

MetrópolisMid

LA REVISTA URBANA DE MÉRIDA

¡SUSCRÍBETE!


CANADEVI[®]
YUCATÁN

Pág. 10

HACER CIUDAD

Vivienda en México:
demanda, perspectiva y
retos



**UNIVERSIDAD
MODELO**

Pág. 14

CIUDAD MODELO:
El Impuesto Predial en Mérida

Intervenciones del Espacio Público

Año 05, No. 50
Agosto 2023.

metropolimid.com.mx

• **CONSEJO DIRECTIVO** •

Leticia Torres Mesías Estrada
David Montañez Rufino

• **CONSEJO CONSULTIVO** •

Jorge Bolio Osés
Ricardo Combaluzier Medina
José Gerardo García-Gill
Ricardo López Santillán
Raúl Monforte González
Eduardo Monsreal Toraya
Susana Pérez Medina
Luis Sauma Castro
Liz Zumárraga

• **EDITORIAL** •

David Montañez Rufino
Director general

Jorge Alberto López Tec
Diseño gráfico y editorial

Angélica Rivera Gómez
Coordinadora de comunicación y redes

Karen Daniela May Puerto
Colaboradora

MetrópoliMid., Año 5. No. 50, agosto 2023, es una publicación periódica electrónica, mensual, publicada y editada por Consultoría de Desarrollo Urbano, Movilidad y Espacio Público, S.C.P, con domicilio en la ciudad de Mérida, Yucatán. www.metropolimid.com.mx, direccion@metropolimid.com.mx ISSN versión digital en trámite. El contenido y las opiniones expresadas por los autores no necesariamente reflejan la postura del editor de la publicación o de MetrópoliMid. Se autoriza cualquier reproducción parcial o total de los contenidos o imágenes de la publicación, siempre y cuando sea sin fines de lucro, citando invariablemente la fuente sin alteración del contenido y dando los créditos autorales. El propósito de esta publicación es contribuir a un adecuado desarrollo urbano y sostenible.

www.metropolimid.com.mx



Maestría en Diseño Estratégico

M.E. Regina Carrillo Espinosa
Coordinadora de Posgrados | Escuela de Diseño
posgrados.diseño@modelo.edu.mx
(999) 930-19-00 Ext: 2404



Licenciatura en Diseño e Innovación

LAM. Heber Luna
Coordinador de Licenciatura | Escuela de Diseño
hluna@modelo.edu.mx
(999) 930-19-00 Ext: 2404

UNIVERSIDAD MODELO
ESCUELA DE DISEÑO

Súmate

S O C I O C A N A D E V I



Representar



Defender



Promover



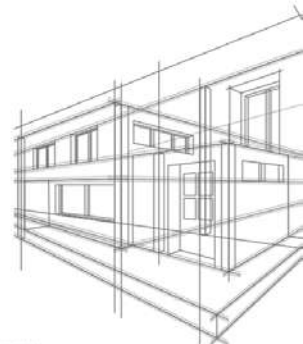
¿Eres empresario de la industria inmobiliaria?

Súmate a la CANADEVI, la única cámara empresarial especializada en la industria de la vivienda en México que impulsa el crecimiento ordenado del sector inmobiliario y recibe beneficios exclusivos.



BENEFICIOS

- Gestión y representación.
- Información de valor.
- Herramientas de impulso a vivienda.
- Educación empresarial.
- Actividades gremiales.
- Vinculación empresarial.
- Programas de impulso actividad industrial.



Informes

Lic. Yanelli Colli | 9991214551 | serviciosocio@canadevi.org.mx

ÍNDICE



02 Editorial | Mérida estrena
Reglamento de Participación
Ciudadana



04 **El Régimen de Condominio
en Yucatán**

06 **Intervenciones del Espacio
Público**



10 Hacer Ciudad | **Vivienda
en México: demanda,
perspectiva y retos**

14 **CIUDAD MODELO:**
El Impuesto Predial en Mérida

18 Hablemos de Espacio Público:
**redescubrimiento de los par-
ques a raíz de la pandemia**

21 **¿HABRÁ DEBACLE FINANCIERA EN
MÉXICO?**

29 **La ciudad en datos duros**

Mérida estrena **Reglamento de Participación Ciudadana**

En la edición anterior de *MetrópoliMid*, presentamos la [primera parte](#) de la entrevista a Edgardo Bolio Arceo, director del Instituto Municipal de Planeación de Mérida (IMPLAN); y al equipo del IMPLAN, donde se profundizó sobre las visiones y retos del espacio público en Mérida.

En esta edición, la entrevista se centra en la intervención directa hacia el espacio público, así como en los criterios que utiliza la autoridad para determinar cuáles espacios públicos tendrán prioridad sobre otros, al momento de determinar su intervención.

En la búsqueda de nuevos modelos de financiamiento

En Mérida, de acuerdo al IMPLAN, se realizan en promedio 35 intervenciones de espacios públicos al año, pero la propia autoridad reconoce que no son suficientes. Para hacer frente a esta realidad, derivada especialmente de la falta de recursos públicos para aplicar a parques, es que se buscan otros esquemas de financiamiento, como la donación o el comodato –como es el caso del parque de Jardín Bepensa–, así como proyectos de alianzas más específicas, para financiar aspectos puntuales de un parque, como lo puede ser su mobiliario urbano.

Como ejemplo de este último esquema nos presentan el caso de éxito de “Pokémon Go” donde, gracias a Escuelas Sustentables A.C. y a la empresa *Niantic Labs* (creadores de Pokémon Go), se realizó una intervención en el Fraccionamiento del Parque con más de 200 jugadores que participaron en la colocación de

banacas, luminarias y wifi, que fueron donadas por la propia empresa.

Participación ciudadana: Mérida estrena reglamento

El pasado 17 de marzo de 2023 se publicó en la Gaceta Municipal el [“Reglamento de Participación Ciudadana en el Municipio de Mérida”](#), cuya aplicación está a cargo de la Secretaría de Participación Ciudadana y donde se establecen los derechos y obligaciones de los ciudadanos en materia de participación ciudadana.

Entre los **principales elementos del Reglamento de Participación Ciudadana**, se encuentran:

- Establece los principios rectores de la participación ciudadana en el Municipio.
- Determina los derechos y obligaciones en materia de participación ciudadana.
- Se crean los mecanismos de participación ciudadana.
- Crea el Sistema Municipal de Participación Ciudadana.
- Establece estrategias de fomento a la participación ciudadana.
- Establece una práctica de Gobierno Abierto Municipal.
- Crea el Consejo Consultivo de Participación Ciudadana, así como diversos comités específicos, como el de Contraloría Social o el Deportivo.
- Reconoce el “Diseño Participativo de Espacios Públicos”, mismo que se deberá de impulsar en la construcción o intervención de espacios públicos en Mérida.
- Establece el Cabildo Abierto y el Presupuesto Participativo, como mecanismos de participación ciudadana.

- Se establece una asignación del 3% “de la cantidad total obtenida por la recaudación correspondiente a los ingresos propios o de gestión del ejercicio inmediato anterior”, para el ejercicio del presupuesto participativo, y que estará a cargo de un Comité Técnico.
- Se contempla el uso de Plataformas Digitales, para facilitar la interacción con la ciudadanía.

