



## 4<sup>to</sup> Taller

MESA: Vivienda y Acceso al Suelo

**COMITÉ EQUIDAD E  
INCLUSIÓN SOCIAL**

CDMX



CONDUSE  
CONSEJO PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

CONSEJO PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE (CONDUSE)

Comité Equidad e Inclusión Social

Mesa de Vivienda y Acceso al Suelo

## **1. LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA EL PROYECTO DE PGDU: HACIA UN MODELO DE CIUDAD**

El taller se realizó en la “Casa Universitaria del Libro” el día 24 de febrero del 2016. La sesión inició a las 10:00 horas con la presencia de cinco asistentes, a quienes se les consultó la factibilidad de esperar unos minutos para dar oportunidad que se incorporaran más participantes y a lo cual accedieron. El Taller comenzó a las 10:10 horas y concluyó agradeciendo la asistencia de los consejeros a las 13:00 horas.

Se registró una asistencia de 42 asistentes: 25 hombres y 17 mujeres.

Se contó con la asistencia de la Urb. Gabriela Quiroga. Coordinadora General de Desarrollo y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Asimismo se contó con representantes de las siguientes instancias: Servicios Metropolitanos (SERVIMET); Contraloría General, SSG, de las Delegaciones. Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Tláhuac, Tlalpan y el Instituto de Vivienda del DF (INVI), Movimiento Urbano Popular CND, Frente de Organizaciones Sociales Francisco Villa FOSFV (Iztapalapa), Organización Civil UNOS- IF Unión de Organización Social para la Integración Familiar, Desarrollador e integrante de la Cámara Nacional de Comercio Grupos Especializados, Asamblea de Barrios V. Carranza, Casa y Ciudad AC, En la Orilla de los Tiempos AC, Organización y Vivienda PPT-U, Parque Reforma Social A.C Miguel Hidalgo, Movimiento Ciudadano Sustentable por México, COVIP Coordinadora de Vivienda Popular, Congreso Popular Social, Coordinador del Comité Del Carmen, Bloque Urbano PAFADES, Proyecto Urbano, Grupo Inmobiliario CANACO/ Tlalpan, Desarrollador Socio CANADEVI, y Ciudadano.

### **1.1 DESARROLLO DEL TALLER**

El taller inició con la bienvenida por parte de la moderadora y la presentación de cada uno de los consejeros, en seguida se realizó una explicación de la ruta de

trabajo establecida en el orden del día y el objetivo a alcanzar en el taller en turno el cual fue: Revisar las estrategias que conformarán la aportación ciudadana al Proyecto del Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU), así como definir mecanismos, responsables y establecer su orden de prioridad.

Se establecieron algunos lineamientos para la buena convivencia durante el desarrollo de la sesión, como el establecer tiempo máximo para las intervenciones, levantar la mano y esperar a que se les cediera la palabra.

Posteriormente, se dio lectura a los resultados plasmados en la Relatoría del 3er. Taller de Estrategias efectuado el 13 de noviembre y de la sesión de Reforzamiento realizado el 30 de noviembre del 2015.

### Estrategias identificadas por los Consejeros en el Taller de Estrategias

Mesa 1	Mesa 2
Como estrategia se requiere instrumentar:	
Programa de suelo para producción Social y Hábitat	Creación de Reserva Territorial y bolsa de vivienda para producción de interés social
Programa Integral de la Zona Metropolitana	Crear una Política contundente que permita atender la vivienda de interés social (mínimo de 65m <sup>2</sup> ) en suelo apto, asignando mayor presupuesto al INVI
Programa de reserva de suelo para vivienda de interés social a través de un Fondo se reserva de suelo mediante: Adjudicación, desincorporación, regularización, expropiación y/o compra, y reubicación de zonas de alto riesgo	Simplificación Administrativa en la gestión de vivienda de interés social
Integración de la ciudadanía en la toma de decisiones	Impulsar una política de suelo para Producción Social de Vivienda
Mayor presupuesto para programas de Desarrollo Urbano	Que la Producción Social de Vivienda sea exenta del ISR en la compra de suelo y derechos y aprovechamientos locales y Federales (CFE)
Considerar el Programa hídrico de la ZMCM	Que las obras de reforzamiento hidráulico (agua y drenaje), estén a cargo del GDF (SACMEX)
Revisión de tramitología en suelo de conservación	Apoyo a la compra de suelo con impulso a créditos y subsidios para propiedad colectiva (Cooperativas, comunas, asociaciones civiles...) y social (ejidos y comunidades)
Redefinición de criterios de expropiación	Modificación a la Ley de Expropiaciones para agilizar y contribuir a la reserva territorial para PSV
Vivienda mínima de 70 metros cuadrados	Reconsiderar Avalúos Sociales
Implementar Programa de Vivienda sustentable con separación de basura y captación de agua pluvial	Política tributaria con pago de impuestos progresivos para desestimular suelo en engorda y edificios desocupados
Homogeneizar los programas de vivienda	Garantizar la aplicación del pago de derechos de los aprovechamientos en las zonas donde se emplacen desarrollos habitacionales
Controlar Megaproyectos y afectaciones	Modificación a la Ley de Desarrollo Urbano e inclusión del capítulo de Producción Social del Hábitat y la vivienda

