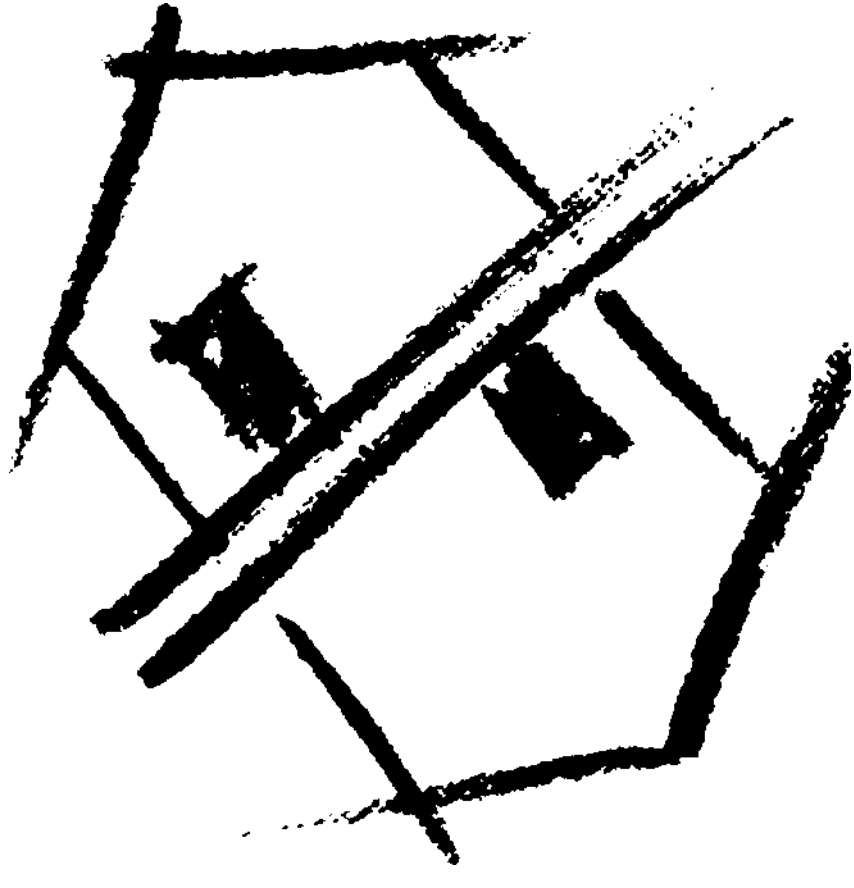
PREMIO IAPEM 1997

SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA Y PROMOCION DE VIVIENDA POPULAR Y SOCIAL EN EL ESTADO DE MEXICO 1994-1997

PEDRO LEOSARDO JIMENEZ SANCHEZ



iapem

SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA Y PROMOCION DE VIVIENDA POPULAR Y SOCIAL EN EL ESTADO DE **MEXICO 1994-1997**

Pedro Leotardo Jiménez Sánchez

Derechos reserados.

Instituto de Administración Publica del Estado de México, AC.
Av. Hidalgo Pte Núm. 1103, Col. La **Merced. Toluca**, **México**, C P. 50080.
Tela 143821, **140689.140783.**

Hecha en Toluca, México. Mayo de 1998.

ISBN 968-6452-29-X

DEDICATORIA

Al llegara la cumbre *de una montaña,*
en la cual siempre has anhelado estar,
te das cuenta *que existen muchas* otras
de mayor tamaño,
no obstante, *el poder alcanzadas requiere*
trabajar duro y disciplinadamente.

Por tal razón, *el dedicar el presente libro*
a mi esposa Verónica y a mis hijos
Leonardo. Monserrat *y Patricia,*
significa que no existe *mayor voluntad* para *vivir*
que no sea a su *lado,*
ya que son la justificación primordial
para *lograr iris* metas.

AGRADECIMIENTOS

La mejor ayuda que te brinda un amigo es cuando está de por medio **su vasta** experiencia profesional que permite orientar tu camino. El Mtro. en PI. Jesús Aguilera Ortega, quien con su gran disponibilidad aceptó ser el autor del Prólogo, merece un especial **agradecimiento por el incondicional apoyo otorgado** para la elaboración de la presente investigación.

Igualmente, deseo expresar un agradecimiento y un amplio reconocimiento a **tres instituciones** que permitieron concretar el **presente libro:**

Por un lado, a la Universidad Autónoma del Estado de México, que a través de las facultades de Arquitectura y Diseño, Economía y, Planeación Urbana y Regional, me han permitido lograr una meta profesional más en mi vida, **a través** de la promoción de la Maestría Interinstitucional en Estudios Urbanos y Regionales, inscrita en el Padrón de Excelencia del CONACYT, logrando con **ello la formación** de profesionales cuyo objetivo **sea buscar** un mejor futuro de los habitantes del Estado de México y nuestro país.

Por otro lado, al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT), que apostó los recursos económicos necesarios para la elaboración de la investigación, inicialmente para obtener el grado **en la Maestría** en Estudios Urbanos y Regionales.

Por último, al Instituto de Administración Pública del Estado de México, que a partir del concurso que promueve anualmente para realizar trabajos que propongan soluciones a los problemas que se tienen en la administración pública estatal, me permitió obtener el Premio del Certamen "IAPEM 1997" y la consecuente edición de la investigación.

Por supuesto, no dejaré de expresar mi perenne gratitud a **Margarita Real** Sánchez, quien con su invariable amistad me ha ayudado y alentado para continuar adelante en mi vida profesional.

CONTENIDO

PROLOGO
INTRODUCCION 9
Capítulo 1 Marco teórico **19**
1.1. Administración 19
1 . 1 . 1 . Definición 20
1.12.Objetivos 20
1.2. Tipos de administración. 21
1.2.1. Administración privada 21
1 2.2. Administración pública 22
1.2.3. La administración pública en el Estado de México 23
1.3. Simplificación administrativa 24
1.3.1. Definición 24
1.32. Vertientes 25
1.3.3 Ventanilla Unica 27
1 4. La vivienda, una necesidad a cubrir 28
1.41. Tipología de la vivienda en el Estado de México 29
1.4.2 La Vivienda de Interés Social 30
1 5. Conjunto Urbano 31
1.51 Características 31
1.5.2 Tipos 32
Capitulo II Problemática que limita la producción de vivienda en el Estado de México **33**
2.1. Socioeconómica 35
2.2. Territorial 35
2.2.1. Planes de Desarrollo Urbano 36
2.2.2. Suelo 39
2.23. Factibilidad de servicios 41
2.3. Financiera 41
23.1. Financiamiento 42
2.3.2. Fiscal 46
2.3.3. Composición del costo de la vivienda 47
24. Ambiental 47
2.5. Administrativa 49
2.6. Legal 49
2.7. Educativa-Tecnológica 50
2.8. Comentarios generales 50

