



Desarrollos Urbanos
Integrales Sustentables
DUIS



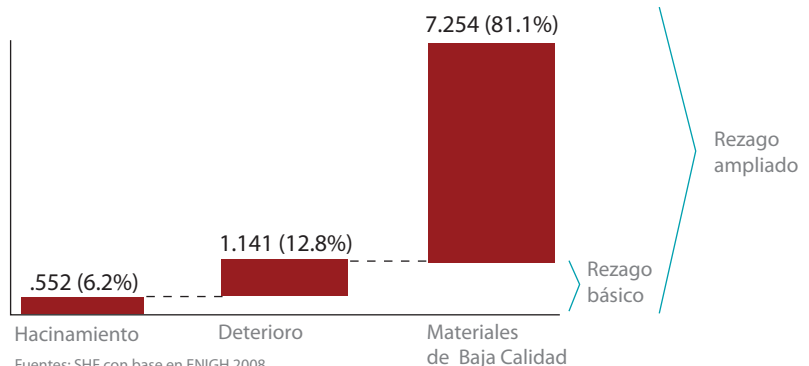


ANTECEDENTES

1. Diferentes agentes que participan en la producción de vivienda, entre ellos los Organismos Estatales de Vivienda, han encontrado dificultades para desarrollar suelo servido y apto para su producción.
2. Existen aspectos que inciden de manera negativa en el proceso productivo habitacional relacionados con el suelo y la reserva territorial como:
 - El **costo** de la **tierra** susceptible de incorporarse al suelo urbano para hacer vivienda.
 - El **impacto** de las **inversiones** en infraestructura urbana que realizan los desarrolladores de vivienda en el precio del producto final.
 - La necesidad de recursos monetarios que tienen Estados y Municipios para hacer frente a la **demand**a de: reserva territorial, infraestructura urbana, equipamiento educativo, de salud y otros, así como a la implementación y operación de los servicios urbanos que estos desarrollos implican.
 - Los **costos** implícitos para la creación de **ciudades sustentables** en lugar de “ciudades dormitorio” sin servicios.

SITUACIÓN ACTUAL (REZAGO)

- La población total del país es de 26.7 millones de familias.
- 17.8 millones cuentan con una casa propia.
- 8.9 millones de familias están en rezago habitacional ampliado debido a que no cuentan con una vivienda o las viviendas están construidas con materiales de baja calidad y duración.



Fuentes: SHF con base en ENIGH 2008
Información a diciembre de 2010

SITUACIÓN ACTUAL (DEMANDA ESTIMADA ANUAL)

- Anualmente se forman 530,000 nuevos hogares, de los cuales alrededor del 60% se encuentran en posibilidad de demandar un crédito hipotecario.
- Existen 4 componentes para estimar la demanda potencial por vivienda:

Estimación de la demanda de vivienda 2010

Componentes	2010	%
Rezago habitacional (familias sin vivienda y/o sin vivienda adecuada)**	587,400	58.5%
Nuevos hogares*	319,029	31.7%
Movilidad habitacional	77,008	7.7%
Curas***	21,505	2.1%
TOTAL	1,004,942	100%

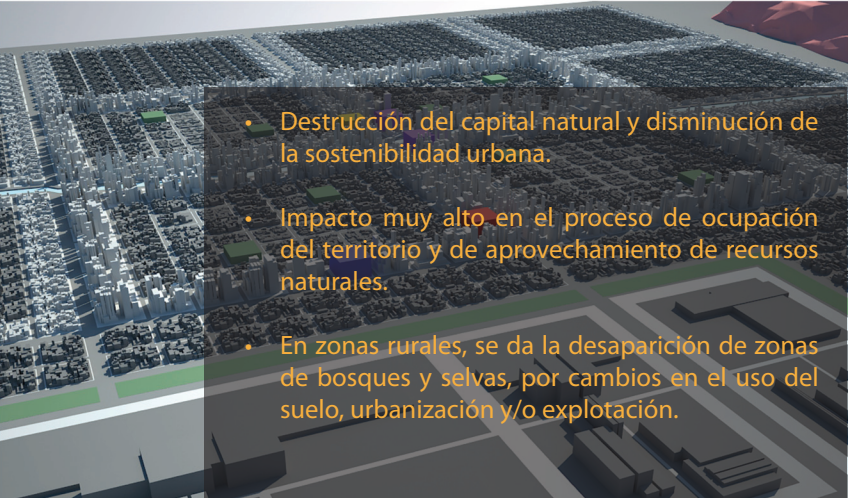
* Incluye sólo a familias que por su ingreso y ubicación geográfica pueden acceder a un crédito

