

14. MERCADO DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN CIUDADES SELECCIONADAS: INDICADORES Y ORIENTACIONES BÁSICAS.

Convocatoria y Clave del Proyecto:
Demanda Atendida:

CONAFOVI-2002-C01-8392.
Inventario Nacional de Información en
Materia de Suelo.

Sujeto de Apoyo:
Responsable Técnico:

El Colegio Mexiquense, A.C.
Dr. Alfonso Xavier Iracheta Cenecorta.

Propósitos del estudio: Contribuir a la orientación de la política de suelo habitacional y aportar al conocimiento del mercado inmobiliario –legal e ilegal- urbano.

Objetivos

- Analizar el mercado de suelo urbano para vivienda (formal e informal), con énfasis en el de menor ingreso, a través de ciudades seleccionadas.
- Identificar los factores que determinan la operación de estos mercados y la participación de los principales actores económicos y sociales.
- Formular modelos conceptuales de formación de los mercados formal e informal de suelo para la vivienda de los pobres, considerando su ubicación en la periferia urbana y sus características principales.
- Construir indicadores para dimensionar económicamente estos mercados y relacionar los precios de la tierra con diversas características urbanas relevantes.
- Elaborar un diagnóstico sobre la problemática del suelo habitacional y las condiciones socioeconómicas de las familias que viven en asentamientos de bajo ingreso en las ciudades seleccionadas.
- Conocer cómo se forman los precios del suelo habitacional de bajo ingreso (formal e informal), así como sus magnitudes, variaciones, actores y condiciones urbanas que los determinan.
- Proponer políticas e instrumentos para atender las necesidades de suelo habitacional de la población urbana de bajo ingreso.
- Integrar un documento que refleje el estado y estructura del mercado de suelo habitacional de la población de menor ingreso en ciudades seleccionadas, con elementos para generalizar conclusiones y propuestas a nivel nacional.

41

El esfuerzo para definir las ciudades, sus asentamientos precarios y dentro de estos, las viviendas a encuestar, pretendió tener amplia representatividad del mosaico social y territorial del precarismo urbano en las ciudades del país.

MESORREGIÓN	Nº	CIUDAD	ESTADO
Centro Occidente	1	Agl. Aguascalientes	Aguascalientes
Noroeste	2	ZM de Ciudad Juárez	Chihuahua
Noreste	3	Ciudad de Durango	Durango

Centro Occidente	4	ZM de Guadalajara	Jalisco
Centro Occidente	5	ZM de León-Silao	Guanajuato
Centro	6	Agl. de Pachuca	Hidalgo
Centro Occidente	7	Agl. De Querétaro	Querétaro
Centro	8	ZM de Toluca-Lerma	Estado de México

Conclusiones:

El proyecto permitió obtener información de gran valor **del mercado irregular** respecto de:

- Los **agentes económicos** del mercado, y sus procedimientos (**oferta**);
- Las características físicas, jurídicas y ambientales de los **asentamientos populares irregulares**;
- Las características físico- funcionales de los **lotes y viviendas (productos)** en los asentamientos, sus **precios** y una idea más clara del proceso de formación de los mismos;

Las características socio-demográficas de las **familias** que habitan estos asentamientos (**demanda**).

42

Las ciudades y los asentamientos seleccionados, ofrecen una idea razonable de la urbanización descapitalizada en ciudades importantes de México. Permite conocer y/o confirmar, las características socioeconómicas y territoriales de las periferias urbanas y nos acerca al conocimiento de las variables importantes que determinan los precios de suelo para vivienda de las familias pobres, dentro del mercado formal –legal- e informal –ilegal-.

La investigación permitió también obtener y construir información **del mercado regular de suelo para pobres** en cuanto al: **proceso de incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano; precios del suelo ejidal incorporado para desarrolladores de vivienda de interés social; adquisición gubernamental de reserva territorial, entre otros.**

Una conclusión relevante sobre la **información relativa al suelo urbano** es que es prácticamente inexistente y cuando se cuenta con ella, no siempre se tiene la voluntad para compartirla.

El grave problema de información que enfrenta el fenómeno del suelo urbano y en general el de la urbanización precaria o descapitalizada, es que no parece estar en las preocupaciones de las autoridades estatales y locales.

En este sentido, surge como prioridad inmediata la creación de sistemas de información para el suelo y la vivienda, observatorios y fuentes actualizadas, públicas y confiables.

Con las conclusiones de la investigación surgieron recomendaciones de política, a saber:

- Propuestas de política y ajustes a la legislación para la constitución de reservas territoriales.
- Rescate y desarrollo de esquemas como: Polígonos de actuación, orientados a la creación de espacios para el desarrollo urbano en la frontera campo-ciudad; Macro-desarrollos (hoy DUIS), para concentrar la oferta y la demanda de crecimiento urbano en las ciudades, aportando suelo para los más pobres.
- Propuestas para mejorar la regularización tradicional de la tenencia de la tierra (el papel de la CORETT, la SEDESOL, y los ejidatarios, comuneros y posesionarios).