



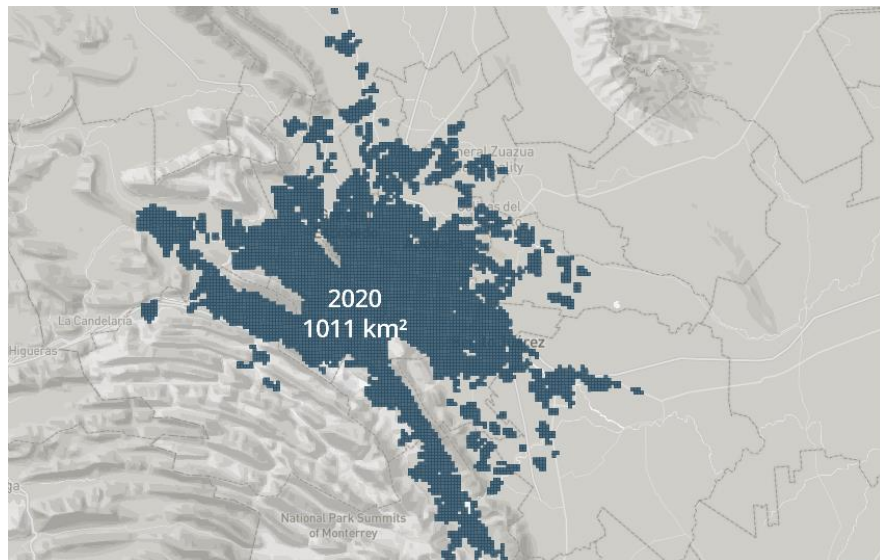
Inauguración curso INAFED - INFONAVIT

Crecimiento desordenado y sin planificación

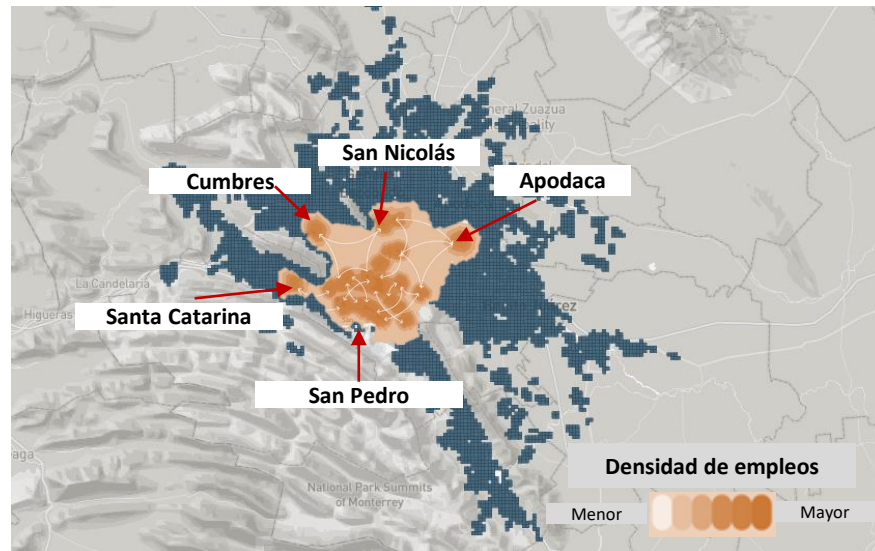


La población de las ciudades medias y grandes se multiplicó por dos, mientras que la superficie urbanizada por siete. Por ejemplo, entre 1990 y el 2019, la densidad del área metropolitana de Monterrey pasó de 7,377 habitantes por km² a 4,451 habitantes.