Capítulo III Administración urbana y políticas de simplificación administrativa de la vivienda a nivel federal, estatal y municipal **53**
31. Administración publica del desarrollo urbano y la vivienda..... -53
31.1. Nivel Federal ...._..... 54
3.1.2 Nivel Estatal 60
3.1.3. Nivel Municipal ..... …._.. 67
3.2. Políticas de simplificación administrativa en materia de vivienda 69
3.2.1. Nivel Federal 69
3.2.2. Nivel Estatal 70
3.2.3. Nivel Municipal 75
3.3 Comentarios generales ._..... ..._....._ _..... ._... ....._ _..... 77
Capítulo IV Análisis de la gestión y tramitación del proceso de producción de la vivienda vía conjunto urbano en el Estado de México 1994-1997 ..... **79**
4.1 Fases del proceso de producción de la vivienda en el Estado de México.... ...._..... ...._... 81
4.1.1. Adquisición del suelo..... 82
4.1.2. Urbanización 88
4.1.3 Edificación.. 99
4.1.4. Escrituración y titulación... _._.....103
41.5. Consideraciones generales ._.._.106
4.2. Proceso de gestión y tramitación de conjuntos urbanos a través de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda (1994-1997) 110
42.1. Tiempo de gestión y tramitación en la fase de adquisición del suelo....._._....._. 110
4.2.2. Tiempo de gestión y tramitación en la fase de urbanización..., ... 123
4.2.3. Tiempo de gestión y tramitación en la fase de adquisición del suelo y urbanización 124
42.4. Conjunto Urbano, dos estudios de caso. 125
4.3. Requisitos de las fases del proceso de producción de la vivienda en el Estado de México.. 126
4.3.1. Adquisición del suelo..... 128
4.3.2 Urbanización 130
4.3.3. Edificación....
4.34. Escrituración 130
4.4 Instancias administrativas participantes en el proceso de producción de la vivienda 135
45. Comentarios generales 140
Capitulo V Conclusiones **143**
51 Limitaciones del proceso de producción de la vivienda ....._. 143
52. Creación de instancias y programas de promoción de la vivienda 145
5.3. El proceso de producción de la vivienda, un arduo proceso administrativo ..._._....._....._....._. 146
5.4 Conclusiones finales 148

Capitulo VI Propuesta de modificación al proceso de gestión y tramitación en la producción de la vivienda bajo la figura juridica de conjunto urbano **151**
6.1. Antecedentes 151
6.2 Justificación 152
6.2.1. Plan Nacional de Desarrollo 19952000 .152
6.2.2 Plan de Desarrollo del Estado de México 1993-1999 152
6.23. Comisión Estatal de Fomento ala Vivienda..... 152
6.2.4 Alianza para la Vivienda en el Estado de México 152
62.5. Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México 153
626 Convenio de Coordinación entre el gobierno del Estado de México y los ayuntamientos de la entidad para el fortalecimiento del sistema municipal de control y evaluación de la gestión pública y colaboración en materia de simplificación administrativa 154
6.3. Objetivos de la Propuesta .154
6.4. Lineamientos de la Propuesta .155
64.1. Planeación integral del desarrollo de los centros de población 156
6.4.2. Dictamen integral para la autorización de desarrollos habitacionales... 160
6.4.3 Desregulación y simplificación administrativa... 162
65. Propuesta. 163
6.51. Situación actual de los trámites y requisitos solicitados .163
6.5.2. Propuesta de desregulación de los trámites y requisitos solicitados 164
6.5.3 Legislación .174
6.6. Comentarios finales .180

ANEXOS 183
GRAFICAS ...191
BIBLIOGRAFIA .197

PROLOGO

La vivienda constituye uno de los principales reclamos de la sociedad. El excesivo crecimiento de la demanda de vivienda, aunado al elevado número de las unidades que requieren mejoramiento, exigen la acción conjunta y decidida de los diferentes actores participantes en la actividad habitacional: los tres niveles de gobierno, as¡ como el sector privado, social y académico.

A partir de 1992, la política federal en materia de vivienda genera un cambio en la actuación y participación del Estado en la actividad habitacional, al pasar éste de constructor a promotor de la vivienda, dejando la tarea de la construcción a la iniciativa privada y a los grupos sociales, responsabilizándose ahora de las acciones de fomento, procurando crear condiciones más propicias para alentar la edificación y facilitar el acceso de la población a la vivienda.

Siendo el Estado de México el más importante a nivel nacional por su crecimiento demográfico y por contener los mayores rezagos en materia habitacional, obliga a la administración estatal 1993-1999, a implementar un mecanismo de coordinación, el cual fue implantado a través del Acuerdo del Ejecutivo, publicado el 12 de octubre de 1995 en la Gaceta del Gobierno, por el que se creó la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, como órgano coordinador de acciones de las dependencias y organismos auxiliares que intervienen en el proceso de producción de la vivienda en la entidad.

A partir de esta acción, la Comisión Estatal de Fomento ala Vivienda se vincula con la Universidad Autónoma del Estado de México, a través de la Facultad de Arquitectura y Diseño, iniciándose -a nivel licenciatura- una línea de investigación en el área de la administración pública de la vivienda, la cual permitió realizar 6 manuales de trámites para la promoción de conjuntos habitacionales bajo las figuras jurídicas de Conjunto Urbano, Fraccionamiento y Condominio Horizontal.

En la Maestría en Estudios Urbanos y Regionales, el Licenciado en Planeación Regional, Pedro Leobardo Jiménez Sánchez, consciente de la problemática de vivienda a que se enfrenta el Estado de México, analiza desde el punto de vista administrativo el proceso de producción de la vivienda. el cual tiene que obtener permisos y licencias que son requeridos en las etapas de adquisición del suelo, urbanización-división del suelo, edificación y escrituración-comercialización de la vivienda social y popular.

El análisis detallado de diferentes expedientes de conjuntos urbanos autorizados por la Dirección General de Desarrollo Urbano, sirvieron de base para hacer un diagnóstico profundo, donde se

observó que cada proyecto habitacional ha realizado numerosos procedimientos que reportan largos tiempos en la obtención de respuestas y autorizaciones; además, de integrar en diversos momentos expedientes que requieren la presentación de los mismos documentos.

El trabajo realizado reporta una investigación que se desarrolló durante 2 años, orientado al entendimiento de un problema específico, mismo que con el apoyo de aportaciones de la Asociación de Productores Industriales de Vivienda (PROVIVAC), de las Subcomisiones de Simplificación Administrativa y de Fomento Tecnológico de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, de grupos sociales organizados e información especializada en el tema, permitió conocer el problema administrativo al que se enfrentan tanto los promotores privados como los sociales.

La aportación de la investigación es la formulación de una propuesta integral, **que de ser entendida** por las autoridades gubernamentales, permitirá en el corto plazo implementar reformas **legales, que** faciliten la producción de vivienda social, trayendo consigo la oferta de suelo urbano destinado a personas de escasos recursos económicos, acción que coadyuvará a disminuir los asentamientos irregulares.

Por primera vez, en el Estado de México se realiza un trabajo profesional que involucra la administración pública y la vivienda, donde se describe el proceso histórico de la Política de Vivienda en el ámbito federal, estatal y municipal; el proceso de producción de la vivienda en sus cuatro etapas: adquisición del suelo, urbanización, edificación y titulación, y se concluye con una propuesta donde se fusionan trámites y procedimientos, además de recalcar la función social que deben contener las diferentes leyes para generar la vivienda demandada por la población mayoritaria.

En el área académica, se pone de manifiesto que si desde la Universidad los problemas sociales son entendidos con profesionalismo, las tesis de Maestría trascienden, ya que **al plantear** propuestas a problemas de la sociedad, los trabajos académicos se fortalecen y actualizan, generando profesionales con capacidad para la atención de la problemática urbana que se ha agudizado en la década de los noventa en el Estado de México.

Por último, se reconoce la labor del Instituto de Administración Pública del Estado de México en la formulación y promoción de estudios sobre la administración pública estatal y municipal, ya que su difusión contribuirá a formar servidores públicos comprometidos con su realidad social y con el Estado de México.

M. en PI. Jesús Aguilera Ortega

INTRODUCCION

El proceso de urbanización generado a nivel nacional en las últimas décadas, ha tenido consecuencias muy marcadas, principalmente en la concentración de la población en diversos puntos estratégicos territoriales: resultado de ello, varias ciudades empiezan a presentar problemas graves de sobrepoblación.

