

I / 07 COMITÉ DE PRODUCTIVIDAD Y SUELO

Orden del Día:

- I. Lista de asistencia.
- II. Certificación del quórum.
- III. Lectura y aprobación, en su caso, de la minuta de la sesión anterior.
- IV. Seguimiento de acuerdos.
- V. Presentación de los Alcances y Retos del Sector Vivienda.
- VI. Presentación de las Bases para la Integración del Programa de Productividad y Suelo del Sector Vivienda.
- VII. Asuntos Generales.
- VIII. Acuerdos.

A las 17:00 horas del día jueves primero de febrero de 2007, se reunieron en la Sala de Consejo de la Comisión Nacional de Vivienda, ubicada en Ave. Presidente Masaryk No. 214, 1er. Piso, Col. Bosque de Chapultepec, de esta ciudad, a efecto de celebrar la primera sesión del Comité de Productividad y Suelo de la Comisión Nacional de Vivienda, los siguientes participantes:

Comisión Consultiva Académica	
Colegio Mexiquense	<i>Dr. Alfonso Xavier Iracheta Cenecorta</i>
Colegio Mexiquense	<i>Arq. Alberto Rébora Togno</i>

Comisión Consultiva de las Organizaciones de la Sociedad Civil	
FCARM	<i>Arq. Carlos Hernández Torres</i>
Comisión Consultiva Privada Sector Producción	
CONCANACO	<i>Ing. Raúl Avilés Gutiérrez</i>
Sector Público	
SEDESOL	<i>Lic. Rafael Vargas Muñoz</i>
CORETT	<i>Lic. Alejandro Hernández Gutiérrez</i>
CORETT	<i>Ing. Alberto Huitron Navia</i>
CORETT	<i>Lic. J. Heriberto Oltra Paniagua</i>
SCT	<i>Lic. Jaime Varela Milo</i>
SCT	<i>C.P. Fernando Palma Soto</i>
LUZ Y FUERZA DEL CENTRO	<i>Arq. José Luis Granados Soria</i>
INFONAVIT	<i>Lic. Astrid Bolbrügge Mischke</i>

Invitados	
CONSULTOR	<i>Ing. Luis Javier Castro Castro</i>
CONOREVI – HIDALGO	<i>Lic. Mirna Hernández Morales</i>
Comisión Nacional de Vivienda	
CONAVI	<i>Lic. Martha Cecilia Robles Montijo</i>
CONAVI	<i>M.G. Dora María Rivera Contreras</i>
CONAVI	<i>Lic. Marco Antonio Quiroz López</i>
CONAVI	<i>Mtra. Silvia Alba Riveros</i>
CONAVI	<i>Lic. Roberto Barba Pingarrón</i>
CONAVI	<i>Lic. Pedro Merla Vignau</i>
CONAVI	<i>Mtra. Norma Guadalupe Lara Vivas</i>
CONAVI	<i>Lic. José Luis Medina Alvarado</i>

Síntesis de las Deliberaciones del I Comité de Productividad y Suelo

I.- Lista de asistencia.

La Lic. Martha Cecilia Robles Montijo, Secretaria Técnica del Consejo Nacional de Vivienda, abrió la sesión con este punto, comentando que primeramente se había pasado la lista de asistencia para su registro.

II.- Certificación del quórum.

La Lic. Martha Cecilia Robles Montijo, certifica que se encuentren representantes de las Comisiones Consultivas.

III.- Lectura y Aprobación, en su caso, de la minuta de la sesión anterior.

En este punto del Orden del Día, la Lic. Martha Cecilia Robles Montijo, solicitó a los asistentes la dispensa de la lectura de la minuta de la sesión anterior y su aprobación, a lo que los presentes estuvieron de acuerdo.

IV.- Seguimiento de Acuerdos.

En relación al punto de seguimiento de acuerdos, la Lic. Martha Cecilia Robles Montijo, comentó que en la última sesión no se registraron acuerdos.

V.- Presentación de los Alcances y Retos del Sector Vivienda.

La Lic. Martha Cecilia Robles Montijo señaló que el Señor Presidente Lic. Felipe Calderón Hinojosa en su discurso, en la última Asamblea del INFONAVIT, definió cinco Aspectos Guía de la Política Nacional de Vivienda.

1. Carácter eminentemente Social de los Programas de Adquisición de Vivienda.
2. Fomentar la Vivienda de Calidad.
3. Concretar esfuerzos con los diferentes Actores e Instituciones de Vivienda.
4. Brindar mayores oportunidades a las familias.
5. Creación de Infraestructura en todo el país.

VI.- Presentación de las Bases para la Integración del Programa de Productividad y Suelo del Sector Vivienda.