Densidad poblacional del área metropolitana de Monterrey,
1990 - 2020



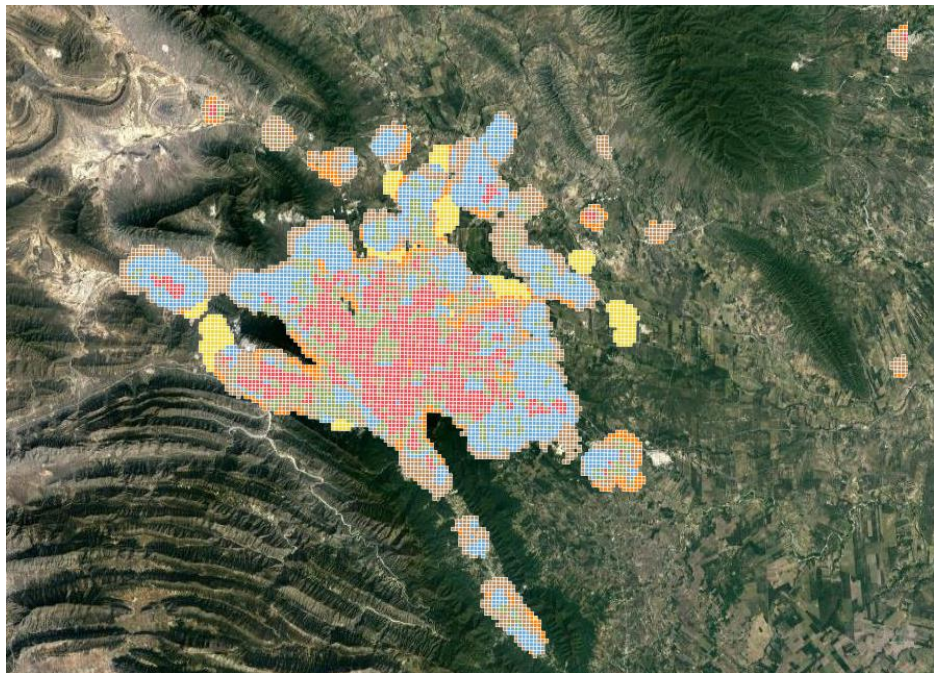
Densidad poblacional y ubicación de los centros de trabajo en
el área metropolitana de Monterrey, 2020



Cambio de fondo en la política de vivienda









Zonas de Consolidación Urbana en el área metropolitana de Monterrey



A través de las Zonas de Consolidación Urbana (ZCU) se establecieron **criterios y parámetros de evaluación de las viviendas, que consideran su ubicación y entorno.**

Zonas de Consolidación Urbana

-  Zona consolidada
-  Zona semiconsolidada
-  Zona en proceso de consolidación
-  Zona de evaluación con vivienda
-  Zona de evaluación con empleo
-  Zona con potencial económico

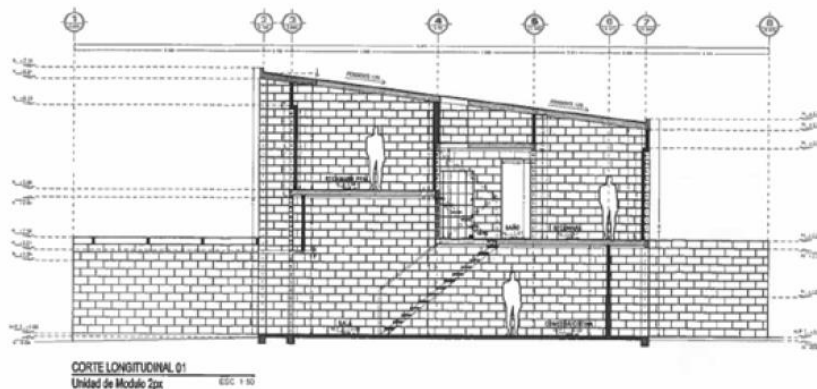
Retos en el ámbito local

En 2014 se planteó un proyecto en Hermosillo, Sonora, con un modelo arquitectónico novedoso con una vialidad de bajo impacto que atraviesa el conjunto habitacional. **La realización del proyecto requería apertura para explorar variaciones o excepciones normativas.**