Apropiación del espacio público

Gran parte de la importancia de promover la participación ciudadana en las distintas fases de intervención del espacio público, está en su apropiación. Un parque que es apropiado o adoptado por los vecinos y usuarios, es un parque que será cuidado, utilizado y disfrutado por ellos. Un parque que logra apropiación, será más seguro, más limpio, más aprovechado, y tendrá un mayor impacto en la vida social de las personas –al generar identidad, orgullo y convivencia–, así como en la vida urbana de la ciudad –al volverse un hito que logre proyectarse y simbolizar la identidad del espacio más allá de su área geográfica.

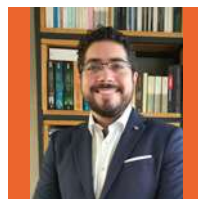
En Paseo Verde, por ejemplo, los parques infantiles que se construyeron con los vecinos eran más utilizados que otros; y en las áreas del parque donde se logró una mayor apropiación, los vecinos ayudaron a expulsar a aquellos que venían a ensuciar el parque, a tirar basura o a vandalizar el mobiliario. En materia de seguridad, un parque adoptado por la comunidad es mucho más seguro, al estar en constante movimiento, con vida, actividades y vecinos cuidándose mutuamente.

Ahí radica la importancia de la participación ciudadana en la planeación del parque (diseño participativo), en

la decisión sobre los gastos (presupuesto participativo), en la construcción y equipamiento (construcción comunitaria) y, desde luego, en su

operación y gestión (Consejos Consultivos o esquemas de participación público-privada).

Para hacer frente a la **falta de recursos públicos destinados a parques**, se buscan otros esquemas de financiamiento, como la donación o el comodato –como es el caso del parque de **Jardín Bepensa**–, así como alianzas específicas con la iniciativa privada.



David Montañez Rufino

Maestro en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos. Fundador y director general de la plataforma urbana M50.

correo: direccion@metropolimid.com.mx

El Régimen de Condominio en Yucatán



La entrevista con Leticia Torres

El arquitecto Juvencio Curiel Quezada tiene más de 20 años administrando condominios y elaborando reglamentos internos para propiedades de régimen en condominio. Su experiencia nos permitirá aclarar algunas dudas sobre lo que necesitamos saber al momento de adquirir una propiedad bajo ese tipo de régimen.

El aumento de propiedades en condominio en Mérida

El fuerte incremento de planeación y construcción de proyectos bajo el régimen de condominio dentro del municipio de Mérida, principalmente obedece a dos factores.

1. Los índices de seguridad pública que ofrece Yucatán, y que gente de otros estados del país viene buscando. Aquí también es importante aclarar que, no obstante que Yucatán y Mérida cuentan con aceptables índices de seguridad, los potenciales compradores de propiedades consideran y optan por adquirir inmuebles dentro de desarrollos habitacionales que les ofrezcan medidas de seguridad y de vigilancia adicionales, además de amenidades que complementen su modo de vida.

2. El cumplimiento de las disposiciones gubernamentales y los trámites que se requiere llevar a cabo por parte de los grupos inmobiliarios que desarrollan proyectos bajo el régimen de condominio. **Los desarrollos constituidos bajo el régimen de condominio no requieren de una entrega recepción formal o legal hacia la autoridad**, sino que el acto de entrega de las áreas y bienes comunes queda formalizado directamente del vendedor hacia los diversos compradores, mediante la firma de cada escritura pública de compraventa de las unidades de propiedad exclusiva con que cuenta cada condominio.



Paseo
Country
Downtown

T. (999) 802 1864
info@inmobilia.mx

OFICINAS, COMERCIO
DEPARTAMENTOS
EN EL COUNTRY



Luego entonces es que, desde ese momento, son los propietarios quienes, por sí mismos o con la participación de un administrador especializado, deberán hacerse cargo de la administración operación y mantenimiento de todos los aspectos físicos, técnicos, financieros y de cultura condominal, dentro de las áreas comunes que componen cada inmueble constituido bajo el régimen de condominio.

Recomendaciones al momento de adquirir una propiedad en régimen de condominio

Las principales recomendaciones que haría son:

1. Cerciorarse de que, desde el momento de la compraventa, haya certeza sobre las áreas privativas y las áreas comunes que se estén ofreciendo en venta. Es decir, que exista la documentación legal y técnica que acredite la existencia jurídica del régimen de condominio, mediante la escritura pública correspondiente.

2. Si el desarrollo se ubica fuera de la mancha urbana de la ciudad de Mérida, cerciorarse de la sustentabilidad que el propio desarrollo está ofreciendo en cuanto a aspectos y estudios ambientales y de impacto urbano, las fuentes de alimentación y tratamiento del agua potable, sus mecanismos para canalizar almacenar y tratar las aguas residuales que se generen dentro del propio lugar, la factibilidad con que se cuenta para recibir por parte de la CFE el servicio de electricidad –ya sea de media o baja tensión– y conocer qué mecanismos se encuentran establecidos para la separación y el desalojo de los residuos orgánicos e inorgánicos que se generen dentro del desarrollo en su conjunto y su traslado hacia el tiradero municipal.

3. Revisar las reglas que existen y que servirán para poder lograr una buena convivencia entre los condóminos, así como administrar, operar las áreas comunes y contar con la información operativa y financiera del propio condominio.

El régimen en condominio: ¿llegó para quedarse?

Definitivamente considero que el régimen en condominio es, hoy por hoy, una de las alternativas más importantes que se están utilizando en los proyectos inmobiliarios en Yucatán.

Se están desarrollando condominios, no solo para uso residencial unifamiliar o multifamiliar, sino también para muchos otros usos, como comercial, industrial, de servicios diversos, turísticos, de rentas vacacionales y usos mixtos.

También, cabe señalar, que para la propia autoridad municipal o estatal representa una disminución en la carga y la responsabilidad de dotar de ciertos servicios que requieren los núcleos condominales en su interior,

ya que son los propios condóminos los responsables de llevar a cabo tales tareas, así como de cubrir los costos que ello implique.

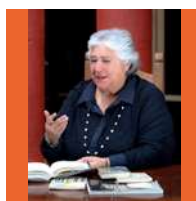
Por último, debido a la proliferación que existe en la planeación desarrollo y construcción de proyectos bajo el régimen de condominio, me parece de suma importancia que en la próxima reforma que llegaré a realizarse a la Ley de Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán, de manera indispensable se incluya y se norme lo conducente a la creación, estructuración y establecimiento, de **un órgano gubernamental**, sea estatal o municipal, **que conozca e intervenga como autoridad mediadora, ejecutora y sancionadora en aspectos que tienen que ver con la convivencia condominal, cultura condominal**, así como incumplimientos a los reglamentos y disposiciones normativas al interior de cada condominio.

Existen referencias existentes sobre estos órganos en leyes de otros estados, como la Procuraduría Social de la Ciudad de México, o el Órgano Administrativo Municipal de Chiapas.



Juvencio Curiel Quezada

Arquitecto por la Universidad Nacional Autónoma de México. Posgrado en Administración y Finanzas en Bienes Raíces por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).