** Vivienda adecuada: casas hechas con los materiales adecuados para construcción

*** Son aquellos que mejoraron su ingreso o calidad crediticia y ahora están en posibilidad de demandar un crédito

Fuentes: SHF con base en ENIGH 2010

SITUACIÓN ACTUAL USO INADECUADO E INEFICIENTE DEL SUELO



- Destrucción del capital natural y disminución de la sostenibilidad urbana.
- Impacto muy alto en el proceso de ocupación del territorio y de aprovechamiento de recursos naturales.
- En zonas rurales, se da la desaparición de zonas de bosques y selvas, por cambios en el uso del suelo, urbanización y/o explotación.





SITUACIÓN ACTUAL USO INADECUADO E INEFICIENTE DEL SUELO

- Ocupación de zonas de valor ecológico y zonas de riesgo no aptas para el desarrollo urbano, incluso con vocación agrícola.
- Sólo el 24% del suelo ejidal o comunal se incorpora al desarrollo urbano de manera regular, en congruencia con los PDU.
- Crecimiento disperso, lejano a las ciudades, sin servicios, sin equipamiento.
- Bajas densidades de vivienda.
- Subutilización de la infraestructura, y equipamiento instalados en la ciudad interior.
- El habitante de estos desarrollos enfrenta todo tipo de carencias:
 - Los niños no tienen espacios libres y seguros donde jugar.
 - El peatón debe compartir el arroyo con los automóviles por la insuficiencia de banquetas adecuadas.
 - El estudiante de secundaria debe recorrer hasta 20 km para llegar a la escuela,
 - No existe comercio formal.
 - No hay servicios médicos hasta en 20 km a la redonda.

DUIS – EL GRAN RETO URBANO

Ciudades sustentables con infraestructura y servicios adecuados

La ciudad debe ser sustentable:

Ambientalmente
Socialmente

Económicamente
Desarrollo urbano



¿QUÉ SON LOS DUIS?

Áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial de los Estados y Municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable.

Motor del desarrollo regional, donde la vivienda, infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y otros insumos, constituyen el soporte para el Desarrollo Regional.

Proyectos mixtos en los que participan los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, así como los desarrolladores y propietarios de tierra, que puedan integrarse al desarrollo urbano.





EVOLUCIÓN DE LOS DUIS COMO SOLUCIÓN

Etapa I

La necesidad de dotar vivienda de manera rápida a la población, el déficit de vivienda y un sistema hipotecario fuertemente consolidado, provocaron un rápido crecimiento del sector, impulsando un gran desarrollo urbano.

Etapa II

Lo anterior ocasionó dos efectos:

1. Especulación y encarecimiento del suelo y las reservas territoriales.
2. Los agentes involucrados en la producción de vivienda social y económica sólo encontraron suelo asequible cada vez más lejos de los centro urbanos.

Etapa III

La necesidad de generar políticas públicas tendientes a:

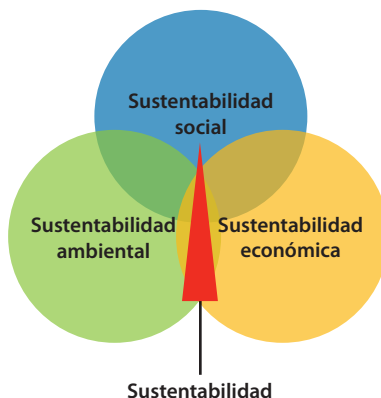
- En un entorno sustentable, crear un desarrollo urbano integral que articule las reservas territoriales de Estados, Municipio y Desarrolladores.
- Ayudar en la definición del crecimiento urbano.
- Buscar el aprovechamiento del suelo intraurbano, para generar más vivienda con infraestructura y equipamiento suficientes.
- Mejorar la calidad de vida de las familias.