La tendencia de crecimiento que ha alcanzado la población en México en 1995, se encuentra en el orden de los 91158,290 habitantes', una vez considerados los flujos migratorios internacionales, a un ritmo de 1.8 por ciento anual.

La situación demográfica que prevalece en México se ve aún más acentuada por el rápido crecimiento de la población hasta los años setenta, lo cual propició un hecho en apariencia paradójico: aunque la tasa de crecimiento de la población comenzó a disminuir apreciablemente desde entonces, en números absolutos la población ha seguido aumentando significativamente.

Hace veinte años la tasa de crecimiento de la población era de 3% anual y diez años después descendió a 2.6 por ciento, sin embargo, en ese lapso la población pasó de 60 a 75 millones de habitantes; en 1995 supera los noventa millones'.

El proceso de urbanización conjuntamente con el crecimiento demográfico tiene repercusiones claras; reflejo de ello es que alrededor de cien ciudades en todo el país presentan problemas que trascienden en la cuestión habitacional, sobre todo de hacinamiento.

En el rubro de vivienda, el déficit habitacional es del orden de 4.6 millones de viviendas. entre necesidades de construcción y mejoramiento. Sumado a los cambios que experimenta la pirámide de población, provocará una mayor demanda de espacios habitacionales y servicios complementarios en los próximos años.

De manera paralela, han surgido tratados de urbanismo dirigidos a resolver en forma integral el hábitat humano, seguido de muchos intentos por industrializar la vivienda.

1 Dirección General ae Desarrollo Urbano, "Propuestas pan la Integración del documento de inauguración del foro de mnsulla popular sobre Desarrollo Urbano y Vivienda'.

2 Gobierno Federal, "Programa *Nacional de Vivienda* 19952000. Poder Ejecutivo Federal, 1995.

El problema particular de la vivienda surge como resultado de una serie de factores cuantitativos ligados al movimiento poblacional y económico; así como de factores cualitativos, relacionados con el desarrollo tecnológico, social y cultural.

Sin embargo, los esfuerzos en favor de la vivienda en el país no se han dado con el nivel de consenso de la mayoría de la población, por lo que ésta debe tener mayor atención por parte del gobierno federal, para que la decadencia en la calidad de vida de los habitantes de menores ingresos, no sea un obstáculo en el mejoramiento de bienestar social del país.

De manera particular, el papel que ha tenido el Estado de México ha sido significativo dentro del contexto nacional, el cual es considerado junto con la Ciudad de México, un importante polo de atracción poblacional, situación que ha configurado dos grandes áreas metropolitanas: una conformada por 58 municipios conurbados con el Distrito Federal' y la de Toluca, integrada por 7 municipios.

Este fenómeno ha generado un fuerte crecimiento poblacional en la entidad bajo un proceso de urbanización acelerado y desordenado, debido a la atracción que significa la expectativa de obtener un mejor nivel de bienestar y satisfactores económicos, sociales y políticos.

La población de la entidad pasó de 2 millones de habitantes en 1960 a 11.7 en 1995, concentrándose en 58 municipios de la Zona Metropolitana Valle Cuautitlán-Texcoco una población aproximada de 8.6 millones; mientras el 8.4% (aproximadamente 1 millón de personas) reside en 5 municipios del Valle Toluca-Lerma, y el 21.6% habita en los municipios restantes de la entidad4. En la última década se observó una tasa de crecimiento del 2.7% anual, lo cual significa un incremento promedio del orden de los 484 mil habitantes anuales entre 1990 y 19955.

De continuar con el mismo crecimiento, se estima que para el año 2020 se deberá satisfacer la demanda de alrededor de 17.2 millones de nuevos pobladores, solamente en los 58 municipios conurbados6.

Una de las demandas a cubrir de manera urgente es la vivienda, pues dicho crecimiento genera la necesidad de iniciar nuevas promociones para su producción, que respondan a las exigencias reales

Departamento del Distrito **Federal,** *Programa Genera¡ cae* Desarrollo Urbano del Disfruto *Federal,* Consulta Pubf .1996.
Gil Valdrvia, EmAlo, Política de Vivienda **en el Estado** de México . **en** ***Memorias*** *del Seminañ0 La Vivienda* en la Crisis, **Facultad de** Arquitectura **y Arte de la** UAEM Abril 5 de 1996
Estimación del Instituto de Información e Investigación Geográfica. Estadistica *y* Catastral del Estado de México tIIIGECEM), **con base en el** *XI* Censo *General* de *Población y Vivienda.* 1990.
Departamento del Distrito Federal. en *sir*

y los recursos disponibles de los distintos estratos sociales demandantes, preferentemente a la promoción de vivienda de interés social y popular 7

A nivel nacional, con la firma del Acuerdo de Coordinación Administrativa para el Fomento de la Vivienda en 1992, se trata de generar las condiciones necesarias para estimular una mayor producción de la vivienda, a través del fomento y la desregulación, convirtiendo al gobierno de propietario y constructor de desarrollos habitacionales en un promotor que gestiona, asesora y conduce los esfuerzos de los sectores público y privado para incentivar la producción y facilitar el acceso de la población de escasos recursos a una vivienda.

Por lo que se refiere a la entidad, con la creación de la Comisión Mixta de Fomento a la Vivienda del Estado de México en 1994, posteriormente, en 1995 transformada en la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, se pretende simplificar el marco jurídico, fiscal y administrativo de las dependencias gubernamentales que interfieren en el proceso de producción de la vivienda.

Durante el año de 1995 se estimó una demanda potencial anual de 89,500 viviendas, figurando la vivienda de interés social en el orden del 23% y la popular del 24%, dirigida a grupos cuyo ingreso mensual fluctúa entre los 6-9 v.s m m. y 2.5-5 v s. m. m., respectivamente', cuya promoción se encuentra limitada, resultado del complejo sistema administrativo correspondiente en el estado, provocando que las relaciones con la sociedad sean cada vez más complejas y, en consecuencia, que ésta sea cada vez más incapaz de resolver con celeridad, eficiencia y eficacia sus necesidades.

Tal complejidad deriva de la creación de múltiples instancias, trámites y procedimientos administrativos y jurídicos que complican las relaciones administrativas ciudadano-dependencias públicas y más aún entre las propias dependencias y los ámbitos de gobierno10.

La vivienda en el Estado de México en 1997 está condicionada a una gran cantidad de trámites durante su proceso de producción, el cual se integra por una serie de fases sucesivas: adquisición del suelo, urbanización, edificación y escrituración, que incrementan el costo y tiempo en su edificación.

La alternativa es la incorporación de un proceso de simplificación administrativa que permita hacer más sencillos, claros, ágiles y entendibles los trámites y procesos, que realiza la ciudadanía; así

7 Agudo Roldán. José ManuelPolltica Habitacional en el Estado de Méum en *Memorias del Seminario La Vivienda* en *la Crisis en cR.*

8 **Estimaciones** de la Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda. 1995

9 **Rios Szelay**, Adalberta y Paniagua Aduna.Andrés. Ortgones y perspectivas de la administración. Edil Trillas. **México, 1903, p. 204**

10 **Barragán**, **Juan Ignacio**, ***100* años *de vivienda*** en Méwo. *Historia de la* vivienda en una óptica económica *ysocial* URSIS **Internacional**, S.A. de C V., Monterrey Nuevo León.

como la reorganización y adecuado funcionamiento interno de las dependencias e instancias de la administración pública".