Leticia Torres Mesías Estrada

Arquitecta por la UADY. Maestra en Administración Pública por la UVM. Docente en la Universidad Modelo y Cofundadora de Habitar y más.
correo: ltorresmesias@gmail.com

Intervenciones del Espacio Público

Entrevista con el Instituto Municipal de Planeación de Mérida

Segunda Parte

En la edición anterior de *MetrópoliMid*, presentamos la [primera parte](#) de la entrevista a Edgardo Bolio Arceo, director del Instituto Municipal de Planeación de Mérida (IMPLAN); a Alejandra Aragón Quintal, la coordinadora del Sistema de Gestión de Espacios Públicos; y a Marilyn Can Quintal, colaboradora del Sistema de Gestión de Espacios Públicos, que abundó sobre las visiones y retos del espacio público en Mérida. Esta segunda parte, se centra en la naturaleza de las intervenciones que se han realizado en Mérida en los últimos años, en materia de espacios públicos.

Intervención constante del espacio público

El ayuntamiento está haciendo intervenciones de diferente escala todo el tiempo. **En promedio, al año se hacen 10 o 12 intervenciones de espacio público con el sistema de diseño participativo, y alrededor de 30 o 40 en total.**

Aun así, el ayuntamiento recibe de 100 a 120 solicitudes de intervención de espacios públicos cada año, y los recursos de los que dispone para poder atenderlas no son de la misma escala que las expectativas ciudadanas. Entonces, viene el reto de encontrar algún criterio para seleccionar dónde poder intervenir, que considere criterios de responsabilidad y de distribución equitativa.

Otro gran reto, es la cuestión operativa. Las solicitudes ciudadanas se integran a través de diversas áreas o dependencias, por lo que la Secretaría de Participación Ciudadana solicitó a las 19 dependencias que inciden y actúan en el espacio público, que elaboraran una base de datos de las solicitudes ciudadanas recibidas desde 2018 a 2022. Se integró una base de datos de 489 solicitudes, y el IMPLAN es el responsable de ver a qué espacio público corresponden. De las solicitudes iniciales, se detectaron 234 espacios públicos solicitados, ya sea para la creación, mantenimiento o intervención.

Crterios para la intervención del espacio público

Para determinar qué espacios públicos intervenir, se aplicaron 5 filtros o criterios:

- 1. La propiedad**, es decir, que se tratara de un espacio público propiedad del municipio.
- 2. El que no hubiera tenido un proceso previo de intervención.**
- 3. La naturaleza y viabilidad de la solicitud**, considerando también factores como el presupuesto.
- 4. La ubicación**, dado que este proceso no involucra en este momento a las comisarías, mismas que son atendidas con otro tipo de recursos y estrategias.
- 5. La existencia o no de comités de vecinos**, dando mayor impacto colectivo a las solicitudes.

De este modo, se redujo a una base de 67 espacios públicos que acreditaban los filtros y, a partir de esto, se eligieron estratégicamente los lugares.

Participación ciudadana: diseño y presupuesto participativo

Recientemente, se aprobó un reglamento en el municipio de Mérida para fomentar la participación ciudadana en diferentes temas y, uno de ellos, es el mecanismo de presupuesto participativo, en el cual la ciudadanía va a tener la oportunidad de decidir dónde poner el dinero.

Buscar cuáles pueden ser los mecanismos para recibir las solicitudes ciudadanas y orientarlas, implica una decisión que ya no será solo de la autoridad, sino también de los ciudadanos. Con todo este trabajo previo de filtrado y clasificación, se tienen bases más estructuradas para que los ciudadanos puedan elegir de una manera más equitativa y justa.



El uso y versatilidad del espacio público

Cuando aplicamos la metodología de diseño participativo, uno de los ejercicios reside en identificar cuántas veces se asiste al parque, en que horarios y qué actividades hacen. En los parques de colonia, y en los que hay preferencia por juegos infantiles, los horarios de uso son temprano en la mañana y por la noche. A esto se agregan otros factores, como el tema ambiental, contar con infraestructura verde que proporcione sombra, o un área comfortable puede atraer a más personas al espacio público.

Otra cuestión son las políticas de activación, promoción y funcionamiento del parque. Muchas veces éstas están orientadas hacia la mañana o hacia la tarde, porque se cree que la gente no acudiría en otros horarios. Sin embargo, se olvidan de que hay personas que se quedan en casa en esos horarios y están buscando qué actividades realizar. La política pública también puede ser un factor que determine los horarios de uso. Sin embargo, primero debe haber confortabilidad en el espacio público para poder ofrecer otras funciones.

Ante la falta de recursos: alianzas y captación de otros tipos de ingreso

Debemos apostar por las alianzas y la complementariedad del trabajo de diferentes actores clave en la comunidad. El gran reto es poder hacerlo funcional, mucho más práctico y sistematizado, de tal manera que estos mecanismos de gestión colaborativa entre diferentes agentes sociales, pueda verse reflejado en mayor calidad y cantidad de estas intervenciones.

En su momento, también se habló de un proyecto que incentivara la captación de otros tipos de ingresos, que complementen los del municipio y

permitan seguir manteniendo y generando nuevos espacios públicos. Existen figuras como la donación y el comodato, del cual "Jardín Bepensa" es un ejemplo de un caso de éxito.

Por su parte, un ejemplo de donación es el proyecto que tuvimos hace poco. La empresa "Niantic", que promueve juegos como "Pokémon GO", estuvo interesada en colaborar porque vio que uno de los puntos donde el juego estaba teniendo mucho éxito era precisamente la ciudad de Mérida.

Pokémon GO: un caso de éxito en el espacio público

Habían identificado, a partir sistemas GPS y satelitales, que uno de los espacios públicos donde se juntaba la gente a cazar *pokemones*, era el del Fraccionamiento del Parque, específicamente en el área donde está el jardín botánico. Entonces, a través de "Escuelas sustentables", una asociación particular, se pusieron en contacto con el municipio e hicieron una donación para habilitar ese espacio, a modo de que los jugadores tuvieran más de comodidad.



ENTRENADORES AL SERVICIO

INSCRIBE A TU EQUIPO DE ENTRENADORES Y PARTICIPA EN LA REHABILITACIÓN DEL JARDÍN BOTÁNICO DEL PARQUE RECREATIVO DE ORIENTE UBICADO EN EL FRACC. DEL PARQUE. ¡HABRÁ SORPRESAS!

REGISTRO Regístrate en el link que aparece en esta publicación. Debes ser mayor de 18 años. CUPULIMITADO	SEGURIDAD Se entregará lista de protección a cada voluntario para participar en las diferentes actividades en tu zona asignada.	TRAJE UN DONATIVO El día del evento trae contigo tu propio picnic: fresas, arroz, pollo, lentejas, espinacas, tortitas de trigo, pan de molde, azúcar, sal.
--	---	---

La recaudación será para ayudar a familias de comedores comunitarios del sur de Mérida.

"En promedio, al año se hacen 10 o 12 intervenciones de espacio público con el sistema de diseño participativo, y alrededor de 30 o 40 en total".



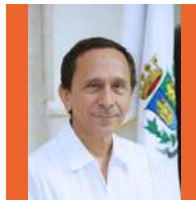
A través de esta donación, colaboramos varias de las dependencias involucradas y el IMPLAN se encargó de ser gestor para el desarrollo de un proyecto prototipo: se estableció el presupuesto, se dieron los recursos, materiales, bancas, luminarias, y se hizo un evento participativo, donde a los mismos jugadores se les invitó para que ellos puedan construir y proponer la intervención del espacio público.



A partir de esta alianza, al espacio público se le puso wifi, luminarias, bancas y hubo un proceso de participación y apropiación por parte de los más de 200 jugadores que participaron. Con este antecedente, ha habido interés de otras empresas por realizar una colaboración directa para explorar estos mecanismos.

