las mejores prácticas y casos de éxito a fin de construir un futuro urbano más sostenible y resiliente, sin dejar a nadie atrás.

Dicho lo anterior, este año seguiremos adentrándonos en la creación de modelos y metodologías para comenzar a enseñar cómo co-crear la ciudad, enfocándonos como ya se mencionó, desde la óptica del conocimiento y con el enfoque del desarrollo territorial. Es menester involucrar de manera más precisa a entidades internacionales como lo es la ONU y a sus programas subsidiarios específicamente a ONU-Hábitat y el PNUD.



## Carreras paralelas: gestión pública y planeación urbana

**E**l desarrollo urbano y la modificación de los entornos por las actividades inmobiliarias y de construcción requieren un marco jurídico que se aplique con perspectiva de Derechos Humanos. Esta aplicación se basa en los principios del Consejo de Derechos Humanos de la ONU para las actividades de las empresas y sus impactos en el hábitat. (Ver en: [https://www.ohchr.org/sites/default/files/documents/publications/guidingprinciplesbusinesshr\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/documents/publications/guidingprinciplesbusinesshr_sp.pdf)). Para el caso de la Ciudad de México, la relevancia de los Derechos Humanos en la planeación del desarrollo urbano la encontramos en la Constitución local, desde el artículo 1, numeral 7, el artículo 4, numeral 4 y los artículos 7, 11, 12 y 13.

Las protestas por algunos mega-desarrollos como Torre Mítikah o el Conjunto Estadio Azteca encontrarían puntos de distensión entre personas vecinas y las empresas desarrolladoras para mejorar el transporte, los barrios y colonias si el árbitro, es decir, el gobierno de la Ciudad de México, se concentrara en su tarea de mejorar la gestión pública, actualizara normas particulares, cumpliera su obligación de comunicar a la ciudadanía de manera clara lo que autoriza en los usos de suelo existentes, los puntos específicos de acuerdos tomados con grandes plataformas como Airbnb, las medidas de mitigación social-urbano-ambientales de las empresas que modifican el territorio. En suma, informamos de todo aquello que concertan para devolvemos algún beneficio de los grandes negocios que se hacen aprovechando las infraestructuras y servicios públicos para chilangos, capitalinos y visitantes de la Ciudad de México.

Pienso, por ejemplo, en la inversión pública en la Avenida Chapultepec realizada en dos etapas: la primera con 250 millones de pesos y la segunda con 218.6 millones de pesos. Esta inversión aplicada principalmente en la colonia Roma Norte incrementó el valor del suelo del 2020 al 2021 un 46% en una zona de 2.3 kilómetros de corredor rehabilitado (de acuerdo a datos del propio gobierno de la CDMX). ¿En qué medida esta inversión pública beneficia a los pobladores locales? ¿Existe alguna responsabilidad de inversión privada para beneficio colectivo de quienes están por construir sus desarrollos

en esa zona intervenida o tienen el objetivo de rentar vía plataformas de hospedaje para estancias cortas? Ojalá contáramos con un sistema de información sobre el destino de estas inversiones y su derrama social.

Sin embargo, la falta de información es uno de varios problemas de una administración del gobierno. La gestión pública en la Ciudad de México, a cuatro años de un sexenio, sigue atorada en los nudos administrativos que obstaculizan las tres propuestas de “reactivaciones” de la economía capitalina relacionadas con el sector de la construcción. Tres cambios de titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y uno en la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente han sido como meterse al juego de las serpientes y escaleras: un día avanza un trámite en una dependencia para construir vivienda a un costo, al otro día hay que empezar de cero en otra oficina para explicar a los nuevos directivos en qué parte de la trama se quedó la historia de un expediente que no ha sido dictaminado desde el 2019, o sea, antes de la pandemia con un costo de inversión que, en el 2022, se triplicó.

Por casos así es urgente la reforma en la gestión pública del gobierno capitalino. De nada servirá tener un Plan General de Desarrollo Urbano, un Programa de Ordenamiento Territorial y programas institucionales en cada alcaldía con un cuerpo burocrático inoperante que trabaja de manera artesanal.

La reforma en la gestión pública para aplicar los instrumentos de desarrollo urbano y ordenamiento territorial va de la mano con la democratización de los espacios de participación ciudadana. Por lo común se cree que estos espacios están ocupados por los partidos políticos o, de plano, hay que tomar la calle para “darse a notar” y aspirar a ocupar un cargo burocrático.

Estas formas de organización y participación no son las únicas. Al gobierno de la Ciudad de México le ha faltado la evaluación interna de sus burocracias y un servicio civil de carrera, cada vez más empobrecido por las políticas de austeridad republicana. Una de estas políticas es “re-configurar áreas operativas” cancelando plazas de dirección intermedia en las estructuras burocráticas para “ahorrar” 25 mil millones de pesos. El servicio público en la Ciudad de México por convocatorias era una forma de asegurar la diversidad de actores sociales en la gestión con un criterio técnico sobre el político.

En el diseño de los instrumentos de planeación urbana es urgente que corran al mismo tiempo los procesos de profesionalización de las burocracias que aplicarán dichos instrumentos, la renovación de las tecnologías para la información sobre inversiones y plusvalías inmobiliarias y, principalmente, mejor comunicación con la ciudadanía.



# Este es el **VALOR** que necesitas conocer

**VALOR**  
Valuación Organizada  
S. A. de C. V.

## LA MEJOR OPCIÓN EN SERVICIOS DE VALUACIÓN

CONTAMOS CON UNA AMPLIA GAMA DE  
SERVICIOS PROFESIONALES DE VALUACIÓN DE BIENES EN GENERAL

Bienes Inmuebles

Maquinaria y Equipo

Empresas y Negocios

Bienes Rurales

Evaluación de Proyectos

Bienes Intangibles o Incorpóreos

Proyectos Especiales

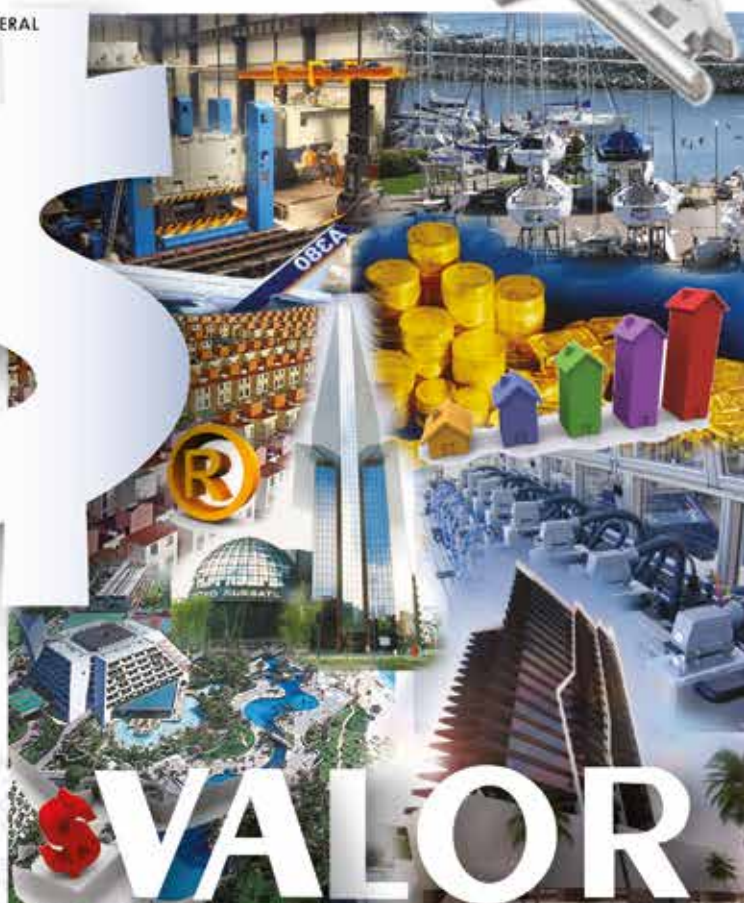
Propiedad Personal

Arbitraje (Due Diligence)

Precios de Transferencia

Consultoría y Asesoría Profesional

Reexpresión de Estados Financieros.



**ISO 9001:2015**  
CERTIFICADO  
ECMX-M-1200/17

**OFRECEMOS COBERTURA NACIONAL**

# VALOR

CONTAMOS CON UN PADRÓN DE VALUADORES  
PROFESIONALES DE VANGUARDIA CON CERTIFICACIONES ANTE  
AMERICAN SOCIETY OF APPRAISERS, THE APPRAISAL INSTITUTE,  
ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS  
Y DIVERSOS COLEGIOS DE VALUADORES



# Políticas de ocupación de predios vacíos en ciudades mexicanas

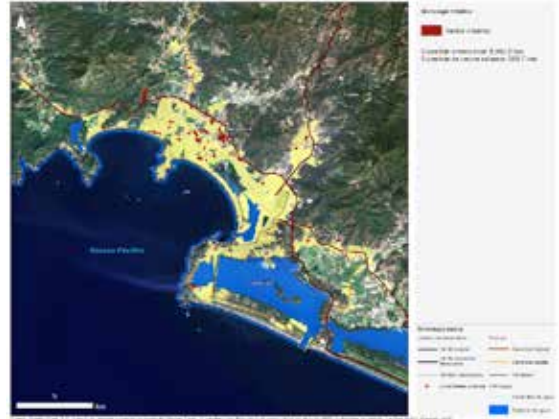
Las políticas de ocupación de tierra urbana vacante se utilizan para incentivar y/o presionar a propietarios y desarrolladores inmobiliarios, para que ocupen los predios vacíos dentro de los cascos urbanos, de acuerdo con lo establecido en los planes de desarrollo urbano. Muchos países y más recientemente en América Latina, utilizan estas políticas ante la indiferencia de los actores sociales frente a los problemas de dispersión de construcciones e instalaciones dentro de las ciudades que tienen como consecuencia que grandes superficies se mantengan vacantes y sujetas a procesos especulativos.

La consecuencia de esta indiferencia es el incremento indiscriminado de espacios vacíos dentro de la ciudad que, teniendo condiciones de ocupación inmediata (infraestructura y servicios urbanos), no son aprovechadas de acuerdo con lo que establecen los planes de ordenamiento urbano.

El problema es que si bien la propiedad privada del suelo otorga a sus propietarios el derecho a usufructuar sus predios, las decisiones de cuándo y en qué ocuparlos, corresponden al derecho urbanístico y a los procesos de planificación urbana, a través de los cuales, la autoridad municipal define, consensuadamente con los propietarios y tenedores de predios urbanos y suburbanos, los usos, las densidades e intensidades de uso; es decir, dónde poner qué instalaciones y edificaciones, cuándo hacerlo y en qué proporciones y condiciones; en otras palabras, a través de los planes y programas de desarrollo urbano, de manera participativa y corresponsable se deben establecer las obligaciones “de hacer y de no hacer” que corresponden a los ciudadanos y sus organizaciones y empresas.

Lamentablemente, los planes urbanos han mostrado sus insuficiencias para este propósito porque

**MAPA 1. VACÍOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, 2019.**



**Fuente:** Centro Eure, SC. a partir de fotointerpretación a través de Google Earth. Consultado los días del 3 de marzo al 24 de abril de 2020. Imágenes de satélite Landsat 8 OLI 15/píxel, 2019.

en general, no representan el acuerdo socio-político y de corresponsabilidad entre los actores sociales y el gobierno municipal para que las decisiones de localización y aprovechamiento del suelo urbano y urbanizable se cumplan.

Hasta hoy, el resultado es que los vacíos urbanos benefician a sus propietarios y a los especuladores inmobiliarios, porque conforme se incrementa la inversión pública (y privada) en el entorno de estos predios, la tendencia es a que sus valores se incrementen.

Dichos incrementos son, mayoritariamente, el resultado del esfuerzo comunitario que, a través de la obra pública y las decisiones de planificación principalmente, mejoran las condiciones promedio de urbanización y con ello valorizan los predios.

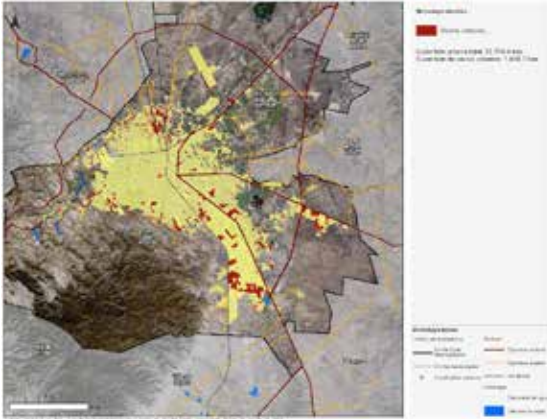
Al no existir una estrategia de redistribución de estos incrementos de valor entre los que los generan, las autoridades locales tienen que asumir los costos crecientes de construcción y mantenimiento de infraestructuras que implica mantener predios vacíos servidos y abrir nuevos frentes de urbanización para cubrir las necesidades de la ciudad que podrían racionalizarse bajo el modelo de ciudad compacta.

El riesgo que enfrentan las ciudades mexicanas es que se ha llegado a excesos que no solo ponen en riesgo la posibilidad de alcanzar un modelo territorial más eficiente y compacto, sino que ponen en riesgo también el mercado inmobiliario.

La razón es que la magnitud de tierra vacante dentro del “casco urbano” es sumamente grande. Solo a manera de ejemplo, las cinco ciudades y metrópolis que

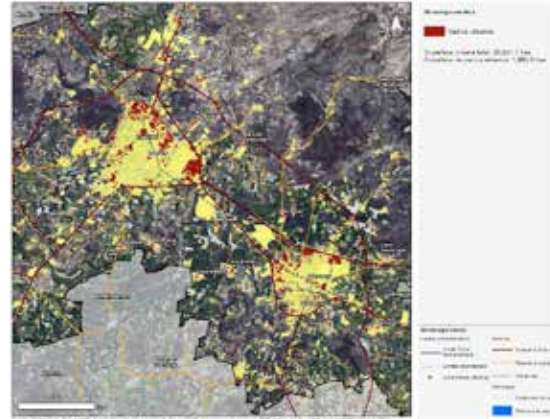


## MAPA 2. VACÍOS URBANOS EN LA ZONA METROPOLITANA DE SAN LUIS POTOSÍ, SLP 2019.



**Fuente:** Centro Eure, SC. a partir de fotointerpretación a través de Google Earth. Consultado los días del 3 de marzo al 24 de abril de 2020. Imágenes de satélite Landsat 8 OLI 15/píxel. 2019.

## MAPA 3. VACÍOS URBANOS EN LA ZONA METROPOLITANA IRAPUATO-SALAMANCA, GTO. 2018.



**Fuente:** Centro Eure, SC. a partir de fotointerpretación a través de Google Earth. Consultado en mayo de 2018. Imágenes de satélite Landsat 8 OLI 15/píxel. 2018.

se incluyen en este texto tienen magnitudes de predios vacíos que van de 553 has, en la Zona Metropolitana de Veracruz (2020), a 1 mil 984 has en la Zona Metropolitana Irapuato-Salamanca (2019) y a 1 mil 947 has en el municipio de San Luis Potosí (2018), representando, en estos dos últimos casos 9.8% y 8.2% de su área urbanizada.

A esta tierra se debe agregar la que se encuentra en la periferia, dentro del municipio o en municipios conurbados, que está igualmente sujeta a especulación inmobiliaria ante la expectativa de urbanizarla y también, las superficies acumuladas de desarrollos y proyectos inmobiliarios que regularmente se encuentran en proceso de aprobación o ejecución.

El resultado observado en casi todas las ciudades y metrópolis mexicanas, es que la superficie total de suelo vacante y en proceso de ocupación, tiende a ser mucho mayor que la superficie requerida por la ciudad (o metrópoli) para su crecimiento en las siguientes 2 o 3 décadas, según lo establecen las proyecciones de población, las perspectivas de crecimiento económico y las densidades e intensidades de uso del suelo en la ciudad o metrópoli actuales.