Mesa 1	Mesa 2
Como estrategia se requiere instrumentar:	
Política de Descentralización (dotar de incentivos a otras ciudades)	Inhibir la especulación Inmobiliaria adoptando normas urbanas para una justa distribución de cargas y beneficios mediante rentas extraordinarias generadas por la inversión
Derogar la Norma 26	
Impulsar en la ZMCM la Carta del Derecho a la Ciudad, Proyectos comunitarios de Gestión Social, Proyecto Centro Oriente.	
Simplificar la Gestión urbana en suelo de conservación	
Elaborar un programa emergente de vivienda para los próximos 15 años	
Elaborar un programa emergente de reserva de suelo para vivienda de interés social	

Fuente: Material elaborado por Subgrupos en el 3er. Taller de Participación Ciudadana "Estrategias" del proyecto de programa General de Desarrollo Urbano realizado el 13 de noviembre de 2015

### Estrategias complementadas por los Consejeros en el Taller de Reforzamiento

Taller Participativo de Reforzamiento
Se requiere modificar la Ley de Expropiaciones y Desincorporaciones.
Impulsar un Programa para suelo ocioso (con diseños de cofinanciamiento e implementación de políticas tributarias progresivas para evitar la subutilización del suelo.
Explorar otras alternativas para obtener reserva de suelo como el que se tiene a nivel Federal, principalmente a través de SEDATU- FIFONAFE.
Considerar el suelo del actual aeropuerto como bolsa de suelo servido.
Que la SEDUVI realice un Programa de trabajo con una meta de vivienda a atender en los próximos 15 años.
Transparentar la reserva territorial que el gobierno tiene. Se necesita saber cuánto suelo y en dónde está.
Fomentar programas de desconcentración administrativa. Impulsar nuevos subcentros para que no todos lleguen al DF. Reubicar las empresas contaminantes fuera del DF.
Combatir la corrupción en el gobierno.
Disminuir la densidad en el DF.
Se requiere un programa de Subsidio Federal y Desarrollo Social en coordinación con la CONAVI.
Mayor asignación de presupuesto para el INVI.
Cambiar condiciones de crédito a menor plazo, y que se considere, subsidio, crédito y ahorro.
Cambiar en la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del DF el concepto de vivienda de interés social y popular por un esquema de producción social.

<b>Taller Participativo de Reforzamiento</b>
Incorporar en las Reglas de Operación del INVI los Programas de vivienda vertical progresiva.
Considerar los programas Federales y locales para acceder a recursos para financiar vivienda.
Buscar mecanismos dónde no se cobre el crédito en base a salarios mínimos.
Permitir contratar la propiedad en forma colectiva y no necesariamente de manera individual.
Otorgar subsidio a la gente y no en beneficio de los desarrolladores.
Aplicar de forma correcta la política de recuperación de cartera.
Construir vivienda mínima de 65 metros cuadrados.
Permitir en las Reglas de operación del INVI viviendas mayores a 65 metros cuadrados cuando sean vía autoconstrucción.
Garantizar que la Norma 26 sea exclusivamente para Producción Social de Vivienda.
Simplificar los trámites para evitar tanto tiempo que tardan las autorizaciones.
Debe haber una diferenciación de solicitud de trámites para producción social de vivienda.
En la nueva Norma de Producción Social de Vivienda, no debiera de cargarse el costo por introducción de infraestructura.
Debe existir una buena coordinación interinstitucional.
Promover Certificados Únicos para Producción Social de Vivienda (debe estar aprobado por todas las instancias competentes)