PROMOCIÓN DE DUIS

Se promovió la creación de un Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, (GPEDUIS) con la participación de SEDESOL, SEMARNAT, SENER, SECRETARÍA DE ECONOMÍA, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, BANOBRAS, FONADIN, PROMÉXICO y SHF.



Este Grupo definió una estrategia de transversalidad denominada Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) como una política pública que permita al Estado Mexicano, otorgar apoyos para la puesta en marcha de nuevos polos de Desarrollo Regionales a lo largo del país.





TIPOS DE DUIS

Los segmentos de desarrollo que potencialmente atiende DUIS son:

1. Proyectos de generación de suelo servido con infraestructura, desarrolladores de macrolotes (land developers), creando nuevos polos de desarrollo bajo el esquema de Nuevas Ciudades y Comunidades, en el que pueden participar grandes, medianos y pequeños desarrolladores inmobiliarios, Gobiernos Estatales y Gobiernos Municipales.
2. Proyectos de aprovechamiento de suelo intraurbano, mediante la redensificación inteligente de las ciudades, enfocado a los medianos y pequeños desarrolladores, Gobiernos Municipales y Estatales.

TIPOS DE PATROCINADORES

En general existen 3 tipos de patrocinadores potenciales para DUIS:

1. **Gobiernos Estatales y Municipales:** Planeación y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, coordinando a los sectores privado y social, mediante la programación integral de acciones para infraestructura y servicios, con la posibilidad de contribuir al fortalecimiento de las finanzas Estatales y Municipales mediante el cobro del impuesto predial asociado con la hipoteca.
2. **Desarrolladores Urbanos:** Desarrollo de suelo apto para uso urbano ofreciendo espacios capaces de albergar los servicios y equipamientos que requiere la ciudad dentro de un esquema ordenado acorde con la estrategia de planeación Estatal y Municipal.
3. **Desarrolladores de Vivienda:** Ofreciendo viviendas con seguridad jurídica, infraestructura, servicios y equipamiento, que se traduce en mayor plusvalía y mejor calidad de vida para sus habitantes, al tiempo que abre nuevas oportunidades de negocio.



CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD Y EVALUACIÓN TÉCNICA

Para la evaluación de un DUIS se definieron cuatro escalas integradas por 82 criterios:

11 determinantes, 23 prerequisites y 48 indicadores.

REGIONAL	URBANO PPDU	BARRIO	ARQUITECTÓNICO
<p>Impactos del proyecto a escala estatal y regional Plan de Visión Estratégica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Territorial • Ambientales • Económicas • Sociales • Sistema de ciudades • Infraestructura y equipamiento 	<p>Relación del proyecto con la ciudad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seguridad jurídica del suelo • Zonificación primaria • Estructura vial • Transporte público • Energía • Conectividad de las zonas habitacionales con centros de trabajo, equipamiento y servicios 	<p>Propuesta de diseño urbano. (Art. 73 LV):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversidad de tipologías de vivienda • Mezcla de usos comerciales y servicios compatibles con la vivienda • Localización del equipamiento • Densidad 	<p>Criterios bioclimáticos e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables CONAVI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diseño arquitectónico • Uso eficiente de la energía • Uso eficiente del agua • Orientación • Desechos sólidos

CANASTA DE INCENTIVOS

Una vez evaluado y aprobado un proyecto, tendrá acceso a una Canasta de Incentivos para apoyarlo, la cual principalmente considera:

- La participación de las dependencias responsables del desarrollo, ordenamiento territorial, medio ambiente e impulso económico apoyando a las autoridades locales para la consecución del proyecto otorgando asistencias técnicas en materia de:

- Transporte
- Manejo integral de residuos
- Desarrollo de actividades industriales, comerciales y logísticas
- Estudios para la prevención y mitigación de desastres naturales
- Planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial
- Apoyos en la gestión de factibilidades y licencias

- El apoyo y fomento a la vivienda a través de las Instituciones de Vivienda, dando preferencia a los productos destinados a los DUIS para agilizar la comercialización de las viviendas a través de subsidios, puntajes diferenciados, entre otros.