Lo anterior implica que cualquier adición o cambio del uso del suelo en la periferia urbana semi-rural o rural, afectará de forma directa la capacidad de la ciudad para proveer servicios y equipamientos de forma eficiente, porque en lugar de ocuparse el suelo vacante intraurbano que cuenta con infraestructura y equipamiento, estas adiciones de suelo en la periferia requieren de nueva infraestructura y equipamientos

**El riesgo que enfrentan las ciudades mexicanas, es que se ha llegado a excesos que ponen en riesgo la posibilidad de alcanzar un modelo territorial.**

públicos que implican cargas adicionales a la sociedad por el incremento de costos de inversión y mantenimiento por parte de los ayuntamientos de dichas infraestructuras y por los costos de movilidad que tienen que asumir los ciudadanos. Todo ello, ante la posibilidad de ocupar predios vacíos dentro del tejido urbano.

Si se considera que buena parte de los planes municipales de desarrollo urbano en México definen superficies como “ur-

banizables” en magnitudes mucho mayores a las requeridas a futuro, el resultado es una expansión ilimitada de la especulación con la tierra y en consecuencia, propietarios y desarrolladores aplican dos estrategias: la primera ocupar el suelo urbanizable en las localizaciones con los precios de suelo menores -y por ello, las más alejadas de los límites urbanos- impidiendo la continuidad del tejido urbano y agudizando la dispersión de usos del suelo.

Este texto se tomó de un estudio coordinado por el autor para la ciudad de León, Gto.

La segunda, es la promoción de cambios en los usos del suelo de rural a urbano en zonas “no urbanizables” y por ello, aún más baratas que suelo urbanizable con lo que se aprecia una tendencia al incremento, en muchos casos desmedido, de la oferta de suelo para usos urbanos, agudizando aún más la dispersión y fractura del tejido urbano en las ciudades y metrópolis.

Una consecuencia adicional es que generalmente, estos excesos en la oferta de suelo para usos urbanos no implica que los precios bajen, ya que se utiliza la incorporación o retiro de suelo del mercado como mecanismo de control de precios (especulación).

De ese modo, si no se aplican mecanismos eficaces para controlar la especulación sobre el suelo urbanizable, no será posible que la ciudad/metrópoli logre algún día una estructura urbana compacta y eficiente. Se requieren decisiones serias y profundas en los tres ámbitos de gobierno y particularmente en los ayuntamientos, con visión de largo plazo y ampliamente consensuadas con los actores sociales, basadas en dos evidencias: la primera, que la ciudad compacta y consolidada es más habitable y barata para todos los ciudadanos; la segunda, que la ciudad espacialmente fracturada y dispersa, provoca costos -económicos, ambientales y sociales- que reducen la calidad de vida de las personas, la productividad de la base económica y la eficiencia en la funcionalidad urbana.

De ahí que las políticas de suelo para incentivar y/o presionar la ocupación de vacíos urbanos, son fundamentales para reducir los costos promedio de urbanización y de mantenimiento de la infraestructura, además de ser mecanismos de reducción de las disparidades socio-espaciales y de ordenación física de la ciudad.

Estas políticas deben ser de aplicación general al espacio urbano y urbanizable de las ciudades y de las zonas metropolitanas, pues se contemplan para los espacios vacíos internos de la ciudad, teniendo también aplicación para áreas periféricas de nuevo desarrollo.

Consisten en avanzar en la compactación y consolidación del área urbanizada (no necesariamente elevando las densidades), permitiendo mayor intensidad en el uso del suelo donde las infraestructuras lo permitan. Desde una perspectiva general, estas políticas

**La política de ocupación del suelo vacante del casco urbano debe estar enfocada claramente a la compactación de la ciudad.**



implican la adopción de un modelo de crecimiento inteligente y sustentable, que aproveche de manera óptima la inversión ya instalada a través de la ocupación del suelo vacante y la consolidación del tejido urbano, y que racionalice la ocupación de la periferia urbana, procurando al mismo tiempo la preservación de los espacios de valor ambiental.

En consecuencia, la política de ocupación del suelo vacante del casco urbano debe estar enfocada, además de la compactación de la ciudad, a la satisfacción de las necesidades de suelo y vivienda de los grupos de más bajo ingreso, ya que son los que más se requieren y los que son fuente de los problemas más importantes de la ciudad; igualmente, a la provisión de espacio público y equipamientos sociales y a la preservación y mejora de las condiciones ambientales. Sus propósitos principales son:

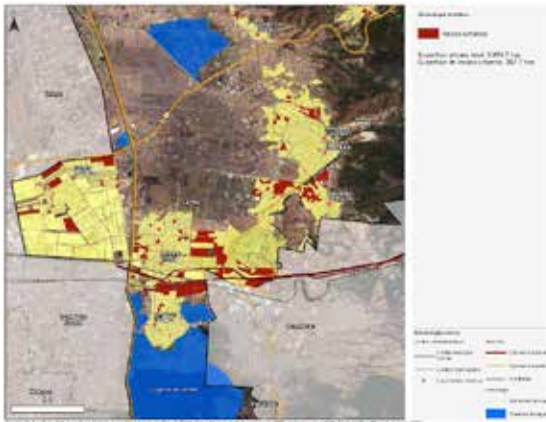


#### MAPA 4. VACÍOS URBANOS EN LA ZONA METROPOLITANA DE VERACRUZ, VER. 2021.



Fuente: Centro EURE SC. Teledetección a partir de Imágenes Sentinel con una definición de 10m/píxel. Mayo 2021. Fotointerpretación a través de Google Earth.

#### MAPA 5. VACÍOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE LERMA, ESTADO DE MÉXICO 2022.



Fuente: Centro EURE, SC. a partir de fotointerpretación a través de Google Earth. Consultado el mes de octubre de 2022. Imágenes de satélite Sentinel 2A a 10/píxel, abril de 2022.

**1.** Ocupar prioritariamente los lotes vacíos del casco de la ciudad enfatizando los usos habitacionales de bajo ingreso, el espacio público y suelo para actividades productivas (empleo local).

**2.** Promover una mezcla compatible de usos del suelo para reducir las necesidades de transporte y movilidad de las personas al contar en la cercanía de sus viviendas con las funciones urbanas que requieren cotidianamente.

La magnitud de suelo vacante que tienen, la implementación conjunta de las políticas se debe entender como una oportunidad muy valiosa.

**3.** Desalentar la expansión urbana periférica, incentivando usos no urbanos (agricultura, forestación, ecoturismo, otras).

**4.** Elevar la eficiencia promedio de la ciudad y reducir los costos de construcción y mantenimiento de la infraestructura a través de acciones de compactación y consolidación de cada barrio, corredor y subcentro urbano.

Para su aplicación, estos propósitos requieren de dos tipos de política que atienden a dos problemas distintos, aunque estrechamente vinculados.

■ La primera, se relaciona con la necesidad de ocupar los vacíos urbanos.

■ La segunda, busca controlar el crecimiento periférico de la ciudad ocasionado en buena medida por la construcción de desarrollos habitacionales de bajo ingreso, asentamientos irregulares y otras instalaciones urbanas (comerciales, industriales, de logística).

Lo anterior quiere decir, que las dos políticas son complementarias y su aplicación debe estar estrechamente vinculada, de modo que se genere una solución conjunta a los problemas mencionados.

Dadas las condiciones de las ciudades mexicanas y la magnitud de suelo vacante que tienen, la implementación conjunta de las políticas se debe entender como una oportunidad muy valiosa, en donde es posible satisfacer la demanda habitacional sobre todo de menor ingreso y de las funciones urbanas asociadas a la vivienda, utilizando los vacíos urbanos existentes.

Ambas políticas requieren de sistemas diferenciados de estímulos (y desestímulos) a la inversión privada (política fiscal urbana), que fomente la participación de los propietarios y los empresarios con el gobierno, principalmente el municipal, no sólo como gestor y facilitador de proyectos, sino como promotor del desarrollo económico y social con una clara visión de ordenamiento del espacio urbano y reducción de la presión ambiental que provoca la ciudad.

## La tragedia de la asignación de derechos en la planeación

**E**n la pasada contribución se habló de que el suelo es un elemento clave para la producción eficiente y eficaz de vivienda y que uno de los principales obstáculos para la industria de la construcción es la falta de una política de suelo que evite la especulación y promueva una oferta de suelo asequible para los desarrolladores inmobiliarios. A esta carencia de política se suma una planeación vetusta que no sólo no es capaz de generar suelo asequible, sino que impone una lógica que estimula la especulación y lo hace excesivamente caro.

En esta colaboración voy a reflexionar sobre los sí/no trágicos de la planeación urbana en México. Me refiero a que los planes básicamente establecen “puedes hacer esto y todos lo demás no lo puedes hacer”. Es correcto que en ciertas localizaciones se establezcan prohibiciones para algunas actividades, mientras que otros usos sí son autorizados, esto no es lo que se cuestiona. Existe una amplia franja, representado por el rectángulo gris en la gráfica, en donde algunas actividades prohibidas serían convenientes bajo ciertas condiciones, pero la planeación urbana en México no cuenta con los instrumentos para resolver estas

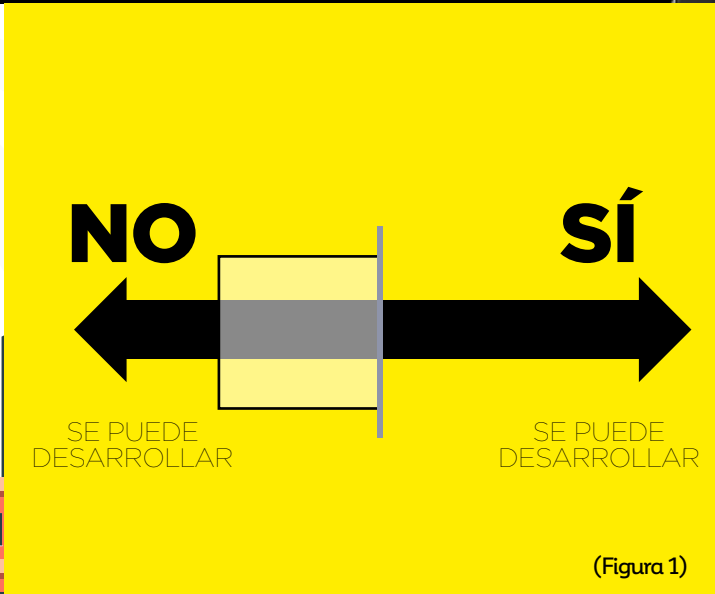
situaciones, como sería fijar las condiciones normativas específicas para el caso. (Figura 1)

¿Cuál es la reacción de los interesados en invertir en una actividad calificada como prohibida en una zona de la ciudad? ¿Se resignan y desarrollan sólo lo que se les permite? Sabemos que no es así y que casi siempre existen las vías para mover la línea negra vertical hacia la izquierda, lo que no nos conviene ni como ciudad, ni como sociedad.

Como ciudad no conviene porque no se imponen las condiciones o restricciones para que ese uso que no estaba permitido, con o sin justificación, minimice sus impactos y se inserte en esa área de una manera armónica. Como sociedad tampoco conviene porque supone una serie de mecanismos que se alejan del estado de derecho.

Un ejemplo típico de la situación descrita es la declaración de una zona de protección ambiental, en donde el interés colectivo señala la necesidad de no urbanizar esa área, sin embargo, el interés de los propietarios apunta en dirección contraria, la de aprovechar el suelo de la manera más intensivamente posible. La prohibición del aprovechamiento puede llevar a dos tipos de soluciones,





(Figura 1)

Las nuevas preguntas son: ¿En qué nivel deben establecerse las restricciones?, ¿qué tanto se debe permitir y que definitivamente no? Todo depende del contexto específico del área que se busca conservar y de los objetivos que se persiguen con la conservación.

Hay un segundo tipo de situación en donde contar con instrumentos de negociación puede llevar a acuerdos en los que se optimizan las soluciones.

Se trata del conflicto entre dos particulares, los límites fijos y dramáticos de la norma urbana seguro benefician a alguna de las partes (digamos que se trata de A) y asignan todos los costos a la otra (la parte B). Cuando es muy probable que las actividades de B sean tan legítimas y tengan el mismo o mayor valor social que las actividades de A, no obstante, el plan define a favor de una de las partes.

Desde hace más de 80 años se ha abordado esta problemática de la asignación de los derechos de propiedad y de las soluciones en situaciones conflictivas, lo que dio lugar a los planteamientos de Ronald Coase en su trabajo seminal sobre el Costo Social, y a la conocida Teoría de Juegos. Desde entonces y a lo largo de estas más de 8 décadas ha quedado claro que las soluciones colaborativas, esto es, en donde los diferentes actores que participan asumen una parte de los costos, llevan a resultados óptimos para el conjunto de participantes. En términos más coloquiales es como organizar una fiesta en donde cada uno de los invitados y el anfitrión aportan algo. Y también aplica para los conflictos interpersonales en donde la mejor solución es un acuerdo intermedio entre las pretensiones de las partes.

Tristemente la planeación urbana en nuestro país no contempla instrumentos para establecer las negociaciones y fijar acuerdos en un contexto de transparencia y con reglas claras. Por lo que tenemos que sufrir la dictadura de normas que imponen una asignación de derechos de desarrollo inequitativa y que termina promoviendo soluciones extralegales y que muchas veces ni siquiera se justifican técnicamente, sino que son ocurrencias del planificador.

ambas precarias desde el punto de vista social. Una de ella es la formación de alianzas, quizá sería mejor decir contubernios, con la autoridad para lograr las autorizaciones, sin condiciones, sin pago de contraprestaciones al menos por arriba de la mesa, y con alto costo ambiental y social. La otra es vender el suelo para su ocupación irregular con las consecuencias ambientales, sociales, públicas y urbanas que eso supone.

Ahora imaginemos que contamos con instrumentos formales y transparentes en donde se pueda dar una negociación con los propietarios, en los que no se les va a permitir el uso intensivo que buscaban, pero sí otras actividades que les puedan ser redituables sin comprometer los servicios ambientales de la zona. Lo que puede ir desde aprovechamientos ecoturísticos como campamentos, senderos para caminar, área de seminarios (con diseño y materiales ambientalmente amigables) hasta usos más intensivos, como sería un desarrollo campestre de muy baja intensidad de ocupación, con obligaciones como captura de agua pluvial, tratamiento y reaprovechamiento de aguas residuales y restricciones en el uso de materiales, entre otras condiciones.





**Imagen ilustrativa:** Pirámide de Maslow donde se señala las necesidades elementales de un ser humano y que influyen en su comportamiento al exterior y dentro de una sociedad. Aquí se puede ver al fondo de la pirámide necesidades trascendentales que se llevan en este caso dentro de una vivienda adecuada.

cobijo y residencia; en nuestro planeta, 1,100 millones no disponen de acceso a agua potable, 2,400 millones carecen de saneamientos y 2,000 millones no disponen de energía eléctrica; en lo relativo a la vivienda, 925 millones de personas viven en alojamientos perjudiciales para su salud.

Esto ha generado una exclusión social y física muy marcada que, si se revisa a detalle, conlleva a una conducta de resentimiento social general por parte de estas comunidades en la que los sentimientos de exclusión, desintegración y desesperanza se agravan y en consecuencia esto lleva a cometer delitos y otras conductas antisociales e irreversibles para poder satisfacer sus necesidades.

Solo en nuestro país, ONU-Hábitat estima que, al menos, 38.4% de la población de México habita en una vivienda no adecuada, es decir: en condiciones precarias, hecha sin materiales duraderos, o que carece de servicios básicos y salubres. Además según la CONAVI en México existen 34.0 millones de viviendas de las cuales, 8.5 millones tienen algún tipo de rezago habitacional; 26.6% de la población vive en condición de rezago y se concentra en el centro y sur del país; en ese sentido, el diagnóstico subraya que 71.6% de las viviendas con algún déficit requiere apoyo para mejoramiento, 16.3% deben ser sustituidas y 12.1% requieren de una ampliación. Esto quiere decir que 83.7% del rezago necesita de la mejora o la ampliación del patrimonio que las personas ya habitan.

