

12. BASES PARA CREAR EL OBSERVATORIO NACIONAL DE SUELO URBANO Y VIVIENDA

Convocatoria y Clave del Proyecto:
Demanda Atendida:

CONAFOVI-2004-C01-12.
Bases para crear un Observatorio Global de Suelo y Vivienda.
El Colegio Mexiquense, A.C.
Dr. Alfonso Xavier Iracheta Cenecorta.

Sujeto de Apoyo:
Responsable Técnico:

El objetivo de este proyecto fue definir la estructura, funciones y sistema de indicadores para el **Observatorio Nacional de Suelo y Vivienda** que permita dar seguimiento sistemático a fenómenos como:

- ~ Estructura y comportamiento del mercado de suelo y vivienda (precios, oferta y demanda), con énfasis en el de bajo ingreso, para apoyar las políticas habitacionales y las decisiones inmobiliarias de los actores sociales involucrados.
- ~ Cumplimiento de la política urbana vinculada al suelo y la vivienda.
- ~ Política fiscal relativa a la propiedad raíz.

Asimismo, analizar las experiencias nacionales y extranjeras, relacionadas con la función de „observar“ el proceso urbano, y conocer los recursos existentes para su implementación.

35

Conceptualización y objetivos de Observatorios Urbanos

Definir la estructura, funciones y sistema de indicadores para el **Observatorio Nacional de Suelo y Vivienda** que permita dar seguimiento sistemático a fenómenos como:

- ~ Estructura y comportamiento del mercado de suelo y vivienda (precios, oferta y demanda), con énfasis en el de bajo ingreso, para apoyar las políticas habitacionales y las decisiones inmobiliarias de los actores sociales involucrados.
- ~ Cumplimiento de la política urbana vinculada al suelo y la vivienda.
Política fiscal relativa a la propiedad raíz.

Un **Observatorio de Suelo y Vivienda**, concentra sus esfuerzos en un tema del desarrollo urbano, manteniendo las relaciones con los otros, bajo el principio que „lo urbano“ es una totalidad y por ello, cualquier esfuerzo por atender alguno de sus elementos (por ejemplo el suelo y la vivienda), exige tener claras las relaciones entre ellos.

Bases del Observatorio Nacional de Suelo y Vivienda

De acuerdo con lo establecido en las bases del proyecto, se aprovecharon las experiencias de diversas instituciones nacionales y extranjeras, relacionadas con la función de „observar“ el proceso urbano, para definir una primera estructura, funciones y sistema de indicadores para el Observatorio Nacional de Suelo Urbano y Vivienda que permita dar seguimiento sistemático a fenómenos como:

- ~ Estructura y comportamiento del mercado de suelo y vivienda.
- ~ Cumplimiento de la política urbana vinculada al suelo y la vivienda.
- ~ Política fiscal relativa a la propiedad raíz.

Funciones

- ~ Trabajar en el desarrollo de indicadores, su aplicación y en la formulación de opiniones y recomendaciones, con los actores sociales involucrados en el fenómeno habitacional.
- ~ Mantener el Sistema Nacional de Información para la Vivienda, de manera regular y consistente y realizar los análisis que determine la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y/o alguno de los organismos habitacionales, entre otros.
- ~ Desarrollar las capacidades requeridas para generar, manejar, analizar y difundir la información del sector habitacional que permitan a la CONAVI tomar las decisiones que le corresponden.
- ~ Identificar condiciones, tendencias y temas prioritarios para ser considerados en las funciones del Observatorio, por medio de proyectos y acciones de investigación y procesos consultivos, en los que participen la CONAVI, funcionarios del sector suelo y vivienda o relacionados, en su caso, y organizaciones de la sociedad civil (privada, académica, y social).
- ~ Proponer opciones para armonizar las políticas y estrategias del sector suelo y vivienda, que se aplican en cualquier ámbito territorial del país.
- ~ Cooperar con otros observatorios, para compartir recursos, intercambiar conocimientos sustantivos y metodológicos y difundir información en diversos ámbitos territoriales.
- ~ Ayudar a otros observatorios a aumentar su capacidad de recolectar y usar indicadores relativos a los fenómenos del suelo y la vivienda, a partir de la difusión de buenas (y malas) prácticas.
- ~ Analizar y compartir lecciones aprendidas de experiencias en marcha y buenas prácticas con otros observatorios.
- ~ Mantener una página en Internet y otros instrumentos de difusión de su labor, para brindar a la sociedad información sobre la evolución de los fenómenos habitacionales y los avances de las políticas públicas en la materia y asociadas.
- ~ Producir el Informe Anual sobre el Estado del Suelo y la Vivienda en México, en el que se incluyan análisis comparativos de indicadores y una presentación y evaluación de buenas y mejores prácticas de desarrollo habitacional en México.

Actores Sociales

- ~ Instituciones públicas y privadas que recaban, procesan y evalúan datos e informaciones básicas, relacionadas con el fenómeno habitacional.
- ~ Instituciones que formulan, ejecutan y evalúan las políticas públicas de desarrollo habitacional, reflejadas en los indicadores que se desea construir y aplicar.
- ~ Instituciones usufructuarias e interesadas en los resultados de las políticas públicas sobre el suelo y la vivienda.
- ~ Medios de comunicación.
- ~ Instituciones que "saben" sobre los fenómenos del suelo y la vivienda como son las académicas.
- ~ Organizaciones de la sociedad que viven, sufren y son beneficiarias de las políticas habitacionales.
- ~ Personas que apoyen al proceso habitacional como facilitadoras, de modo de asegurar una fluidez de comprensión y entendimiento.
- ~ El gobierno, en razón de ser el único actor con presencia y legitimidad nacional.

Procedimientos y criterios de creación

- ~ **Participación:** desde su creación, es fundamental promover la participación de los actores sociales en un sentido bi-direccional, de manera que las preocupaciones de información y análisis del gobierno, se complementan con las de los actores representados en el sistema habitacional.
- ~ **Legitimación y confiabilidad, a través de una estructura ciudadanizada:** permite que los representantes de los actores sociales garanticen la continuidad y prevalencia de una idea de largo plazo.

- ~ **Costos de instalación:** aprovechar las estructuras existentes, como es el caso de la CONAVI y del Sistema Nacional de Información para la Vivienda.

Conclusión:

La propuesta del Observatorio Nacional de Suelo Urbano y Vivienda, es una oportunidad fundamental para la CONAVI y para el Consejo Nacional de Vivienda, de iniciar una etapa de desarrollo de la política habitacional, basada en dos grandes pilares:

- ~ El primero, la incorporación de la política de suelo como parte de la política habitacional.
- ~ La segunda, el aprovechamiento de la información y el sistema de indicadores, como herramienta de seguimiento y evaluación de los fenómenos habitacionales del país y del cumplimiento de la política habitacional, como base para su confirmación o reorientación.