

INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE

ORDENAMIENTO Y GESTIÓN SUSTENTABLE DEL SUELO



SEDATU

SECRETARÍA DE
DESARROLLO AGRARIO,
TERRITORIAL Y URBANO

INSUS

INSTITUTO NACIONAL DEL
SUELO SUSTENTABLE

SITUACIÓN ACTUAL

Aprox. **60%** de las viviendas urbanas tiene problemas de irregularidad.

Se estiman **7.5 millones** de lotes irregulares.

90 mil familias se suman a la irregularidad cada año.

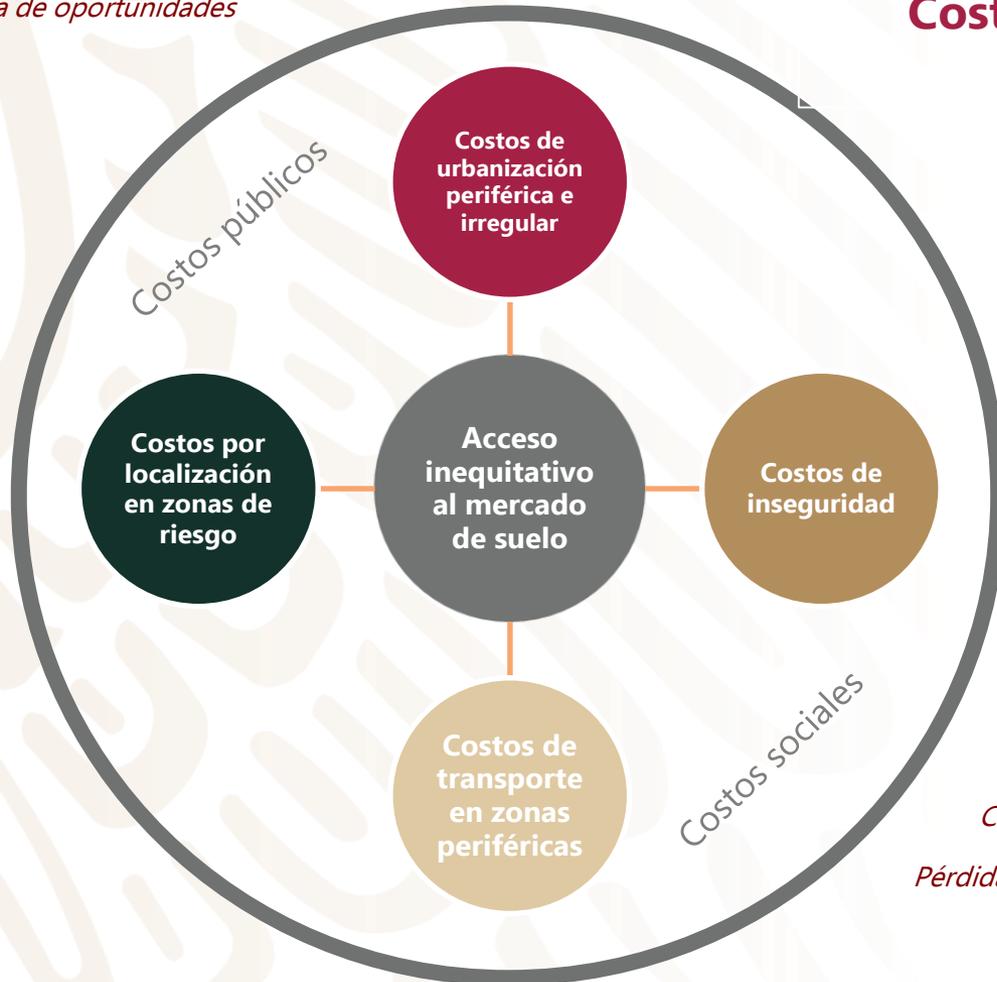
- Existe una relación directa entre la **ilegalidad / irregularidad / informalidad** en la tenencia de la tierra y la falta de gobernabilidad del territorio.
- La cultura de la formalidad y respeto al **estado de derecho** empieza en lo más fundamental: El patrimonio y la certeza jurídica sobre la propiedad raíz.
- En el **corto plazo**, la informalidad es más “barata”, ya que no es necesario incurrir en los costos que impone la normatividad urbana.
- En el **largo plazo**, los costos sociales, económicos, territoriales y ambientales son **mucho mayores**.
- Los riesgos físicos y la inseguridad son crecientes, la calidad de vida es menor.

SITUACIÓN ACTUAL

Costos del modelo de crecimiento urbano en México

Pérdida de capacidades municipales

Pérdida de oportunidades



Gestión de suelo con proyecto de desarrollo urbano integral:

Con sentido social y financieramente viable

Costos ambientales

Pérdida de identidad y cohesión social

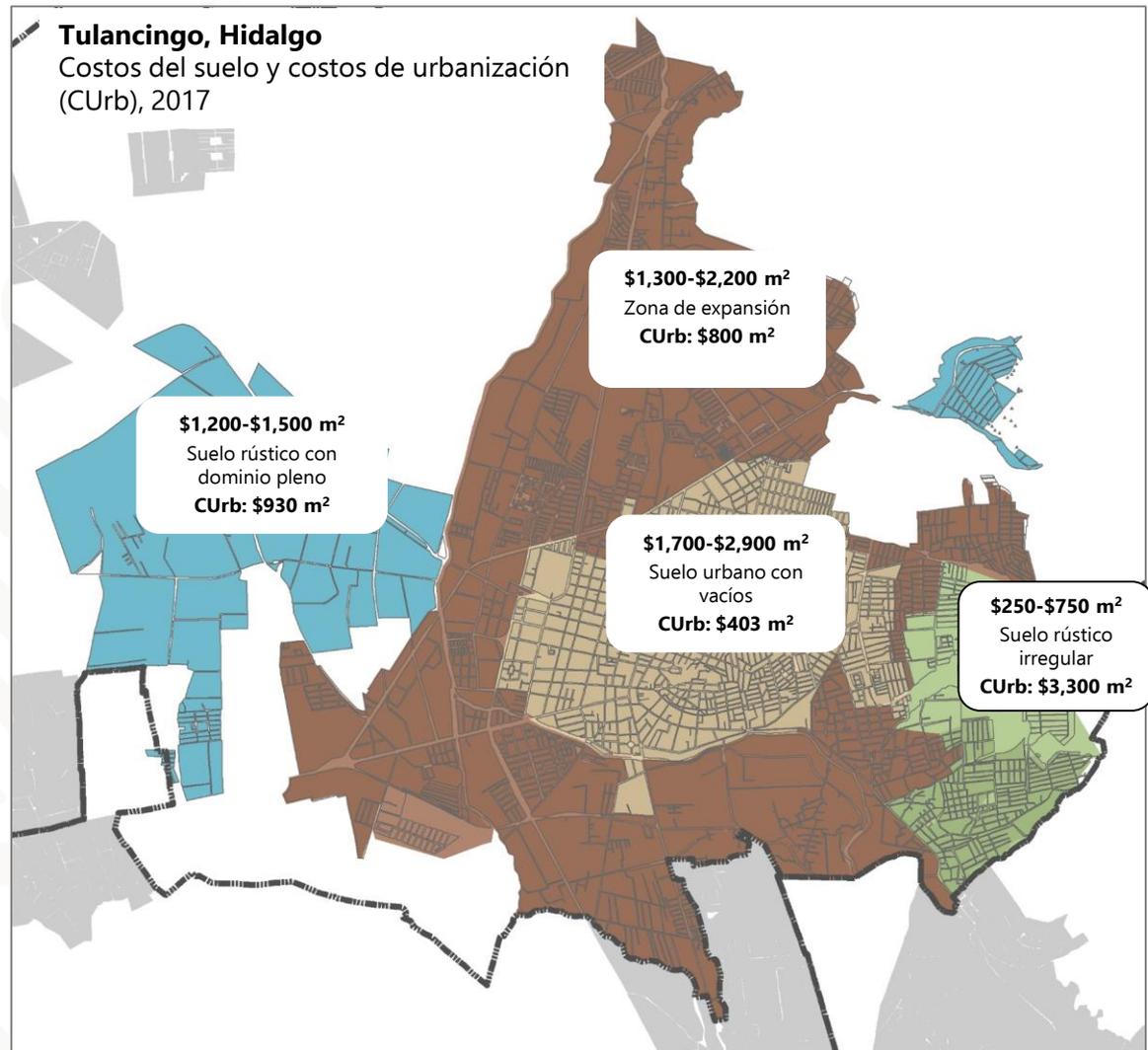
SITUACIÓN ACTUAL

Costos de la urbanización periférica irregular

El valor especulativo del suelo deja fuera del mercado central a la vivienda de bajo ingreso

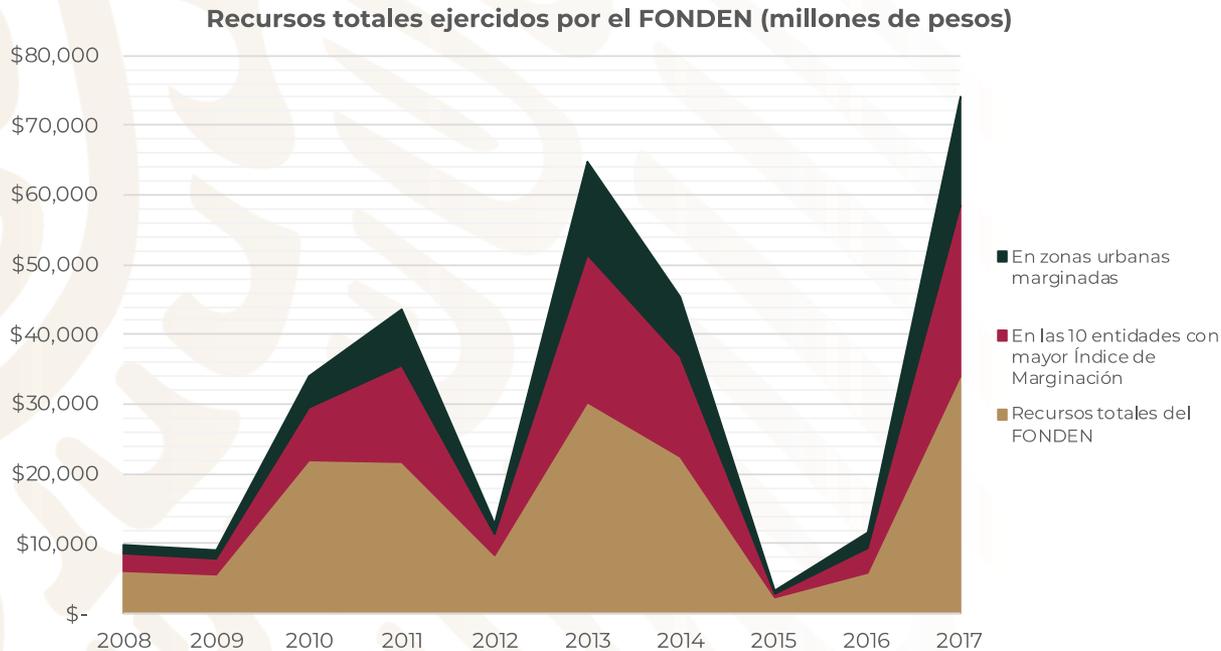
- **Oferta central:** 42% terrenos, oficinas y comercios; 58% vivienda en departamento.
- **Oferta lejana:** 58% de vivienda social regular; 22% irregular; 20% crecimiento rural.