Por ello la importancia de que estos sectores y comunidades puedan ser impulsadas y removidas a hacimientos regulados con una planeación a conciencia y que los acerque e interconecte con las oportunidades de superación personal y prosperidad económica; y que de como resultado una mejor integración con la sociedad, para convertirse en entes productivos para las ciudades.

Es una realidad que, la violencia y el crimen organizado prolifera en zonas rezagadas con falta de oportunidades económicas y sociales, en la que se recluta a personas en las que dentro de su núcleo familiar no se contó con las condiciones elementales para el desarrollo y entre esos factores se incluye a la vivienda.

**ONU-Hábitat estima que, al menos, 38.4% de la población de México habita en una vivienda no adecuada.**

Las personas son diferentes pero las necesidades varían de individuo a individuo y producen diversos patrones de comportamiento. LA CIUDAD HACE, LO QUE LA CIUDAD VE; espacios precarios pueden inducir a la violencia, delincuencia, abandono de estudios, desintegración familiar, entre otros. Por eso es

importante entender lo siguiente:

El comportamiento es causado; existe una causa del comportamiento donde influye tanto la herencia como el ambiente por medio de estímulos internos o externos.

El comportamiento es motivado; en otras palabras, no es casual ni aleatorio, todo comportamiento tiene una finalidad.

El comportamiento está orientado hacia objetivos, existe “un impulso”, “un deseo”, “una necesidad” y “una tendencia” en el comportamiento que indican los motivos de este.

Abraham Maslow (Psicólogo americano) sostiene que, las necesidades humanas están distribuidas en una pirámide, dependiendo de su impacto e importancia en el comportamiento humano, en la base de la pirámide están las necesidades denominadas primarias por ser más elementales, entre todas estas tienen que ver con particularidades elementales que nos caracteriza como seres humanos y en los que una vivienda adecuada o espacio de resguardo, con sus servicios básicos puede generar un impacto positivo en toda una sociedad.

El comportamiento humano dentro de una ciudad es mucho más significativo de lo que se cree y si podemos abordar estos temas con mucho más análisis podremos encontrar diversas soluciones para nuestras ciudades, hoy nos lleva a la reflexión para especialistas, urbanistas y tomadores de decisiones de lo que podemos influir en la vida de muchas personas al poder brindar las herramientas adecuadas y una mejor calidad de vida.

**IG:** ernestovaldesa  
**TW:** @ernestovaldesa  
**LI:** Ernesto Valdés

## Ciudades inteligentemente sostenibles

*La aplicación de tecnologías con propósito en ciudades.*

**A**bordar proyectos con un enfoque 'smart cities' requiere un cabal entendimiento de lo que ello significa hoy día, en un contexto inminentemente urbano, digital, en el que las ciudades se enfrentan a múltiples desafíos, entre ellos y uno de los más relevantes, la emergencia climática.

En este contexto, un claro entendimiento y comprensión de lo que implica hablar de 'ciudades inteligentes' se toma crucial para no caer en falacias o concepciones un tanto desactualizadas, pues a pesar de que con el paso del tiempo la noción de 'smart city' ha evolucionado y se ha ido resignificando, aún persiste en algunos ámbitos -políticos, académicos, empresariales, etc.- la creencia de ello refiere tan sólo a incorporar tecnologías en entornos urbanos. De ahí también el concepto tenga aun algunos críticos.

\* Consultora especializada en proyectos con enfoque 'smart city' con base en América Latina y Europa. Columnista del diario La Nación (Argentina), Directora de la Diplomatura en Smart Cities de la Escuela de Gobierno de la Universidad Austral (Argentina). Asesora de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires para Fondo de Desarrollo Sostenible.





## ¿CUÁL HA SIDO LA EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO DE SMART CITY?

Han pasado más de treinta años de la aparición de este concepto, introducido allí por los años noventa de la mano de grandes corporaciones y empresas tecnológicas en el auge de soluciones y herramientas digitales, hasta el momento desconocidas, que hicieron que la atención y foco principal se ponga en el factor tecnológico, la novedad del momento que delineó el concepto de *Smart Cities*.

Alrededor de los años 2000, la escala humana de las ciudades entra en acción, y así el concepto comienza a moldearse en lo que algunos ha denominado "*Human Smart Cities*",<sup>1</sup> bajo el entendimiento de que las tecnologías deben ponerse al servicio de las personas para brindar así mayor confort, agilidad en procesos y ahorro de tiempo, acceso a la información, transparencia, entre otros beneficios.

A partir de 2015, con el establecimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en el plano global se advierte una nueva resignificación del concepto: '*smart sustainable cities*',<sup>2</sup> donde la tecnología se concibe como una herramienta -y aliada- para hacer de las ciudades entornos más sostenibles, es decir ya no se pone a la tecnología sólo al servicio de las personas sino, además, de la naturaleza para crear un equilibrio del ecosistema, implicando migrar de un *ego-design* a un *eco-design*.

Es así que advertimos como lo '*smart*' se resignifica conforme las nuevas necesidades

**Alrededor de los años 2000, la escala humana de las ciudades entra en acción, y así el concepto comienza a moldearse en lo que algunos ha denominado "Human Smart Cities".**

y demandas urbanas. Y no podría ser de otra manera, dado que las ciudades son un reflejo de la vida de las personas y su entorno. Esto hace que el *quid* de la cuestión recaiga en cómo hacer un uso inteligente de los datos proporcionados por las diferentes herramientas tecnológicas, para tornar a las 'ciudades

inteligentemente sostenibles' desde lo social, ambiental y económico.<sup>3</sup>

En esta línea, y ante la urgencia que ha tomado la crisis climática en la agenda global, así como los inminentes impactos que ella está teniendo, comenzamos a advertir una nuevo enfoque "*Climate Smart Cities*",<sup>4</sup> donde el factor tecnológico se encuentra presente como herramienta para que las ciudades puedan planificar con datos más precisos, tomar mejores mejor decisiones, crear infraestructura, para mitigar o adaptarse a los efectos del cambio climático.

De allí la prevalencia en la Agenda Urbana de temas como tecnologías verdes, soluciones basadas en naturaleza, *tech for nature*, biotecnología, entre otras.

*Smart Cities*, un concepto obligado a estar en constante evolución para poder acompañar un contexto de urbes densamente pobladas que deben hacer frente al cambio climático y por el indiscutible uso y adopción masiva de las tecnologías de la información y comunicación por parte de la sociedad.

En este estadio estamos hoy al hablar de un '*enfoque Smart City*'; tecnología con propósito para garantizar un mejor futuro urbano.

<sup>1</sup> Ver Gracia Concilio, Francesca Riggo, '*Human Smart Cities. Rethinking the Interplay between Design and Planning*', Springer, 2016.

<sup>2</sup> La iniciativa *United for Smart Sustainable Cities (U4SSC)* coordinada por la UIT, la CEPE y ONU-Hábitat, y con el apoyo de otras 14 agencias de la ONU para lograr el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11: "Hacer que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles" es un claro ejemplo de esta concepción.

<sup>3</sup> La definición del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) es un claro ejemplo de la conjunción entre *human centered-design* y el enfoque sostenible: "Una Ciudad Inteligente es aquella que coloca a las personas en el centro del desarrollo, incorpora Tecnologías de la Información y Comunicación en la gestión urbana y usa estos elementos como herramientas para estimular la formación de un gobierno eficiente que incluya procesos de planificación colaborativa y participación ciudadana. Al promover un desarrollo integrado y sostenible, las *Smart Cities* se tornan más innovadoras, competitivas, atractivas y resilientes, mejorando así las vidas" (La ruta hacia las *Smart Cities*, 2016).

<sup>4</sup> En este sentido, ver: <https://www.weforum.org/agenda/2020/09/climate-change-resilience-urban-infrastructure/>



# Que lo público sea **LO MEJOR**



*Es un reto construir en algunos de los municipios más inseguros y alejados de centros urbanos del país como Calakmul en Campeche, Ayoxuxtla en Puebla, Ruiz en Nayarit, Salina Cruz en Oaxaca, Ciudad Juárez en Chihuahua, Nogales en Sonora y Tijuana en Baja California.*

**A**l inicio del sexenio uno de los compromisos que establecimos en la Sedatu fue hacer obra pública de calidad, así iniciamos el Programa de Mejoramiento Urbano (PMU) en 2019 construyendo y rehabilitando espacios públicos y equipamientos en las colonias más olvidadas de todo el territorio nacional.

Esta tarea no es menor, es un reto construir en algunos de los municipios más inseguros y alejados de centros urbanos del país como Calakmul en Campeche, Ayoxuxtla en Puebla, Ruiz en Nayarit, Salina Cruz en Oaxaca, Ciudad Juárez en Chihuahua, Nogales en Sonora y Tijuana en Baja California.

Planear y construir obras de alta calidad, transforma el territorio donde las personas conviven cotidianamente, reduce inequidades sociales y espaciales y facilita el acceso a derechos como la salud, la educación, la cultura y el deporte. Para construir estas obras, hemos rescatado la arquitectura como una práctica social y comunitaria, que aporte un sentido de identidad basada en la necesidad de hacer entornos más habitables. Así, poco a poco hemos recuperado lo público, esa es la vocación del PMU.

Invertir en lo público ha tenido resultados en diversos frentes: ha regenerado el tejido social de las zonas intervenidas y se ha incrementado la percepción de seguridad. Recientemente la Sedatu con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval) y el Colegio de México (Colmex) llevaron a cabo una evaluación de desempeño del PMU cuyos resultados reconocen avances en la disminución de actividades ilícitas, satisfacción con el entorno y mayor cooperación entre vecinos, fortaleciendo el tejido social.

Si bien estos resultados en sí mismos muestran el impacto del programa, desde 2020 nuestras obras comenzaron a ser reconocidas en concursos nacionales e internacionales de arquitectura, urbanismo y diseño. Concursos que con frecuencia reconocen obras realizadas en las grandes ciudades del país o del mundo, y que en su mayoría son de





**Actualmente nuestras obras tienen 94 premios y reconocimientos de países como Austria, Chile, Dinamarca, Ecuador, España, Estados Unidos, Francia, Reino Unido, Suiza, además de México.**

Uno de los proyectos con más premios es El Represo, ubicado en la periferia de Nogales, Sonora, en la frontera norte de nuestro país. Es un parque inundable, que reduce la posibilidad de inundaciones en la zona habitacional que lo rodea, al mismo tiempo que es un espacio de recreación y deporte. Es ganador del Mies Crown Hall Américas Prize Emerge, de Estados Unidos y de la Bienal Iberoamericana de Arquitectura y Urbanismo 2022 de España, entre otros reconocimientos.

También la casa de música de Nacajuca, Tabasco ha sido reconocida. Tiene un gran salón

carácter privado y con presupuestos de construcción muy altos, están reconociendo arquitectura mexicana pública construida con técnicas locales, en lugares donde nunca antes había reconocimientos de esa magnitud.

Actualmente nuestras obras tienen 94 premios y reconocimientos de países como Austria, Chile, Dinamarca, Ecuador, España, Estados Unidos, Francia, Reino Unido, Suiza, además de México. Entre los proyectos premiados hay deportivos, parques, centros culturales, calles y plazas y mercados.

Se ubican en municipios con profundas desigualdades sociales, con altas tasas de marginación y que durante décadas no recibieron inversión pública equiparable a la realizada por la Sedatu. Son obras construidas con sistemas constructivos y mano de obra locales para beneficiar la economía de la zona, facilitar el mantenimiento y la sostenibilidad de los equipamientos en el largo plazo. Se definen en colaboración con el municipio para identificar las necesidades de equipamientos urbanos.

comunitario para eventos así como salones de clase, aprovecha materiales y saberes locales como el barro en tejas y muros para una mejor temperatura y comodidad al interior, así como ventilación e iluminación natural. Ganó, entre otros premios, también la Bienal Iberoamericana 2022, y la Medalla de Plata XVII Bienal de Arquitectura Mexicana.

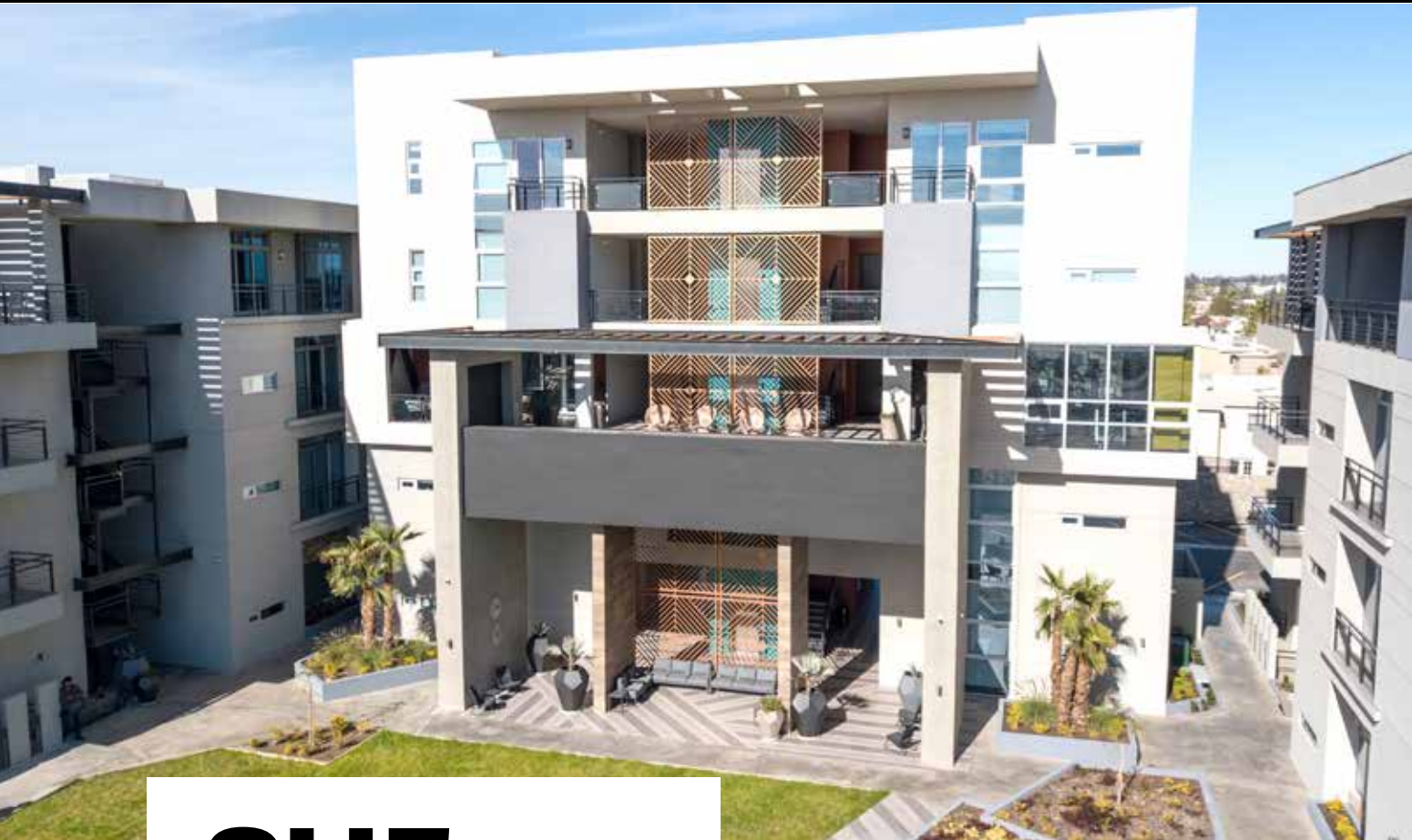
El proyecto del Centro de Desarrollo Comunitario de Ruiz, en Nayarit es ganador de la Medalla de Oro en Brick in Architecture Awards de Estados Unidos y finalista en la Bienal Iberoamericana 2022. Es un edificio de ladrillo, que cuenta con albergue, comedor, patio y terraza, aprovechado por la comunidad wixárica para la elaboración de artesanías y la práctica de danza.

Estos son solo algunos de los proyectos y premios en estos 4 años. Más allá de lo pueden significar en la repisa de una oficina, para la Sedatu es poner estas comunidades, sus problemas y sus preocupaciones al centro de la discusión,

que aparezcan en el mapa nacional e internacional, que tiendan puentes con otras comunidades. Poniendo la técnica al servicio de los que menos tienen, hoy casi 1,000 obras construidas en todo el país, que esperemos sumen muchos reconocimientos más.