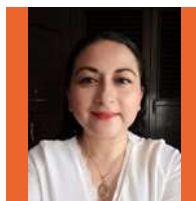
Aunque persiste la preocupación de “dónde deja de ser público y dónde deja de ser privado”, es importante aclarar que no estamos regalando los espacios públicos, sino que estamos buscando nuevas modalidades que permitan una colaboración para el bien común.

Entrevista realizada por:
Karen Daniela May Puerto
y David Montañez Rufino.



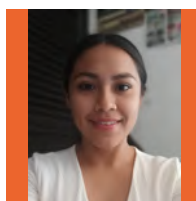
Edgardo Bolio Arceo

Director del Instituto de Planeación Municipal de Mérida, IMPLAN.



Martha Alejandra Aragón Quintal

Diseñadora del Hábitat por la UADY. Coordinadora del Sistema de Gestión de Espacios Públicos. Instituto Municipal de Planeación/Ayuntamiento de Mérida.
correo: martha.aragon@merida.gob.mx



Erika Marilyn Can Quintal

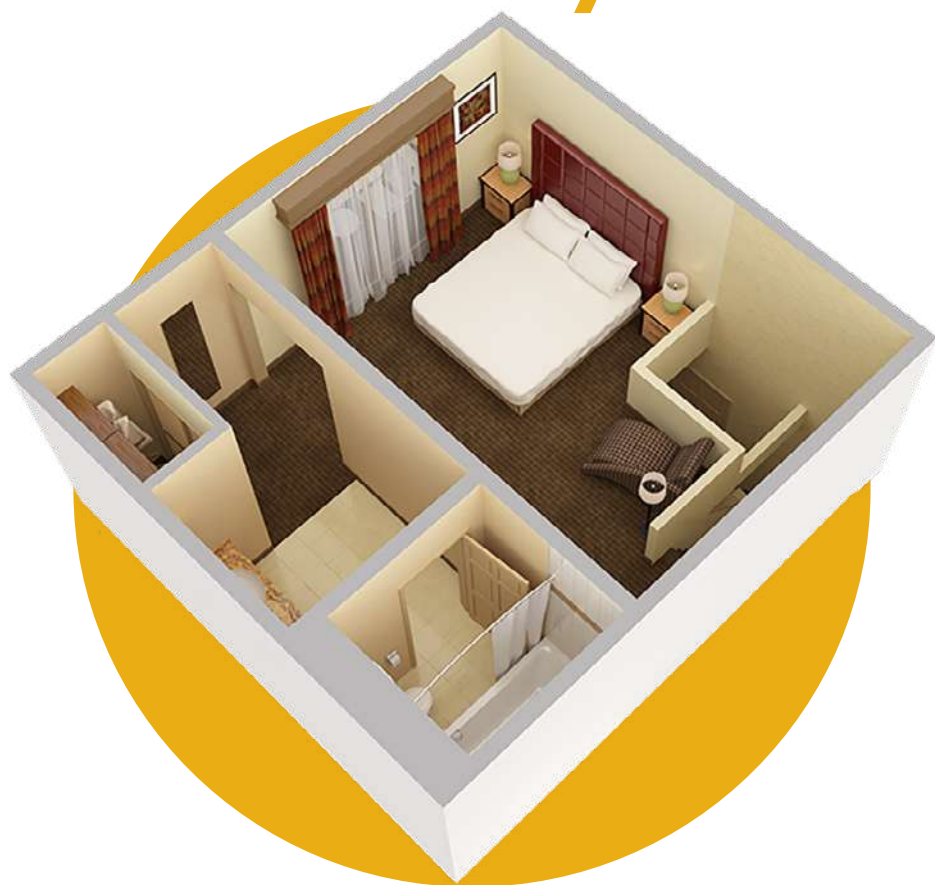
Diseñadora del Hábitat por la UADY. Colaboradora en la Coordinación del Sistema de Gestión de Espacios Públicos. Instituto Municipal de Planeación/Ayuntamiento de Mérida.
correo: erika.can@merida.gob.mx

**HACER
CIUDAD**



Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda

Vivienda en México: demanda, perspectiva y retos



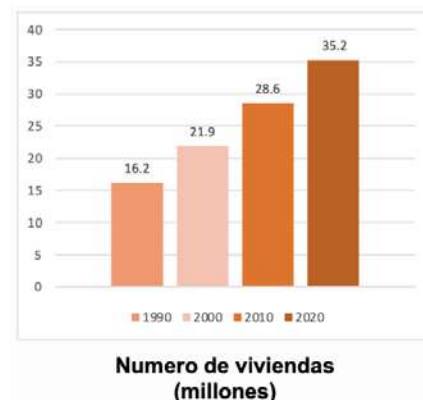
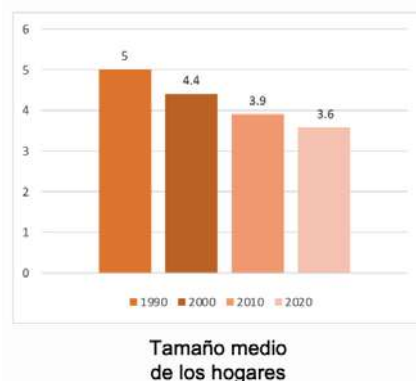
Necesidades y estrategias para la vivienda asequible

Dr. Albert Saiz. Profesor del Departamento de Estudios Urbanos y Planificación del Instituto de Massachusetts de Tecnología

Algunos de los factores que han provocado el déficit de vivienda en Latinoamérica son:

- Baja renta per cápita, a partir de la década perdida de los 90's.
- Desigualdad económica y crecimiento de la población y los hogares.
- Urbanización temprana a muy bajas densidades.
- Falta de coordinación metropolitana.
- Políticas municipales de uso de suelo problemáticas.
- Procedimientos de reclasificación urbanística y aprobación de proyectos.

Hoy tenemos 3.6 personas por casa, menos gente viviendo en un mayor número de viviendas. Hay más crecimiento de la demanda de vivienda que de la población. La densidad de los hogares está disminuyendo, y podría llegar a 3 ó 2.9 en proyección.



- Inestabilidad política y falta de consenso en políticas de vivienda e inversión privada. Las políticas de planeación y vivienda deben ser estables a largo plazo.
- Crédito hipotecario infra dimensionado.

Necesidades de vivienda en México en 10 parámetros.

1. Acelerada tasa de crecimiento de la población urbana.
2. Formación de hogares (personas por vivienda).
3. Infra-viviendas que deben ser reemplazadas.
4. Depreciación natural del stock de vivienda.
5. CUS: Coeficiente Medio del Uso de Suelo en el predio.
6. Espacio público por m² de parcela residencial, incluyendo calles, infraestructura y parques.
7. Porcentaje de *greenfield* contra *brownfield*.
8. Coste de la construcción por m² en la proyección.
9. Incremento de los costos de la construcción.
10. Evolución del PIB en términos reales.

Hoy tenemos 3.6 personas por casa, menos gente viviendo en un mayor número de viviendas, que actualmente alcanzan los 35.2 millones. Hay más crecimiento de la demanda de vivienda que de la población. La densidad de los hogares está disminuyendo, y podría llegar a 3 ó 2.9 en proyección. Debemos reducir las demandas de suelo, llevando el CUS actual de 0.5, a 2 ó 3. Debemos pensar mucho más en la implementación de las políticas, y no tanto en la legislación.

