

Dirección Sectorial Empresarial del INFONAVIT

Limitantes a la Oferta de Vivienda

Submuestra de Grandes Desarrolladores

Manuel Zepeda Payeras

**Afín, Asesores en Finanzas S.C. - Alduncin y Asociados, S.C.
28 Septiembre 2018**

Objetivo del Estudio

Conocer los limitantes de la oferta de vivienda en cuanto a:

a) Políticas federales :

- **Perímetros de Contención y verticalidad,**
- **Mínimos en área y número de recámaras,**
- **Eco tecnologías y subsidios;**

b) Políticas estatales y municipales:

- **Usos de suelo y densidades,**
- **Lote mínimo, frente y estacionamientos,**
- **Infraestructura, equipamiento y urbanización;**

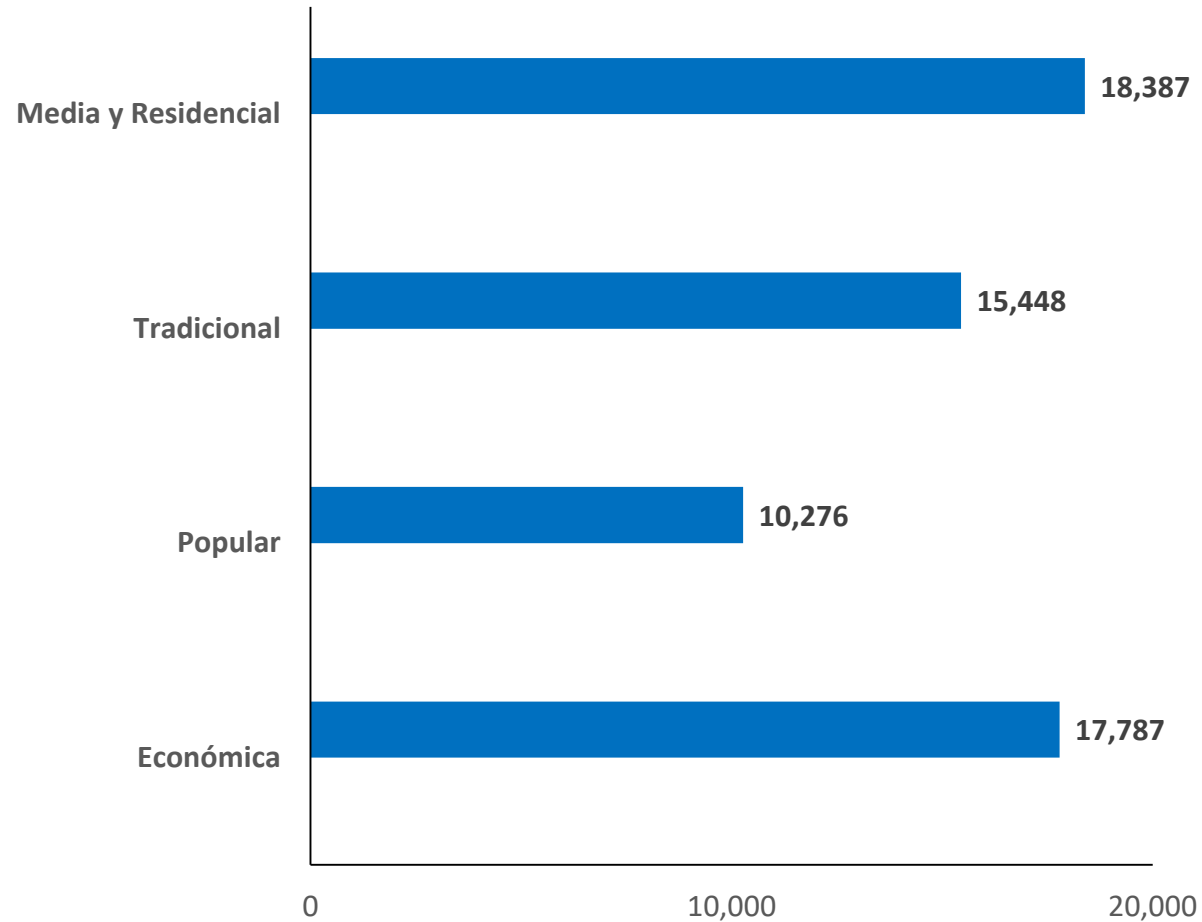
c) Licencias y permisos: Tiempos y costos;

d) Agua: Costos e incertidumbre sobre la disponibilidad de derechos;

e) Problemática para adquirir a precios viables, amplias extensiones de suelo.

Características de las empresas

Viviendas vendidas en 2017.
Por tipo de vivienda.