\*Titula de la Sedatu



# SHF y Sedatu:

una coordinación en favor del rezago habitacional en México

*SHF como banca de desarrollo y la Sedatu a través de un trabajo coordinado hemos apoyado en estos 10 años, los programas nacionales de vivienda*

**H**aciendo un recuento de la coordinación y participación de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) y los demás Organismos Nacionales de Vivienda. Desde su creación en 2013, la Sedatu es un actor institucional diseñado con la visión de retomar para el estado el ordenamiento territorial del país, favoreciendo un crecimiento ordenado de los centros urbanos, a partir de una planeación y ejecución de políticas, programas y estrategias de ordenamiento territorial, desarrollo agrario, desarrollo urbano y vivienda adecuada.

Desde esa perspectiva, SHF como banca de desarrollo y la Sedatu a través de un trabajo coordinado hemos apoyado en estos 10 años, los programas nacionales de vivienda, lo que ha permitido configurar una plataforma de apoyo para garantizar el derecho a una vivienda adecuada para la sociedad mexicana, con la participación de los sectores social y privado.

SHF desde su objeto, fortalece el mercado primario y secundario de vivienda, fomentando la creación de oferta de vivienda para los principales organismos





como el Fovissste, Infonavit y la banca. De igual forma, apoyando al sector vivienda con garantías y seguros de crédito a la vivienda para brindar una mayor accesibilidad al crédito hipotecario.

Hemos participado activamente en esta administración, en el diseño y ejecución de una nueva visión de la vivienda en México, buscando atender el rezago habitacional y logrando una mayor inclusión financiera, sobre todo, en lugares donde tradicionalmente, no eran atendidos.

En nuestro ámbito de competencia, SHF ha contribuido con esquemas de mejoramiento y autoproducción, para abatir el rezago, así como también hemos suscrito convenios de colaboración para intercambiar experiencias en el proceso de Producción Social de Vivienda Asistida, en lo referente a la asistencia técnica y su desempeño; así como para difundir información sobre los programas de crédito, a través de la plataforma “Decide y Construye”, la cual forma parte de la Estrategia Nacional de Autoproducción.

Hemos ampliado la cobertura, fortaleciendo nuestra presencia en aquellas regiones donde se concentra el rezago habitacional, muestra de ello, es que del inicio de la presente administración a noviembre de 2022 se han generado 497,511 acciones, donde el 47% se ubican en la región sur-sureste del país, una zona históricamente desatendida.

En otros objetivos del Programa Nacional de Vivienda, lanzamos el seguro de crédito a la vivienda para atender a personas con ingresos mixtos, ello contribuye en aumentar los montos de crédito y facilitar el acceso a la Banca Mexicana, con este tipo de iniciativas.

Durante la parte más álgida de la crisis sanitaria de COVID-19, SHF apoyó al sector vivienda, mediante un programa de diferimiento de



**497,511**  
**ACCIONES**

se han generado a noviembre de 2022, donde el 47% se ubican en la región sur-sureste del país, una zona históricamente desatendida.

capital e intereses hasta por 6 meses, lo que permitió dar liquidez y viabilidad a más de 820 proyectos, 85 contrapartes y 254 líneas de microfinanciamiento, autoproducción e individual, además de ofrecer ampliaciones de plazo para dar salida a los proyectos.

En congruencia con los compromisos nacionales de favorecer las acciones de desarrollo urbano, hemos impulsado la edificación sostenible a través del programa Ecocasa, lo que nos ha permitido reducir en al menos el 20% de las emisiones de CO<sub>2</sub> que origina la construcción y fuimos reconocidos por ONU Hábitat con el “Pergamino de Honor”, por el impulso al ODS 11 de Ciudades Resilientes y Sostenibles. En resumen, SHF ha trabajado coordinadamente con la Sedatu y el sector vivienda, para fomentar la vivienda adecuada, abatir el rezago habitacional, impulsar la inclusión financiera, buscando crear ciudades sostenibles, resilientes, más vivibles para las y los mexicanos.

Enhorabuena una felicitación a todo el equipo de la Sedatu por sus 10 años y en especial al secretario, Román Meyer Falcón por la transformación que está realizando en el sector vivienda.

\*Director General Sociedad Hipotecaria Federal y Banobras



# Diez años de Sedatu, cuatro años de transformaciones

*La Sedatu emprendió un arduo camino en miras a lograr transformar a la institución*

**S**iempre resulta indispensable tener la oportunidad de evaluar los avances en los programas, los proyectos, las acciones de una institución de cara a los objetivos y metas que se desarrollaron al iniciar, en un momento en el que ya se está en el camino del cierre y, en su caso, redoblar el esfuerzo por lo que aún falta por hacer, o reflexionar por el deber cumplido respecto al diseño de las políticas públicas.

Desde principios de 2018, se conformó un pequeño equipo integrado por los arquitectos, Román Meyer, Rogelio Jiménez Pons y David Cervantes. Quienes iniciaron la importante labor de integrar un proyecto ambicioso en materia de planeación, desarrollo urbano, ordenamiento territorial, vivienda y atención a los temas agrarios. A este equipo nos fuimos sumando compañeras y compañeros convencidos de la posibilidad de sentar las bases para una nueva etapa, para un nuevo gobierno

encabezado por el Lic. López Obrador

Hubo en todo ese equipo una claridad sobre los objetivos, ya que algunos habíamos sido servidores públicos en el equipo del Lic. López Obrador en la Ciudad de México. Esa claridad se refiere a la plena convicción de que toda política pública debía traducirse en programas y proyectos concretos que tendrían como base, como centro, una visión de derechos humanos y combate a la corrupción, además de que la responsabilidad del gobierno mexicano es justamente el cumplimiento de derechos, tendría que enfocarse en la población más vulnerable de este país.

En materia de vivienda, el cambio fue radical. Enfocando los subsidios hacia las familias que habían sido afectadas por los sismos de 2017 y 2018.



En materia agraria, se redujo de manera importante la estructura burocrática, y que en muchos espacios estaba corrompida hasta la médula.

Por ello, la Sedatu emprendió un arduo camino en miras a lograr transformar a la institución, al mismo tiempo que echar a andar los programas. En materia de vivienda, el cambio fue radical. Enfocando los subsidios hacia las familias que habían sido afectadas por los sismos de 2017 y 2018 (y no fueron atendidas en la administración anterior), haciendo llegar el Programa de Vivienda Social en zonas que habían sido históricamente marginadas. En materia agraria, se redujo de manera importante la estructura burocrática, y que en muchos espacios estaba corrompida hasta la médula, para dar el giro hacia las comunidades, núcleos agrarios, buscando siempre por el bien común y coadyuvar en la resolución de conflictos, buscando la certeza jurídica en los ámbitos rural y urbano, a través de programas y acciones específicas.

**La transformación puede palpase, tocarse, verse en las localidades a lo largo y ancho del país, donde hemos transformado vidas de personas, de familias, de comunidades enteras.**

La estrecha comunicación y coordinación que integran el Ramo 15 son es un elemento fundamental. La Sedatu, junto con el Registro Agrario Nacional, la Procuraduría Agraria, el Fifonafe, el Insus y la Conavi, entre otros, consolidan un proyecto que se destaca por trabajar con y para la gente; que suman esfuerzos con

otras instituciones del Gobierno de México para consolidar distintos proyectos en beneficio de la población. Entre los que podemos resaltar proyectos prioritarios como Tren Interoceánico, Tren Maya, AIFA. Programas integrales como Creel, Lacandona, Parque Ecológico del Lago de Texcoco, Atenco, Mulegé. Planes de justicia para comunidades indígenas, yaquis, mayos, guarijíos, seris. Así como la modernización de catastros, regularización de miles de predios, la correcta administración de los terrenos nacionales, gestión integral de riesgo, celebración de convenios con gobiernos estatales y municipales que suman la coordinación de los tres niveles de gobierno.

Hacer un recuento de las acciones y de los recursos invertidos, puede resultar interesante, sería motivo de un libro muy extenso; sin embargo, en este espacio solo se intenta hacer una reflexión en el sentido de que el esfuerzo y el compromiso de un gran equipo de personas de este proyecto de transformación ha valido la pena. La transformación puede palpase, tocarse, verse en las localidades a lo largo y ancho del país, donde hemos transformado vidas de personas, de familias, de comunidades enteras, el gran equipo que integra Sedatu redoblabemos esfuerzos para consolidar este gran proyecto.

Sirvan también estas palabras para rendir un homenaje, un reconocimiento al Arq. David Cervantes Peredo quien falleció el 18 de junio 2022, quien construyó, integró, desarrolló un proyecto de vida, un proyecto de transformación, de justicia, igualdad, equidad de este país... México.

\* Subsecretaria de Ordenamiento Territorial



## La transformación del territorio urbano

Desde meses antes del proceso electoral del 2018, el equipo del presidente Andrés Manuel López Obrador, de Desarrollo Territorial, encabezado por el hoy secretario Román Meyer Falcón, se propuso realizar un trabajo sistemático de diagnóstico de las regiones de México, que partió de identificar los problemas centrales, para proponer soluciones concretas de inicio inmediato pero con la mirada puesta a 20 años. La encomienda fue aportar acciones para disminuir la enorme desigualdad socio territorial de México, agravada por 30 años de neoliberalismo, recuperando la rectoría del Estado sobre el territorio.

El objetivo ha sido desde el principio lograr un territorio ordenado e integrado, en el que nadie se sintiera excluido. Llevar al espacio físico la consigna del presidente: no dejar a nadie atrás y a nadie fuera.

El Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024, publicado en junio de 2020, partía de un diagnóstico muy duro de la realidad territorial mexicana:

Es posible afirmar que la planeación del territorio ha sido escasa, excluyente, insostenible y rebasada por la necesidad territorial, urbana, agraria y de vivienda de todas las personas que habitan en el país. El resultado de dejar el uso y aprovechamiento del suelo al libre mercado no fue favorecedor, por lo que las brechas de desigualdad económica se ampliaron, las injusticias sociales crecieron

y los impactos negativos en el ambiente se han vuelto, en muchos casos, irreversibles en el territorio nacional.

Habían pasado siete años desde la creación de la Sedatu y se vivían momentos difíciles por los escándalos derivados de la llamada Estafa Maestra, que encabezó la ex titular, Rosario Robles Berlanga. Un complejo proceso legal mostraba indicios de enormes recursos desviados en favor de funcionarios públicos y líderes políticos, en lugar de dirigirse a los temas urgentes que son responsabilidad de la dependencia.

Era necesario poner orden y planear, con base en nuevos principios, más allá de lo inmediato. En abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, que por primera vez en la historia de nuestro país, nos dotó de un instrumento rector del territorio con una visión a 20 años.

La ENOT fue producto de una profunda reflexión colectiva en el seno del Consejo Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el que participan más de 40 dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, incluidas ocho secretarías de

La planeación del territorio ha sido escasa, excluyente, insostenible y rebasada por la necesidad territorial, urbana, agraria y de vivienda.



Estado; representantes de estados y municipios, de la Cámara de Diputados, el Senado de la República, así como organismos de la sociedad, especialmente, contamos con la participación de destacados académicos de la UNAM que apoyaron este esfuerzo.

Hoy contamos ya con nuevas metodologías ya publicadas que son rigurosas y a la vez simplificadas para la elaboración de los planes de desarrollo Urbano Municipal y Metropolitano. Estos documentos nos permiten dar un orden y sentido a la planeación urbana.

Esta nueva forma de planeación territorial ha permitido que los grandes proyectos estratégicos como el Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles, el Proyecto Tren Maya y el Corredor Transmérico se sustenten en instrumentos de planeación participativos, integrales y con visión de largo plazo, como son los casos del Programa Territorial Operativo para el AIFA; el Programa De Ordenamiento Territorial Sur-Sureste y los Programas de Ordenamiento Estatales y Municipales derivados de ellos. En 2023 impulsaremos 150 Programas más de ordenamiento municipal, a fin de ordenar el crecimiento urbano en la mayoría de las ciudades de México.

Estos procesos de planeación en los que se conjuntan los esfuerzos de todos los órdenes de gobierno y decenas de dependencias federales, permitieron adquirir por medio del diálogo y el acuerdo, más de mil hectáreas para el AIFA y miles de hectáreas en los otros proyectos estratégicos con un consenso mayoritario de ejidos, comunidades y gobiernos locales.

Pero no se trata de adquirir tierras para construir megaproyectos, sino dar un nuevo significado al espacio público y para ello hemos contado con el Programa de Mejoramiento Urbano, que a través de su vertiente Mejoramiento Integral de Barrios, habrá invertido, al terminar 2023, más de 41 mil millones de pesos en más de mil obras y en más de 200 municipios.

Espacios deportivos, plazas públicas, ágoras culturales, mercados, calles completas, ciclistas, centros de atención a mujeres, niños, adultos mayores, skate parks, clínicas de salud, estaciones de bomberos, son parte de un intenso trabajo de transformación de las comunidades. En cada una de estas obras lo importante no es el número de metros construidos, sino la capacidad de autoridades y comités comunitarios para llenar de actividad y vida cada espacio.

La transformación del territorio reside en construir miles de puentes físicos y simbólicos que permitan a personas que viven en lugares que antes eran marginados y excluidos, ser y sentirse parte de toda la ciudad y, por lo tanto, dueños y poseedores colectivos de espacios no solo funcionales, sino también dignos, motivadores y cálidos, que motiven a las familias a disfrutarlos, defenderlos y apropiarse de ellos.



No se trata de adquirir tierras para construir megaproyectos, sino dar un nuevo significado al espacio público y para ello hemos contado con el Programa de Mejoramiento Urbano.

Los espacios de este gobierno se construyeron abiertos, con puertas anchas y pocas rejas. Hay quienes piensan que es un error porque están vulnerables al vandalismo y a la delincuencia que tristemente nos afecta en muchos lugares. Sin embargo, nosotros partimos del principio de que en esta vulnerabilidad radica su fortaleza: quienes los usan saben que deben protegerlos cada día. Son espacios que llaman a la acción, a la defensa activa y apasionada, no a la tranquilidad de lo que se da por descontado. Esta será, si tenemos razón, la transformación fundamental de este periodo.

\* Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda



# Aportaciones de Conavi

## al ejercicio del derecho a la vivienda en México

**L**a Comisión Nacional de Vivienda fue creada en 2006 y junto con el Infonavit, el Fovissste y la Sociedad Hipotecaria Federal, constituyen el Sistema Nacional de Vivienda del gobierno federal. En este marco, las aportaciones de la Conavi para el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada (como lo establece la ONU), versan básicamente sobre dos ejes de acción que son contribuir a la ejecución del Programa Nacional de Vivienda y como organismo ejecutor de la política habitacional nacional a través de programas de vivienda social con subsidios federales.

A partir de diciembre de 2018, la política habitacional nacional incorporó cambios estructurales en los procesos de gestión habitacional al retomar la esencia de los programas de vivienda como un proceso de producción social con énfasis en la demanda y dejar de lado la concepción de la vivienda como una mercancía sujeta a las leyes del mercado inmobiliario, que privó en las dos últimas décadas.

En este marco, la Conavi retoma el objetivo general de la política habitacional del Programa Nacional

A partir de diciembre de 2018, la política habitacional nacional incorporó cambios estructurales en los procesos de gestión habitacional al retomar la esencia de los programas de vivienda.

de Vivienda 2021-2024, que plantea garantizar el ejercicio del derecho humano a la vivienda adecuada con la participación de los diferentes actores públicos, privados y sociales, a través del rediseño del marco institucional y el desarrollo de esquemas financieros, cuyo enfoque planeado e integrado al territorio, prioriza la atención al rezago habitacional que afecta a la población históricamente discriminada.

Por primera vez un programa nacional de vivienda incorporó los siete elementos de la vivienda adecuada establecidos por ONU y es sobre este enfoque que se rediseñaron las políticas habitacionales, los programas presupuestales y los instrumentos para su ejecución.