El suelo irregular puede ser hasta ocho veces más costoso de urbanizar



Costos de la localización en zonas de riesgo

SITUACIÓN ACTUAL



En los últimos 10 años:

- 132 mil viviendas afectadas
- Se atendió a 47%
- 70.5 miles de familias siguen sin atención

Total:

En las 10 entidades con mayor marginación: \$ 93.3 mil MDP (58.9%)

En zonas urbanas marginadas:

\$ 158.5 mil MDP

\$ 57.3 mil MDP (36.1%)

SITUACIÓN ACTUAL

Costos de transporte

34% de hogares urbanos (10.6 millones) en situación de pobreza se localizan en zonas periféricas

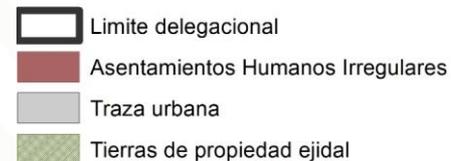
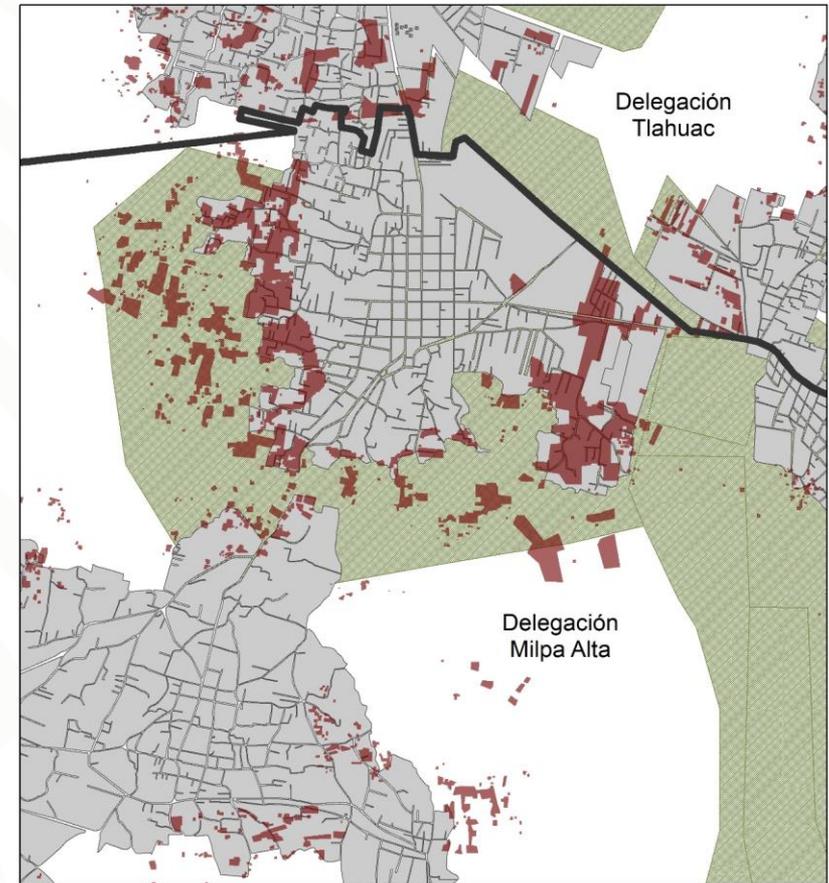
- **Transporte: Puede tomar más de 2.5 horas para llegar a sus destinos.**

Pérdida de empleo productivo anual:
180 mil MDP

Mayor proporción de ingresos del hogar destinados al transporte (>20%).