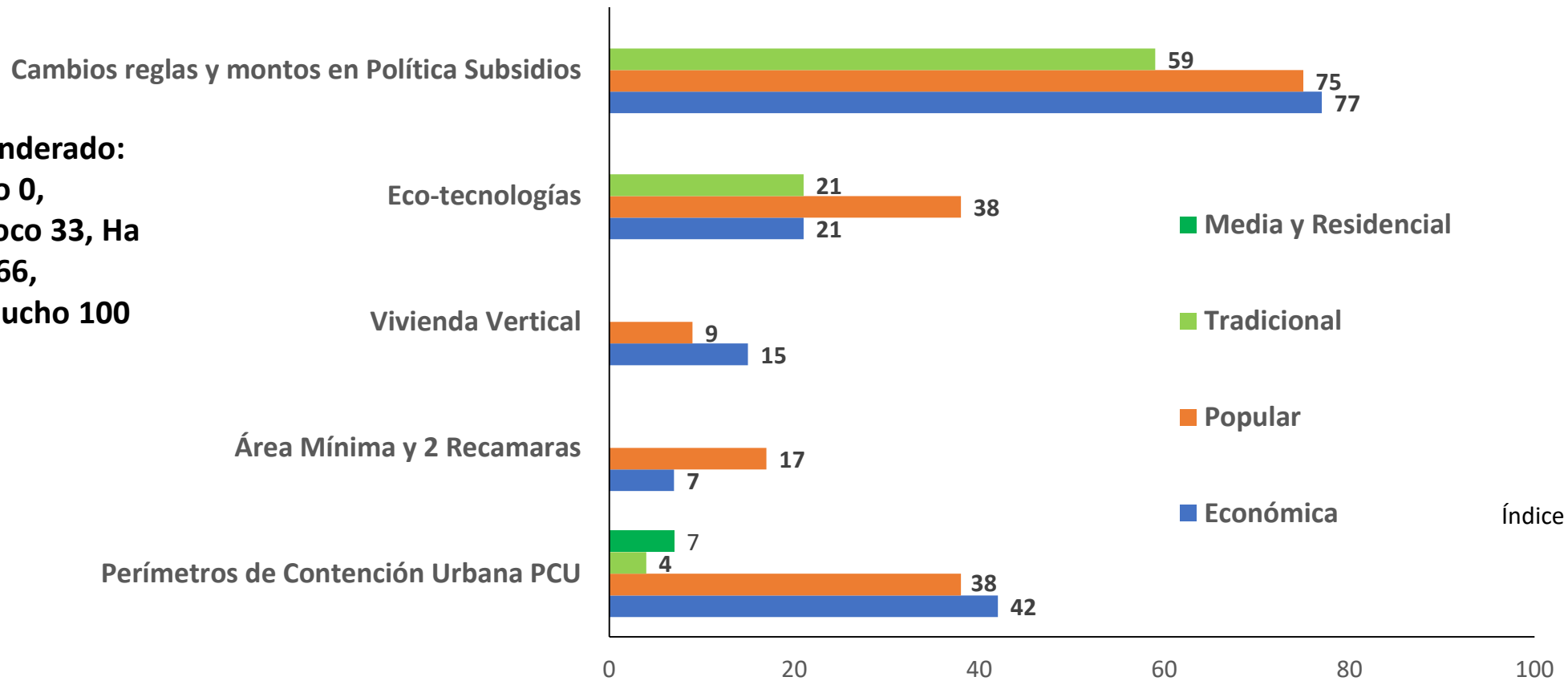


Viviendas vendidas en 2017:
61,898

Evaluación de las políticas federales

¿En qué grado las siguientes políticas federales han limitado el desarrollo de vivienda? / Por tipo de vivienda

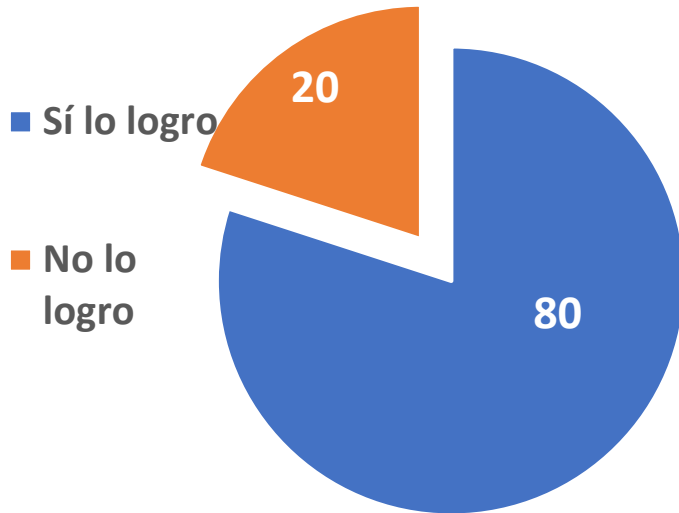
Índice ponderado:
No ha limitado 0,
Ha limitado poco 33, Ha
limitado algo 66,
Ha limitado mucho 100