A partir de 2019 con los cambios en la política habitacional y en las atribuciones de la Conavi se



implementó el esquema denominado Subsidio Conavi al 100%, que se refiere a apoyos otorgados directamente a las personas beneficiarias, no asociados a un crédito de una entidad ejecutora. La demanda es integrada, atendida y organizada por la misma institución mediante los programas presupuestarios de vivienda. Los montos de los apoyos se establecen en función de las necesidades de intervención en la vivienda.

Esta forma de gestión habitacional ha operado con tres programas presupuestarios que son el Proyecto Emergente de Vivienda (por la Covid-19); el Programa de Mejoramiento Urbano en la vertiente vivienda en ámbito urbano (PMU); el Programa Nacional de Reconstrucción en el componente vivienda (PNR); y el Programa de Vivienda Social (PVS).

En una primera aproximación, algunos de los alcances más relevantes logrados a través de los programas mencionados son: la accesibilidad económica al priorizan la atención a las personas que se encuentran en situación de alta vulnerabilidad; el otorgamiento de

subsidios en la producción social de vivienda con acompañamiento técnico y la participación directa de las personas beneficiarias en el diseño de su vivienda y, con ello, resolver las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad estructural y las necesidades sociodemográficas.

Asimismo, se ha mejorado la disponibilidad, pues la Conavi incrementa la sostenibilidad de la vivienda a través del uso de ecotecias, sistemas constructivos tradicionales; adaptables al cambio climático; regionalización de materiales por zona bioclimática, por tipos de peligros y aspectos culturales; y la calidad de la vivienda en donde destacan la Estrategia Nacional de Autoproducción.

La Conavi ha establecido claramente un cambio de paradigma: de enfocar sus programas al fomento de la inversión inmobiliaria que considera la vivienda como una mercancía más; a colocar en el centro de la atención a las personas con mayor carencia de una vivienda adecuada, concibiéndola como un derecho humano y un satisfactor de necesidades básicas de las familias más vulnerables. Este nuevo enfoque se vio favorecido al determinar que la Conavi ya no fuera el organismo que dicta la política de vivienda del gobierno federal y, más bien, se dedique a ejecutar parte de esa política.

Al convertirse la Conavi en un organismo ejecutor, orientado hacia la atención de la población con mayor rezago habitacional; amplió sus capacidades y se especializó en la promoción de la vivienda adecuada como un derecho humano, favoreciendo particularmente la producción social del hábitat y, con ello, la ocupación más eficiente y justa del territorio.

\* Director general de Conavi

La Conavi implementó el esquema denominado Subsidio Conavi al 100 por ciento.

# Transformación

## desde la Política Nacional de Suelo

**P**or más de cuatro décadas, el Estado Mexicano omitió cumplir con su función de regulador, facilitador, gestor y administrador del territorio y de las ciudades. Se asumió que, resolviendo los problemas del financiamiento de la vivienda y estableciendo un marco normativo respecto a la planeación territorial y urbana, los problemas de las ciudades y los territorios se resolverían como consecuencia de esas políticas. Sin embargo, no asumió otras funciones y mecanismos estratégicos que permitieran traducir lo que se estableciera en la planeación en políticas, instrumentos e intervenciones que tuvieran un efecto real en los territorios.

Las ciudades crecieron de forma desordenada, generando una profunda segregación socio-espacial.

Las consecuencias de esas omisiones están a la vista de todos. Las ciudades crecieron de forma desordenada, generando una profunda segregación socio-espacial y, en su conjunto, restringiendo sustancialmente las posibilidades de muchas familias mexicanas de tener acceso a los benefactores que ofrecen las ciudades y los territorios ordenados y, por lo tanto, a encontrar un camino hacia su desarrollo. Más grave aun, se generaron condiciones







adversas para las personas y familias más vulnerables, empujándolas a vivir en condiciones de alta marginación, generando una brecha cada vez mayor entre los grupos de ingreso bajo, y los de ingreso medio y alto. De ese modo, las ciudades de México se convirtieron en espacios de precariedad y no en espacios de oportunidad, como se esperaba.

En ese contexto se inserta la Política Nacional de Suelo (PNS), impulsada por la Sedatu y el Insus, que tiene en el centro recuperar la rectoría del Estado Mexicano sobre la gestión del territorio, y que busca recuperar también la función social y ambiental de la propiedad del suelo como eje rector para la toma de decisiones. En el fondo, se trata de establecer criterios para orientar la toma de decisiones a nivel local, pero también proveer mecanismos y herramientas prácticas que permitan implementar los criterios generales a través de decisiones e intervenciones locales.

Por lo anterior, mi trabajo al frente del Insus ha consistido en replantear sus funciones, para transitar hacia un quehacer institucional que va más allá de la regularización de la tenencia de la tierra, con la implementación de la PNS y de los instrumentos de gestión que permitan reducir la presión y el crecimiento de los asentamientos irregulares, haciendo viable el desarrollo urbano. Esta transformación institucional ha sido muy compleja, ya que no solo ha consistido en establecer las bases de política pública, sino también la transformación de las propias estructuras operativas, los procesos y procedimientos internos y, sobre todo, transformar la visión que tiene cada uno de los y las trabajadoras del Instituto respecto a la función que debemos cumplir.

A cuatro años de distancia, el Insus ha logrado ampliar su capacidad operativa, regularizando un número mayor de lotes en cada ejercicio fiscal, pero también ha logrado estabilizar sus finanzas, generando mayores recursos propios, reduciendo sustancialmente la deuda institucional heredada, así como impulsando procesos de litigio estratégico para resolver los asuntos legales que se han generado históricamente.

Desde el punto de vista de la política pública, el Insus logró, por primera vez en su historia, contar con un proyecto de inversión para impulsar el primer proyecto de gestión del suelo en la ciudad de San Luis

*La Política Nacional de Suelo (PNS), impulsada por la Sedatu y el Insus, que tiene en el centro recuperar la rectoría del Estado Mexicano sobre la gestión del territorio.*



Río Colorado, Sonora, que generará una alternativa de suelo y vivienda bien localizada para más de dos mil quinientas familias, en un proyecto urbano integral con usos de suelo mixto, espacio público, equipamientos y oportunidades de trabajo, bajo un esquema de auto financiamiento sostenible en el largo plazo. El proyecto, además, servirá como base para constituir un modelo alternativo de gestión del suelo en México, que podrá ser replicado en otras ciudades y avanzar hacia un mejor futuro urbano.

\* Director General del Instituto Nacional del Suelo Sustentable



## La transformación del **Infonavit**

**C**uando asumí la dirección general del Infonavit, el presidente Andrés Manuel López Obrador, me asignó dos objetivos muy claros: acabar con las deudas impagables que afectan la economía de las familias y recuperar la esencia del Instituto como un pilar de la seguridad social en México. Hoy tenemos grandes avances al respecto.

Desde 2019 implementamos el programa Responsabilidad Compartida con el que se pueden convertir los créditos que fueron otorgados en Veces Salario Mínimos a pesos, evitando que el monto se incremente cada año a causa de los ajustes por la inflación.

A la fecha, casi un millón de personas han realizado el cambio de su crédito, obteniendo una mensualidad

y tasa fija por lo que resta de la vida del financiamiento y con descuentos acumulados por más de 73 mil millones de pesos. Ahora estas familias verán cómo su deuda va disminuyendo y tendrán la certeza de cuándo terminarán de pagar.

Para reencontrar el espíritu social del Infonavit, teníamos que hacer los créditos más accesibles, con tasas de interés más bajas y que realmente permitiera que las y los trabajadores puedan conformar un patrimonio y no sólo cargar con una pesada deuda, viviendo en la incertidumbre. Ahora las tasas de interés del Instituto son las más bajas de su historia y van del 1.9 al 10.45%, dependiendo del salario de cada trabajador, donde quienes menos ganan, menos pagan.

Además, las mensualidades permanecen fijas durante toda la vida del crédito y la aportación del 5%

El presidente Andrés Manuel López Obrador, me asignó dos objetivos muy claros: acabar con las deudas impagables que afectan la economía de las familias y recuperar la esencia del Instituto como un pilar de la seguridad social en México.



que hacen los patrones se va directamente al pago de capital, haciendo que la deuda se pague mucho más rápido.

También hemos creado nuevos esquemas como Unamos Créditos, con el que dos personas, sin importar su situación jurídica pueden juntar los montos de sus financiamientos para adquirir una casa de mayor valor y generalmente, con una mejor ubicación. Así, padres e hijos, hermanos, parejas en unión libre, parejas del mismo sexo o simplemente amigos pueden juntar sus financiamientos y adquirir una casa acorde a sus gustos y necesidades.

En este proceso de transformación, la reforma a Ley del Infonavit impulsada por el Presidente López Obrador y aprobada a finales de 2020, ha sido crucial para que el Instituto pueda desarrollar nuevos productos acordes a las necesidades reales de la gente y financiarlos con fondeo propio.

Tal es el caso del financiamiento para la compra de suelo, denominado Crediterreno, o el programa ConstruYO que sirve para edificar una casa en un predio propio, ya sea de propiedad ejidal, comunal o privada. Además, para 2023 renovaremos todos los esquemas de mejoramiento de vivienda para brindar distintas opciones, con tasas de interés más bajas a favor de los acreditados.

Adicionalmente, estamos trabajando en atender a otros sectores de la población, como las y los trabajadores que actualmente no cotizan ante el Seguro Social, pero que cuentan con recursos en su Subcuenta de Vivienda. Para ellos creamos el esquema Cuenta Infonavit más Crédito Bancario con el que pueden disponer de los recursos que tienen ahorrados para solicitar un financiamiento con una institución bancaria.

Otra gran problemática que estamos atendiendo desde el Infonavit, con el liderazgo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), es ordenar el territorio e impulsar el desarrollo urbano, ya que durante años se permitió la construcción de grandes fraccionamientos alejados de los centros urbanos y sin servicios básicos.

Actualmente, con la implementación de las reglas de carácter general en materia urbana y de movilidad, para que una casa pueda ser financiada por el Infonavit debe encontrarse a máximo 2.5 kilómetros de

*Estamos trabajando en atender a otros sectores de la población, como las y los trabajadores que actualmente no cotizan ante el Seguro Social.*



escuelas, centros de salud y abasto y contar con todos los servicios básicos.

Con estas reglas, además de mejorar la calidad de vida de las personas, evitamos el abandono de las viviendas y contribuimos a disminuir la generación de gases de efecto invernadero provocados por el traslado de las personas a grandes distancias de sus casas.

Estos son sólo algunos pasos hacia la transformación que hemos emprendido en el Instituto. Aún falta mucho por hacer, pero vamos por el camino correcto con una visión muy clara: las y los trabajadores y su bienestar son el centro de todas nuestras acciones. La transformación continúa en Infonavit y en todo México.

---

\* Director general del Infonavit

# Avanza Fovissste

## en la transformación de sus productos y servicios

*Llevamos a cabo la renovación de los diferentes esquemas de financiamiento, así como de los procesos y trámites con los que contamos, anteponiendo siempre las necesidades de nuestros beneficiarios.*

**A**cabar con el rezago habitacional en México requiere de la suma de esfuerzos de instituciones de los distintos niveles de gobierno, así como de la innovación de los productos crediticios que se ofertan en el mercado, solo de esta manera se podrá concretar el objetivo de garantizar una vivienda adecuada para las personas que lo requieren.

Convencidos de esta premisa, desde el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) llevamos a cabo la renovación de los diferentes esquemas de financiamiento, así como de los procesos y trámites con los que contamos, anteponiendo siempre las necesidades de nuestros beneficiarios.

En materia de vivienda, el cambio fue radical. Enfocando los subsidios hacia las familias que habían sido afectadas por los sismos de 2017 y 2018.

Por ello, en respuesta a una demanda histórica, en noviembre pasado lanzamos la convocatoria extraordinaria con la que otorgaremos los primeros 5 mil créditos tradicionales en pesos con tasa de interés y pagos fijos durante toda la vida del financiamiento; este año, emitiremos la segunda convocatoria dirigida a 10 mil derechohabientes y el próximo año contaremos con 5 mil créditos más bajo esta modalidad.

En este sentido, me permito destacar que el año pasado el presidente Andrés Manuel López Obrador,





**Recientemente el Fovissste cumplió 50 años de servicio, tuvimos la oportunidad de conmemorarlos con cifras positivas para la institución, ya que durante 2022 colocamos 46 mil 377 financiamientos.**

trabajadoras al servicio del Estado para que al momento de realizar las cotizaciones de los créditos, se tenga la oportunidad de ofrecer mejores líneas de crédito.

También se ha repensado el esquema de créditos para autoproducción, uno de los ejes principales de esta administración para abatir el rezago habitacional en nuestro país.

En aras de devolver a esta dependencia la vocación social para la que fue creada nos encontramos en el análisis de las diferentes problemáticas de nuestras personas acreditadas para poder dotarlas de soluciones crediticias que garanticen tanto su tranquilidad financiera como patrimonial.

En este sentido, podemos destacar que, de diciembre de 2021 a la fecha, el Fovissste disminuyó el rezago histórico en materia de Testimonios de Originación, al pasar de 86 mil a tan sólo 29 mil pendientes, mediante el trabajo coordinado con el Colegio Nacional del Notariado Mexicano.

Recientemente el Fovissste cumplió 50 años de servicio, tuvimos la oportunidad de conmemorarlos con cifras positivas para la institución, ya que durante 2022 colocamos 46 mil 377 financiamientos, equivalentes a 40 mil 634 millones de pesos; este año tenemos como meta alcanzar más de 50 mil con recursos propios y cerca de 9 mil en conjunto con la banca comercial.

Estas cifras significan sueños cumplidos, familias felices; para el Fovissste son el principal motor que nos motiva a mantener el paso firme y dirigir nuestros esfuerzos a la transformación que se necesita para contar con los elementos que nos permitan cubrir las necesidades de todas nuestras personas acreditadas y derechohabientes.

Desde esta dependencia aplaudimos los esfuerzos encabezados por la Sedatu quien a 10 años de su creación, bajo la tutela de Román Meyer Falcón, ha recuperado el rumbo original para la que fue creada y se ha dado a la tarea de integrar al sector de la vivienda entre sus prioridades.

envió a la Cámara de Diputados una iniciativa de reforma a la Ley del Issste que de manera prioritaria, establece la posibilidad de obtener créditos en pesos o en Unidades de Medida y Actualización (UMA), según convenga al interesado; también incluye la propuesta para que en caso de presentar algún adeudo en un crédito existente, el derechohabiente pueda reestructurar su deuda en UMA o en pesos.

Por otra parte, estamos a poniendo en marcha el modelo de inscripción continua, proceso mediante el cual las y los trabajadores tendrán la posibilidad de ejercer su derecho a un crédito en el momento que lo decidan o cuando surja la necesidad de ello.

Asimismo, con la intención de ofrecer líneas de crédito con mayor capacidad adquisitiva se analiza la posibilidad de tomar en cuenta el sueldo base más las compensaciones a las que tengan derecho las personas

En materia agraria, se redujo de manera importante la estructura burocrática, y que en muchos espacios estaba corrompida hasta la médula.

\* Vocal Ejecutivo de Fovissste

# La extinción del Fonhapo

de manera adecuada y eficiente



**E**l Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), se constituyó por Acuerdo Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 2 de abril de 1981 con el propósito de atender las necesidades de vivienda de la población preferentemente no asalariada y con ingresos menores a 2.5 veces el salario mínimo; del año 1981 hasta el 2006 financió más de 640 mil acciones de vivienda que beneficiaron no sólo a esas familias, sino a las comunidades completas.

En esta administración, como parte de la reorganización de la Administración Pública Federal, impulsada por el presidente Andrés Manuel López Obrador, que comenzó con la reforma a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en 2018, referente a la extinción de un conjunto de fideicomisos que fueron creados en administraciones anteriores, y con ello lograr reducir el gasto y hacer más eficiente la aplicación de los recursos públicos mediante la compactación de las áreas en la estructura del gobierno, evitando la duplicidad de funciones, la transparencia y la operación eficiente de los programas sociales, a nivel sectorial, se determinó iniciar los trabajos inherentes a la extinción del Fideicomiso.