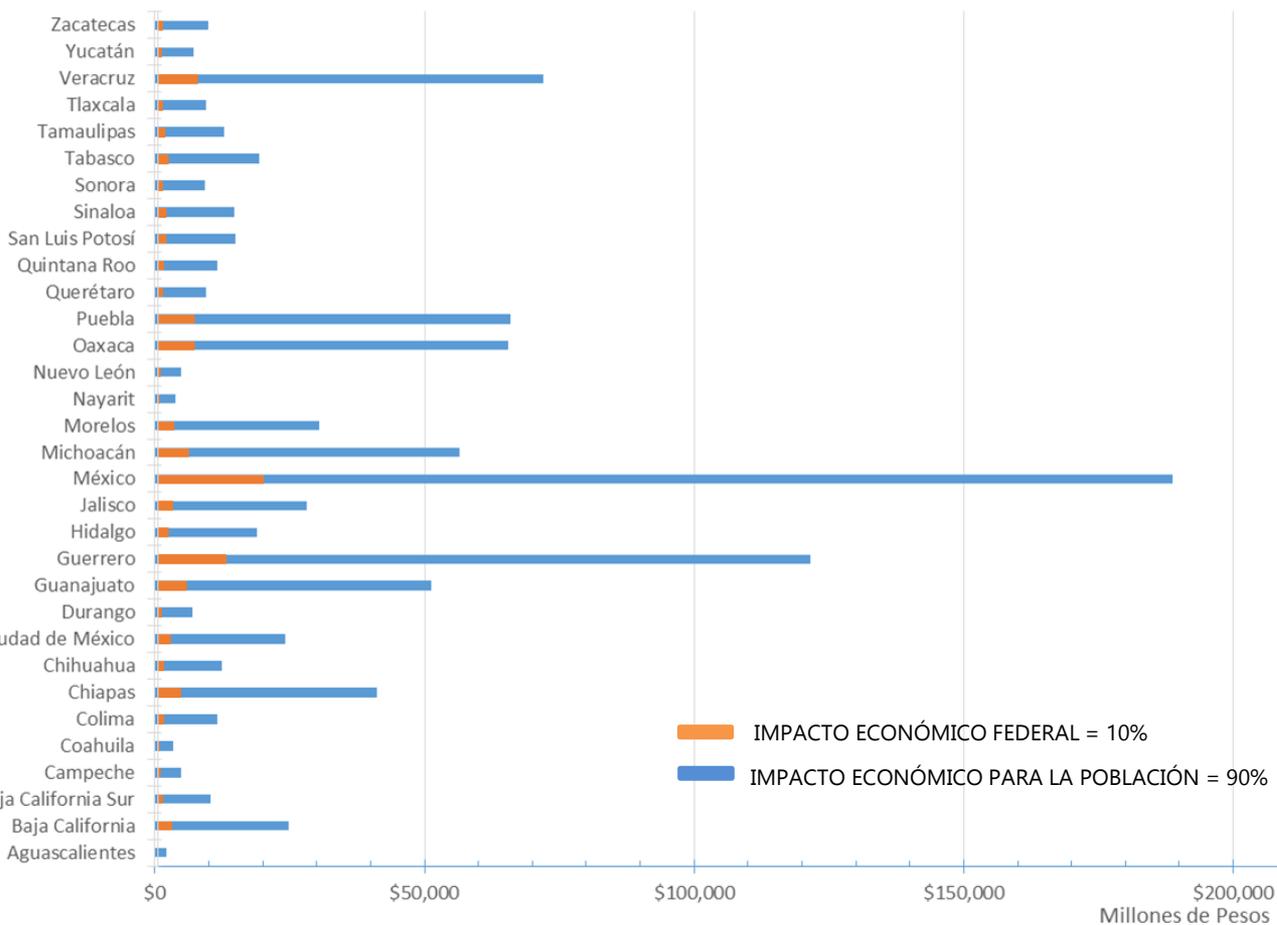
- **Una tercera parte tiene jefatura femenina.**

Mujeres y niños son los más vulnerables a la inseguridad en el transporte público.



Costos de la inseguridad

SITUACIÓN ACTUAL



90% del costo de la violencia lo asumen los hogares.

10% del costo de la violencia lo asume el Estado.

1. Homicidio
2. Delitos con violencia, incluyendo asalto, violación y robo
3. Crímenes de la delincuencia organizada, que incluye extorsión y secuestro
4. Costos indirectos del encarcelamiento
5. Delitos cometidos con armas de fuego
6. Miedo a la inseguridad
7. Gasto en seguridad privada
8. Gasto federal en la contención de la violencia, que incluye las fuerzas armadas, seguridad interna y el sistema judicial
9. Costos médicos y funerarios