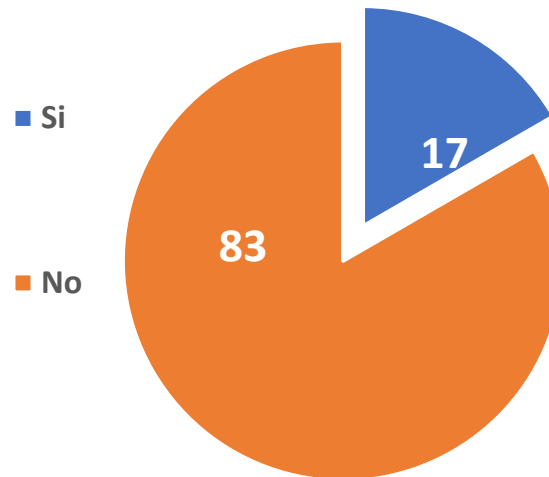
Perímetros de Contención Urbana / PCU

Desarrollos afectados por un PCU

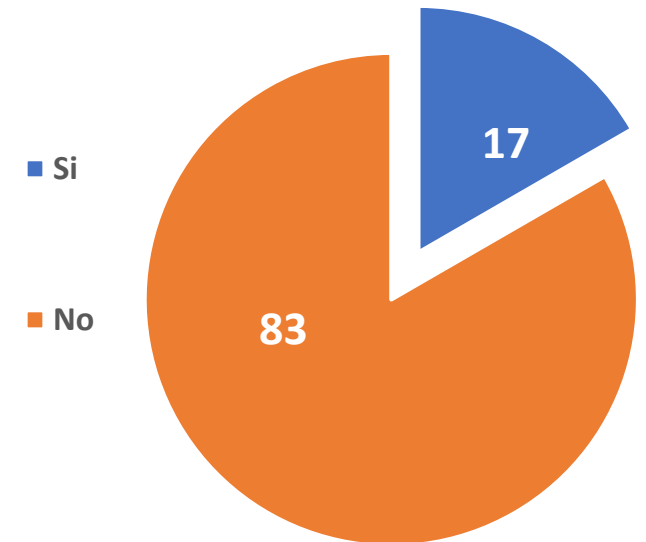
Logró modificación de PCU a su favor



Sufrió sólo la oportunidad perdida, el terreno no lo había adquirido



Afectación cuando ya estaba construyendo y vendiendo.
Detuvo ventas



Perímetros de Contención Urbana / PCU

Referente a las modificaciones a la políticas de los PCU estaría de acuerdo o en desacuerdo

Los mantendría pero que fueran congruentes con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal



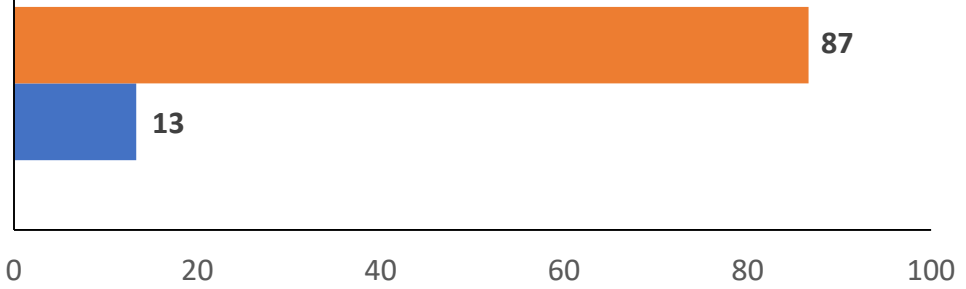
Que el PDU lo determine el municipio



Desacuerdo

Acuerdo

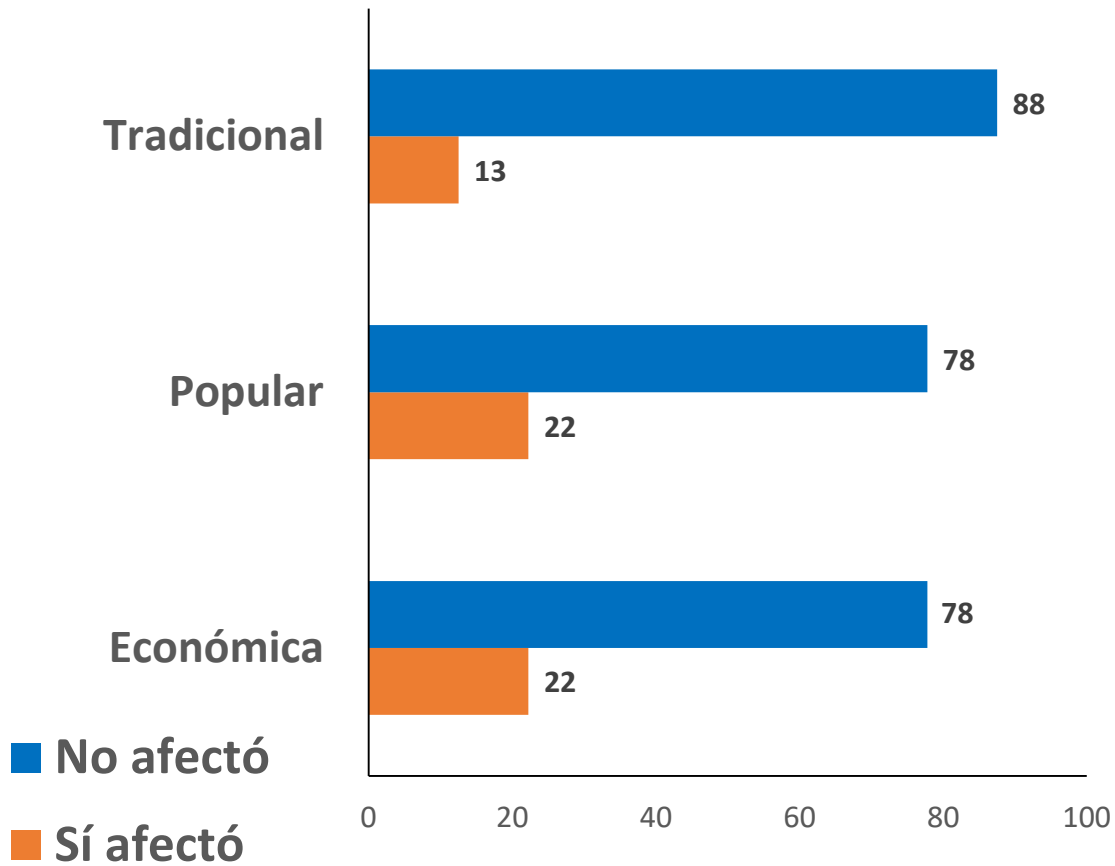
Los eliminaría totalmente



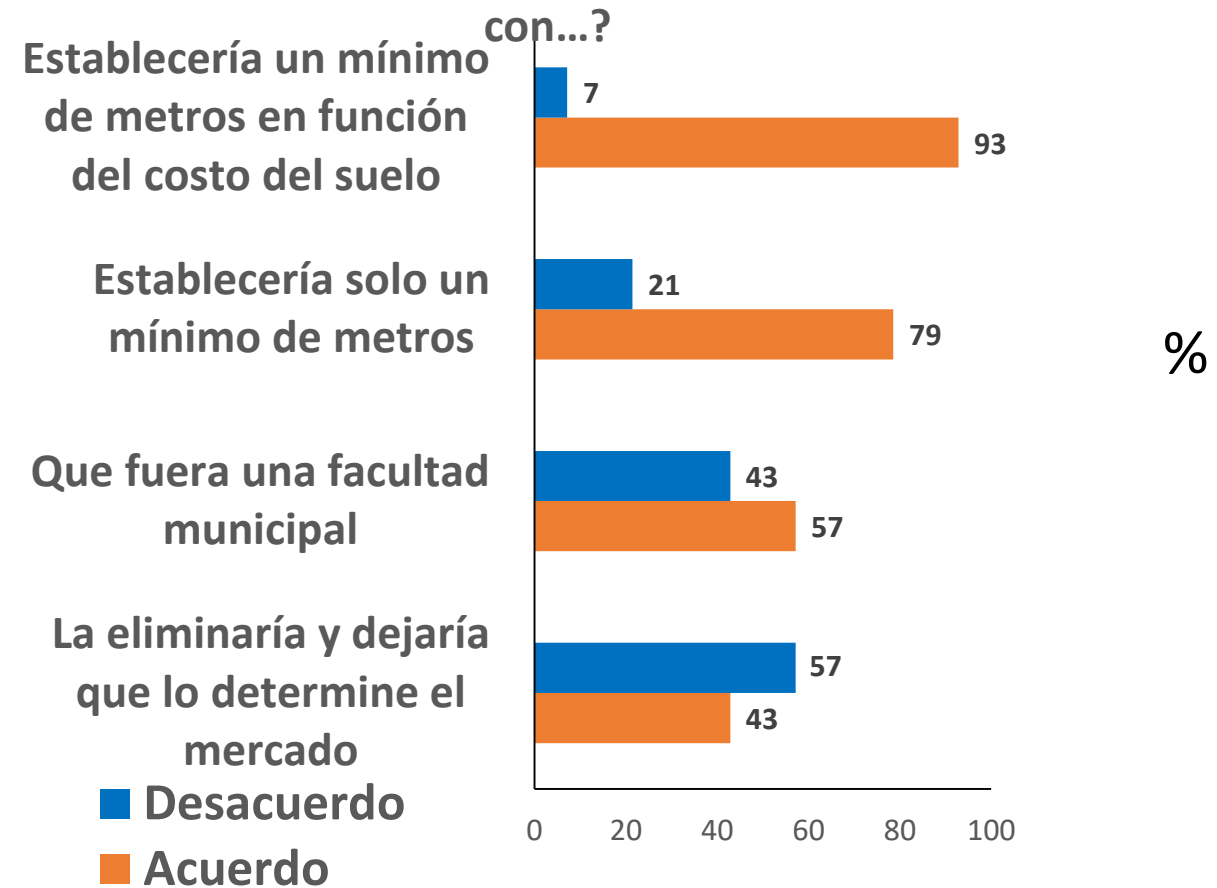
%

Definición del espacio habitable en la Ley de Vivienda

¿Se vio afectada en su desarrollo la vivienda...
por la exigencia de dos recámaras y un
mínimo de metros?