Por tal razón, es necesario introducir acciones y mecanismos que permitan revisar los sistemas, estructuras y procedimientos de trabajo, que conduzca a una administración pública más sencilla".

En el marco de las políticas establecidas en el Plan de Desarrollo Estatal 1993-1999, se establece un programa de simplificación y desregulación administrativa, el cual analiza los siguientes problemas:

a) Una excesiva regulación o reglamentación sobre la actividad económica, que inhibe la libre iniciativa social e individual y afecta el crecimiento normal de la economía.

b) La escasa capacidad de gestión pública, que origina papeleos inútiles, excesivos controles, crecimiento burocrático y como consecuencia una deslegitimación de su acción reguladora y de la propia función pública.

En este sentido, se establece la necesidad de impulsar, decidida y coherentemente, acciones de desregulación económica y de simplificación administrativa. Como uno de los objetivos, se encuentra "simplificar trámites administrativos para facilitar la relación gobierno-sociedad y mejorar la gestión pública".

Una de las acciones principales implementadas es "integrar, ejecutar y evaluar el programa general de simplificación administrativa que permita reducir trámites, requisitos y tiempos de espera a los usuarios de servicios y mejorar la calidad de la atención que reciben", así como "Asesorar y apoyar técnicamente a los aayuntamientos del Estado para que en el marco de su normatividad y con pleno respeto a su autonomía, promuevan, ejecuten y evalúen acciones de simplificación administrativa". Asimismo, se propone el Programa de Apoyo a la Producción de Vivienda, que brinda orientación y asesoría a la población y promotores privados ante dependencias gubernamentales y financieras en un esfuerzo por acceder a suelo apto y a una vivienda digna, con el establecimiento de instrumentos que permitan la simplificación del marco jurídico, fiscal y administrativo13.

De acuerdo con lo atnterior, es necesario establecer planteamientos que permitan lograr una mayor eficiencia respecto a la simplificación y desregulación administrativa en torno a la producción de vivienda, a fin de acortar el abismo que se tiene entre los proyectos propuestos y su concreción.

11 Aguilar Hernandez Felipe.-La Simplificación administrativa, un marco conceptual' en *Revista del IAPEM,* No 20, Octubre-Diciembre de 1993, México, 1993, p 44.

12 PROVIVAC, 'Propuesta de la Asociación de Promotores Industriales de Vivienda sobre Desregulación y Simplificación Administrativa en el Estado de México, Valle de México, Mayo 18 de 1995.

t3 Gobierno del Estado de México, 1993, *Plan* de *Desarrollo* Urbano del Estado de México 1993- 1999, en Gaceta del Gobierno del Estado 21 de Diciembre de 1993

En el presente estudio se hace un análisis y se elabora este tipo de planteamientos, a través de diversas propuestas que permitan superar los problemas de simplificación y desregulación administrativa

Por lo tanto, se plantea responder a las siguientes preguntas:

1. ¿Los programas de apoyo a la producción de la vivienda implantados por el gobierno del Estado de México, representan el instrumento eficaz para abatir los problemas administrativos en torno a la vivienda?

2. ¿El programa de apoyo a la producción de la vivienda en el Estado de México que se instrumenta actualmente, es el idóneo para cubrir la serie de deficiencias existentes en cuanto a la gestión y tramitación de desarrollos habitacionales?

Partiendo de estas interrogantes, el presente estudio tiene como principal objetivo el siguiente:

- Analizar los principales problemas en la administración pública estatal, en cuanto a la producción de vivienda en el Estado de México, a fin de delimitar las medidas necesarias para su solución, mismas que se reflejarán en una propuesta de modificación del proceso de gestión y tramitación del conjunto urbano.

Las hipótesis formuladas para esta investigación, señalan que'.

- A pesar de la implantación del Programa de Apoyo a la Producción de la Vivienda en el Estado de México, existen aún una serie de problemas de índole administrativo que limitan la autorización de proyectos habitacionales.

- Existe una fase normativa en los dictámenes y autorizaciones que emite cada una de las dependencias involucradas en el proceso de autorización de desarrollos habitacionales, que se reflejan en un tardío y complejo sistema administrativo que desfasa en tiempo la producción de la vivienda.

El estudio del problema administrativo planteará como conclusión de este trabajo una propuesta de modificación al proceso actual de gestión y tramitación del proceso de producción de la vivienda, a fin de alcanzar una simplificación administrativa que permita alentar la vivienda demandada por la población de escasos recursos económicos.

Bajos estos criterios, para la realización del presente trabajo se utilizará el método "deductivo': parte del análisis de una realidad muy general -la administración- hacia el análisis de procesos más concretos -administración urbana-, y la satisfacción de una necesidad común de la población, como es la vivienda.

El primer capitulo ofrece el marco teórico respecto a los diversos aspectos y variables para comprender el tema de vivienda de interés social, resultado de una revisión bibliográfica, que permite delinear una serie de conceptos en torno al proceso administrativo de la acción gubernamental y del proceso de producción de la vivienda.

El punto inicial es la revisión de estudios realizados por especialistas que involucran los aspectos del proceso de urbanización generado en la entidad y el proceso de producción de la vivienda vía conjunto urbano. Para abordar la administración y simplificación administrativa, se revisaron estudios, libros, documentos, ponencias, artículos y revistas especializadas.

El análisis realizado en el segundo capítulo permite identificar la problemática generada en todo el proceso de tramitación, gestión y producción de desarrollos habitacionales en el Estado de México Su identificación permitió observar las limitaciones del proceso de producción de la vivienda, no solamente administrativas sino también económicas y sociales.

El tercer capítulo, describe el conjunto de instancias y dependencias creadas, así como las políticas y acciones en apoyo a la producción de vivienda „J-ee n los tres ámbitos de gobierno, a partir de la revisión de documentos oficiales: Leyes, Reglaméntcs, Convenios, Actas, Gacetas del Gobierno, Informes Oficiales y Planes de Desarrollo Urbano, entre otros.

En el cuarto capítulo se revisan todos los trámites y requisitos solicitados en el proceso de producción de la vivienda, en sus cuatro fases (adquisición del suelo, urbanización, edificación y escrituración). Además, se hace un análisis de casos reales que permite comparar el tiempo establecido oficialmente con el que realmente implica llevarlo a cabo.

La esencia del análisis lo constituye la revisión de 9 expedientes de desarrollos habitacionales gestionados a través de la ventanilla única de promoción de la vivienda, bajo la figura jurídica de "Conjunto Urbano", mismos que representan el 33%, considerando los 27 desarrollos habitacionales autorizados de 1994 a 1997.

Asimismo se estudian todos los requisitos solicitados para la autorización de un desarrollo habitacional, dentro de cada fase del proceso de producción, para identificar los diversos problemas derivados de solicitar de manera duplicada un mismo requisito, lo que redunda en mayor tiempo en la tramitación y gestión de este tipo de desarrollos.

Este mismo capítulo se refiere también al tiempo de emisión de cada uno de los trámites que comprenden las fases del proceso de producción de la vivienda, identificando las principales instancias que no son ágiles en la atención de los aspectos administrativos correspondientes.

Los resultados obtenidos en este capitulo permiten conocer las principales limitantes del proceso administrativo, mismos que serán considerados para la elaboración de una propuesta para agilizar el proceso de producción de vivienda.

En el quinto capítulo se describen los principales resultados, mismos que se vierten en conclusiones, comentarios, recomendaciones y problemática identificada en el análisis.

Finalmente, en el capítulo sexto, considerando los resultados del estudio y las recomendaciones vertidas por los promotores inmobiliarios, se formula una propuesta que define un proceso tendente a simplificar el proceso establecido en la legislación vigente para la producción de una vivienda de interés social y popular, bajo la figura jurídica de conjunto urbano, a través de la reducción de requisitos, trámites y tiempos.