El Lic. Marco Antonio Quiroz López, Subdirector General de Fomento del Suelo para Vivienda y Enlace con Estados y Municipios, comentó que es relevante el apoyo responsable de todas las Instituciones que participan en el Comité Conjunto de Productividad y Suelo, para alcanzar el Objetivo que el Señor Presidente Felipe Calderón señaló, lograr la meta de seis millones de créditos, en estos seis años.

Mencionó que para alcanzar dicho Objetivo se tienen que abordar los temas de: Suelo, Tramitología, Costos de Transacciones, Seguridad Jurídica, Reserva Territorial, Edificación de Vivienda y hacer Ciudad.

Destacó la importancia de la Nueva Ley de Vivienda, establecida el pasado mes de junio de 2006, donde la CONAVI tiene mayor responsabilidad en los siguientes temas específicos:

- Mayor responsabilidad de los Gobiernos Estatales en el Sistema Nacional de Vivienda.
- Conducir la Política Nacional de Vivienda.
- Coordinar y promover acciones de Vivienda y Suelo con la participación de los tres Sectores: Público, Privado y Social.
- Compatibilizar las Políticas Habitacionales con el Ordenamiento Territorial; incorporando medidas de Redensificación.
- Fomentar la Seguridad en la Tenencia de la Propiedad.
- Operar el Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad.
- Fortalecer la Producción Social de Vivienda.

Estableció en tres puntos principales el esquema actual de la Subdirección General de Fomento del Suelo y Enlace con Estados y Municipios:

1. Enlace con Estado y Municipios y Regulación.
 - Convenio de Coordinación para el Desarrollo de la Vivienda y el Suelo, CODEVISU, (Firma con las 32 Entidades).
 - Diagnósticos Estatales de Vivienda (Firma con 16 Entidades).
 - Elaboración de Modelo de Convenio de Coordinación en los Temas de Vivienda y Suelo con las autoridades de cada Entidad Federativa.
 - Elaboración del Modelo de Ley de Vivienda para las Entidades Federativas.

- Sistemas de Seguimiento de trámites y el Nacional de Costos Indirectos.
- Convenio de Concertación para promover la Redensificación y el Crecimiento Ordenados y Sustentables de las Ciudades y Zonas Metropolitanas del Sistema Urbano Nacional.

2. Suelo e Infraestructura.

a. Suelo Legal Servido Sustentable para la Vivienda de Carácter Social.

Se planteó una primera propuesta de Estrategia para la Generación de suelo legal, servido y sustentable para la vivienda de carácter social, entendiendo ésta como factor de reordenamiento territorial y detonador del mejoramiento del hábitat, asociada a la localización, la infraestructura, el equipamiento, los servicios básicos y los espacios públicos.

Los principios de la estrategia son: la intervención de los gobiernos locales como rectores de la política de suelo e infraestructura, la integralidad entre la política habitacional y el desarrollo urbano; la corresponsabilidad pública – privada – social; y la distribución equitativa de cargas y beneficios producto de la localización o de la normatividad urbana.

La estrategia plantea dos líneas de acción dirigidas a familias cuyos ingresos, sumados al del jefe de familia y el de su cónyuge, no exceda el equivalente a tres veces el salario mínimo general vigente:

- ❖ **La incorporación de suelo periurbano y desarrollo de infraestructura y servicios para la vivienda.** Orientado a generar una oferta inmobiliaria organizada de “lotes con servicios” para la población de menores ingresos, con la intervención de los sectores público, privado y social, a través de mecanismos e instrumentos financieros, normativos y regulatorios.
- ❖ **La densificación, saturación y reciclamiento para la regeneración y consolidación urbana.** Orientado a inducir procesos de redensificación y ocupación de lotes baldíos o vacantes urbanas en las zonas urbanizadas y consolidadas de las ciudades, aprovechando la infraestructura y los servicios urbanos existentes.

Se trata de una estrategia que convoca a las autoridades federales, locales, a la iniciativa privada y al sector social a propiciar una oferta de

suelo con infraestructura, equipamiento y servicios, asociada a la vivienda, para la población de menores ingresos, es este sentido todos tienen que aportar.

El Sector Público aporta:

- Instrumentos legales, normativos, reglamentarios, de fomento; instrumentos financieros; subsidios; crédito puente, suelo, infraestructura, servicios, equipamiento, etc.

El sector privado aporta:

- Terrenos en breña, urbanización infraestructura, equipamiento, vialidad, créditos, etc.

