



B000906657

México, D.F., 02 de octubre de 2009
VP/GVYDU/09/035

Asunto: Comentarios sobre Lineamientos presentados por SEDESOL, en materia de equipamiento infraestructura y vinculación con el entorno a que se refiere el Artículo 73 de la Ley de Vivienda.

Lic. Alfonso Carballo Pérez
Encargado del Despacho de la
Dirección General,
Comisión Federal de Mejora Regulatoria

Estimado licenciado Carballo Pérez:

En relación a los Lineamientos que en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno, está estableciendo la Secretaría de Desarrollo Social conforme lo establece el artículo 73 de la Ley de Vivienda presentamos las siguientes

Observaciones a la Manifestación de Impacto Regulatorio sobre los Lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno a que se refiere el artículo 73 de la Ley de Vivienda

En el anteproyecto presentado, el pasado 3 septiembre ante la COFEMER, en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno a que se refiere el Art. 73 de la Ley de Vivienda, la SEDESOL señala, entre otras consideraciones, para la emisión de los lineamientos, las siguientes:

1. La falta de infraestructura y equipamiento, afecta la calidad de vida.
2. Existe escasa preparación de Estados y Municipios para aprobar grandes desarrollos.
3. Que los equipamientos deberán ser suficientes y estar colocados desde arranque de los desarrollos.
4. Que se deberá privilegiar al peatón.
5. Que deberá haber espacios para el manejo de la basura.
6. Que se deberá racionalizar la traza urbana y así conseguir una mejor participación ciudadana.
7. Que se deberán establecer distintos tipos de vivienda para así garantizar la inclusión de todos los grupos de la población.

Por otra parte, el mismo anteproyecto menciona además lo siguiente:

"CUARTO. La SEDESOL promoverá la homologación de los marcos normativos estatales y municipales y la congruencia de las disposiciones locales con los presentes Lineamientos.



DECIMOSEXTO. La SEDESOL en coordinación con la CONAVI y los ONAVIS instrumentará un programa de difusión del contenido del presente Acuerdo y promoverá su incorporación en las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano, fraccionamientos y construcciones.

DECIMOSEPTIMO. Los desarrollos habitacionales deberán propiciar la salud y la seguridad de la población y el uso racional de los recursos naturales, serán congruentes con los planes y programas de desarrollo urbano en la entidad y el municipio, y atenderán los principios de prevención de riesgos del medio urbano y medio natural.”

Dado lo anterior, podemos concluir que las acciones que se deben realizar en primera instancia, son precisamente la homologación de los marcos normativos como lo señalan los artículos citados del acuerdo, puesto que al conseguirse esto se lograría alcanzar el objetivo propuesto. Esto es, que en el desarrollo urbano se “garanticen condiciones mínimas de habitabilidad en los desarrollos y logren equilibrios respecto al entorno, la infraestructura y el equipamiento instalados.”

Asimismo, en el ya mencionado artículo 4º, que prevé la homologación de los marcos normativos estatales y municipales, es importante mencionar que en primer lugar se deberán tomar en cuenta las diferencias, características y peculiaridades de las diferentes regiones en México. No tomar en cuenta lo anterior, haría virtualmente imposible la implementación de los lineamientos.

Resumiendo: Se acepta que se debe conseguir la homologación de los marcos normativos locales, sin embargo continúan adelante con su implementación, pretendiendo llevarlos en caminos paralelos, lo cual es equivocado.

-0-

En el anteproyecto, se crea la figura del Certificado de Conformidad Urbanística (certificado urbanístico), cuya finalidad es “hacer constar que un proyecto determinado cumple con los Lineamientos a que se refiere el presente Acuerdo”.

A continuación reproducimos los artículos que mencionan dicha figura:

“SÉPTIMO. La CONAVI y los ONAVIS solicitarán como requisito indispensable, previo al ejercicio o entrega de los recursos a que se refiere el Artículo Tercero, que los proyectos o viviendas respecto de los cuales se solicite financiamiento, cuenten con el Certificado Urbanístico de conformidad con el artículo 73 de la Ley de Vivienda.

OCTAVO. La obtención de financiamiento a que se refiere el Artículo Tercero deberá sujetarse a lo siguiente:

I. Quienes desarrollen proyectos de vivienda cuya ejecución pretenda financiarse a través de alguna de las fuentes a que se refiere el Artículo Tercero, deberán cumplir con los presentes Lineamientos y obtener el Certificado Urbanístico de conformidad con el artículo 73 de la Ley de Vivienda;

II. Quienes pretendan adquirir acciones de vivienda aplicando financiamiento del Gobierno Federal, deberán gestionar y obtener el Certificado Urbanístico de conformidad con el artículo 73 de la Ley de Vivienda, y

III. La CONAVI y las ONAVIS únicamente podrán autorizar el financiamiento cuando se cuente con el Certificado Urbanístico de conformidad con el artículo 73 de la Ley de Vivienda, ya sea del proyecto o de la obra realizada.

NOVENO. La CONAVI y los ONAVIS establecerán los procedimientos trámites e instancias necesarias para recibir las solicitudes y en su caso expedir los Certificados Urbanísticos de conformidad con el Art. 73 de la Ley de Vivienda.”



Con la creación del certificado urbanístico, es claro que la SEDESOL se excede en las atribuciones que le confieren las leyes de la materia (tales como, La Ley de Vivienda, la Ley General de Asentamientos Humanos y la propia Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que no facultan a la SEDESOL para imponer este requisito), toda vez que dicho certificado no existe dentro de tales leyes. Por tanto, se obligaría a la CONAVI y ONAVIS a modificar su legislación interna para la observación de los lineamientos en cuanto a la emisión del certificado.