En ese sentido, los trabajos del Fonhapo han sido encaminados a lograr su cierre de una manera adecuada y eficiente, para lo cual se han realizado diversas tareas como la obtención del dictamen favorable para dichos efectos; la aprobación del plan estratégico de extinción; la publicación en el *Diario Oficial de la Federación* del decreto por el que se autoriza la desincorporación por extinción del



La aplicación de programas de descuentos institucionales, cuyo requisito principal es que se acrediten la escrituración individual de la vivienda, libre de gravamen.

Fonhapo; y la emisión de los lineamientos del proceso de desincorporación, mediante extinción.

Es importante señalar, que a la par de la realización los trabajos antes referidos, el Fonhapo de igual forma enfocó sus esfuerzos en la implementación de políticas públicas coordinadas por el sector, con la finalidad de apoyar a sus beneficiarios en la concreción de su derecho a la vivienda, preparando, los procesos necesarios para disminuir la causahabencia del Fideicomiso a las entidades receptoras ante su cierre.

Dichas políticas tienen el objetivo de concientizar a las autoridades estatales y municipales que existe una problemática que recae en primer término en su competencia, tratando de que ellos atiendan mediante su adquisición, la cartera local.

Asimismo, la aplicación de programas de descuentos institucionales, cuyo requisito principal es que se acrediten la escrituración individual de la vivienda, libre de gravamen. La búsqueda de alternativas jurídicas,

*Los trabajos del Fonhapo han sido encaminados a lograr su cierre de una manera adecuada y eficiente con la aprobación del plan estratégico de extinción.*

en las que el Fideicomiso pueda adquirir los derechos registrales de los inmuebles, para estar en posibilidad de realizar la regularización de estos, ya que el carácter inicial del Fideicomiso ante los créditos otorgados es de acreedor hipotecario.

Además, la atención y asesoría a los beneficiarios y a los representantes de las asociaciones a través de sus ventanillas de atención al público con personal calificado.

Logrando como resultado la regularización 10 mil 759 acciones de vivienda mediante su escrituración, cabe mencionar, que la reducción en la cartera crediticia ha sido significativa ya que al 31 de diciembre de 2018 se tenían 32 mil 746 acciones de vivienda con adeudo y a la fecha únicamente contamos con 23 mil 298.

\* Directora general de Fonhapo



# El Ficonafe

en los primeros cuatro años del gobierno de la Cuarta Transformación

**E**l Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal (Ficonafe) ha dado grandes resultados de trabajo en cuatro años de la Cuarta Transformación pues tiene participación en acciones como el Plan de Justicia Yaqui en Sonora, el Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec, El Parque Ecológico del Lago de Texcoco y el desarrollo integral de Creel en Chihuahua.

Además, cada año se destinan cuantiosos recursos gubernamentales al pago de expropiaciones de tierras de propiedad social. La cantidad de los últimos cuatro años asciende a mil 682 millones de pesos.

De enero de 2019 a diciembre 2022 se efectuaron 119 supervisiones que suman 20999-44-29.32 hectáreas.

Del 1 de diciembre de 2018 al 30 de diciembre del año 2022, el Ficonafe entregó 2 mil 722 millones de pesos en beneficio de 38,080 sujetos agrarios.

De enero de 2019 a diciembre 2022 se efectuaron 119 supervisiones que suman 20999-44-29.32 hectáreas. En 43 supervisiones (12561-44-60.71 hectáreas) existe variación o incumplimiento de la causa de utilidad pública y, en 76 supervisiones se da cumplimiento a la causa de utilidad pública, sumando una superficie de 8437-99-68.61 hectáreas.

En el mismo periodo se concluyeron 93 juicios de reversión de tierras, 18 juicios quedaron a favor, doce en términos del artículo 97 de la Ley Agraria, cuyo efecto es incorporar la superficie revertida a patrimonio de FIFONAFE; en los otros seis ganados, el efecto es reincorporar al núcleo agrario afectado, la superficie





revertida, en términos del artículo 95 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

### **PARTICIPACIÓN EN PROYECTOS PRESIDENCIALES**

*Comisión Presidencial de Justicia para el Pueblo Yaqui*

Comisión encabezada por el Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas (INPI) en la que se revirtieron a favor del pueblo Yaqui 313 hectáreas de tierra. Se adquirió 29,241-68-10.17 hectáreas de tierra a particulares, y por mandato de decreto presidencial, el Ficonafe es responsable para la entrega real, material y jurídica de estas tierras, al Pueblo Yaqui.

*Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec*

Se realizaron talleres de planeación participativa con mujeres campesinas en comunidades rurales del estado de Oaxaca: Piedra Blanca, Boca del Monte, Estación Mogoñe y Ciudad Ixtepec. Se participa en asambleas de ejidatarios para apoyar la solución de conflictos agrarios. Se dispersan entre núcleos y sujetos agrarios, los recursos de fondos comunes provenientes de indemnizaciones por expropiaciones y contraprestaciones del programa Cosomer. Se donó superficie para apoyar en la liberación del derecho de vía en tramos invadidos por asentamientos humanos.

### **ÁREA NATURAL PROTEGIDA Y PARQUE ECOLÓGICO EN LAGO DE TEXCOCO**

Coordinada por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semamat), el Ficonafe recibió en donación por parte del Indabin, tierra que a su vez será donada para el fomento ejidal de los núcleos agrarios impactados por compra de parcelas para el cancelado aeropuerto de la ciudad de México.

### **DESARROLLO INTEGRAL DE CREEL, CHIHUAHUA**

Como responsable del eje "Plan de Vida", el Ficonafe consensó con el Comisariado Ejidal una metodología para promover el desarrollo agrario en el territorio de Creel, basado en el aprovechamiento-conservación de los recursos naturales y catalizando el crecimiento de las actividades económicas, en un proceso



*Se gestionó con el Indep la donación al Ficonafe de vehículos aptos para transporte de personas, los cinco vehículos obtenidos se donaron al ejido Creel.*



socialmente justo. En esta ruta, se gestionó con el Indep la donación al Ficonafe de vehículos aptos para transporte de personas, los cinco vehículos obtenidos se donaron al ejido Creel para servicio en una cooperativa de transporte.

Además, se ha dado seguimiento al pago de indemnizaciones por expropiaciones que afecten tierras ejidales o comunales y en caso de incumplimiento, requerir a la promovente de la expropiación el pago indemnizatorio correspondiente; el Ficonafe puede ser depositario de las indemnizaciones pagables a los afectados por las expropiaciones.

Vigilar que los bienes expropiados a ejidos y comunidades se destinen al fin señalado en el Decreto Expropiatorio y que el cumplimiento de la causa de utilidad pública no exceda el plazo de 5 años.

Ejercitar la acción de reversión para revertir total o parcialmente los bienes expropiados que no hayan cumplido con la causa de utilidad pública.

\* Director general del Ficonafe

POR **LUIS** HERNÁNDEZ PALACIOS MIRÓ\*

# A diez años de la creación de la Sedatu: una visión desde lo agrario

**L**a creación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano vino a concluir un proceso de declinación creciente de la Secretaría de la Reforma Agraria, extinta de facto, a partir de la Reforma Constitucional de 1992 y la expedición, consecuente, de la Ley Agraria. Fue un tópico recurrente hablar de una “nueva institucionalidad agraria” constituida por los Tribunales Agrarios, la Procuraduría Agraria, el Registro Agrario Nacional y Ficonafe.

Los objetivos de la reforma significaron la importancia del aprovechamiento integral del territorio.

En efecto, lo limitado de las acciones de la secretaría, y al ser la única dependencia con incidencia en el sector que no contaba con atribuciones en la ley, requerían de un ajuste institucional, lo cual quedó plasmado en la Reforma a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal el 2 de enero de 2013.





**En el Gobierno de la 4ta. Transformación, se ha trabajado con una visión integral del territorio, en donde lo agrario y lo urbano guardan una adecuada participación en la planeación.**

e incluso para el turismo y la recreación.

La diversidad de ordenamientos jurídicos en materia de equilibrio ecológico, minería, desarrollo forestal, manejo hidrológico, pesca y acuicultura en la actualidad no guardan la debida congruencia con la priorización y ejercicio del derecho por parte los núcleos agrarios. En-

fatizamos que, como consecuencia de esta falta de congruencia, la titularidad del derecho sobre la tierra no garantiza el aprovechamiento de esos recursos.

La posibilidad de dar un sentido de visión del territorio como un "continuum", que incorpora, de manera cambiante lo rural y lo urbano, requirió del impulso de políticas públicas que dieran un sentido preciso a esta concepción.

Durante el sexenio pasado lo agrario pasó a ser la última prioridad de la recién creada Sedatu y sólo destacó la importancia que se dio a la enajenación de terrenos nacionales desde una perspectiva de especulación.

En el Gobierno de la 4ta. Transformación, se ha trabajado con una visión integral del territorio, en donde lo agrario y lo urbano guardan una adecuada participación en la planeación, ha sido un esfuerzo constante, no exento de dificultades pero resalta la voluntad política para dar un sentido de equilibrio territorial, en donde lo agrario adquiere pertinencia y prioridad para impulsar el desarrollo social a los núcleos agrarios, en lo cual destacan:

- Que nuestro país no puede prescindir de una política agraria por su importancia territorial (más del 50% del país).

- Se requieren acciones para garantizar el desarrollo y la paz social.

Esto dio lugar al surgimiento de la Sedatu que integró atribuciones de las secretarías de Reforma Agraria y de Desarrollo Social en materia territorial, urbano y de vivienda.

Los objetivos de la reforma significaron la importancia del aprovechamiento integral del territorio, con una base de sustentabilidad, el desarrollo agrario y el ordenamiento de los asentamientos urbanos. Destaca de ello su alineamiento con el 3er párrafo del Artículo 27 Constitucional que alude a la conservación y aprovechamiento de los recursos naturales existentes en el territorio de los núcleos agrarios. Incluye los recursos forestales, silvícolas y los minerales que no se encuentran en el subsuelo, así como aquellos recursos susceptibles de explotación acuícola, silvícola

En materia agraria, se redujo de manera importante la estructura burocrática, y que en muchos espacios estaba corrompida hasta la médula.

\* Procurador Agrario



# Hacia un nuevo agrarismo en la Cuarta Transformación

**E**l nuevo agrarismo de la 4T rescata los principios justicieros del agrarismo histórico revolucionario que puso en el centro el derecho a la tierra de los campesinos y las comunidades indígenas; rescata la figura ejidal y comunal en su carácter multifuncional y multicultural; impulsa planes de justicia para los pueblos indígenas con la participación de todas las instituciones del Estado Mexicano. Al mismo tiempo crea opciones para el relevo generacional, para fortalecer la igualdad de género; para la conservación de la biodiversidad mediante modelos de producción agroecológica; para fortalecer la agricultura campesina familiar, cuidar y reproducir nuestras semillas nativas, desechar el uso de agrotóxicos y fomentar la producción de nuestros maíces nativos.

El nuevo agrarismo combate el caciquismo, el autoritarismo y la corrupción; practica la democracia participativa, promueve la cooperación y la producción

El nuevo agrarismo combate el caciquismo, el autoritarismo y la corrupción; practica la democracia participativa, promueve la cooperación y la producción colectiva.

colectiva a través de figuras asociativas que fueron desmanteladas por el neoliberalismo.

El nuevo agrarismo, también debe promover nuevas leyes y regulaciones que protejan la propiedad social y brinden seguridad jurídica a los dueños legítimos de la tierra. Debe respetar los usos y costumbres, las lenguas originarias, la música, las danzas, la cultura alimentaria, para una convivencia pacífica de los pueblos que contribuya a la gobernanza local y nacional.

Para el cuidado de la propiedad social de la tierra se requiere tomar medidas prácticas que aminoren la conversión de las tierras ejidales



al pleno dominio, hasta lograr una legislación que garantice un proceso de privatización en el que sean beneficiados no sólo los dueños del capital, sino principalmente los dueños de la tierra.

Para agilizar trámites, además de la modernización de los sistemas de información, el RAN abre sus puertas a los sujetos agrarios y brinda una atención humana y lo más eficiente posible; intensifica jornadas agrarias itinerantes y la entrega directa de documentos a los titulares; prioriza los requerimientos técnicos y trámites de los proyectos estratégicos de la Presidencia, y promueve convenios de colaboración con instituciones pares y gobiernos locales.

### **TERRITORIO NACIONAL: LO RURAL Y LO URBANO**

En la visión de lo que debe ser un nuevo agrarismo en México es necesario ir más allá de lo que se ubica en la contradicción generalmente identificada entre lo rural y lo urbano. Nuestro concepto es que debe trabajarse por un desarrollo equitativo entre lo rural y lo urbano, basado en la cooperación y la solidaridad.

A partir de los años 60 del siglo pasado pasamos de ser un país mayoritariamente rural a urbano; la población urbana creció a pasos agigantados. Hoy la población rural significa solo el 23% de los mexicanos,

*El nuevo agrarismo, también debe promover nuevas leyes y reglamentaciones que protejan la propiedad social y brinden seguridad jurídica a los dueños legítimos de la tierra.*

se dispersa en 188 mil 593 poblados de menos de 2 mil 500 habitantes. La población urbana vive solo en un tercio del territorio nacional. Considerando que el 77% de los mexicanos son urbanos, tenemos que sólo 63.8 millones viven en 59 zonas metropolitanas del país y un 20% en ciudades medias. La población urbana no puede vivir sin lo que el campo les brinda: agua, aire limpio, ambiente sano, paisaje, los materiales para la construcción de viviendas y calles que provienen de los bosques, las minas y los ríos.

Entre las grandes aportaciones del campo a la ciudad destacan la mitigación del cambio climático, la producción de alimentos sanos para las grandes ciudades. El diseño de las ciudades del futuro deberá considerar el abasto regional de alimentos de su región y preferentemente de su periferia, así como fomentar la agricultura urbana. El manejo sustentable del agua es vital para las grandes ciudades.

La mayor parte de los recursos naturales del país se encuentra en ejidos y comunidades. El 70% de bosques y la rica biodiversidad, las dos terceras partes de los recursos hídricos del país se encuentran en la propiedad social. En tierras ejidales y comunales se localizan unos de los mayores tesoros arqueológicos del mundo.

El ejido y la comunidad agraria surgidos de la Revolución Mexicana de 1910 representan expresiones comunitarias y culturales reconocidas mundialmente. Honremos esta dimensión entregando nuestro quehacer cotidiano para que puedan seguir siendo territorios de justicia, pero también motores de un desarrollo alternativo.

\* Director del RAN



# Autoproducción:

## presente y futuro de nuestras ciudades

**P**ara ser capaces de orientar el futuro de nuestras ciudades tenemos que entender su presente. Según datos de ONU-Hábitat la vivienda representa más del 70% del uso del suelo en la mayoría de las ciudades y es el principal determinante de la forma y la densidad urbana<sup>1</sup>. Por tanto, entender cómo se comporta la vivienda es una condición fundamental para generar políticas adecuadas y fortalecer los instrumentos de planeación que ayuden a orientar el crecimiento ordenado, sostenible e incluyente de nuestras ciudades.



De acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda 2020, el 57.3% de las viviendas en México han sido autoproducidas, es decir, no fueron construidas por una empresa para su venta en el mercado, sino que fueron sus dueños los que la construyeron o mandaron construir para resolver sus necesidades habitacionales. De éstas, sólo el 15% recibió algún apoyo o crédito -público o privado-, el 85% restante financió su proyecto con recursos propios. Esto es un claro indicador de que, con o sin recursos del estado, las familias mexicanas invierten sus ahorros y gestionan todos los recursos a su alcance para construir, a su manera, su patrimonio más importante.

Esta tendencia no se va a detener. De acuerdo con la misma ENVI, el 59% de las familias que tienen una necesidad habitacional tiene la intención de resolverla a través de la construcción de su propia vivienda mientras que solamente un 38% manifiesta que tiene intención de comprar una vivienda ya hecha. La autoproducción, entonces, es nuestro presente y es nuestro futuro.