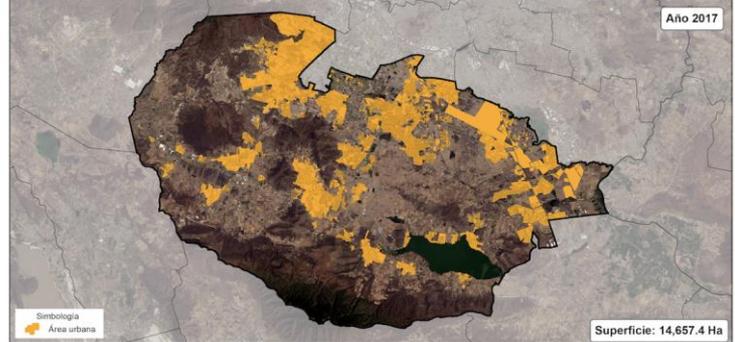
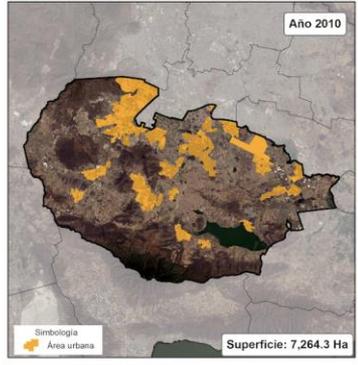
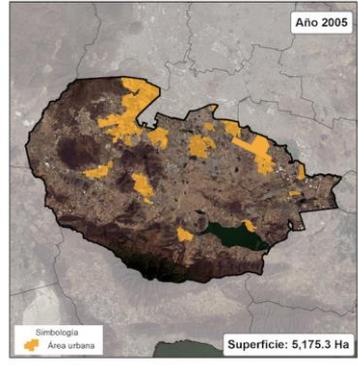
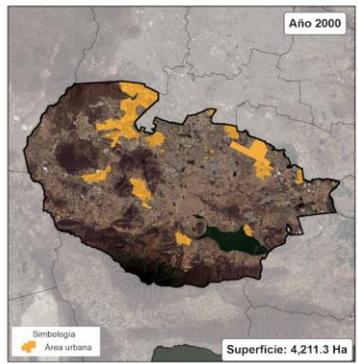
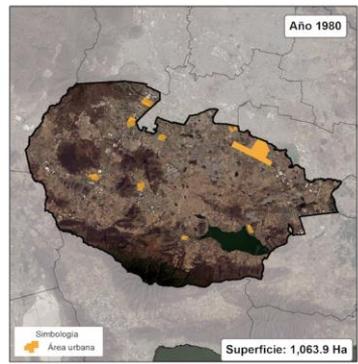
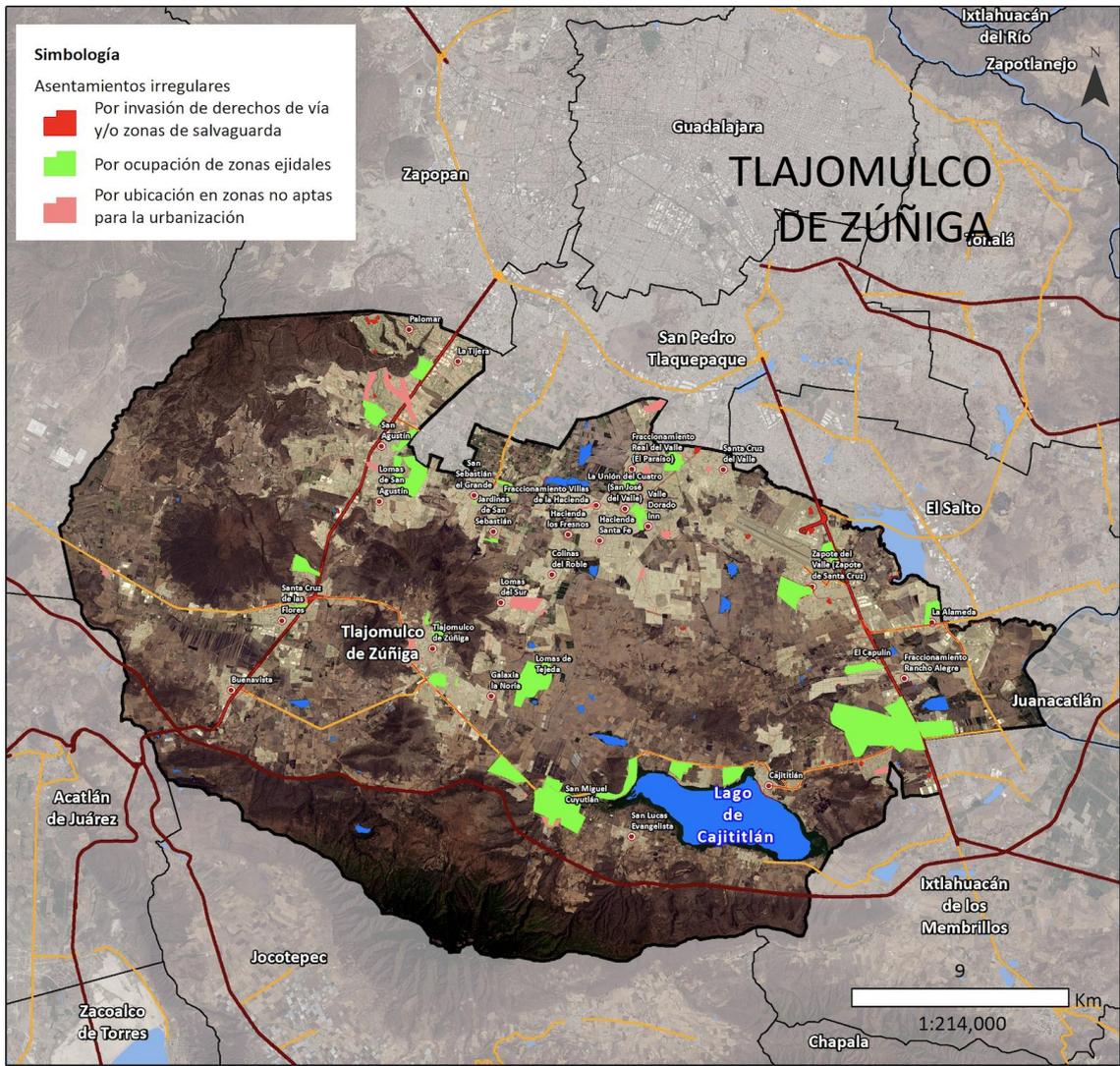
SITUACIÓN ACTUAL