- La intervención de la Banca de Desarrollo del Gobierno Federal, a través de los instrumentos tradicionales que opera y otros que podrán desarrollar para los DUIS, otorgando financiamiento a través de capital preferente, deuda y/o garantías financieras para construcción de infraestructura, equipamiento, edificación y adquisición de vivienda.



CANASTA DE INCENTIVOS



- Asistencia técnica en materia de transporte, residuos sólidos, regulación de Desarrollo Urbano a nivel nacional (densidades, usos mixtos, lineamientos y normas urbanas).
- Definición de criterios de sustentabilidad ambiental.
- Suministro y uso eficiente de energía eléctrica.
- Subsidios, lineamientos y guías de sustentabilidad para desarrollos habitacionales.
- Financiamiento y/o garantías para infraestructura y servicios públicos.
- Hipotecas para adquisición de vivienda.
- Esquemas de financiamiento a la producción de vivienda.
- Inversión en infraestructura.



EVALUACIÓN Y PROMOCIÓN

- El Grupo de Evaluación Intersecretarial ofrece el beneficio de una ventanilla única que hace más eficientes los procesos y tiempos de respuesta de los miembros.
- Con el paquete de criterios de elegibilidad y sus ponderadores, dos consultores independientes evalúan integralmente (técnica y financieramente) los DUIS que se presenten al Grupo de Evaluación.
- Con ello se podrán hacer recomendaciones y sugerir modificaciones al proyecto técnico y se entrega la estructuración financiera que requiere el mismo.
- Aquellos DUIS que acrediten la evaluación, recibirán un certificado para dar certeza y calidad en el cumplimiento del proyecto y podrán recibir los apoyos de las instancias del Gobierno Federal que participan. Estos apoyos se entregarán individualmente en el ámbito de competencia de cada participante del Grupo.
- Lo anterior brindará transparencia al otorgar los apoyos a cada Desarrollo.



- Los DUIS que se aprueben en el Grupo de Evaluación, deberán ser monitoreados periódicamente por el mismo consultor independiente para ir evaluando el desempeño, no sólo del DUIS sino también de apoyos de las instancias del GF a que se hizo acreedora.
- Con esto se asegura que tanto el patrocinador del proyecto como cada miembro del Gobierno Federal cumpla con los compromisos pactados.



Oportunidades de inversión en DUIS

Adquisición de tierra

- Capital

Infraestructura básica

- Capital
- Crédito
- PPS
- Concesiones
- Vialidad, puentes, energía, transporte, plantas de tratamiento de agua, disposición de residuos sólidos

Adquisición e infraestructura de macrolotes

- Capital
- Crédito

Urbanización y construcción

- Capital
- Crédito
- Concesiones
- Escuelas, salud, comercio, andadores peatonales, ciclovías