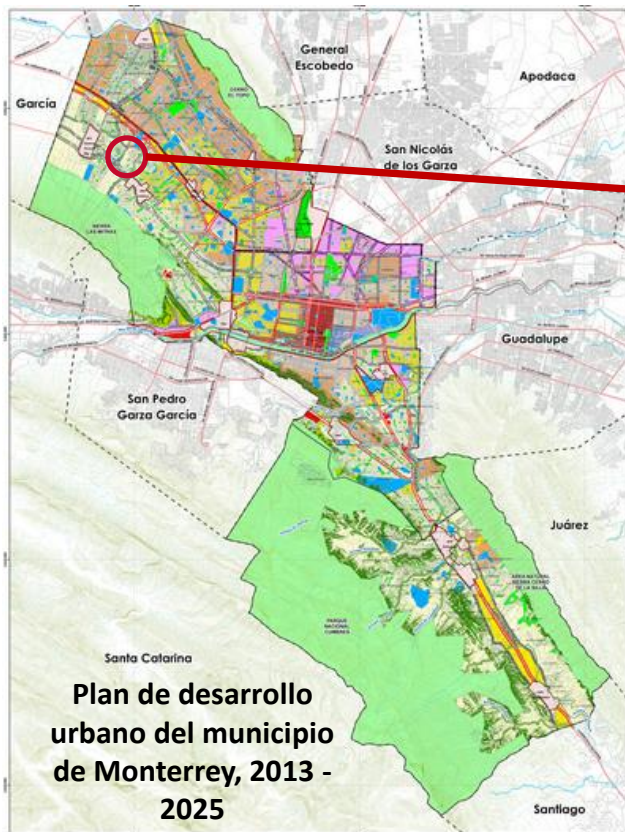
Diseño en densidad con
techo abovedados

Diseño no convencional en tres plantas
Vialidad de bajo impacto estrecha y sin
banquetas en la que los automóviles circulan
de las viviendas
y los peatones transitan como en un andador

Interiores de la vivienda en las que se puede
apreciar la amplitud y el aprovechamiento de
los espacios



Pertinencia de los usos de suelo



ZONAS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
- HABITACIONAL MIXTO LIGERO
- HABITACIONAL MIXTO MEDIO
- HABITACIONAL MIXTO INTENSO
- HABITACIONAL CON COMERCIO
- COMERCIO DE BARRIO
- CRECIMIENTO CONTROLADO
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- ESPACIOS ABIERTOS
- ÁREA NO URBANIZABLE POR PRESERVACIÓN ECOLÓGICA
- ÁREA NO URBANIZABLE POR PENDIENTES MAYORES AL 45%
- ÁREA NO URBANIZABLE POR RIESGOS

De acuerdo con el plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey, **Cumbres Oro se ubica en una zona habitacional unifamiliar**, que corresponde a las zonas urbanas del interior en las colonias habitacionales y **no admite otros usos del suelo.**

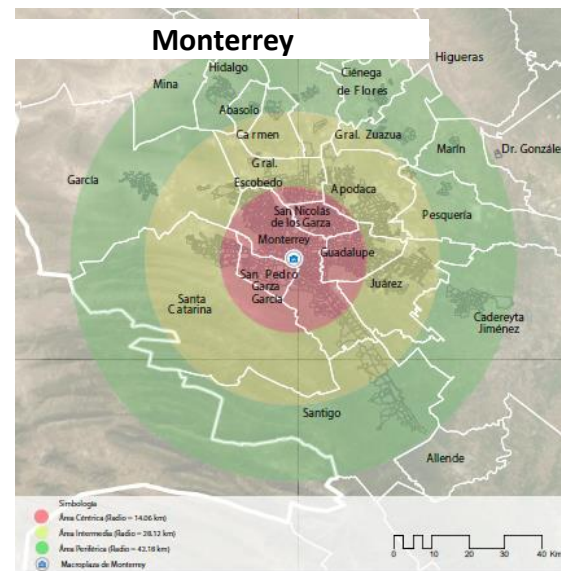
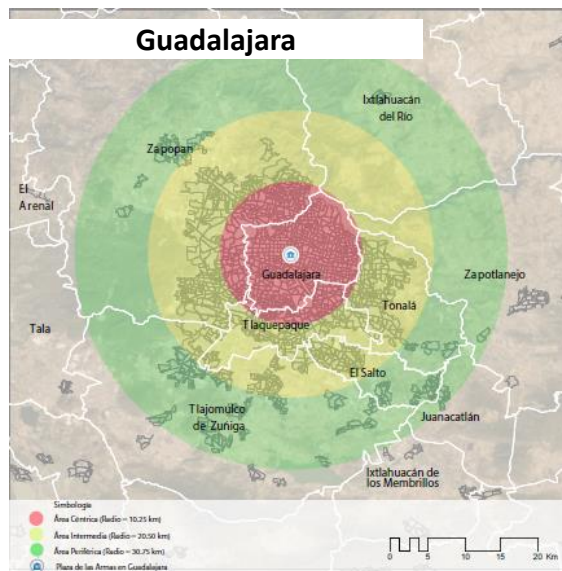
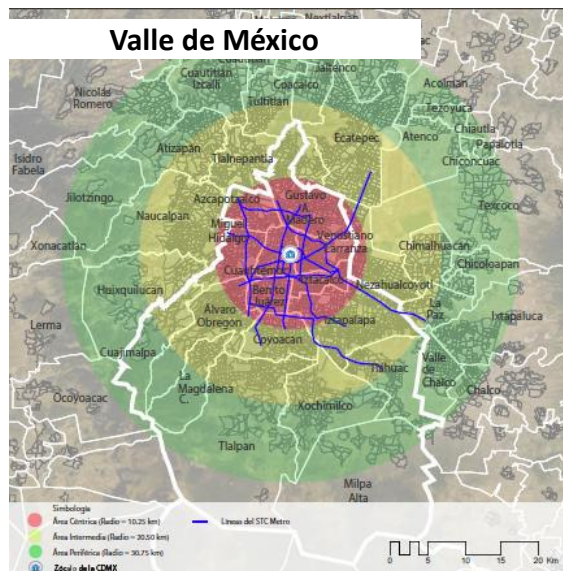