Fuente: Material elaborado por Subgrupos en el Taller de Participación Ciudadana de Reforzamiento de "Estrategias" del proyecto de programa General de Desarrollo Urbano realizado el 30 de noviembre de 2015

Se preguntó a los asistentes si existía algún comentario o consideraban que debía incorporarse algún elemento adicional a las Estrategias e incluso a la Relatoría presentada. La mayoría de los asistentes se pronunciaron por considerarla adecuada, sólo hubo una participación de Georgina Sandoval, quien asistía por primera ocasión, (Casa y Ciudad) y comentó que la Comisión de Derechos Humanos del D.F. está discutiendo un documento de cara al Programa de Derechos Humanos y uno de los capítulos es el Derecho a la vivienda adecuada y se requiere una visión más amplia que no solamente trata el tema del INVI y la vivienda social y popular, así como incorporar una política de control de suelo (asentamiento irregulares en suelo de conservación y de alto riesgo).

Roberto Clara comentó que debería precisarse la estrategia en donde se dice que hay que bajar la densidad; más bien, hay que redensificar por zonas con

base en la infraestructura que se tenga o se requiera introducir; asimismo, considerar la estrategia en un sentido más amplio y no sólo en lo referente a vivienda social y popular. Cabe aclarar que esa estrategia se enunció así, ya que fue parte de los resultados del trabajo del taller.

## 1.2 TÉCNICA DE TRABAJO EN SUBGRUPOS

Se presentó un panorama general del trabajo del total de las mesas de todos los Comités y se mencionó que en general se identificaron 148 Líneas Estratégicas en concordancia con las atribuciones de la SEDUVI y con los objetivos del Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU). También se comentó que el ejercicio a realizar en el taller obedecía a los lineamientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano en lo relativo a identificar acciones estratégicas y autoridades corresponsables.

Se comentó que se identificaron 32 estrategias para el Comité de Equidad e Inclusión Social al cual pertenece la Mesa de Vivienda y Acceso al Suelo. En este sentido, se presentaron las 11 estrategias propias de la mesa de Vivienda y Acceso al Suelo como se muestra a continuación:

No.	Líneas Estratégicas
1	Promover ante la ALDF la modificación a la Ley de Expropiaciones para agilizar y contribuir a la reserva territorial para la Producción Social de Vivienda
2	Crear un programa de vivienda de interés social a partir de una reserva de suelo con la desincorporación, regularización, expropiación y/o compra de suelo.
3	Establecer que las dimensiones mínimas de la vivienda de interés social sea de entre 65 y 70 m <sup>2</sup> en suelo apto.
4	Inhibir la especulación inmobiliaria adoptando normas urbanas para una justa distribución de cargas y beneficios mediante rentas extraordinarias a la inversión.
5	Garantizar que el recurso obtenido por medio del pago de derechos de los desarrolladores inmobiliarios se reinvierta en las zonas donde se realizaron las obras
6	Implementar programas de vivienda sustentable con separación de basura y captación de agua pluvial.
7	Simplificación Administrativa en la gestión de vivienda de interés social
8	Promover la modificación a la Ley de Desarrollo Urbano e incluir en ella un capítulo de Producción Social del Hábitat y la Vivienda.

9	Revisar la Norma 26 para garantizar la construcción de vivienda social.
10	Se requiere un programa de apoyo de Subsidio Federal (CONAVI)
11	Incorporar Programas de vivienda vertical progresiva

Al respecto de las estrategias presentadas se plantearon algunos comentarios a la primera estrategia, donde se solicitó modificarla para agregar que la ALDF promoviera la modificación de dicha Ley ante la federación.

En un primer momento todos dijeron que estaban de acuerdo y se pasó a la siguiente estrategia; sin embargo, un consejero quiso regresar a la primera para que se ampliara y se incorporara también para vivienda social.

Asimismo hubo otra participación que comentó que no se particularizara en Producción Social de Vivienda o Social, sin embargo varios consejeros precisaron que sí se tenía que especificar e incluir el concepto de vivienda social.