La propuesta resultante permitirá orientar la política inmobiliaria de la entidad hacia un proceso más corto en su gestión, además de ser un documento de apoyo para las instancias gubernamentales dedicadas a la administración urbana de las ciudades y de la vivienda.

Capítulo 1
Marco teórico

1.1. Administración

Administración se entiende como la acción de dirigir y coordinar No obstante, en el presente documento se hizo un análisis detallado al respecto., partiendo del conocimiento de las características que se cimentaron en la antigüedad, en donde a cada paso se encuentran las formas más rudimentarias hasta las más complejas de aquella, estas formas se caracterizan por el adecuado manejo y responsabilidad a cargo de personajes con representatividad, responsabilidad y capacidad de dirección.

Por ejemplo, en Europa a principios de los años 60, la administración fue considerada más como un medio para la realización de fines de justicia que de organización y dirección.

Por su parte, en Estados Unidos en los años 80, se concibe el estudio de la administración para la conducción de las tareas del propio gobierno.

Un factor que ha repercutido en la evolución de la sociedad es la característica de que para llevar a cabo ciertas actividades se ha valido de la organización, a fin de cumplir ciertos objetivos y obtener un beneficio común.

Dentro de las formas de organización utilizadas, se han observado cambios importantes en la forma de dirigir y organizar, no sólo a nivel individual, también a partir de grupos. Las formas de organización de estos grupos han presentado también cambios, llegando a hacerse más complejas. Entonces, surge la necesidad de crear una línea de acción para tener mejor coordinación: la administración.

Con el propósito de comprender más el concepto de administración, debemos de entenderla como una tarea ligada a cualquier organización social y de diferente naturaleza.

1.1.1. Definición

Etimológicamente, la palabra Administración viene del latín "ministratio" y se refiere a la acción de realizar una función o de prestar un servicio; inferimos entonces que es la acción de lograr

propósitos de servicio, donde interviene la eficaz dirección de otras personas y en el cual se aplican los recursos disponibles para beneficio de una sociedad, sea cual fuere su índole1d,

Lo anterior significa que la administración es un "conjunto ordenado y sistematizado de principios, técnicas y prácticas que tiene como finalidad apoyar en la consecución de los objetivos de una organización, a través de la provisión de los medios necesarios para obtener los resultados con la mayor eficiencia y eficacia posibles".

Sus esfuerzos van dirigidos a coordinar la actividad de grupos humanos hacia un fin común. El propósito de esta acción puede concebirse con una naturaleza de orden público y de interés general (administración pública), de orden privado (administración empresarial o privada) o diverso (empresas estatales mixtas); es decir, permite incrementar a través de normas, sistemas y análisis, la productividad.

1.1.2. Objetivos

Los objetivos de la administración se centran en varios aspectos, siendo los más importantes, para el presente trabajo, los siguientes15:

- Analizar las formas en las que las instituciones están organizadas y dirigidas.
- Colaboración entre diversos individuos para la ejecución de un fin común.
- Satisfacer las necesidades que la sociedad siente de ser seguida y administrada por individuos responsables, por organismos cada vez más eficaces y sensibles, capaces de aplicar a la realidad el fruto de las conquistas obtenidas.
- Aumentar el rendimiento y la eficacia administrativa, en razón de una preparación más calificada.
- Lograr la máxima eficiencia y las formas de estructurar y manejar un órgano social.

Existen, sin embargo, ciertas limitaciones en torno al proceso que ha tenido la administración, considerando deficiencias de tipo estructural, Esto es un problema que no deja de ser importante no sólo dentro de las grandes y pequeñas organizaciones, cuya relación mutua genera el procurar la supervivencia de una respecto a la otra, sea cual fuere el tamaño. La falta de una buena administración en cualquier organización y sistema no permitirá que el objetivo para el cual fue conformada se logre.

14 *Administracion urbana Municipal,* Gula *Práctica para* la Administración de *las Ciudades* 1994, 1• edición México, Ediciones de Administrauón Urbana, 1994, p 45

15 Gutiérrez Muñoz, IveHa -Bianual para la tramitación de desarrollos habitacionales via condominio social progresivo en el Estado de Méxicti, Tesis de Licenciatura Facultad de Arquitectura y Arte, UAEM, 1995

1.2. Tipos de administración

El estudio de la administración implica el análisis de dos partes: una de orden legal, que contiene principios referidos a todas las instituciones públicas y privadas, y otra de orden científico y técnico, de dirección y coordinación permanente de grupos de seres humanos en busca de objetivos comunes, que incluye aspectos fundamentales como los de organización, control, relaciones humanas y públicas. administración del personal, contabilidad, finanzas y otros.

El pretender abordar ala organización y coordinación debe hacerse a través de la colaboración entre la administración pública y privada, apoyándose básicamente en el derecho como toda la sociedad. Las características y diferencias entre la administración pública y la administración privada, se señalan a continuación:

1.2.1. Administración privada

La empresa privada constituye el eje del sistema de vida del mundo occidental, en la cual la base es la consagración del derecho de propiedad, cuya organización está basada y fundamentada en el objetivo particular de crear riqueza, asegurando la satisfacción de las necesidades humanas.

La influencia que tienen las empresas se debe a la masificación de la sociedad, a la necesidad de concentrar grandes capitales y enormes recursos técnicos para el adecuado funcionamiento de la producción y de los servicios

La administración privada es considerada como "el sistema que tiene por fin dirigir y coordinar la actividad de grupos humanos con otros sistemas mayores, hacia objetivos comunes que creen riquezas, asegurando la satisfacción de las necesidades humanas y la obtención de beneficios directamente para la empresa, e indirectamente para la comunidad".

Su fin esencial es lograr un beneficio, debido a que es éste el que permite asegurar su permanencia y su crecimiento; es decir, producir mayor riqueza que la que se consume en beneficio de todos sus miembros, de la comunidad y el país, naturalmente proporcional al riesgo, a la capacidad individual, a lo invertido y demás factores condicionantes.

Los factores básicos que condicionan su evolución a largo plazo son:

1. La población.
2. El progreso técnico.
3. La estructura del consumo.

Asimismo, las caracteristicas que le permiten continuar su permanencia dentro del sistema económico son:

- Una organización humana.

  Tiene su vivencia en la misma sociedad yen la economía.

- Buscar el lucro.

1.2.2. Administración pública

La administración pública, se concibe como un sector integrante de la actividad gubernamental, misma que se encuentra sometida a las exigencias de la política.

Se entiende como el sistema que tiene por fin dirigir y coordinar la actividad del Estado hacia los objetivos que se ha propuesto para el beneficio del país".

Es la actividad que realizan los órganos de gobierno para alcanzar los fines del Estado, con base en los ordenamientos legales que le otorgan atribuciones y competencias especificas, en beneficio del país. Representa el órgano público, político y jurídico, que permite regir los destinos de una sociedad respecto a su desarrollo en el ámbito social, político, cultural, educativo y económico.

La administración pública está conformada por un conjunto de órganos mediante los cuales el Estado, las entidades de la Federación, los municipios y los organismos descentralizados, atienden las necesidades generales de la sociedad.

El objetivo inmediato de la administración pública es la utilización eficaz de los recursos sociales, puestos a su disposición, eliminar los despilfarros; reducir los costos directos e indirectos; mantener la eficiencia; conservar y utilizar con criterio a hombres, máquinas y edificios, y proteger el bienestar y el interés de los empleados

Tiene ciertas características que la distinguen de la privada, siendo las más significativas las siguientes:

- Tiene objetivos de servicio a la comunidad.