Si bien solemos pensar que esta forma de producción de viviendas se lleva a cabo en zonas rurales, donde hay menos recursos y menos producción comercial de viviendas, la realidad es que la autoproducción es un fenómeno eminentemente urbano. El 64.3% de las viviendas autoproducidas en el país se encuentra en las ciudades<sup>2</sup>, principalmente en zonas metropolitanas de



**59%** de las familias que tienen una necesidad habitacional, quieren resolverla a través de la construcción de su propia vivienda.



gran tamaño como el Valle de México donde encontramos más de 1.7 millones de este tipo de viviendas o las zonas metropolitanas de Puebla-Tlaxcala, Guadalajara, Toluca y Monterrey que en promedio, tienen un parque habitacional autoproducido de alrededor de 300,000 viviendas cada una<sup>3</sup>.

Estas son ciudades con crecimiento económico, capacidades institucionales para orientar la planeación urbana, algunas de ellas catalogadas con un alto nivel de competitividad según el Índice de Competitividad Urbana 2022, pero también son ciudades donde sus habitantes siguen tomando en sus manos la solución de sus necesidades de habitación. Deciden dónde construir, a quién acercarse para obtener asesoría en la planeación de su solución, qué materiales utilizar, qué mano de obra contratar y cómo gestionar todos los recursos a su alcance para administrar su obra.

Uno de los grandes retos entonces para ordenar las ciudades es reconocer que las familias son las grandes desarrolladoras de vivienda y que necesitan estar mejor preparadas y equipadas para tomar las decisiones correctas. Es necesario reconocer la autoproducción como lo que es, una forma de producir viviendas que se adecua a las necesidades de millones de familias y que no necesariamente es sinónimo de marginación o rezago habitacional. Basta observar ejemplos

**El 57.3% de las viviendas en México han sido autoproducidas, es decir, no fueron construidas por una empresa para su venta en el mercado.**

como el de la zona metropolitana de Moroleón-Uriangato, Tula o Toluca que, en promedio, presentan un parque habitacional autoproducido del 67.2% mientras que el porcentaje de viviendas en situación de rezago no supera el 11%.

El futuro de las ciudades depende de la vivienda. La vivienda debe estar en el centro de la agenda urbana. Debemos de seguir promoviendo la construcción ordenada de la vivienda económica, media y residencial y al mismo tiempo fortalecer la cadena de valor de la autoproducción. Generar infraestructura para el desarrollo de suelo accesible, regularizar la tenencia de la tierra, acercar financiamiento y asistencia técnica a las familias y reducir los costos de la regulación. La vivienda debe ser un factor que genere igualdad social y económica que permita a todas las personas, sobre todo aquellas con escasos recursos económicos, mejorar sus condiciones de vida al mismo tiempo que se promueve el crecimiento ordenado, equitativo y sostenible de nuestras ciudades.

\* Coordinadora nacional de Autoproducción

## FUENTES DE INFORMACIÓN

CONAPO (2018). Delimitación de las zonas metropolitanas de México. CONEVAL (2020). Medición de la pobreza. Estados Unidos Mexicanos, 2010-2020. CONAVI (2021). Rezago Habitacional 2020 por municipio: Resumen. ONU Habitat (2020). Vivienda: inviable para la mayoría. IMCO (2022). Índice de Competitividad Urbana 2022. INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI (2020). Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

<sup>3</sup> Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI, 2020.



# Adiós nómadas digitales;

## bienvenidos ciudadanos globales

*Dejaron de ser tema de coyuntura para convertirse en un adelanto del futuro; adiós nómadas digitales, bienvenidos ciudadanos globales.*

**HORACIO  
URBANO**

**L**a pandemia ha sido ante todo una inmensa tragedia humana. Pero ha sido también un muy potente acelerador de todo tipo de cambios y, de la mano de la tecnología, un inesperado factor disruptivo para la mayoría de las actividades humanas.

Fue así que entre las tantas revoluciones que nos trajeron el Covid-19 y sus variantes, un buen día empezamos a escuchar el término nómadas digitales, para definir a los miles de personas que tomaron los retos del aislamiento y el trabajo a distancia, como la oportunidad de cambiar de barrio, ciudad, e incluso país, para liberarse de los grilletes que los unían a sus escuelas, fuentes de empleo... Y viviendas...

Y de pronto, en muchas de nuestras ciudades y barrios empezamos a notar cada vez más “forasteros” en nuestras banquetas, parques, cafés.



Los nómadas digitales ya no son un tema de coyuntura... Pero la realidad tendrá que dar nuevas respuestas a quienes representan la transformación de esta figura.

### LOS NOMADAS DIGITALES

Y no... Ya no eran los turistas a que estábamos acostumbrados.

Los había nacionales y extranjeros y se notaba que eran residentes, así fueran temporales. No se alojaban en hoteles, sino que empezaron a rentar viviendas para estancias cortas, aprovechando para ello las ventajas que les proporcionaban diferentes plataformas digitales de operación global.

Poco a poco fuimos aceptando su presencia y los impactos que ello tenía en las economías y mercados de vivienda locales.

Eran nuestros nuevos vecinos, que vivían aquí... Pero gracias a la tecnología, trabajaban allá.

Pero conforme avanza pandemia y tecnología, es más que evidente que ambas han provocando cambios tan profundos en los estilos de vida, que sería absurdo suponer que algún día regresaremos a lo que teníamos en tiempos prepandémicos.

### LOS CIUDADANOS GLOBALES

Hoy tendríamos que decir adiós nómadas digitales, bienvenidos ciudadanos globales...

Porque estos tiempos, y el inevitable futuro, están y estarán marcados por el acceso a la tecnología y la imperiosa exigencia de la movilidad.

Los nómadas digitales ya no son un tema de coyuntura... Pero la realidad tendrá que dar nuevas respuestas a quienes representan la transformación de esta figura, a los que más nos vale entender como ciudadanos globales, que sin importar lugares de nacimiento o nacionalidades, exigen movilidad y pueden trabajar o estudiar desde cualquier lugar del mundo.

Y claro que ese lugar puede ser



# 30

**MILLONES** de nómadas digitales hay alrededor del mundo de los cuales la mitad son de EU.

nuestro país, nuestra ciudad, nuestro barrio, nuestra calle, o nuestro edificio.

Y claro que también podemos ser nosotros quienes nos convirtamos en nuevos ciudadanos globales, que ya no tengamos que vivir geográficamente cerca de nuestros trabajos o escuelas, y que podamos convertirnos en habitantes, en estancias cortas o largas, en otros barrios, otras ciudades u otros países.

¿Por qué no?

## UN ADELANTO DEL FUTURO

Por eso vemos que aquellos nómadas digitales que recibimos en nuestros barrios están más que dispuestos a prolongar la experiencia de ese nuevo estilo de vida, con planes que pueden plantear permanecer digamos un año en México, pero sin arraigarse a un lugar, sino tomando la oportunidad de vivir por cortas estancias en diferentes destinos del país.

Total, solo necesitan tener acceso a buen Internet...

Y estarán unas semanas en la Ciudad de México... Pero algunas otras en un destino de playa, otras en un pueblo mágico, algunas más en una región boscosa y otras tantas en algún lugar cuya cultura los atraiga, digamos, Oaxaca.

Y ojo, que pueden abrirse más a esta experiencia incorporando a sus metas el tener esas estancias temporales en más de un país...

De nuevo, ¿Por qué no?

## DEJÓ DE SER TEMA DE COYUNTURA

Y para hacer esto, estos nuevos ciudadanos del mundo van a aprovechar la tecnología, la aceptación de esa modalidad de trabajo y las ventajas de

*Podrá regularse la operación de plataformas como Airbnb y podrán ponerse algunos candados a las políticas migratorias, pero claramente cada vez habrá más gente circulando.*



que sus ingresos correspondan a economías y monedas más potentes, y ahora, y en el futuro, puedan gastarlos en lugares francamente más baratos.

Entendámoslo, ya no son un fenómeno temporal que algún día regresará a sus casa... Son el futuro.

No hay vuelta atrás, eh...

Podrá regularse la operación de plataformas como Airbnb y podrán ponerse algunos candados a las políticas migratorias, pero claramente cada vez habrá más gente circulando por el mundo sin pensar siquiera en echar raíces.

No es tema menor, porque además de aprovechar las oportunidades que esto implica, hay que entender y atender muy bien los rezagos sociales que ya teníamos, y las consecuencias que estos ciudadanos globales les puedan agregar.

## UN NUEVO RETO URBANO

Pero el hecho es que en el futuro habrá que incorporar a las demandas de todo tipo de insumos, aquellas relacionadas con la que seguramente será una creciente población de ciudadanos globales.

Y habrá que entender que las ciudades deberán dar respuesta a sus habitantes de siempre, a quienes migran hacia ellas, a quienes las usan como espacio de tránsito o trabajo... Pero también a quienes llegan a ellas para ser sus ciudadanos por cortas estancias.

Esta realidad debe ser una nueva variable en la compleja ecuación que define la transformación urbana.

Y estos ciudadanos temporales ocuparán todo tipo de servicios e infraestructuras urbanas y, al usarlos, pondrán nuevas presiones en cuanto al abasto de estos mismos servicios e infraestructuras para los antiguos residentes.





## RETO INMOBILIARIO

Habrá que entender que el trabajo y estudio virtual se verán reflejados en las necesidades relacionadas con la planeación urbana.

Habrá que entender que estos ciudadanos globales requerirán viviendas y que esta demanda debe ser atendida sin afectar con ello el mercado habitacional destinado a quienes por años han habitado la ciudad y sus barrios.

Habrá que entender que esta nueva realidad implica nuevas demandas en materia de activos urbanos e inmobiliarios, incluyendo aquellas relacionadas con el financiamiento a la vivienda, a partir de un nuevo concepto central; la movilidad.

¿Se imaginan, solo por dar un ejemplo, un crédito hipotecario que nos acompaña a lo largo de las veces que decidamos cambiarnos de casa?

Toca dar nuevas lecturas a los procesos urbanos, considerando en ello los nuevos estilos de vida a que nos enfrenta la tecnología y que ha acelerado la pandemia.

## BIENVENIDOS

No hay que tenerle miedo a los nómadas digitales que hoy ya son parte del paisaje urbano. Hay que entender que son reflejo de una transformación que no tiene

vuelta atrás y que más nos vale reconocer como parte de los nuevos retos de desarrollo social, económico, ambiental, inmobiliario y urbano.

Ojalá esta realidad sea también un llamado a la acción que permita acelerar las respuestas a los problemas que ya enfrentaban los grupos menos favorecidos.

Ojalá entendamos que la transformación de nuestros estilos de vida debe tener entre sus metas el reducir la brecha entre ricos y pobres.

Ojalá entendamos que aprovechar las oportunidades de un nuevo

mercado de ciudadanos globales no debe ser pretexto para seguir sin atender a los marginados de siempre, sino todo lo contrario.

Asumamos estos nuevos retos como oportunidades encaminadas a incrementar la atención tanto a nuevas demandas, como a rezagos acumulados.

Debemos decir adiós a los nómadas digitales y tomar acciones que permitan entender que esa figura dejó de ser tema de coyuntura para convertirse en un adelanto del futuro; bienvenidos ciudadanos globales, no los estábamos esperando, pero nos dará gusto incluirlos en nuestra visión de futuro.

*Habrá que entender que esta nueva realidad implica nuevas demandas en materia de activos urbanos e inmobiliarios, incluyendo aquellos relacionados con el financiamiento a la vivienda.*



# La Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial de México

**H**ace unos meses consulté el documento denominado Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT), formulado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de abril de 2021. Es, sin duda, un esfuerzo importante que conviene revisar. Para conocer más de esta herramienta, sostuve una conversación con el Doctor Víctor Hugo Hofmann, Director General de Ordenamiento Territorial de la Sedatu y coordinador de la ENOT.

La ENOT es un documento interesante que funciona como instrumento rector de la modelación territorial del desarrollo en México y que, a diferencia del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024, contiene una visión de mediano y largo plazo hacia el año 2040 (con la posibilidad expresa de actualizarse antes de este término, de ser necesario).

Es de relevancia que la ENOT está basada en los principios de los derechos humanos. El Dr. Hofmann señala que para la construcción de esta herramienta fue fundamental considerar el reconocimiento de las personas en el centro de las políticas y acciones para la construcción de comunidades, ciudades, zonas metropolitanas y

regiones sostenibles; la procuración de la justicia socioespacial, principalmente focalizada en los pueblos y las comunidades indígenas y afroamericanos, considerando además las capacidades adaptativas ante el cambio climático y riesgos; así como el respeto a los derechos de los propietarios, núcleos agrarios y de terceros. Hofmann resalta el objetivo de la Estrategia en cuanto a sentar las bases de la rectoría del Estado mexicano en la política nacional del ordenamiento territorial, ante las desastrosas consecuencias del abandono de esta tarea a las fuerzas del mercado.

La Estrategia identifica 6 macro regiones y 20 Sistemas Urbano Rurales (SUR); sistematiza 3 ejes nacionales, 10 objetivos prioritarios, 76 lineamientos generales y más de 400 lineamientos regionales que orientan las acciones sectoriales, intergubernamentales e interinstitucionales de los diversos sectores del Estado mexicano.

Resalto algo que considero de utilidad: el documento contiene una serie de fichas que permiten establecer con claridad las estrategias. Por cada SUR se establecen las Metas ENOT (numéricas, concretas en cuanto a si deben caminar en sentido descendente o ascendente), con su respectiva tendencia programática, atendiendo los Lineamientos

## ¿QUÉ ES EL ENOT?

■ La ENOT, es el instrumento rector que, bajo un enfoque sistémico, configura la dimensión espacial y territorial del desarrollo de México, en un horizonte de mediano y largo plazo hacia el 2040.

### PLAN NACIONAL DE DESARROLLO

Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (2020-2040)

Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (2021-2024)