Venta de vivienda

- Hipotecas
- Burzatilizaciones

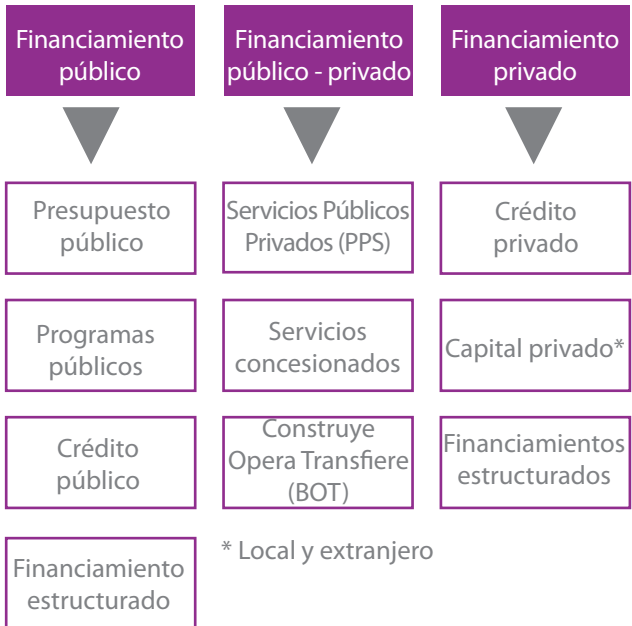
Mantenimiento y conservación

- Concesiones





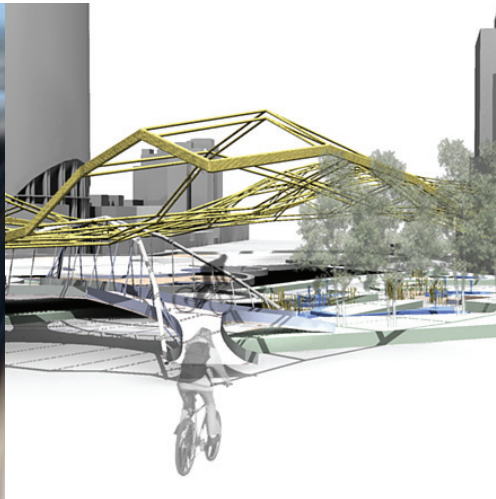
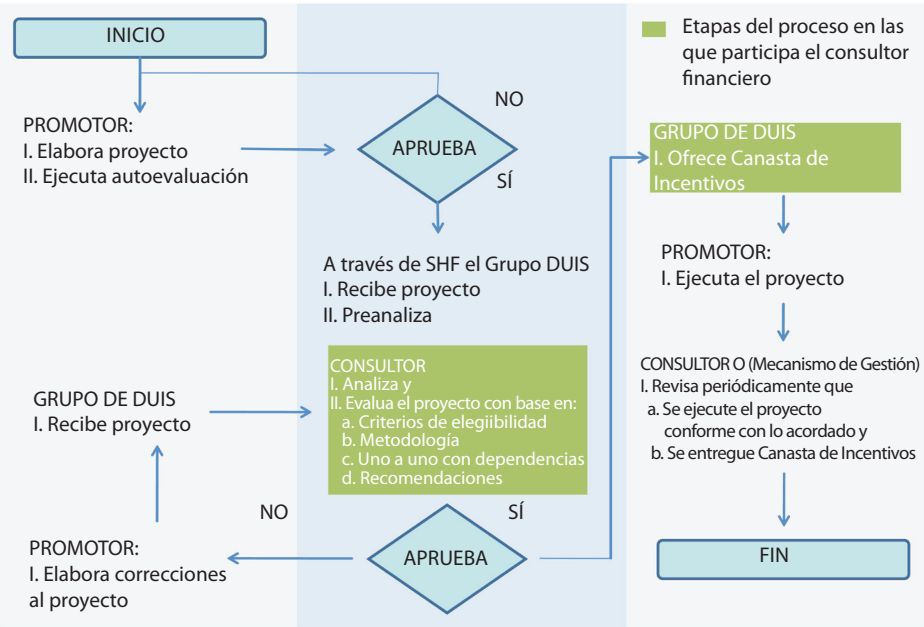
POSIBILIDADES FINANCIERAS EN LOS DUIS



* Local y extranjero



PROCESO DE EVALUACIÓN



PROYECTOS – SITUACIÓN ACTUAL

Al día de hoy son 4* los DUIS que han obtenido al menos 70% de calificación, algunos de ellos condicionados al cumplimiento de algunos requisitos establecidos por los miembros del GPEDUIS; éstos representan:

- 250,500 viviendas
- 1'001,500 personas beneficiadas
- Superficie de 7,400 hectáreas
- Inversión estimada de \$93,000 MDP



Se encuentran en revisión otros 18 proyectos potenciales en 15 Estados de la República, propuestos tanto por el sector público como el privado; dos de éstos son intraurbanos.