El sector social (Beneficiarios) aporta:

- Terrenos en breña, ahorro, pago de crédito, mano de obra

Por lo que se propone que todas estas aportaciones sean formalizadas mediante un Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario, por tratarse de una de las figuras jurídicas que otorgan mayor transparencia a los procesos de disposición y administración de la tierra para el desarrollo urbano.

b. Realización de proyectos de Investigación de apoyo al Suelo y a la Infraestructura.

Para apoyar la incorporación de suelo legal e infraestructura para vivienda social, se propone que a través de instituciones de educación superior, investigación científica o de empresas consultoras especialistas en el tema, se lleven a cabo proyectos de investigación a partir de casos específicos con distintos patrones de ocupación del territorio y diferentes regulaciones, a fin de definir Instrumentos normativos y regulatorios de desarrollo urbano, financieros, fiscales y legales necesarios para concretar la estrategia de suelo.

c. Segundo Congreso Nacional de Suelo, a realizarse en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, en el mes de octubre (fecha por confirmarse).

3. Registros Públicos de la Propiedad.

- Modelo Integral de Modernización de los Registros Públicos.
- Hay 19 Entidades incorporadas al Programa de Modernización.
- Se realizan con periodicidad Talleres de Evaluación de los Avances en los Registros Públicos del País.

Por parte de los asistentes se destacaron los siguientes comentarios:

- Hay cuatro grandes temas en los que se debe profundizar:
 1. Falta de Suelo para las familias más pobres.
 2. Más de la mitad de los mexicanos en las Ciudades carecen de protección, viven en la ilegalidad.
 3. Integrar la Planeación Urbana con el ejercicio de la Vivienda.
 4. Recuperar la Plusvalía.
- Cómo se va a transformar a la CORETT, para que ya no promueva la irregularidad.
- Los Organismos Estatales de Vivienda requieren de mayor apoyo económico, de la integralidad Regional para participar en los diversos Convenios y Pactos Sociales.
- Desarrollar el Proyecto de Análisis de las Bases Institucionales en el Desarrollo Urbano.
- En México no se cuenta con: Instituciones, Mecanismos, Fórmulas de Cooperación entre los Agentes Públicos, Privados y Sociales de Desarrollo Urbano para hacer Ciudad.
- Hacer más Operativo el Comité de Suelo a través de Grupos de Trabajo, con una Agenda bien definida sobre Temas prioritarios, para establecer propuestas y después obtener resultados. Un tema relevante para la Agenda puede ser **“Generar Oferta de Suelo Barato”**.
- Es relevante trabajar en la dinámica de casos prácticos como los que se tienen en el Estado de México, por lo que el representante de la CORETT, extendió una invitación a los miembros de Comité a asistir a las reuniones de trabajo en los municipios de Ixtapaluca, Texitlán en Tizayuca, donde los Ejidatarios están dispuestos a incorporar un Programa de Suelo Libre al Desarrollo Urbano de forma ordenada.
- Integrar una Política de Suelo que sí solucione los problemas de la gente del sector más humilde.

- Se requiere reformar la Ley de Asentamientos Humanos que data de 1993, para adecuarla con la actual Ley de Vivienda.
- Aprovechar los Recursos de Investigación en la Convocatoria CONAVI – CONACYT, para desarrollar Temas Centrales como: **Oferta de Suelo, Institucionalización de los Procesos**, entre otros que se señalen en la **Agenda** de los Grupos de Trabajo antes mencionada.
- Existe una Propuesta de Política Nacional de Suelo, que se desarrolló hace tres o cuatro años, en el Colegio Mexiquense para SEDESOL, aún tiene validez, cuenta con toda una historia, todo un análisis, diversos instrumentos y una orientación de Política Nacional, es el momento de retomarla y adecuarla a las necesidades actuales.
- Creación del Observatorio Nacional de Suelo y Vivienda que lo maneje y administre EL CONAVI.
- Institucionalizar el Proceso de incorporación, de manejo, de comercialización, entre otros, del Suelo para Desarrollo Urbano y Vivienda.

VII.- Asuntos Generales.

Para consultar las Minutas y las Presentaciones de cada Comité, se encuentran en la página WEB de este Consejo: conavi.org.mx

VIII. Acuerdos.

CPS XXXI – 062 – 01 02 07

- Los integrantes del Comité de Productividad y Suelo, aprobaron la Minuta de la Sesión anterior que se llevó a cabo el jueves 23 de noviembre de 2006.

Siendo las 19:00 horas del jueves 1 de febrero de 2007, se da por terminada la primera sesión del Comité de Productividad y Suelo.

Atentamente,

El Subdirector General

La Coordinadora General del Secretariado

Lic. Marco Antonio Quiroz López

Lic. Martha Cecilia Robles Montijo