Estrategias para vivienda asequible:

1. Estabilidad Macroeconómica.
2. Eliminar barreras regulatorias a nivel municipal.
3. Estimular la competencia.
4. Facilitar el "filtrado".
5. Controles de alquileres.
6. Reducción del coste crediticio.
7. Ayudas a la entrada de la hipoteca.
8. Reasegurar el riesgo.
9. Parcelas y servicios (sites and services).
10. Reducción del coste de construcción.
11. Reducción de requerimientos superfluos.

12. Vivienda modular y prefabricada.
13. Asistencia a la autoconstrucción.
14. Reciclar y reusar bienes raíces.
15. Aumentar la densidad de ocupación del stock.
16. Micro-unidades.
17. Aumentar el uso del suelo en *greenfields*.
18. Requerimientos de vivienda asequible.
19. Vivienda asequible a cambio de CUS.
20. Subsidios a la demanda en propiedad.
21. Subsidios a la construcción asequible.
22. Redistribución de impuestos a la vivienda.
23. Subsidios a la demanda de alquiler.
24. Reducir las barreras al casero.
25. Macro-proyectos y subsidios cruzados.
26. Tierra pública o no gubernamental.
27. Desarrolladores sociales financieramente sostenibles.

¿Cómo generar una visión de prosperidad?

Dr. Jorge Yacsa Garrido. Socio Líder de Real Estate Turismo e Infraestructura, Deloitte México

Hacia el año 2030, vamos a tener una población equilibrada entre los diversos grupos de edad. La vivienda formal producida industrialmente ha decrecido desde el 2009, la colocación hipotecaria de vivienda nueva ha seguido la misma tendencia.

El parque habitacional continuará creciendo a un ritmo cercano a 900 mil unidades por año en la presente década, pero cada vez se hará más de manera informal y autoconstruida. El gran reto, y oportunidad para la industria, es lograr incorporar las millones de viviendas que se construyen según las reglas de la selva, la “constructora pueblo”.

La vivienda es un producto que consumen las familias. Hay que segmentar y entender las características

de las familias, identificando sus ingresos y perfiles económicos, para dar soluciones y estrategias diferenciadas. La estrategia de la política nacional debe responder a una estrategia de cada uno de los 9 cuadrantes de segmentación de las familias, incluyendo a quienes tienen ingresos formales, mixtos e informales; donde se identifican ingresos y perfil de economía. Cada cuadrante requiere de soluciones y estrategias diferenciadas.

En México, estamos en la etapa que va, de crecimiento hacia movilidad. Estamos sub-bancarizados. El eje de todo debe ser ciudades competitivas y desarrollo regional. Para ello se requiere planeación urbana y de vivienda; coordinación público-privada; mitigar la pobreza y otorgar subsidios dignos; crear riqueza y clase media; y una correcta arquitectura del sistema hipotecario.

En conclusión, la reactivación del sector es un programa ambicioso; no obstante, es necesario generar los

cambios estructurales para poner al sector en el rumbo y ritmo de crecimiento correcto, con visión al año 2035. Un acuerdo de voluntades para potenciar el sector es imprescindible.

También, es necesario crecer sustancialmente la penetración de vivienda usada y su formalización; ampliar la oferta de valor a los segmentos de los cuadrantes medios, de ingresos mixtos; desarrollar esquemas de ahorro y crédito dirigido; y duplicar la producción de vivienda nueva para generar actividad sobre la cadena de valor y el empleo.

Derivado de lo anterior, y atendiendo al sentido de urgencia, recomendamos poner en marcha el plan de acción de las siete iniciativas propuestas. Es fundamental posicionar este programa bajo una estructura público-privada con visión de largo plazo en la agenda nacional. El reto fundamental: seguir construyendo a México.

El parque habitacional continuará creciendo a un ritmo cercano a 900 mil unidades por año en la presente década, pero cada vez se hará más de manera informal y autoconstruida. El gran reto, y oportunidad para la industria, es lograr incorporar las millones de viviendas que se construyen según las reglas de la selva, la “constructora pueblo”.

Propuestas de Solución: Entender las Tendencias para el 2035

Matriz 9 cuadrantes. Para segmentar las características de las familias, sus necesidades y propuestas de solución, se construyó un esquema donde se identifican ingresos y perfil de economía. Cada cuadrante requiere de soluciones y estrategias diferenciadas



Con las opciones de crecimiento demográfico y económico, esperamos una movilidad ascendente en ingresos y una disminución en la informalidad

Fuente: Elaboración propia con datos de la AMAL, SATRA, CEA y Deloitte

Vivienda para los trabajadores de menos ingresos

Lic. Mario Macías Robles. Director Sectorial de los trabajadores de INFONAVIT

Hay preocupación por la colocación de vivienda social y económica, los derechohabientes de escasos recursos aspiran a una vivienda, pero gran parte de ellos no alcanzan los montos mínimos. Para que el trabajador derechohabiente pueda elegir, debe tener los suficientes productos financieros, sobre todo para vivienda nueva y usada.

Nos interesa que el INFONAVIT cumpla con su origen, que es ofertar crédito hipotecario para los trabajadores. ¿De qué sirve colocar vivienda para rangos salariales de 550 mil pesos o más, si los trabajadores de menos ingresos son los que ahora no tienen acceso a una vivienda? Urge replantear el Infonavit que queremos.

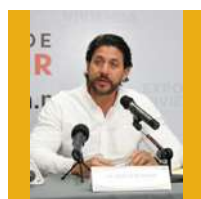
Se requiere incrementar la colocación de vivienda nueva y vivienda usada para este estrato económico de la sociedad, que son los trabajadores que no tienen acceso a vivienda. Para ello, proponemos 3 acciones que deben discutirse con los demás sectores:

- Posibilidad de que los trabajadores se puedan organizar para desarrollar su vivienda, sin intervención de los desarrolladores.
- Ante el reto de que no hay vivienda para los de menores ingresos, también hay la propuesta de que el INFONAVIT pueda comprar y contar con reserva territorial, para desarrollar vivienda junto con los desarrolladores, como esquema piloto en todo el país.
- Retomar la discusión de la vivienda progresiva.

"Nos interesa que el INFONAVIT cumpla con su origen, que es ofertar crédito hipotecario para los trabajadores. ¿De qué sirve colocar vivienda para rangos salariales de 550 mil pesos o más, si los trabajadores de menos ingresos son los que ahora no tienen acceso a una vivienda? Urge replantear el Infonavit que queremos".



Dos décadas de Vivienda 2000-2020



Ing. Sergei López Cantón
 Presidente CANADEVI Delegación Yucatán.
www.canadeviyucatan.org.mx

El Impuesto Predial en Mérida

En los últimos días de enero de cada año, es común encontrar en las cajas de la Tesorería del Ayuntamiento largas colas de personas que buscan cumplir con su obligación de pagar el impuesto predial de sus propiedades. Ya sea por costumbre de pagar la anualidad, o por el beneficio que representa el pagarlo a inicio del año, esta buena práctica contributiva es un referente de la población de Mérida en cuanto al cumplimiento de las obligaciones.