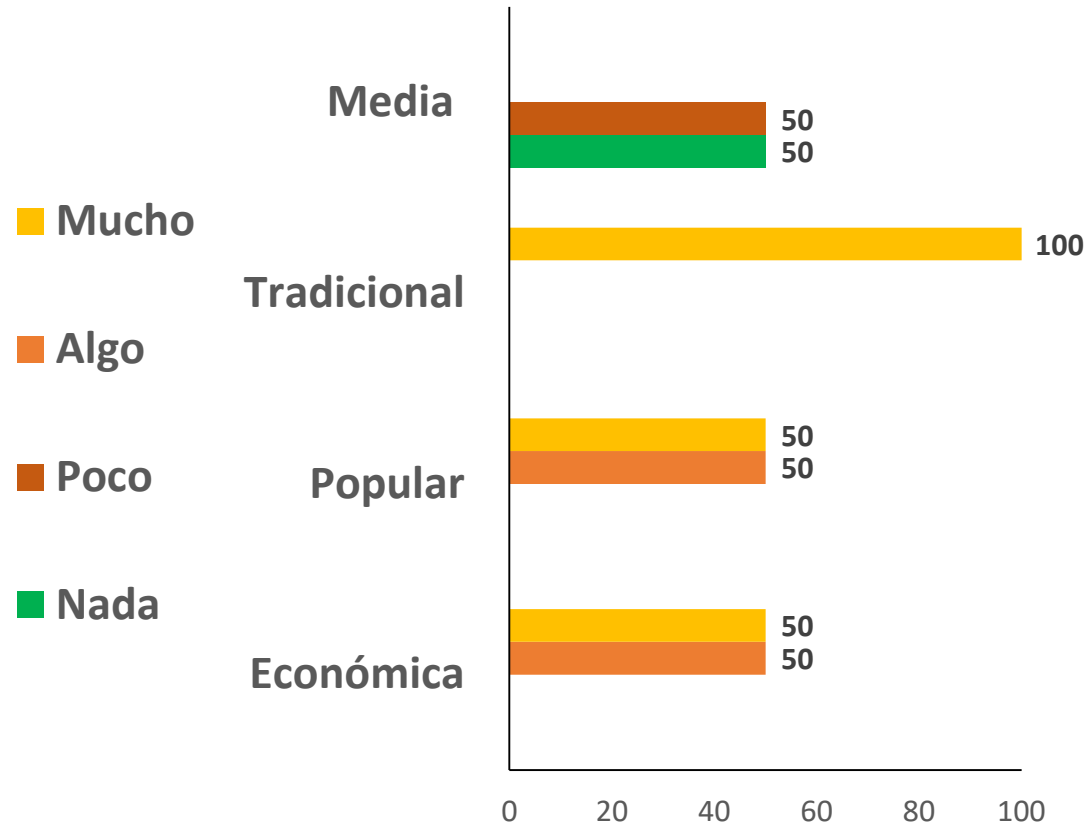
¿De las modificaciones a la exigencia de
un mínimo de metros y dos recámaras
estaría de acuerdo o en desacuerdo



Requisitos ambientales

Por tipo de vivienda, ¿Por qué requisitos ambientales se vieron afectados sus desarrollos?

Grado de afectación en empresas desarrolladoras por requisitos ambientales. Por tipo de vivienda. Porcentajes.



Requisitos ambientales

¿En cuáles de los municipios donde operan, la zona bioclimática no refleja adecuadamente el clima real?

Municipio	Entidad	Clima Oficial	Clima Real
Compostela	Nayarit	Puerto Vallarta	Tepic
Edo. México	Edo. Méx.	Es cambiante, no hay lógica, cambian las zonas bioclimáticas son diferentes. Requiere análisis más concienzudo.	0
Tijuana	Baja California	Es más favorable, no tan extremo	0
Torreón	Coahuila	No es el mismo	Es muy seco

No se aprecia un conocimiento de las zonas bioclimáticas

Planeación urbana local

¿Cuáles son los municipios en donde usted opera, en los que existe mayor y menor congruencia entre el Plan de Desarrollo Urbano Municipal PDUM?