- Actúa tutelarmente sobre la administración privada.

- Está sometida a grandes variantes en los determinantes legislativos.

Constituye una insttución de gobierno encargada de organizar las funciones para la realización de finalidades surgidas del proceso directivo de la política Asimismo, significa una instancia de poder político que ejerce presión para influir en la orientación de las decisiones gubernamentales.

Considerando el sistema federal de gobierno, la administración púbica se manifiesta en tres ámbitos territoriales de competencia- nacional, regional y local El ámbito gubernamental estatal, junto con los ámbitos federal y municipal, se caracterizan por un conjunto de atribuciones y competencias ejercidas en su ámbito territorial. Los estados se distinguen por el ejercicio del poder político, a través de órganos e instituciones gubernamentales propios

De esta manera, el gobierno se presenta como uno sólo y la característica de federal. estatal o municipal simplemente indica el ámbito territorial en el que se ejerce el conjunto de atribuciones y facultades de su competencia.

Las administraciones estatales participan del ejercicio del poder local, ejerciendo espacialmente ias funciones de dominación política y dirección administrativa en un territorio especifico'

1.2.3. La administración pública en el Estado de México

En el Estado de México las acciones de la administración pública se llevan a cabo a partir de la funcionalidad de diferentes instancias y dependencias. cuya creación masiva se observa claramente a partir de la década de los setenta y principios de los ochenta. en las cuales se registra un crecimiento significativo en el sector central y auxiliar de la administración pública

Este crecimiento tiene como reflejo la especialización de la administración estatal, lo que ha contribuido a la atención de las demandas sociales, pero también ha generado problemas administrativos asociados a excesos de trámites e instancias, descoordinación y duplicidad. entre otros

Se observa una reiterada obsolescencia y ausencia de manuales de procedimientos. de servicios al público, de políticas y de otros instrumentos administrativos que son necesarios para identificar, diagnosticar y mejorar los sistemas de trabajo de la administración estatal"

Esta constante evolución y acelerado crecimiento del aparato administrativo gubernamental, ha provocado que su relación con la sociedad sea cada vez más compleja y aparezca muchas veces como incapaz de resolver con la celeridad,. eficiencia y eficacia las necesidades y exigencias de la comunidad.

Entonces, surge la necesidad de que el gobierno de la entidad introduzca una serie de acciones y mecanismos que permitan profundizar en la revisión de los sistemas, estructuras y procedimientos de trabajo y que tal ejercicio de revisión conduzca a una administración pública niás sencilla"

17 ***Barrera*** Zapata. Rolando. "Fi Progama de slnpu1poór de la Adninis:raddr Pnoeca Es 1 990. p. 34.

18 **Agu lar Hernández** Feln r moaricac : d an, **rvaele rea** w ccn epr' per r **:-,H Nc m**

1.3. Simplificación administrativa

Ante dicha problemática, en el Estado de México el 28 de octubre de 1993 se publicó en la Gaceta del Gobierno el Acuerdo por el que se establecen las bases para la integración, ejecución, coordinación y evaluación del Programa General de Simplificación de la Administración Pública del Estado de México.

Al hablar de simplificación administrativa es necesario señalar que su origen es resultado de la existencia de múltiples instancias, trámites y procedimientos administrativos y jurídicos, que complican las relaciones administrativas ciudadano-dependencias públicas y más aún entre las propias dependencias, así como entre los ámbitos de gobierno.

El proceso de modernización **planteado** por el gobierno del Estado de México en el periodo 1993-1999, ha hecho énfasis en la simplificación administrativa, que implica **la agilización** y transparencia de los procedimientos relacionados con los trámites y gestiones que realiza la ciudadanía, así como la reorganización y adecuado funcionamiento interno de las dependencias y entidades de la administración pública. Actualmente la simplificación administrativa se concibe como un medio para hacer más eficiente la administración.

1.3.1. Definición

Ponce de León"` la señala como "un proceso de captación de información, proveniente de la ciudadanía o de la propia administración, acerca de los procesos y trámites de la administración pública, mediante los cuales presta sus servicios al público y para revisarlos y eliminar los que sean innecesarios o superfluos, a fin de facilitar las relaciones entre la población y la administración y entre los propios elementos integradores (dependencias y entidades)".

Aguilar Hernández20, por su parte, la entiende como las acciones concretas y especificas que conduzcan a la reducción, agilización y transparencia de los procedimientos y trámites que se realizan ante las dependencias públicas con el fin de establecer los mecanismos adecuados para captar y resolver con rapidez las demandas sociales". Asimismo, señala que "es un proceso depurador que consiste en desarrollar las acciones concretas y especificas que conduzcan a la reducción, agilización y transparencia de los trámites y procedimientos administrativos y jurídicos para hacer más sencilla la relación entre la población y la administración pública y entre los propios

19 Citado en Ibídem
20 *Ibídem. p. 44.*

elementos integradores (dependencias y entidades) de esta última. así como facilitar la relación entre los distintos ámbitos de gobierno (federal, estatal y municipal)".

En razón de lo anterior, podemos señalar que la simplificación tiende a dar más sencillez, claridad y mejor comprensión de los trámites y procesos, de manera particular a aquellos que tienen mayor vinculación con la ciudadanía.

De acuerdo al objetivo que pretende el presente documento, se tomó como base el trabajo de Hernando del Soto, quien señala que la simplificación administrativa es el proceso de `adoptar medidas que optimicen el funcionamiento de instituciones legales para que las partes obviamente duplicadas e inútiles de las normas sean reducidas o eliminadas'; asimismo, considera "sustituir **reglas que** contienen una especificación de como cumplir con determinados requisitos, por reglas que contengan una disposición acerca de los objetivos finales a cumplir'23.

Tomando en cuenta este procedimiento, no sólo se reduce la tramitación burocrática sin que se abandone el propósito de los controles deseados, sino que además son más eficientes para hacer cumplir la Ley. Señala asimismo que se "puede reducir la cantidad de papeleo emitido por la administración pública, vinculando los programas de reducción de papeleo a las dotaciones presupuestales: menos trámites significará menos presupuesto. También haciendo accesible al público la información que tiene la burocracia, para que se entere de las bases legales o consuetudinarias de sus prácticas y pueda presionarla con conocimiento de causa, obligándola a reducir prácticas administrativas que son perjudiciales e inútiles."23

Los objetivos y procedimientos señalados en esta última definición, será la base para entender el problema que nos permitimos señalar en el presente estudio.

1.3.2. Vertientes

A efecto de complementar el concepto de simplificación administrativa, se establecieron 4 vertientes en las que se pueden ubicar las acciones en la materia, siendo las siguientes.

- Modernización de los servicios públicos.

  Son las acciones tendientes a mejorar la gestión y prestación de las funciones sustantivas elevando sus niveles de eficiencia, calidad, cobertura y productividad, mediante las tareas de rediseño de los sistemas de gestión. sustitución de los procesos manuales por automatización de

21 ***Ibídem, p 47***
22 **Del Soto**. **Hernando** El Otro *Sendero* **Edil** **Diana** México 1987 p 301
23 ***Ibídem*** p 302

datos, incorporación de tecnología moderna de trabajo, renovación de actitudes y aptitudes de servidores públicos, redefinición de esquemas de concertación y participación social.

Mejoramiento integral de la atención al público.

Implica la revisión de los sistemas de trabajo y su vinculación con los trámites que los ciudadanos o la población realizan ante dependencias públicas, con el propósito de agilizarlos y simplificarlos mediante la disminución de tiempos, requisitos e instancias de autorización o elevar la calidad de la atención de los usuarios y mejorar la imagen institucional y de los servidores que atienden al público.