De esta manera, esta vivienda ubicada en Av. Pedro Infante 6,564 Mirador de las Mitras, Monterrey, Nuevo León, **no corresponde al uso de suelo que se encuentra normado.**

Dispersión de los precios de la vivienda

El modelo monocéntrico, utilizado en la economía urbana para analizar la estructura espacial de las ciudades, predice que el precio del suelo disminuirá conforme este se aleje del centro de mayor actividad económica.

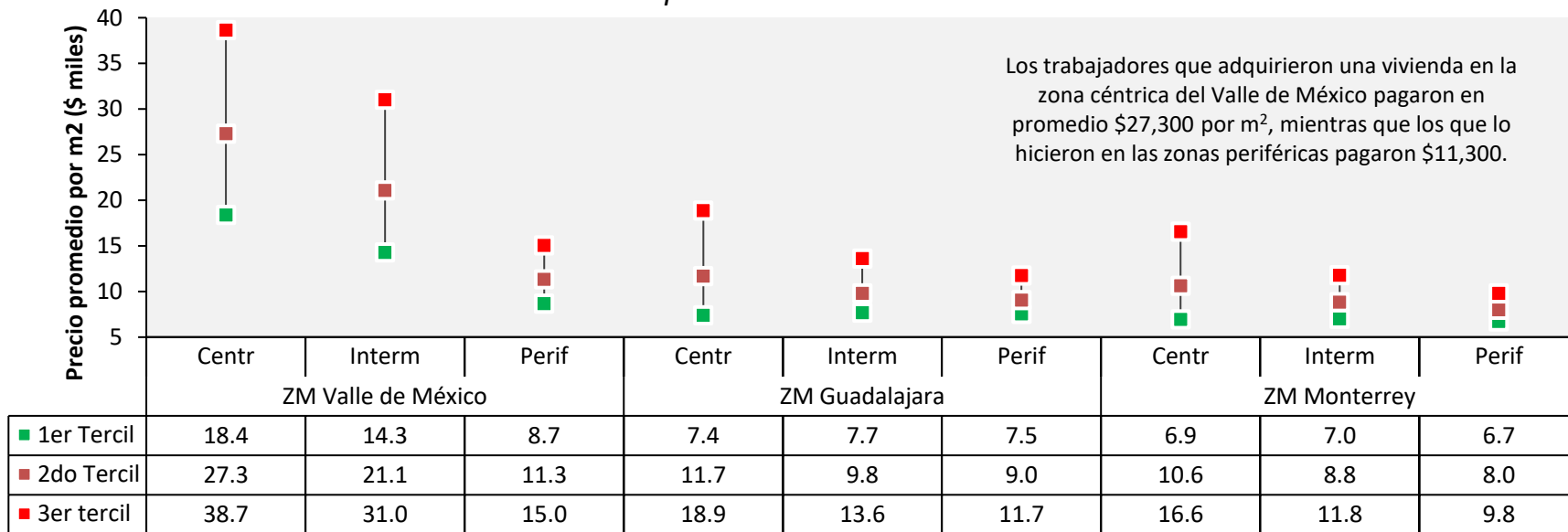
Categorías de distancia de municipios o alcaldías de las zonas metropolitanas