<u>MAYOR</u> congruencia entre el PDUM y disponibilidad de suelo adecuado	
Municipio	Entidad
Ensenada	Baja California
Palenque	Chiapas
Pueblo pequeño	Coahuila
Apodaca	Nuevo León
García	Nuevo León
Querétaro	Querétaro
Benito Juárez	Quintana Roo
Solidaridad	Quintana Roo
Los Mochis	Sinaloa
Hermosillo	Sonora
Nogales	Sonora

<u>MENOR</u> congruencia entre el PDUM y la disponibilidad de suelo adecuado	
Municipio	Entidad
Tijuana	Baja California
Mexicali	Baja California
Cd. Del Carmen	Campeche
Cd. Juárez	Chihuahua
Zumpango	Edo. De Méx.
Chalco	Edo. De Méx.
Huehuetoca	Edo. De Méx.
León	Guanajuato
El Salto	Jalisco
Tepic	Nayarit
Monterrey	Nuevo León
Márquez	Querétaro
Colón	Querétaro
Mazatlán	Sinaloa
Huimanguillo	Tabasco

Requisitos urbanísticos

En su opinión, ¿Qué factores son más importantes para facilitar el desarrollo de vivienda, en especial las de tipos Económico y Popular?

Factores para facilitar el desarrollo de vivienda, en especial las de tipos Económico y Popular. Índice.



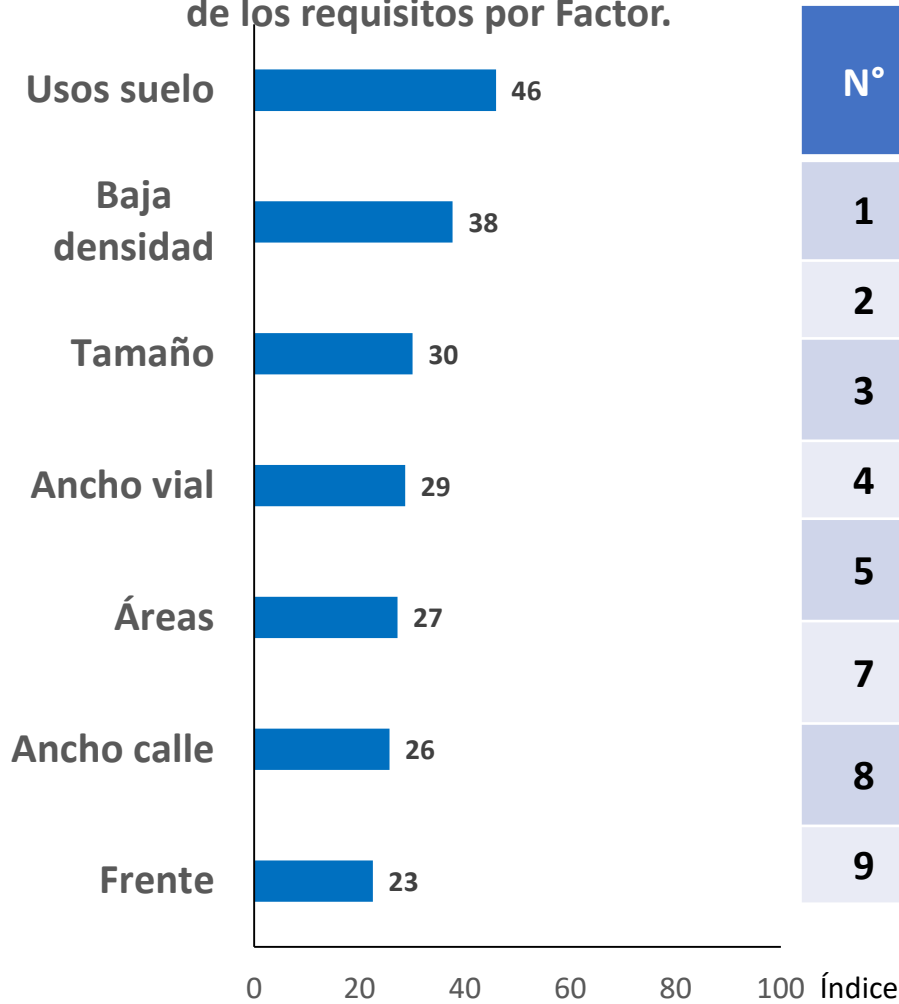
Facilidad para obtener permisos y licencias. Índice 90.9

Importancia	Municipio	Entidad
100	Tijuana	Baja California
100	Hermosillo, Nogales y Tijuana	Sonora y Baja California
100	Cancún y Cd. Del Carmen	Quintana Roo y Campeche
100	Cd. Juárez	Chihuahua
100	Coahuila	Coahuila
100	Los Mochis	Sinaloa
100	Cd. Juárez	Chihuahua
100	Querétaro	Querétaro
100	Monterrey	Nuevo León
66	Tepic	Nayarit
66	León	Guanajuato
66	Villa Hermosa	Tabasco
66	Ensenada, Tijuana y Mexicali	Baja California