Se refieren a las acciones de ampliación de días y horarios de atención y de plazos establecidos, simplificación de trámites y requisitos, clarificar formatos y hacerlos simples, instauración de ventanillas únicas y establecimiento de módulos de información, entre otros.

- Desconcentración y descentralización.

Estas acciones procuran acercar territorialmente los servicios y las oficinas a los usuarios, facilitar la capacidad y rapidez de respuesta de la administración y delegar funciones y decisiones para que sean ejercidas y tomadas con oportunidad, objetividad y efectividad.

La descentralización se da en dos planos: a) al interior de la administración, en tanto la asignación de facultades y decisiones de las instancias "globalizadoras' a las dependencias sustantivas, sobre todo en la gestión de recursos, y b) hacia los ayuntamientos, en tanto la transferencia de competencias y recursos a las autoridades municipales sean materias que le son propias o de aquellas cuya atención es más eficaz y eficiente en la instancia municipal.

La desconcentración debe implicar la delegación de facultades a oficinas ubicadas conforme a una regionalización idónea, que abarquen procesos completos para que no se creen instancias adicionales de simple trámite.

La descentralización debe ser gradual y selectiva, buscando no la simple transferencia de funciones sino el mejoramiento de la cobertura y calidad de servicio y la disminución de costos.

Desreglamentación administrativa.

Esta se ubica en dos dimensiones: a) la eliminación o supresión de normas y disposiciones jurídicas que sean obsoletas y obstaculizadoras de la simplificación o que generen trámites innecesarios o inadecuados, y b) adecuar normas vigentes, mediante su actualización y claridad tanto en su origen como en su contenido, para facilitar su cumplimiento. Se procurará que la modernización jurídica atienda a criterios de confianza en los particulares, disminución del

ejercicio de facultades discrecionales de servidores públicos y de eliminación de trámites, requisitos e instancias contenidas en la reglamentación administrativa. Esto es reflejo de los esfuerzos por simplificar los trámites y procedimiento que confluyen en el propósito de lograr un cambio cualitativo en la función pública, que se traduzca en más y mejores servicios y en una atención más cordial al pub] icoY4.

Retomando la última vertiente dirigida a la desregulación administrativa. uno de los mecanismos que se ha instrumentado para hacer más eficiente la prestación de los servicios públicos, es la ventanilla única.

1.3.3. Ventanilla Unica

La ventanilla única constituye un mecanismo de servicio, cuyo funcionamiento se sustenta en la corresponsabilidad del sector gubernamental, del sector social y privado. Su creación implicó el diseño de mecanismos más ágiles y transparentes para la atención y resolución de las solicitudes y demandas de la población.

El objetivo de la ventanilla única de gestión es proporcionar información y asesoría a la ciudadanía, para facilitarle la realización de trámites ante las instituciones gubernamentales Dicho mecanismo es concebido como "_.un instrumento a través del cual el gobierno del Estado de México da cumplimiento a los compromisos contraídos con el gobierno federal para hacer efectivas las acciones de simplificación administrativa...'; su justificación fue la necesidad de "eliminar instancias, requisitos y trámites innecesarios, que afectan la vida de los particulares. Representa además una respuesta a la creciente ineficiencia de los servicios públicos y a la lentitud en los trámites que realiza la ciudadanía".

Su función es gestionar ante las instancias involucradas, los trámites o la prestación de servicios, para facilitar al ciudadano el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligacione. Es decir, son espacios de gestión para la tramitación de todos los permisos y licencias, a través de la cual se minimizan costos y requisitos.

Se puede mencionarla existencia de dos modelos de ventanilla única:

- Modelo de Gestión Coordinada.

Se caracteriza por el hecho de que los "asuntos tramitados al público se resuelven en una sola instancia de autorización, generalmente de carácter colectivo y colegiado, en el que se

24 Ham Selcaez Guillermo."La Simplificación mi **slrarva** Ir a Ad mi ni ación Pub tll Estado de Me i enRevistade,APMNo]opp25-
25 **Mena Vargas Apol** Le venb nillo G c tl, g stión: antecedentes, desarrn lo y sp <livae en el G cerio de rsta de Mexw en *RevAsla del IAPEM.* No. 25. Enero Merzo 1995. p. 25^

encuentran representadas todas las unidades administrativas que intervienen en el análisis, valoración y resolución del trámite o conjunto de trámites. Generalmente las resoluciones son tomadas en reuniones de trabajo, analizando los aspectos que sean de la competencia de cada dependencia o unidad..."

Modelo de Gestión Interactiva

"l mplica que el responsable de la ventanilla asuma un rol de gestor -en representación del ciudadano- ante las instancias o dependencias administrativas responsables de desahogar los trámites correspondientes. En tal sentido, se convierte en un agente responsable de coordinar -mediante interacciones- la actuación de otros servidores públicos, los cuales carecen de instancias deliberativas colegiadas, a fin de obtener las respuestas que después le serán transmitidas al interesado""s

Retomando el primer modelo de ventanilla única y considerando que una de las demandas de la población es la vivienda, se establecieron en la entidad ventanillas únicas de promoción de vivienda bajo el modelo de gestión interactiva, para atender la problemática detectada en la entidad, pretendiendo con ello abatir el déficit cualitativo y cuantitativo.

1.4. La vivienda, una necesidad a cubrir

Al igual que muchas de las necesidades básicas, como alimentarse y abrigarse, disponer de un espacio protegido y protector en donde vivir, han sido siempre y serán aspiraciones fundamentales de los seres humanos la libertad, la seguridad, la salud, la educación y la justicia, constituyendo las condiciones indispensables para alcanzar una mejor calidad de vida.

En el Estado de México, al igual que en otras entidades, el proceso evolutivo de la vivienda se encuentra íntimamente vinculado al proceso de desarrollo económico y politico y a los desplazamientos de la población en busca de trabajo.

La preocupación por cubrir las necesidades de la vivienda ha acontecido a partir de la primera década del presente siglo, plasmada en los diversos ordenamiento legales que los mexicanos se han dado en relación con la vivienda para los trabajadores.

Al respecto, la Constitución Política de 1917, en la fracción XII del Articulo 123, consignó el derecho de los trabajadores a la vivienda, el cual establece:

25 Barrea zapata Rolando E1 Programa de SImpliicatIdn "op ct pp. 4344.

'Toda empresa agrícola, industrial minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes y reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas; esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones"2'.

Si bien el trabajo a realizar aborda la problemática en torno a la producción y gestión de la vivienda, es necesario entender primero el término., a partir de aspectos teóricos y legales.

La vivienda, no debe entenderse solamente como un espacio particular donde se desenvuelve la vida de una familia, no sólo como el espacio físico o habitable que ocupa; también deben tomarse en cuenta otros elementos vitales y que le dan funcionalidad, como es el suelo sobre el que se construye y la parte proporcional que le corresponde de infraestructura, vialidades y equipamiento28.

El anexo No. 1 muestra un ejemplo de la situación en la que se encuentran inmersos, además del lote de la vivienda, espacios proporcionales del área de donación, de vialidad, áreas verdes, cajones de estacionamiento, entre otros, que lejos de abordar cuestiones constructivas, van enfocados a su fu ncionalidad29.