El precio crece conforme la vivienda se ubica más cercana al centro de negocios de la zona metropolitana



Precios por m² de construcción, 2019
Vivienda adquirida con crédito INFONAVIT



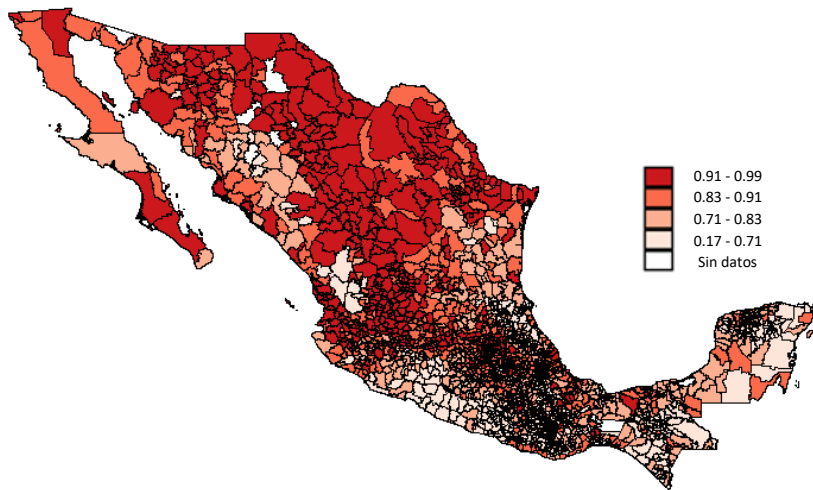
El ordenamiento territorial es precursor del desarrollo



A través del ordenamiento territorial y urbano en el que se tome en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, equipamiento, servicios y seguridad pública se propulsa el desarrollo económico en las entidades y en todo el país.

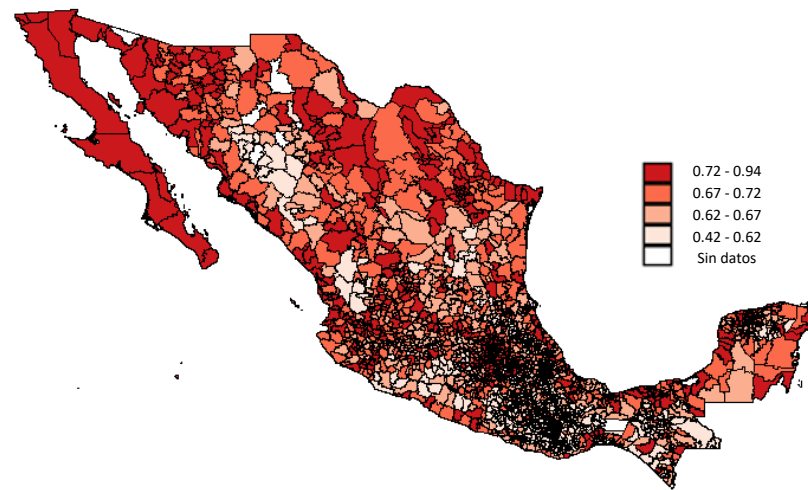
Porcentaje de personas en México sin carencias por calidad y espacios de la vivienda, 2010

Puntos



Índice de desarrollo humano en México a nivel municipal, 2015

Puntos



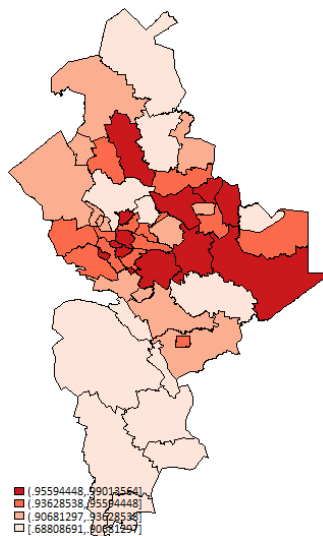
El ordenamiento territorial es precursor del desarrollo



A través del ordenamiento territorial y urbano en el que se tome en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, equipamiento, servicios y seguridad pública se propulsa el desarrollo económico en las entidades y en todo el país.