Requisitos urbanísticos

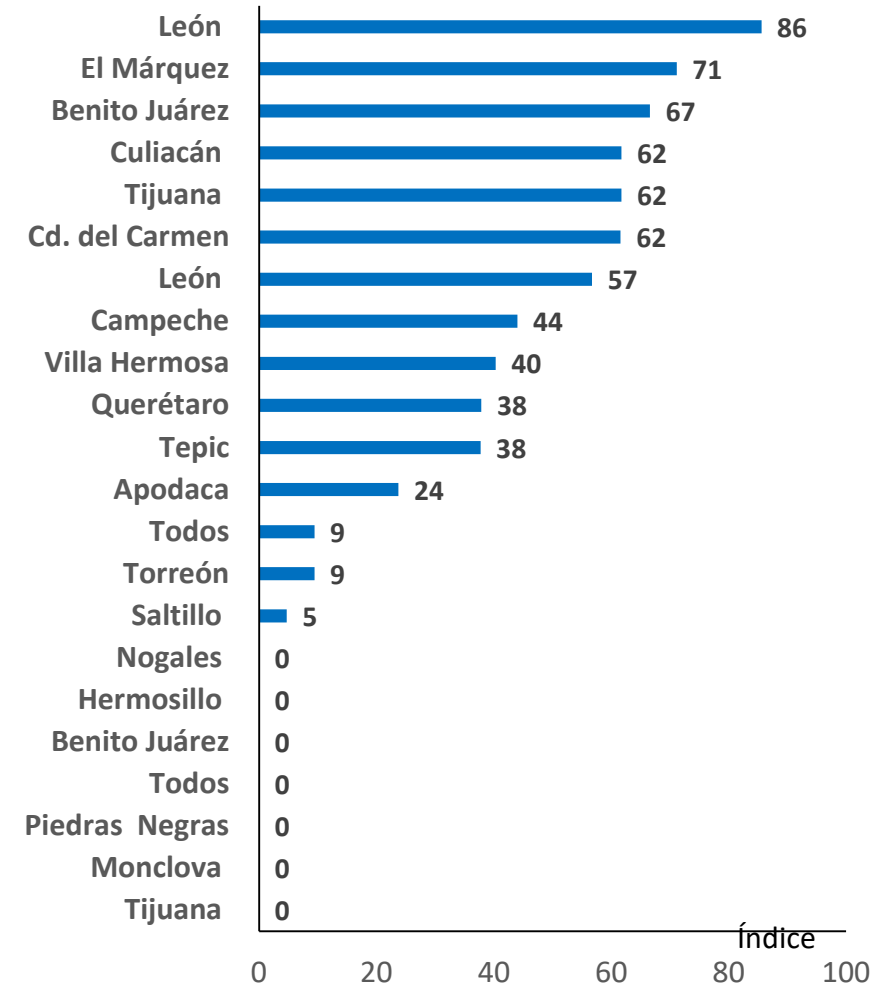
Índice de impedimento o limitación de los requisitos respecto a los principales factores para el desarrollo de vivienda, en especial las del Económico y Popular.

Índice de impedimento o limitación de los requisitos por Factor.



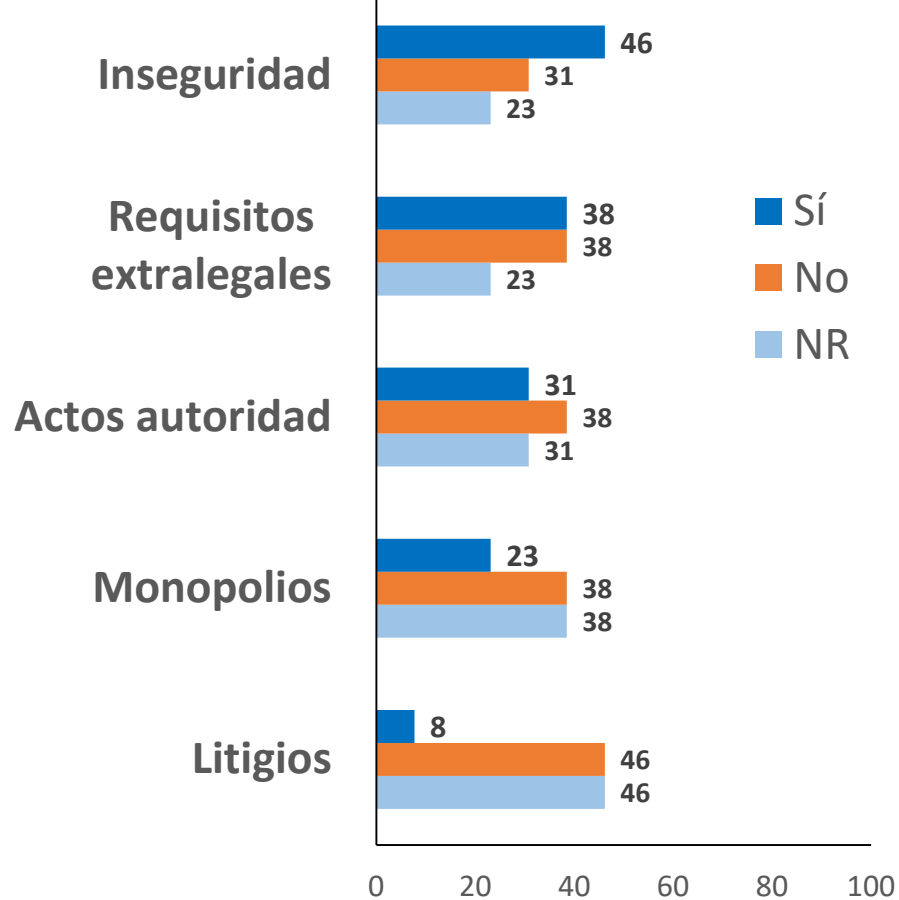
N°	Categoría calificación	Ponderación índice
1	Limitan mucho	100
2	Limitan algo	66
3	Limitan poco	33
4	No limitan	0
5	Impiden poco	33
7	Impiden algo	66
8	Impiden mucho	100
9	No impiden	0