En todo caso, las autoridades facultadas para solicitar el certificado serían las estatales y municipales, y sólo podría hacerlo la SEDESOL a través de haberlo convenido con dichas autoridades de conformidad con los artículos, 115, 121 y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Aunado a lo anterior, la SEDESOL a través de los lineamientos crea la figura de los "Verificadores Acreditados", cuya finalidad es revisar los proyectos desarrollos habitacionales, lo cual evidentemente se verá reflejado en actos de molestia para los desarrolladores de vivienda en clara contravención a lo dispuesto en el artículo 16 constitucional que a la letra dice:

"Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento".

-0-

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

En cuanto a este tema, citaremos cada uno de los lineamientos con su correspondiente observación. (No haremos la cita textual de cada uno de los lineamientos, solo su referencia).

1.- Se refiere a las redes de servicio.
Sin observaciones

2.- Se refiere a las vialidades.

Observación:

Tratándose de desarrollos aislados y de grandes dimensiones, darle cumplimiento al lineamiento no tiene mayor complicación, salvo la correcta conexión a la ciudad. Sin embargo no sucedería así con desarrollos que ya están insertados en una traza urbana cuyas características viales no necesariamente encuadrarían en lo enunciado en los lineamientos. Es por lo anterior que se debe priorizar el plan de desarrollo urbano establecido para la región. independientemente del cumplimiento con el lineamiento.

En lo que se refiere a las vías primarias, se debería especificar la competencia de las autoridades locales.

3.- Se refiere a Banquetas:

Observación:

Se deberá dar cumplimiento al lineamiento emitido por las autoridades locales. Independientemente del lineamiento de SEDESOL.



4.- Se refiere a desarrollos con vialidades importantes dentro del mismo.

Observación:

Se deberá dar cumplimiento al lineamiento emitido por las autoridades locales. Independientemente del lineamiento de SEDESOL.

5.- Equipamientos para el transporte público

6.- Espacios públicos abiertos,

7.- Educación y cultura

8.- Salud y asistencia social

9.- Mercado público.

Observación:

En términos de equipamientos, como los descritos del punto 5 al punto 9, es muy importante articularlos con las dependencias correspondientes, en términos de responsabilidad en cuanto su construcción, operación y mantenimiento. Además habría que precisar los términos en que se asegurarían las áreas para cada una de esas instalaciones (donaciones, reservas, adquisiciones u otras).

Es de resaltar que se pretende que todos los equipamientos solicitados se encuentren en operación desde el inicio de la ocupación del desarrollo, lo que implica una complejidad en la coordinación con las autoridades y dependencias correspondientes, lo que llevaría a un incumplimiento en el 100% de los casos.

Vinculación con en entorno

14.- Densidades mínimas promedio.

Observación:

Las densidades de los desarrollos habitacionales las determinan las leyes municipales. Sin embargo consideramos muy importante que las densidades altas estén asociadas a las franjas inmediatas a las vías primarias provistas de transporte; y en la medida que el desarrollo urbano se aleje de éstas, en esa medida se deberá bajar la densidad de viviendas por hectárea.

En cuanto a la protección al medio ambiente y riesgos del medio urbano, éstas deberán de dar estricto cumplimiento a los lineamientos y evaluaciones técnicas que se emitan para cada proyecto por las autoridades y peritos competentes.

Conclusiones técnicas.

Es evidente que la implantación de los lineamientos implicará:

- Un grado de conflicto en el cumplimiento de la medida al no concordar con la reglamentación local. Por tanto, los ajustes normativos, operativos, legales y administrativos que se requieren para la operación de la disposición, en la práctica lo consideramos tan difícil instrumentar, que lo descartaríamos como opción.
- Incremento en el costo de la urbanización derivado de los ajustes necesarios para incorporar todos los requerimientos en los desarrollos habitacionales (dependiendo de las características de cada predio con respecto a su ubicación dentro del contexto del tejido urbano, sería de entre 20y 25%). No se explica quienes serán los responsables de las inversiones adicionales.



Lo anterior se refiere a los lineamientos que a continuación describimos.

- *Vialidades y Banquetas, Conectividad a futuro, transporte público, Espacio público abierto, Equipamiento de Educación, Salud y Cultura, Mercado Público, Tipología de vivienda y sobre todo la inclusión de usos Mixtos, Densidad mínima y las Condiciones Ocupación.*

Conclusiones Generales

En lo general, estamos de acuerdo que debemos mejorar las condiciones del desarrollo urbano en lo referente a infraestructura, equipamiento y vinculación con el entorno. Consideramos muy importante que la parte de capacitación y certificación de los nuevos proyectos no debería de tener como objetivo a los desarrolladores, sino a las dependencias estatales y municipales constitucionalmente facultadas para controlar el desarrollo urbano. Es además imprescindible que para el éxito de este objetivo, se deberá considerar no solo un periodo adecuado de transición, sino además operar un plan piloto y que en este se incorpore a todos los actores involucrados, llámese autoridades federales, estatales, municipales, iniciativa privada y grupos especializados, y realizar una revisión de resultados.

El pretender cargar con los costos derivados de la aplicación de los lineamientos solamente al crédito hipotecario equivaldría de inmediato a la desaparición de la oferta de viviendas para los trabajadores de menores ingresos.

Atentamente

Ing. Arturo Garza Villarreal
Vicepresidente Nacional
Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción

C.c.p. Ing. Eduardo Correa Abreu. Presidente Nacional CMIC