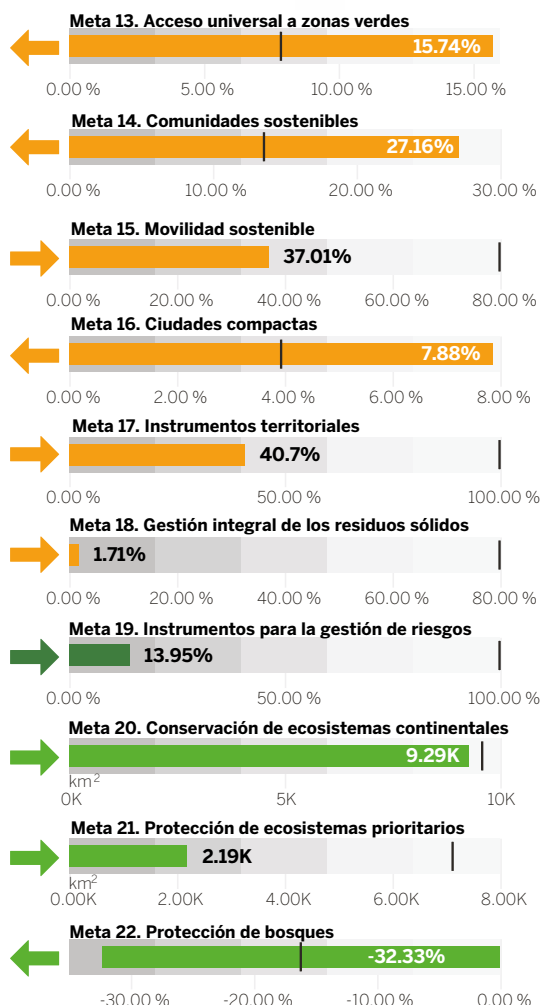
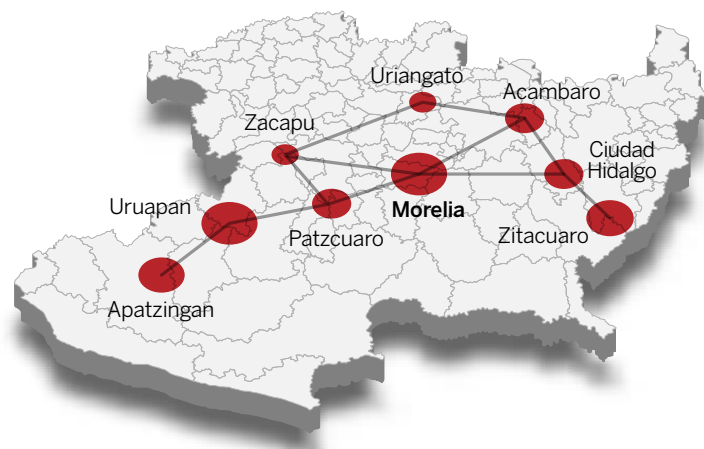
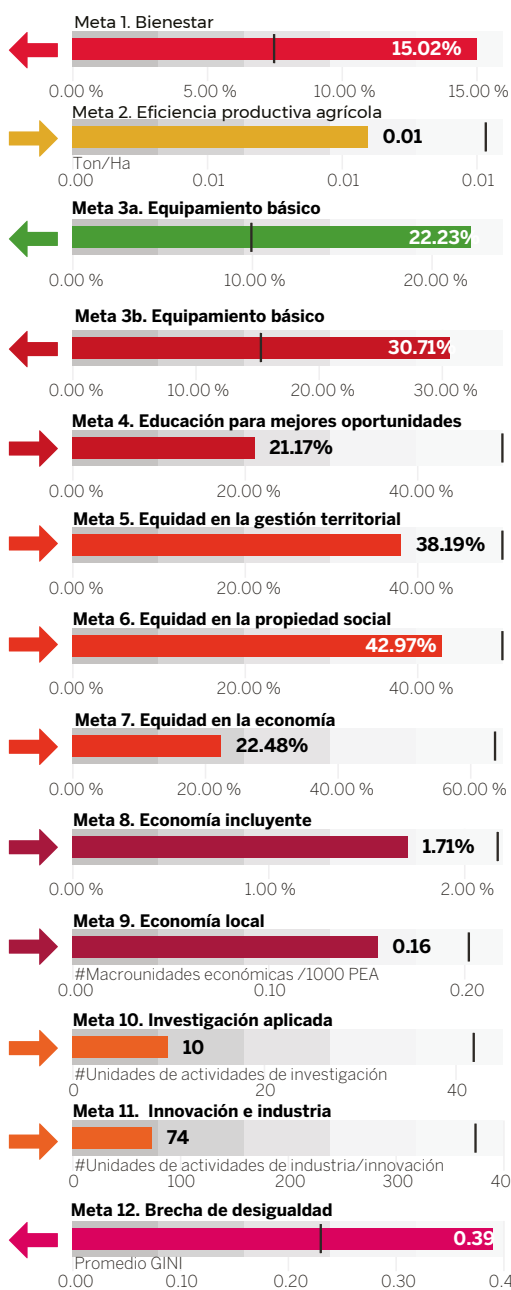
Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (2021-2024)

Programas de Zonas Metropolitanas y Conurbanaciones

Programas Municipales de Desarrollo Urbano

Planes o Programas de Desarrollo Urbano

## METAS ENOT PARA EL SUR CENTRO OCCIDENTE II



La ENOT es un documento interesante que funciona como instrumento rector de la modelación territorial del desarrollo en México.

Generales y Regionales, alineados a cada uno de los Objetivos Prioritarios a los Ejes Nacionales y su asociación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) mediante sus correspondientes colores.

La ENOT es una sólida base que señala la dirección hacia la que México deberá seguir

durante los próximos veinte años, para alcanzar un escenario más sostenible en el uso y aprovechamiento de los recursos del territorio. Se puede consultar y descargar en la página [www.gob.mx/sedatu/documentos/estrategia-nacional-de-ordenamiento-territorial-de-la-sedatu-2020-2040](http://www.gob.mx/sedatu/documentos/estrategia-nacional-de-ordenamiento-territorial-de-la-sedatu-2020-2040)



# El derecho a la ciudad... inteligente

*La evolución histórica de los derechos humanos puede constatarse con una simple y llana mirada a los textos constitucionales. En el caso de México se hace notorio que en los últimos años se han ido incorporando de manera paulatina diferentes derechos que hace 50 o 70 años eran impensables, ya que la protección de la persona y de sus datos depende de los contextos sociales, culturales, político, económicos y, por supuesto, históricos.*

Existen muchos casos al respecto y un ejemplo es el derecho al acceso de la red de internet, incluido en el artículo 6 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra refiere lo siguiente “El Estado garantizará el derecho de acceso a las tecnologías de la información y comunicación, así como a los servicios de radiodifusión y telecomunicaciones, incluido el de banda ancha e internet. Para tales efectos, el Estado establecerá condiciones de competencia efectiva en la prestación de dichos servicios”. La adición de este párrafo tuvo lugar el 11 de junio de 2013, lo cual tiene sentido ya que hasta fechas recientes el internet se ha vuelto una necesidad para desarrollarnos individual y colectivamente.

Otro nuevo derecho es el denominado Derecho a la Ciudad, que encuentra su fundamento jurídico en el artículo 93 de la Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus Garantías de la Ciudad de México en los términos siguientes: “El derecho a la ciudad es el derecho de

todas las personas, presentes y futuras, para usar, ocupar, producir y disfrutar una ciudad justa, democrática, inclusiva, sustentable, habitable, disfrutable, considerada como un bien común esencial para una vida plena”.

Me detendré en este punto, ya que dicho derecho cobra especial relevancia en el marco del impulso, a nivel gubernamental, de la inteligencia artificial, para dar paso a las denominadas Ciudades inteligentes o Smart cities (en inglés).

Hugo Isaak y Rodolfo Osorio en su artículo La era del conocimiento, el paso a las ciudades inteligentes, señalan que “[L]as ciudades se están conformando





Existen muchos casos al respecto y un ejemplo es el derecho al acceso de la red de internet, incluido en el artículo 6 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

en lugares donde la interconexión y concentración del capital creativo e innovador son pilares para asegurar el bienestar absoluto de las especies, teniendo como primer objetivo mejorar la vida de sus habitantes, ya sean residentes o transitorios”. La interconexión va más allá de la simple comunicación vía móvil o mensajería de texto, ya que implica nuevas formas de desarrollo societal sobre la base de acciones comunicativas de los actores públicos, para lo cual requieren de espacios y medios determinados que lo propicien o hagan posible.

En este sentido, las ciudades inteligentes deben ser la apuesta si queremos o buscamos tutelar un derecho a la ciudad. Lo anterior, dado que nos encontramos en un proceso de transición en materia tecnológica que impacta en todos los ámbitos de nuestra vida (ya nos lo hizo ver la pandemia del Covid-19), por lo cual es importante generar desde este momento acciones que vayan hacia ese rumbo.

Para lograr ciudades inteligentes, es indispensable que el derecho a la ciudad incluya el fomento de la inteligencia artificial en las acciones gubernamentales enfocadas en lo urbano, lo cual implica de manera necesaria destinar presupuesto para ello. De otra forma no será posible, ya que todo derecho humano tiene un costo.

Lograr la inclusión de la perspectiva de Ciudad inteligente en el derecho a la ciudad sería un gran paso en aras de impulsar realmente mejoras en la vida de las personas. No se trata de hacerlo “cuando sea necesario o improrrogable”, sino que hay que adelantarnos. Apostar por estas ciudades podría parecer un riesgo, pero el futuro en sí mismo no lo es, sino una realidad.

---

TW: @BrisCervantesS  
IG: @briceidacervantessanchez  
LI: @briceida cervantes sánchez



Celebran la XXI edición del Premio HyM,  
el ‘Óscar de la vivienda’







La noche de este martes 29 de noviembre se llevó a cabo la ceremonia de entrega de la XXI edición del 'Óscar de la vivienda', el Premio Hombres y Mujeres de la Casa; que otorga el Consejo Editorial de Centro Urbano con el objetivo de reconocer la excelencia en la industria de la vivienda en México.

En esta ocasión, las personalidades más importantes de los sectores vivienda e inmobiliario se dieron cita en el Club de Banqueros de México, en el corazón de la capital del país, para reconocer a quienes, con su labor, han impulsado a la industria en el país.

El evento comenzó con unas palabras de bienvenida a cargo del arquitecto Horacio Urbano, presidente de Centro Urbano; quien afirmó que la vivienda define calidades de vida, oportunidades y la vinculación con la ciudad; por lo que atender el rezago habitacional es un reto social de primer orden.

“Desde hace más de dos décadas hay una noche al año que permite hacer una pausa para entender el tamaño del reto y la importancia de asumir compromisos en favor de la vivienda; compromisos que son, en realidad, el futuro de los mexicanos. Y esa noche es hoy, la noche en que Centro

El Premio Hombres y Mujeres de la Casa 2022 se entregó a Jorge Mendoza Sánchez, Alejandro Vargas Barroso y Juan José Errejón Hernández



Las personalidades más importantes de los sectores vivienda e inmobiliario se dieron cita en el Club de Banqueros de México.



Urbano, a través de su Consejo, entrega el Premio Hombres y Mujeres de la Casa; que en su edición 2022, la XXI, reconoce la terca y reiterada búsqueda de la excelencia en la vivienda mexicana”, dijo.

Como en los años anteriores, el Premio se entregó en tres categorías: Sector Público, Sector Privado y Cimientos. En la primera de ellas, el galardonado fue Jorge Mendoza Sánchez, director general de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF); quien, en su discurso, destacó las acciones que se han realizado desde el organismo para brindar a las familias una vivienda adecuada. Entre las que destaca el otorgamiento de 208,000 créditos, que significan 490,000 acciones de vivienda.

“Nuestra labor no termina, tenemos que seguir trabajando hacia adelante para abatir ese rezago habitacional que tanto daño le hace a México. Vamos a seguir trabajando de la mano con el sector privado y con el sector público; tenemos que juntar fuerzas para poder llevarle a todas y todos los mexicanos una vivienda adecuada”, señaló el funcionario.

En la categoría Cimientos, Mauricio Martínez, socio y director general de la desarrolladora Tierra y Armonía, entregó el Premio al fundador de la empresa, Juan José Errejón Hernández.

El galardonado destacó que Tierra y Armonía genera empleo y una mejor calidad de vida para miles de familias mexicanas; y dijo sentirse satisfecho con los logros acumulados a lo largo de su carrera.

“Tierra y Armonía es una organización con alto compromiso social, fundada por un equipo de personas comprometidas con un objetivo común; trascender a través de realizar proyectos de alta calidad. Además de ayudar a personas a que vivan mejor y generar valor en el entorno en que se encuentran”, mencionó.

Finalmente, en la categoría Sector Privado, el arquitecto Alejandro Vargas, fundador y director general de Esphabit, recibió el premio por parte de Víctor Manuel Requejo, presidente del Consejo de Administración del Banco Inmobiliario Mexicano (BIM); y Enrique Margain Pitman, coordinador del Comité Hipotecario de la Asociación de Bancos de México.

“En esta industria los retos no terminan nunca; hoy enfrentamos un panorama difícil, donde vemos subir las tasas de interés, vemos crecer la inflación y caer la producción de vivienda social. Sin embargo, yo les pregunto ¿no hemos tenido épocas más difíciles? (...) Los invito a levantar el ánimo y a seguir trabajando por el bien de las familias mexicanas, por nuestra industria y por nuestro país; México nos requiere”, aseveró el premiado.

Como en los años anteriores, el Premio se entregó en tres categorías: Sector Público, Sector Privado y Cimientos.

AMENIDADES DE  
PRIMER NIVEL



CANCHAS  
DEPORTIVAS



ALBERCA



ÁREAS  
PETFRIENDLY

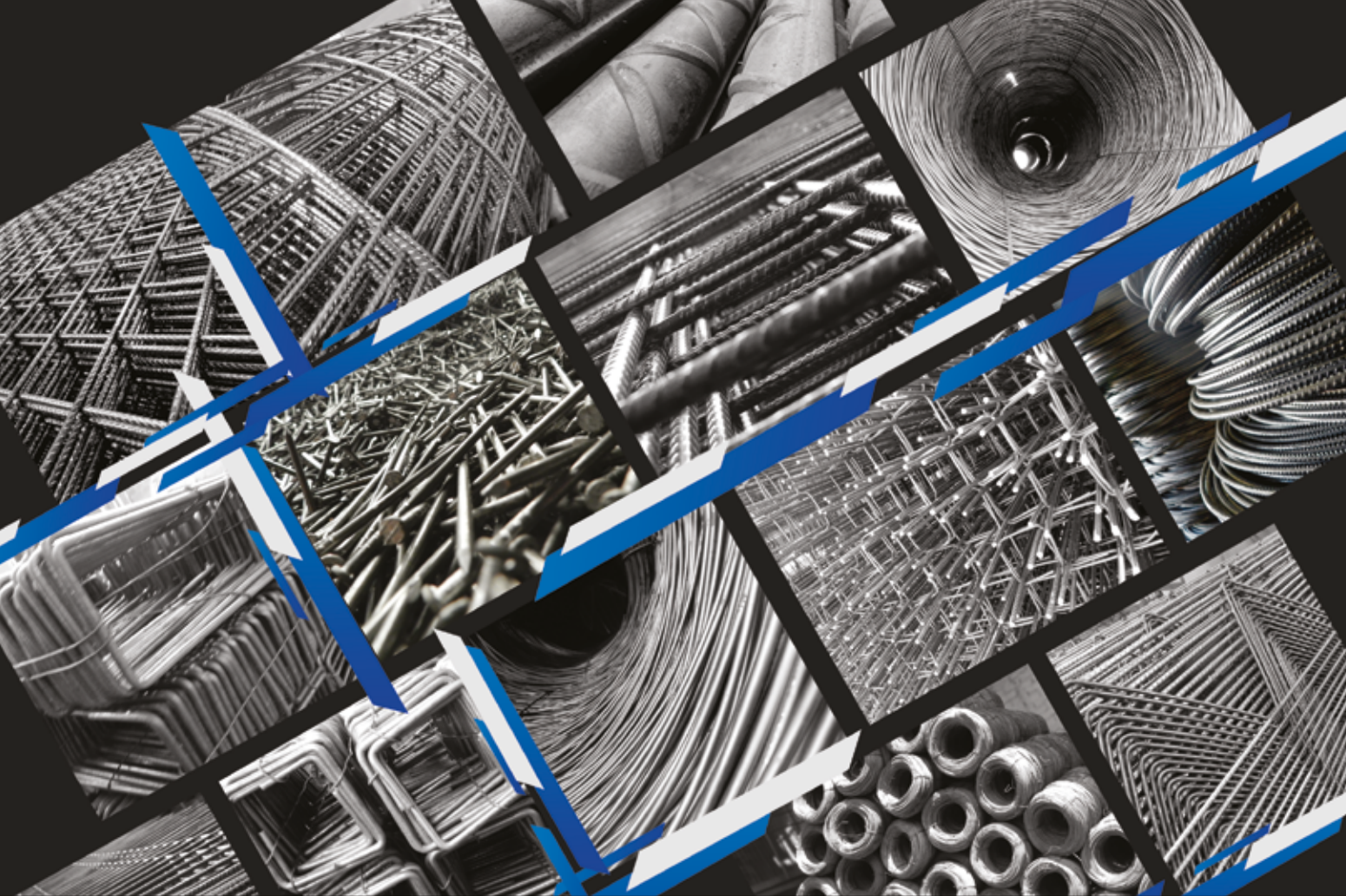


# VIDUSA

DESARROLLAMOS COMUNIDADES  
**CON VALOR PARA DISFRUTAR**

T. 818-221-2160  
[www.vidusa.com](http://www.vidusa.com)





**MEXLAM**

**MALLAMIL · VIGAMIL · ARMAMIL · VARMIL · VARILLA R-42  
REJA · ESCALERILLA · CLAVOS · ALAMBRES · PASAJUNTAS**

[www.mexlam.com](http://www.mexlam.com)  
[facebook.com/mexlam.mx](https://facebook.com/mexlam.mx)  
[ventas@mex-lam.com](mailto:ventas@mex-lam.com)

Michoacán #72, Col. Constitución de 1917, Estado de México. CP 54190  
Conmutador: 5699 2600, Fax 5755 8205, del Interior de la República: 01 800 719 5373  
[info@mexlam.com](mailto:info@mexlam.com)