Índice de impedimento o limitación de los requisitos por Municipio.

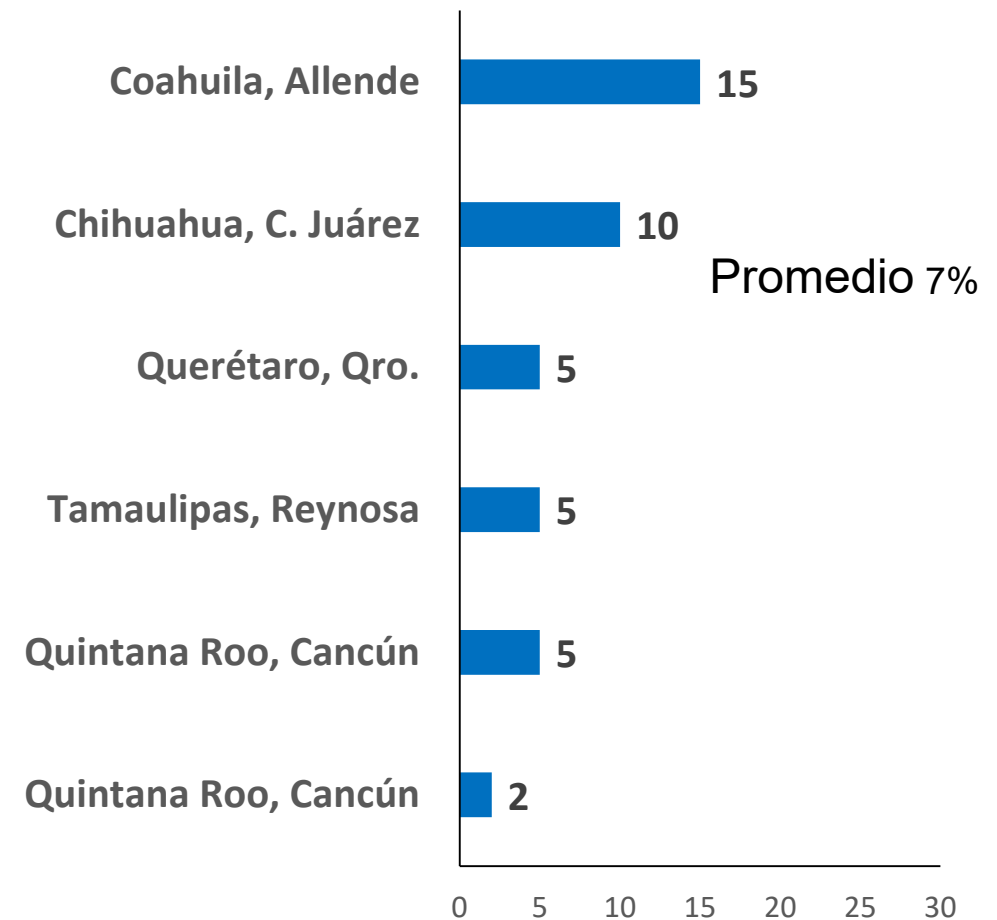


Seguridad y transparencia, problemas y costos en la adquisición de suelo para vivienda

¿Ha tenido problemas relativos al estado de derecho, seguridad, monopolios, exigencias no reglamentadas, actos de autoridad, como...?



Porcentaje en que se incrementaron los costos en la adquisición del suelo por estas situaciones de seguridad pública o abuso de autoridades



Comentarios adicionales

En Quintana Roo se requiere correr trámite de impacto ambiental a nivel federal y estatal. Deberían unificarlo. La mayoría de los estados padecen estos temas.

Es importante definir ruta crítica de tramites a nivel federal, para ayudar a hacer viviendas más baratas. Lograr tiempos y costos uniformes.

¡Ojalá se apiaden de las zonas caras, como la frontera!

Las políticas publicas deben ser más duraderas, hay mucha incertidumbre, lo que aleja de la vivienda económica.

Los tres niveles de gobierno no están alineados y todos hacen cosas diferentes. Quieren hacer que la vivienda esté cerca de las fuentes de trabajo, pero la industria no quiere gente cerca porque se quejan, prefieren pagarles un transporte.

Afín, Asesores en Finanzas, S.C.

mzepeda@afin.com.mx