El origen del impuesto predial

Muy pocas personas saben que el origen del impuesto predial se remonta a periodos Novo hispánicos, lo cual resulta entendible dado que el desarrollo feudal y el empadronamiento a un territorio generaba de inmediato la necesidad de ser contribuyente de esa localidad. Si bien se puede considerar que la vivienda no es lo mismo que

la propiedad de un inmueble, es claro que, en los sistemas económicos que caracterizaban el siglo XVIII y XIX, la propiedad representaba una manifestación directa de riqueza y, por ende, se debía de contribuir a la hacienda pública.

Si bien desde el periodo de la Reforma se buscaba un orden federal que garantizara la figura de la desamortización de los bienes, la lucha contra el acaparamiento de tierras y la figura del Municipio Libre, no fue sino hasta la Constitución de 1917 cuando aparecería la figura de la propiedad privada plena para los mexicanos. Esto último permitió un avance en la autonomía para las arcas de los municipios y la generación del impuesto a la propiedad inmobiliaria; sin embargo, el cobro de estos impuestos seguiría corriendo a cargo del estado al que perteneciera el municipio, lo cual afectaba al ejercicio de la potestad tributaria plena de este último.



Administración de impuestos por parte de los municipios

En 1983 se estableció que el cobro de los impuestos sobre inmuebles quedara a cargo de las administraciones municipales. Sin embargo, no fue sino hasta la reforma constitucional de 1999, cuando se les otorga a los municipios la administración libre de su hacienda, y se les permitiría percibir ingresos *“sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles”* (artículo 115 de la Constitución).

Cabe recalcar que, el mismo artículo 115, manifiesta que las contribuciones que el municipio perciba

por este objeto deben de ser establecidas por el estado al que pertenece. Es decir, el municipio no cuenta con potestad tributaria plena, puesto que las leyes que regulan el cobro del impuesto predial no son formuladas por el Ayuntamiento o el Cabildo donde se encuentre la propiedad, sino por el Congreso de la entidad federativa. Esto quiere decir que el Ayuntamiento, a través de su órgano de tesorería municipal, solo tiene la facultad de cobrar el impuesto (lo cual implica también la posibilidad de calcularlo), mas no puede crear el cuerpo normativo que regule sus elementos básicos, como pueden ser el cómo, cuándo, cuánto y por qué pagar el predial.

Por ende, resulta jurídicamente improcedente que un municipio pueda

decidir sobre el monto exacto de cuánto cobrar. Por ejemplo, es la misma Ley de Hacienda del Municipio de Mérida (aprobada por el Congreso del Estado de Yucatán) donde se estipulan las tasas y los procedimientos para calcular el impuesto predial. Esto teniendo como base gravable de la contribución el valor catastral del inmueble, o bien, por las rentas, frutos civiles o contraprestaciones que se generen en torno al acto jurídico del que sea objeto la propiedad. Es decir, la tesorería municipal no calcula a discrecionalidad o bajo sus propios términos regulatorios; antes bien, atendiendo al principio de legalidad en materia fiscal, la hacienda de Mérida debe respetar lo que estipula la ley en la materia.

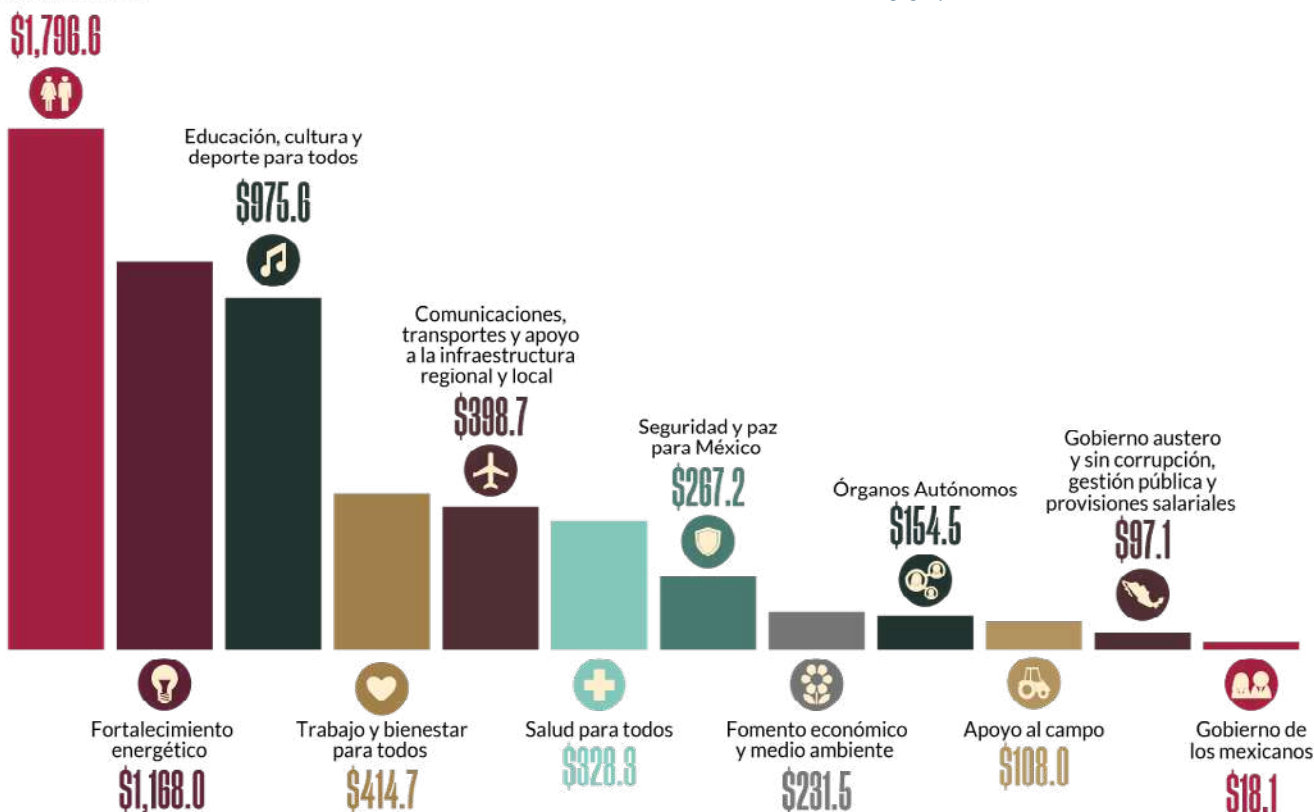
CIUDAD MODELO

"En el caso de Mérida, de acuerdo a la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, **el impuesto predial representa el 48% del total de los ingresos** que podría obtener el municipio en el año".

La importancia del impuesto predial para Mérida

El impuesto predial es entonces una excelente fuente de ingresos para cualquier municipio. A razón de que en nuestro país tenemos una pobre cultura contributiva –ya sea por la poca credibilidad en torno a la implementación para el gasto público de lo que se recauda, o por la ineficiente o nula forma en la que un municipio pueda cobrar sus propias contribuciones–, es claro que este impuesto resulta ser una forma de autonomía administrativa, política y económica para cualquier ayuntamiento respecto a los apoyos que mande la Federación.

Seguridad social y salud a derechohabientes



CIUDAD MODELO



Esto último es posible sustentarlo precisamente porque, en el caso de Mérida, de acuerdo a la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, el impuesto predial representa el 48% del total de los ingresos que podría obtener el municipio en el año.

Si bien es comprensible que ningún político o aspirante a un puesto de elección popular adoptaría como estandarte la captación coactiva y eficaz de impuestos, no debemos olvidar que el impuesto es una oportunidad importante para ejecutar las obras que se necesitan en la ciudad. Por ende, resulta importante comprender que exista la insistencia del Ayuntamiento en la promoción de su pago, así como la generación de programas que ofrezcan incentivos o bonificaciones para quienes así lo hagan.