Georgina Sandoval comentó que debería plantearse una estrategia para englobar líneas estratégicas.

- Vinculación de Instancias Públicas (Medio ambiente, Desarrollo Urbano, Vivienda, Desarrollo Social (las que se vinculen con vivienda)
- Adecuaciones Legales-Normativas Necesarias
- Perspectiva de Derecho Humano a la Vivienda Adecuada (tiene que ver con una perspectiva de contar con una vivienda adecuada)

Se acordó trabajar las propuestas de Líneas Estratégicas en tres subgrupos tomando como insumos las 11 presentadas y dividir las para su análisis y discusión; se mencionó que estas líneas podían ser readecuadas e incluso se podrían incorporar nuevas líneas estratégicas, el ejercicio debía complementarse identificando el cómo y quiénes en cada línea.

Como resultado del trabajo en subgrupos se tiene que la Línea Estratégica 1 y la Línea Estratégica 2 fueron readecuadas; asimismo, se agregaron las líneas estratégicas la 12 y la 13 quedando de la siguiente manera:

<b>Líneas Estratégicas</b>			
<b>No.</b>	<b>Estrategia</b>	<b>¿Cómo?</b>	<b>¿Quiénes?</b>
1	Promover ante las autoridades Legislativas las Modificaciones necesarias	Mediante la creación de una figura u organismo	Cámara de Diputados y Senadores y ALDF.

	para promover agilizar y dar certeza jurídica a la Expropiación del Suelo para contribuir a la a la Reserva territorial para la producción social de vivienda y de interés social	multidisciplinario para ejecutar esta estrategia	Tribunales Federales y Locales Consejería Jurídica, INVI, Patrimonio Inmobiliario, Jefe de Gobierno
2	Crear un programa de vivienda de interés social permanente a partir de una reserva de suelo con la desincorporación, regularización, expropiación y/o compra de suelo.	Reducir los trámites de desincorporación, regularización, Expropiación y/o compra de suelo, estableciendo tiempos máximos de gestión.	Crear un nuevo ente
3	Establecer que las dimensiones mínimas de la vivienda de interés social sea de entre 65 y 70 m <sup>2</sup> en suelo apto.	Que la vivienda este conformada por una superficie que garantice un estilo de vida digno para sus habitantes	Que se implemente a través de la ALDF y SEDUVI, INVI
4	Inhibir la especulación inmobiliaria adoptando normas urbanas para una justa distribución de cargas y beneficios mediante rentas extraordinarias a la inversión.	Aportaciones adicionales de desarrolladores inmobiliarios bajo un tabulador dirigido a promoción y construcción de vivienda	INVI, Desarrolladores de Vivienda, Órgano Regulador del GDF
5	Garantizar que el recurso obtenido por medio del pago de derechos de los desarrolladores inmobiliarios se reinvierta en las zonas donde se realizaron las obras	Los proyectos de vivienda incluyan las mejoras en la zona dónde se desarrollan y se condicione a la autorización y ocupación y terminación de obra	Tesorería del DF, Desarrolladores SEDEMA, SEDUVI, SEMOVI
6	Implementar programas de vivienda sustentable con separación de basura y captación de agua pluvial.	incorporando ecotecnologías y subsidio de CONAVI	INVI
7	Simplificación Administrativa en la gestión de vivienda de interés social	Revisión de los Trámites y coordinación entre dependencias que sea una normatividad mínima	SEDUVI - INVI
8	Promover la modificación a la Ley de Desarrollo Urbano e incluir en ella un capítulo de Producción Social del Hábitat y la Vivienda.		