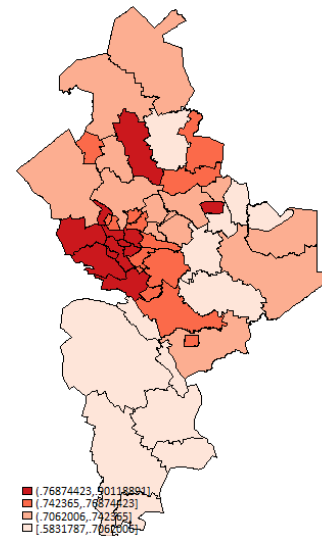
Porcentaje de personas en Nuevo León sin carencias por calidad y espacios de la vivienda, 2010

Puntos



Índice de desarrollo humano en Nuevo León a nivel municipal, 2015

Puntos



El municipio es el rector en la planeación urbana



En el apartado V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se establece el papel de los municipios dentro de la planeación urbana.

División política de los Estados Unidos Mexicanos por municipios, 2020



En México existen 2,471 municipios



Los municipios formulan, aprueban y administran la zonificación y planes de desarrollo urbano regional, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial



La participación activa de las autoridades municipales es fundamental para alcanzar una correcta planeación urbana en el país

El INFONAVIT como aliado de los municipios



El INFONAVIT, a través de los esfuerzos para procurar mejor atención a las y los derechohabientes, puede ser un aliado de los municipios a través de la implementación de las ZCU.



Mejorar la calidad de vida de las y los derechohabientes con crédito



Garantizar que la vivienda adecuada esté en zonas conectadas y seguras



Garantizar que la adquisición de viviendas sea en zonas con equipamiento urbano



Contribuir al desarrollo de ciudades más compactas



Disminuir el abandono de viviendas



Mejorar la economía de la y el derechohabiente



Valorar los espacios verdes e intensificar el uso de suelo urbano









Garantizar una herramienta para la acción colectiva de mantenimiento y operación de áreas de uso común



Reducir los tiempos y costos de traslado de las y los derechohabientes

Conclusiones



-  La densidad poblacional en las principales zonas metropolitanas del país ha crecido de manera sostenida, esto ha llevado a que muchas personas tengan que vivir lejos de sus zonas de trabajo, en viviendas sin acceso a servicios básicos, principales vías de comunicación, centros de recreación, educación o de salud.
-  El ordenamiento territorial incorrecto ha llevado a malas prácticas en el uso del suelo dentro de las localidades y, al mismo tiempo, a dado pie al encarecimiento de las viviendas en relación con su cercanía al centro de las zonas metropolitanas del país.
-  Un ordenamiento territorial adecuado permite que las personas puedan acceder a viviendas adecuadas, esto tiene un impacto positivo sobre el nivel de vida de las personas y el desarrollo económico del país.
-  De acuerdo con la Constitución, los municipios están obligados a dirigir adecuadamente la política de vivienda. Sin embargo, los municipios no tienen que hacer esta tarea sin ayuda, pues pueden apoyarse del trabajo realizado por el Gobierno Federal; en particular, por la SEDATU y su Programa de Mejoramiento Urbano.
-  El INFONAVIT apoya a los municipios a través de la implementación de las ZCU, las cuales analizan y evalúan la ubicación y el entorno de las viviendas con la finalidad de garantizar el pleno ejercicio del derecho a una vivienda adecuada.
-  Es necesaria una alianza estratégica entre el Gobierno Federal, el INFONAVIT y las autoridades municipales con el objetivo de alcanzar un ordenamiento territorial correcto y así garantizar el acceso a una vivienda adecuada a todos los mexicanos.



Inauguración curso INAFED - INFONAVIT