En conclusión, si tenemos una propiedad inmueble —ya sea desde nuestra perspectiva como obligados fiscales o bien desde la idea de contribuir a tener una mejor ciudad—, es necesario pagar el predial.



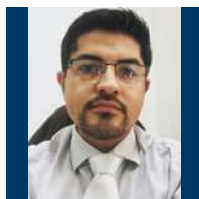
Fuentes consultadas:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Ingresos para el Municipio de Mérida

Ley de Hacienda para el Municipio de Mérida

LMM Consulting (n.d.) "Impuesto Predial, análisis y alternativas para mejorar la capacidad recaudatoria en los municipios de México", Consultado en <https://www.cefp.gob.mx/transp/CEFP-CEFP-70-41-C-Estudio0009-010617.pdf>



Alonso Jacob Sánchez Aguiñaga

Lic. en Derecho por la Facultad de Derecho de la UNAM. Maestro en Educación por la Universidad del Valle de México, así como Coordinador de la Licenciatura en Derecho por la Universidad Modelo.



Hablemos de Espacio Público: redescubrimiento de los parques a raíz de la pandemia

Entrevista con Miguel López Moreno Parte III

La transformación del espacio público postpandemia

A raíz de la pandemia hubo un descubrimiento del espacio público por bastante gente. Las personas que no iban al espacio público por la pandemia, comenzaron a ir, descubriendo que se está bien en un parque.

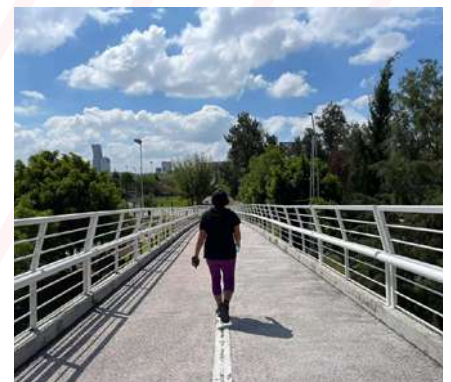
México y Latinoamérica son lugares donde la gente, principalmente de clase media y media alta, no usaban el espacio público, pues preferían tener a su hijo en un centro de juegos pagando para que lo cuiden por cuestiones de delincuencia... pero, ahora, han descubierto que hay ciertos parques con buen control.





El Parque del Arte en Puebla

Un ejemplo es el **Parque del Arte en Puebla**, donde se ha incrementado mucho el uso, tanto de la parte infantil, como de la parte deportiva. El cierre de gimnasios hizo que muchos entrenadores aprovecharan estos parques para hacer pilates, calistenia y entrenamiento multifuncional. Ahora, todos ellos han permanecido incluso terminada la pandemia, pues han descubierto que tienen un mercado sin depender de un gimnasio.



Además, la gente ha descubierto que es mejor hacer deporte al aire libre. Se han dado cuenta de que, al ir a un parque, además de hacer ejercicio se relacionan con otras personas, pueden convivir, interactuar y conocer. Este descubrimiento, y este uso que antes no existía en ciertos parques, se ha potenciado mucho, lo cual considero es algo bueno.





Los parques y los centros comerciales

Mucha gente ha cambiado los lugares privados por un parque... al menos por un rato. Antes era 100 % el centro comercial, donde jugaban, comían y compraban. Esto es algo muy común en los Estados Unidos: "voy al Mall y ahí me la paso todo el día, luego me voy a mi casa".

Considero que el espacio público ganó algo de terreno gracias a la pandemia. Ahora, aunque los centros comerciales vuelven a estar llenos, ha quedado un uso un poco más intensivo del espacio público por parte de la gente, que antes ni siquiera lo usaba. Antes pasaban con el coche cerca de un espacio público y decían "que bonito está... mira ahí hay un parque... se ven bonitos los árboles... pero vámonos para al centro comercial".

Ahora, mucha más gente ha descubierto el valor del espacio público y, también, la necesidad de demandar más y mejores parques a la autoridad.

"Considero que el espacio público ganó algo de terreno gracias a la pandemia. Ahora, aunque los centros comerciales vuelven a estar llenos, ha quedado un uso un poco más intensivo del espacio público por parte de la gente, que antes ni siquiera lo usaba".



Miguel López Moreno

Director General de DIHLA, equipamiento urbano; egresado en Economía por la Universidad Complutense de Madrid.

¿HABRÁ DEBACLE FINANCIERA EN MÉXICO?



¿Se está fraguando una crisis financiera en México? ¿Tenemos condiciones preocupantes por el endeudamiento de las familias y empresas medianas? ¿Los sacrificios fiscales como el subsidio a los hidrocarburos y a la energía eléctrica, impago de impuesto predial o servicios de agua y saneamiento: son factor de riesgo para el erario? ¿Serán sostenibles de 2024 a 2026, los apoyos en efectivo?





2018 – abril de 2023

Desde 2018 se inicia la extinción de buena parte de la banca de desarrollo y fomento económico. NAFINSA, BANCOMEXT, FINANCIERA RURAL y FONATUR están en ese proceso. Se crea el Banco del Bienestar, de cobertura nacional y de recepción de remesas. El dinero público que se hallaba en los fideicomisos sin estructura orgánica se invierten en cuatro proyectos estratégicos: Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles, Tren Maya, Transístmico y Refinería en Dos Bocas.

Las estimaciones iniciales del costo de estos proyectos han sido rebasadas en la realidad por motivos exógenos –destacando la epidemia mundial del coronavirus, el alza en costos de bienes de capital, los requerimientos ambientales y los cambios sobre la marcha–. La afectación por tres años de pandemia a la economía, generó además desempleo en el sector servicios y más economía informal.

En el Valle de México, un millón de albañiles se quedó sin trabajo, se cerraron 8 mil establecimientos y la suspensión de clases presenciales dejó una secuela de pérdidas para una red de prestadores de servicios. Para el cierre de 2021, la plantilla personal de las instituciones del gobierno federal sumó 1 569 047 empleados; se ha reducido en 8% respecto al 2018. Las iniciativas actuales en discusión en el Congreso de la Unión reducirían en cerca de 3 mil personas esta estructura.

Las economías locales dependientes del turismo se fueron a pique con daños severos para sus agentes económicos. Para el tercer trimestre de 2023, INEGI reportó que las economías estatales más afectadas en relación con el mismo periodo de 2022 fueron: Campeche (-16.9 %), Aguascalientes(-6.9%), Colima(-6.0%), Veracruz (-5.3 %), Zacatecas (-3.3%) y la Ciudad de México (-3.2 %). La

afectación a la clase media fue amortiguada temporalmente por los esquemas de Banco de México. Los gobiernos locales tuvieron una sustantiva merma en ingresos y ahora deben pagar 18% de intereses en nuevos créditos. Los emprendedores turísticos enfrentan el veto bancario.

El cierre sanitario fronterizo y la escalada migratoria de Sur a Norte –de una escala inédita en la historia de México y Estados Unidos–, causó daños severos a la economía local.

La boyante industria automotriz que nos hizo ser el 5º productor mundial, se vio afectada desde 2022 por la escasez de “chips” provenientes de Asia. A las agencias de automóviles les toman plazos entre 12 a 15 meses entregar las unidades, y los autos usados han incrementado en 40 % su valor de mercado.