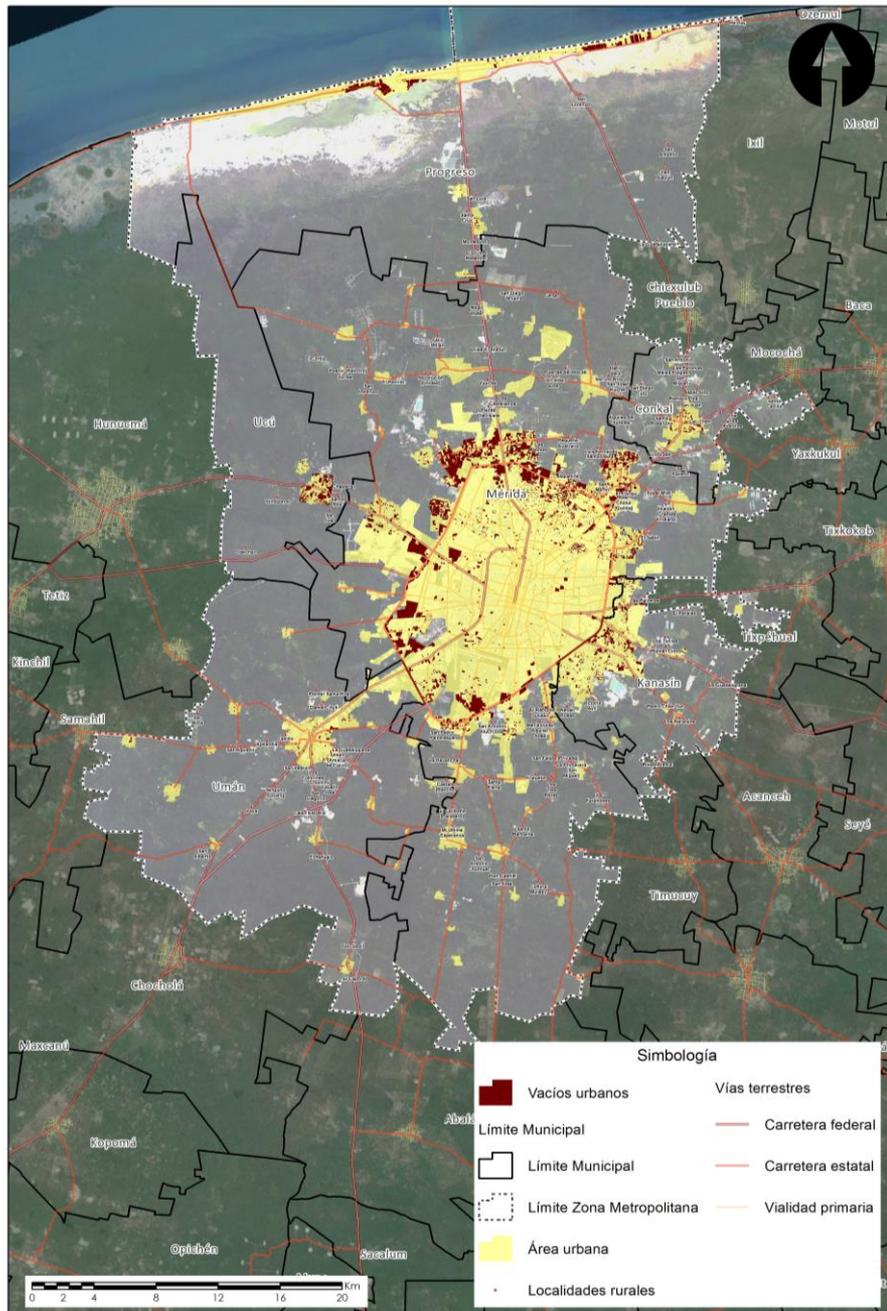
Costos del modelo de crecimiento urbano en México

- Costos de urbanización: 532 mil MDP (2.9% del PIB).
- Costos de regularización: 85 mil MDP (0.5% del PIB).
- Pérdida de los municipios por impuesto predial que dejan de cobrar **anualmente**: 11 mil MDP (0.1% del PIB).
- Pérdida de empleo productivo **anual**: 180 mil MDP (1% del PIB).
- Impacto económico **anual** por inseguridad: 968 mil MDP (5.2% del PIB).