Estos proyectos representan en su primera etapa:

- 800,000 viviendas
- 3,250,000 hab. beneficiados
- Superficie de 20,500 has.
- Inversión estimada en \$275,000 MDP

PROYECTOS DE DESARROLLO DE SUELO SERVIDO (LAND DEVELOPERS)

- Tierra

1. DESARROLLADORES
2. GOBIERNOS ESTATALES

- Apoyos financieros para infraestructura y compra de tierra

- FONDOS DE CAPITAL

Comité técnico del
FIDEICOMISO
administra
recursos para
desarrollar el DUIS

Macrolotes
industriales

Macrolotes
para vivienda social
Macrolotes para
vivienda media y
residencial

Macrolotes
comerciales

Macrolotes
de equipamiento

Macrolotes
para otros usos

Desarrolla-
dores de
parques
industriales

Desarrolla-
dores de
vivienda
social y equi-
pamiento



PROYECTOS DE REDENSIFICACIÓN URBANA

El grupo DUIS conjuntamente con los Gobiernos locales apoyan e implementan programas de renovación y rescate de áreas intraurbanas que ya no tienen un uso eficiente del suelo.

Para ello, el Grupo ha definido criterios de elegibilidad basados en las características intraurbanas de estos proyectos, destacando:

- Accesibilidad y conectividad
- Infraestructura básica
- Infraestructura de electricidad
- Capacidad hídrica suficiente
- Impacto ambiental
- Impacto urbano
- Transporte público y vialidades
- Usos de suelo



PROYECTOS APROBADOS: VALLE DE SAN PEDRO

El primer DUIS aprobado es Valle de San Pedro, ubicado al suroeste de Tijuana, Baja California, en una superficie de 5,859 hectáreas para 180,000 viviendas y 700,000 habitantes.

Con la autorización de su Plan Parcial de Desarrollo, este DUIS contribuirá al desarrollo ordenado de esta región durante los próximos 20 años.



PROYECTOS APROBADOS: EL REHILETE

Éste es un proyecto DUIS de tipo Suelo Servido, con la participación de un desarrollador urbano (UBSA) y un inversionista de capital (Prudential) con el propósito de ofrecer macrolotes con infraestructura y servicios a medianos y pequeños desarrolladores.

El Rehilete está ubicado en Villagrán, Guanajuato, con capacidad para 11,688 viviendas para 47,400 habitantes en 158 hectáreas.





PUERTA DE ANZA

PROYECTOS APROBADOS: PUERTA DE ANZA

Proyecto que promueve DIXUS, localizado al noreste de Nogales, Sonora, con 6 kilómetros de colindancia con Arizona, en la frontera con Estados Unidos.

El Plan de Desarrollo Urbano contempla usos de suelo para desarrollar industria, comercio, equipamiento de salud, educación y, por supuesto, vivienda.

PROYECTOS APROBADOS: EL CIELO

El Cielo está ubicado en Centro, Tabasco, dentro de la zona metropolitana de Villahermosa, colindante con el corredor industrial y comercial al sur de la ciudad. Cuenta ya con la primera etapa de la Universidad Politécnica de Centro, misma que inició actividades en enero de 2010.

El proyecto ofrece una solución que respeta los escurrimientos naturales de la zona, ofreciendo más áreas verdes, andadores peatonales y ciclovías, evitando el uso del automóvil.



EL CIELO





**GOBIERNO
FEDERAL**

SHCP

SEDESOL

SEMARNAT

SENER

SE



Vivir Mejor

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

0155+52634513

0155+52634552

Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS)

0155+52701619

Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)

0155+53285000 extensión 50600

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)

0155+56280727

Secretaría de Energía (SENER)

0155+50006268 o 50006000 extensión 1206 y 1142

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)

0155+91389991 extensión 67137

Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)

0155+53226300 extensión 5667 o 5628

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los
Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)

0155+5322 0497 extensión 85304



FOVISSSTE



Inversión y Comercio