"NO CREEMOS QUE HAYA ELEMENTOS PARA QUE TENGAMOS UNA CRISIS BANCARIA EN 2024 A 2026. LO QUE SÍ SE DARÁ, ES EL PELIGRO DE QUE PERDAMOS LA CALIDAD DE NUESTRA DEUDA SOBERANA OBTENIDA HACE 30 AÑOS".

Inflación por causas exógenas

La economía de Estados Unidos crecerá solo 1.2% en 2023, con una meta de inflación del 5% que afectará nuestras exportaciones y flujos por remesas y turismo. La disputa sobre maíz transgénico y de generación de energía por empresas privadas está contribuyendo a la incertidumbre. El conflicto en Ucrania espoleado por la invasión rusa, vino a traernos de regreso escasez e inflación con afectación severa al poder adquisitivo de las familias, que han tenido que reorientar sus hábitos de consumo de alimentos. El pan de caja, los refrescos, los cárnicos y lácteos aumentaron de precio en un promedio de 18%, casi diez puntos arriba de lo que crecieron los precios al consumidor.

La tasa real de interés que ahora ofrecen los Certificados de Depósito del gobierno federal o la banca privada, son las más altas que se han registrado desde el 2000. El premio a quien ahorra contrasta con el castigo a quien consume. Las tasas a los créditos personales, de nómina o de los factorajes por consumo, se han elevado sustantivamente. Quien toma hoy día un crédito personal deberá pagar en intereses 27% de lo que recibe.

Los mayores bancos se ponen de acuerdo entre sí en lugar de competir con mejores tasas o condiciones. Tienen además apoyo de los entes reguladores federales. La creación de fondos de ahorro para el retiro (AFORES) vino a dar un nuevo nicho de negocios para la clientela, que dista mucho de ser competitivo.

La quiebra de Republic Bank se precipitó por un retiro masivo de ahorristas que, en un solo día, retiraron US \$100,000 millones y, en España, el Banco Santander tuvo una salida masiva de ahorradores.

Hasta ahora, en la Unión Europea, Japón y Norteamérica parece ser que no se repetirá el caso de crisis bancarias pretéritas. Para el caso de nuestro país, el Banco de México ha sido muy prudente y previsor con el alza de tasas de interés. El consumo privado solventado con tarjetas de crédito da señales de impago, porque las familias se han desbocado después de dos años del confinamiento del COVID. Los viajes por carretera o avión están lejos de los resultados del 2018.





Gradualmente se recuperará la confianza generalizada del consumidor mexicano. La única señal de alarma que se puede dar, consiste en que vuelva a endeudarse muy por arriba de sus posibilidades. No creemos que haya elementos para que tengamos una crisis bancaria en 2024 a 2026. Lo que sí se dará, es el peligro de que perdamos la calidad de nuestra deuda soberana obtenida hace 30 años. Pero las razones las dejamos para la siguiente entrega.

Ver anexo: [Antecedentes Históricos.](#)

Responsable de la Sección:

Doctora en Urbanismo, Sofía Flores Morales.



**Rabilotta
Flores**
CONSULTORES



Mtro. José María Villalobos Rodríguez

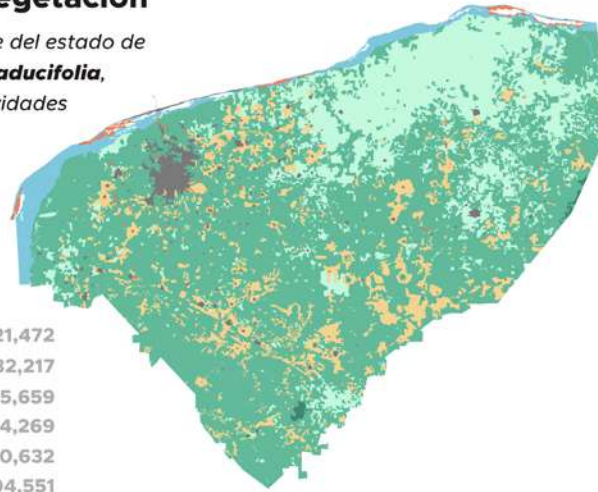
Economista, Maestro en Administración de Empresas Agropecuarias. Itesm Monterrey.

Sostenibilidad y resiliencia en Mérida



Usos de suelo y vegetación

El ecosistema predominante del estado de Yucatán es la **Selva Baja Caducifolia**, pero los disturbios por actividades humanas la han reducido a **Selva Secundaria**, con menos diversidad de especies arbóreas que la Selva.



Sin vegetación	21,472
Urbano	82,217
Humedal	185,659
Selva	204,269
Agrícola	450,632
Pastizal	804,551
Selva secundaria	3,863,951 hectáreas

Fuente: Geocomunes
MetrópoliMid

Resiliencia

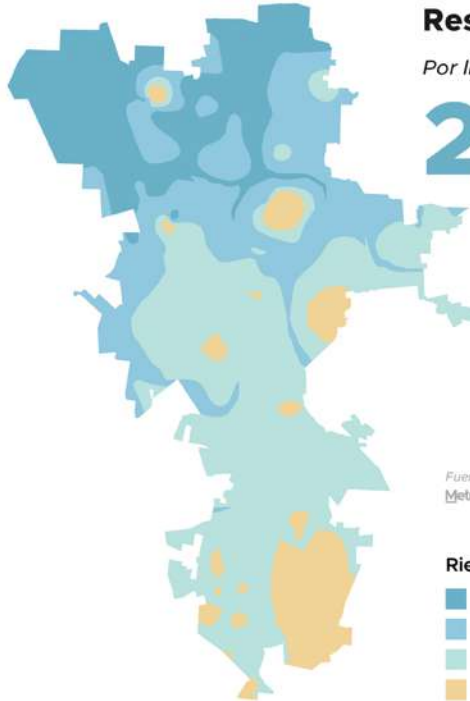
Por lluvias extremas,

21% del municipio de Mérida se encuentra en riesgo **Muy alto** de inundación

25% en riesgo **Alto**

43% en riesgo **Medio**

11% en riesgo **Bajo**



Fuente: CICY
MetrópoliMid

Riesgo de inundación

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo

MetrópoliMid

LA PLATAFORMA URBANA DE MÉRIDA

Encuétranos en redes sociales:

- MetrópoliMid
- metropolimid
- MetrópoliMid
- MetrópoliMid

Fuentes:
INEGI (2020) Censo de Población y Vivienda
CONANP (2016) Programa de Manejo del Parque Nacional Dzibilichaltún
OPMD de la Zona Sujeta a Conservación Ecológica (ZSCE) Reserva Cuxtal (2017) Modificación del Programa de Manejo de la Zona Sujeta a Conservación Ecológica Reserva Cuxtal, Yucatán, México.
Flores, A., Denlau, Y. (2019) El Megaproyecto para la Península de Yucatán. GeoComunes.
Jiménez, J., Durán, R., Dupuy, J., González-Iturbe, J. (2010) Uso de Suelo y Vegetación Secundaria
Bautista-Zúñiga, F., Aguilar, Y. (2021) Riesgo de inundación ante lluvias extremas en el karst de la ciudad de Mérida, Yucatán, México.

¡Síguenos en
nuestras redes
sociales!

@MetropoliMid



**UNIVERSIDAD
MODELO**



D I H L A