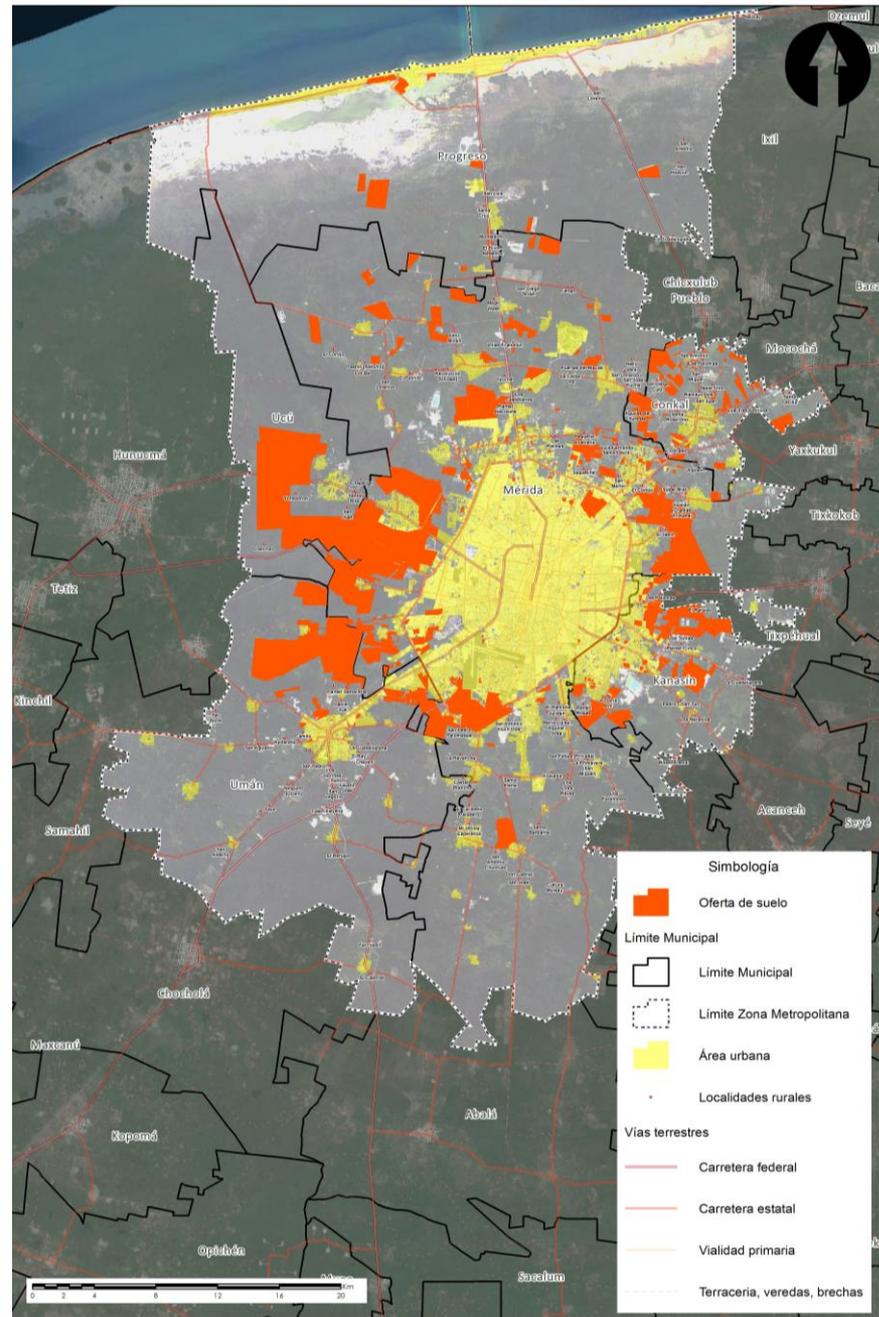
Costo total del modelo de crecimiento urbano en México:

1,176 mil MDP (9.6% del PIB)