9	Revisar la Norma 26 para garantizar la construcción de vivienda social.	Compensar al valor comercial con la creación de Fideicomisos como candado que regule la producción de vivienda. Sustituir la unidad equivalente del valor de la vivienda. Aplicando bien la Norma 26, quitar de 20 a 30 salarios mínimos y sustituirlo por la vivienda equivalente al costo real. Tierra conforme a criterio social. Fortalecer los lineamientos de la Norma, Aplicar candados para asegurar que no se haga un uso indebido en su aplicación.	SEDUVI, Fideicomisos, Finanzas: DGPI(Dirección de Patrimonio Inmobiliario ( en caso de que el gobierno aporte el predio), ALDF, Organizaciones Sociales
10	Se requiere un programa de apoyo de Subsidio Federal (CONAVI)	Lograr acceder a los subsidios. El vacío se resuelve con la creación de la Ciudad de México como una entidad federativa más.	Federal: SEDATU, CONAVI y Local: INVI- CDMX, Secretaría de Finanzas
11	Incorporar Programas de vivienda vertical progresiva	Regular la Densidad. Dividir en dos esquemas: Uno para interés social con dignificación de vivienda (Cooperativas, Autoconstrucción, Organizaciones Civiles y Sociales y 2) Evaluar viabilidad de crecimiento aplicando criterios que regulen la densidad.	SEDUVI/ Delegaciones (Ayuntamientos), Cooperativas, organizaciones de autoconstrucción
12*	<b>Vinculación de Instancias públicas que impliquen la vivienda.</b>	<b>Crear un protocolo único de atención</b>	<b>INVI SEDEMA, SEDUVI, Finanzas</b>
13*	<b>Redensificación de zonas urbanas según la infraestructura o el reforzamiento a ejecutar en ellas.</b>		

Es importante mencionar que hubo 2 líneas que quedaron sin definir el cómo y quienes.

Una vez que concluyó el trabajo de subgrupos se procedió a realizar el conteo de boletos de la jerarquización de líneas estratégicas, arrojando el siguiente cuadro.

Cabe señalar que se les informó a los consejeros que si había líneas estratégicas adicionales se mencionaran en la plenaria previo a que se realizara la asignación de boletos de las estrategias, también se les comentó que podían usar sus 5 boletos como consideraran pertinente, incluso si decidían colocarlos en una sola línea estratégica.

No.	Líneas Estratégicas	Boletos
1	Promover ante las autoridades Legislativas las Modificaciones necesarias para promover agilizar y dar certeza jurídica a la Expropiación del Suelo para contribuir a la Reserva territorial para la producción social de vivienda y de interés social	13
2	Crear un programa de vivienda de interés social permanente a partir de una reserva de suelo con la desincorporación, regularización, expropiación y/o compra de suelo.	30
3	Establecer que las dimensiones mínimas de la vivienda de interés social sea de entre 65 y 70 m <sup>2</sup> en suelo apto.	8
4	Inhibir la especulación inmobiliaria adoptando normas urbanas para una justa distribución de cargas y beneficios mediante rentas extraordinarias a la inversión.	7
5	Garantizar que el recurso obtenido por medio del pago de derechos de los desarrolladores inmobiliarios se reinvierta en las zonas donde se realizaron las obras	5
6	Implementar programas de vivienda sustentable con separación de basura y captación de agua pluvial.	5
7	Simplificación Administrativa en la gestión de vivienda de interés social	7
8	Promover la modificación a la Ley de Desarrollo Urbano e incluir en ella un capítulo de Producción Social del Hábitat y la Vivienda.	1
9	Revisar la Norma 26 para garantizar la construcción de vivienda social.	12
10	Se requiere un programa de apoyo de Subsidio Federal (CONAVI)	2
11	Incorporar Programas de vivienda vertical progresiva	12
12	Vinculación de Instancias públicas que impliquen la vivienda.	0
13	Redensificación de zonas urbanas según la infraestructura o el reforzamiento a ejecutar en ellas.	7

Fuente: Trabajo de Subgrupos a partir de Líneas Estrategias presentadas para el Proyecto del PGDU en el 4° Taller de Participación Ciudadana efectuado el 24 Febrero 2016

Llama la atención que una de las líneas estratégicas que se incorporaron quedó con cero boletos asignados.

### 1.1.3 COMENTARIOS FINALES

Algunos participantes solicitaron a los asistentes que se integraron por primera ocasión, que consideraran la continuidad de los trabajos previos por respeto a los quienes habían asistido de forma constante a los Talleres, igualmente comentaron que si tenían comentarios los hicieran por escrito para que pudiera avanzarse en la reunión programada para la sesión actual.

Varios asistentes manifestaron su inconformidad por no avisar con más tiempo las fechas del Taller, por lo que solicitaron que se notificara con mayor antelación.

Se comentó que se observaba que las Líneas Estratégicas consideraban básicamente la vivienda social.

Finalmente a nombre de una UNAM y de la SEDUVI se agradeció la asistencia y participación correspondiente.