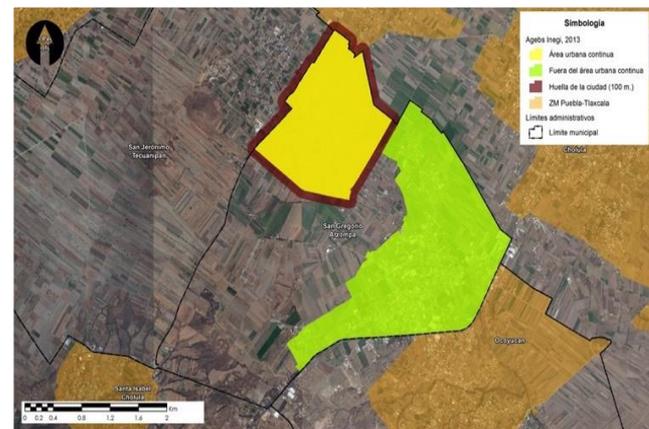
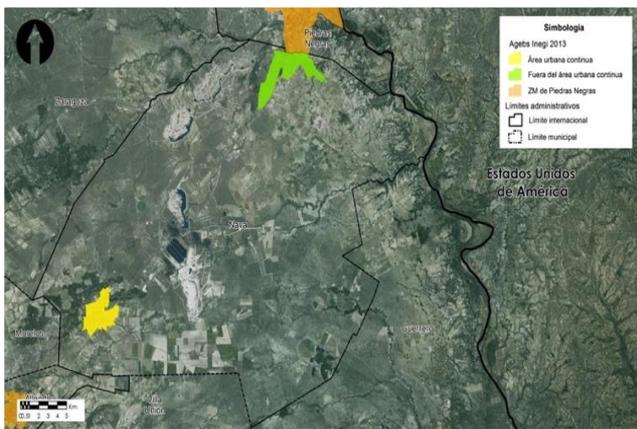
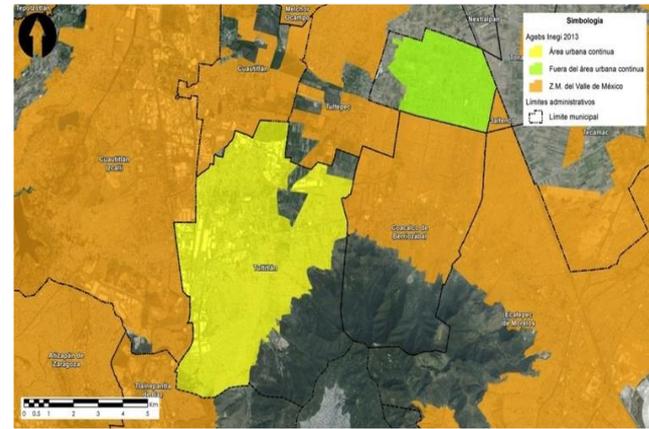
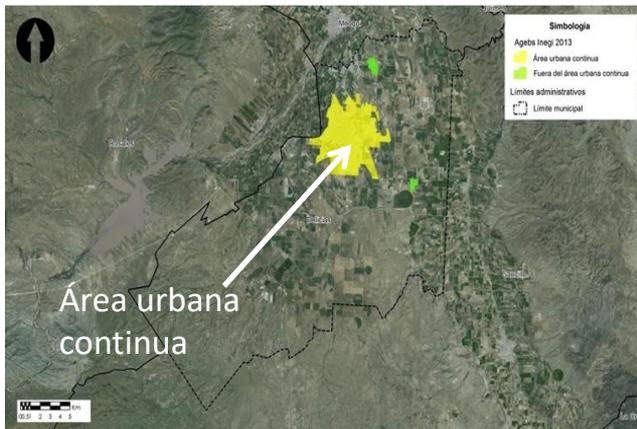




Fuente: CENTRO EURE, S.C. con base en Marco Geoestadístico Nacional, 2013 versión 6.0 [Inventario Nacional de Viviendas 2012] INEGI



Fuente: CENTRO EURE, S.C.



ATRIBUCIONES DEL INSUS

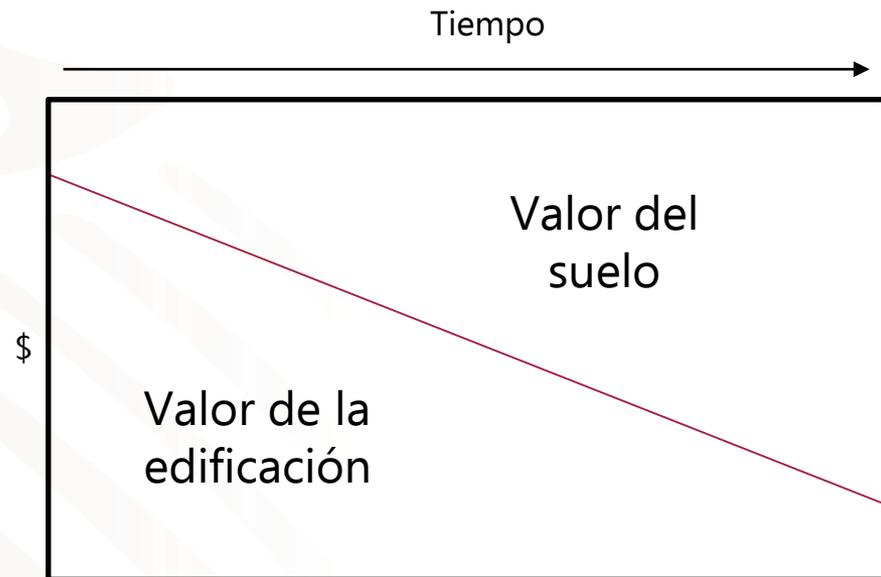
- Regularización de la tenencia de la tierra:
 - Expropiación
 - Mandato
 - Desincorporación
- Gestión del suelo

PROGRAMA NACIONAL DE SUELO

El Programa Nacional de Suelo busca atacar una de las causas principales del problema de la irregularidad:

- Falta de una oferta de suelo adecuado en el mercado formal, para las familias de menores ingresos

OTROS MECANISMOS DE GESTIÓN



Smolka, M.

La valorización del suelo depende de:

- Acciones de gobierno:
 - Asignación de usos de suelo y densidades
 - Provisión de infraestructuras y servicios
 - Constitución de espacios públicos y verdes
 - Regularización de la tenencia de la tierra
- Acciones de la comunidad:
 - Construcción de tejido social
 - Desarrollo de actividad económica
 - Economías de aglomeración
- Acciones de agentes privados:
 - Proyectos de desarrollo inmobiliario o productivo

OTROS MECANISMOS DE GESTIÓN

- Derechos de edificación
- Intercambio de derechos de desarrollo
- Contribuciones por mejoras
- Impuesto predial

GRACIAS



SEDATU

SECRETARÍA DE
DESARROLLO AGRARIO,
TERRITORIAL Y URBANO

INSUS

INSTITUTO NACIONAL DEL
SUELO SUSTENTABLE