1.4.1. Tipología de la vivienda en el Estado de México

Si bien la vivienda constituye entre el 60% y el 80% del área urbana de las ciudades, de acuerdo a su valor al término de su edificación, la vivienda en el Estado de México se clasifica en los siguientes ti pos

I. Social Progresiva.

   Es la modalidad en la edificación de la vivienda que responde a programas de lotes sin servicios, lotes y servicios, vivienda provisional y/o pies de casa, en la que el propietario de un lote o terreno realiza la construcción de manera gradual y cuyo valor alcanza hasta 5 veces el salario mínimo anual.

II. De Interés Social (hasta 15 veces el salario mínimo anual).

   Se caracteriza por la construcción de la vivienda básica y terminada (edificación, equipamiento urbano y urbanización) La mayor parte de este tipo de vivienda se produce en conjuntos multifamiliares en régimen condominial horizontal y/o vertical de alta densidad (80 viv/ha).

2] *Conoltrilón Política* be lor ES(ados *Unioos* Mexicanas Ed Tullas México 1994. p. 154

28 Gob,emo del Estado de México. 'Ley de Desarrollo Urbano bel Estado **de México'** Anteproyecto, Secretaria de Desarrollo Urbano **y Obras Públicas México, 1995**

29 Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.' Condiciones de la demanda de Vlmenda en el Estado de México 1998-20o9`. México. 1996.

H. Popular (hasta 25 veces el salario mínimo anual).

Se promueve bajo la construcción de vivienda básica y terminada (edificación, equipamiento y urbanización). Giran parte de esta edificación se realiza en conjuntos habitacionales condominiales tanto verticales como horizontales y en una mínima parte con vivienda unifamiliar en lotes de 120 ml'.

N. Residencial (mayor a 25 veces el salario mínimo anual).

Se promueve bajo la construcción de vivienda nueva. La edificación se realiza en 2 grandes vertientes: en conjuntos habitacionales de vivienda unifamiliar en lotes de más de 180 m2 y en conjuntos condominiales horizontales y/o verticales 30

1.4.2. La Vivienda de Interés Social

Considerando el Acuerdo de la Alianza para Vivienda, firmado en 1996 por el Ejecutivo Federal, el Jefe del Distrito Federal, los ejecutivos de las 31 entidades federativas, los organismos financieros de vivienda y los sectores social y privado, en beneficio de una mayor coordinación entre todas estas instancias, se ha establecido el compromiso de orientar sus acciones a la promoción de vivienda de interés social y popular, en gran medida destinado a la población de menores recursos económicos.

En 1959 se empieza a hablar de vivienda de interés social en México, al implementarse el programa financiero de vivienda de 1963, a partir del surgimiento del FOVI y el FOGA. Posteriormente, de 1963 a 1970 el FOVI determinó las características físicas y el monto del crédito para la vivienda de interés social.

En 1983 se decretó la Ley Federal de Vivienda, la cual caracteriza a la vivienda de interés social como aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 10 el salario mínimo general elevado al año, vigente **en la zona** de que se trate.

A partir de la expedición del Programa Especial de Fomento y Desregulación a la Vivienda el 19 de octubre de 1992, se definió a la vivienda de interés social como aquella cuyo valor al término de su edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por quince el salario mínimo **general** elevado al año del área geográfica de que se trate".

La vivienda de interés social es una opción que permite consolidar las bases para producir vivienda a bajo costo, **a través de** figuras jurídicas de división del suelo, en virtud de la gran demanda de suelo que genera el crecimiento acelerado de la población en los últimos años, cuya producción debe estar

30 Agugera Ortega, Jesús, "Tipología de la Vivienda en el Estado de **México 1994**-1995", en Revista *La Mora.* Año 1 **No. 11** Abril de 1995, p 25-26.
31 Subsecretaria de Desarrolo Urbano *y* Vivienda, 1996, "Condiciones de la demanda de Vivendi *op cit*

dentro de los parámetros establecidos para el buen ordenamiento y aprovechamiento del suelo urbanizable de la entidad

1.5. Conjunto Urbano

En la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México publicada en 1993, se concibe la necesidad de crear grupos de usos del suelo y de redes de infraestructura, integrados entre si y con el contexto urbano en que se ubican, a lo cual responde la creación del conjunto urbano.

Conjunto urbano se entiende como la figura jurídica contemplada en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, de la siguiente forma:

> El conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo, las vialidades públicas, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población, conforme a las normas de esta Ley" .32

1.5.1. Características

La característica fundamental de esta figura jurídica es que permite autorizar en un sólo acto la fusión, división y mezcla de usos del suelo de uno o varios predios, que al integrarse entre sí y con el medio en el que se desarrollan, presentaría ciertas ventajas, entre otras:

1. En el ordenamiento de municipios saturados, ha de permitir realizar desarrollos encaminados a la rehabilitación de los cascos urbanos antiguos, sin que éstos pierdan la riqueza social que propicia la diversidad de los usos del suelo, a la renovación de áreas urbanas envejecidas; a la implantación de grupos de aprovechamiento del suelo que fomenten la heterogeneidad de usos y propicien la vida social de los centros urbanos
2. En las áreas de crecimiento y expansión urbana, permitirá generar grupos de usos del suelo que en su interacción tiendan ala autosuficiencia y a la vida social propia de las ciudades medias.
3. Desde el punto de vista financiero, permitirá que los altos precios del suelo urbano no marginen de los usos del suelo altamente rentables, a otros pocos viables económicamente y que para el bienestar social y el ordenamiento urbano son fundamentales.

   Se trata entonces de lograr mezclas de usos del suelo que sean atractivas al inversionista y beneficiosas para los centros de población.

32 **Secretaria de Desarrollo** Urbano y Obras Pirbllcas Ley de Ases taen entes *Humanos del Estado* de México. Gobierno dci Estado de Maxico **México. 1993, p 24**

4. Da la oportunidad de devolver una escala humana perdida, donde la identidad individual y la convivencia social no sean disminuidas por la acentuada homogeneidad y grandes superficies dedicadas a la habitación, la industria o el comercio.
5. La escala del conjunto urbano, permitirá también que las redes de infraestructura guarden una dimensión apropiada en su administración, operación y comercialización".

1.5.2. Tipos

Bajo estos criterios, de acuerdo al artículo 116 párrafo segundo, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el conjunto urbano se caracteriza por ser de diversos tipos:

- Habitacional.
- De servicios.
- Abasto y comercio.
- Industrial.

En el anexo No. II se puede observar el conjunto urbano de tipo popular denominado "Las Fuentes', ubicado en el municipio de Ecatepec, cuya autorización fue publicada en la Gaceta del Gobierno de fecha 23 de Mayo de 1996, para 3,024 viviendas.

En el anexo No. III se hace referencia al conjunto urbano de tipo Residencial denominado "Los Robles", ubicado en el municipio de Lerma, cuya autorización fue publicada con fecha 16 de Mayo de 1995, para un total de 189 viviendas.

Finalmente, el anexo No. IV muestra la conformación del conjunto urbano de tipo Industrial denominado Parque Industrial Toluca 2000", Primera Etapa, ubicado en el municipio de Toluca, cuya autorización fue publicada en la Gaceta del Gobierno de fecha 21 de Agosto de 1996, para un total de 123 lotes industriales.

En estos tipos de conjunto urbano se visualiza la mezcla de usos permitidos en los planes de desarrollo urbano respectivos y, en su caso, la que se contemple en el convenio y autorización correspondiente.

Por tanto, el desarrollo del conjunto urbano de tipo habitacional tendrá por objeto esencial contar con los servicios de equipamiento educativo, salud y asistencia, recreación, comercio básico y demás que fueren necesarios para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. En su caso, de vialidades que enlacen los conjuntos referidos a la red vial del centro de población.

Capítulo II
Problemática que limita la producción de vivienda en el Estado de México

El presente capítulo tiene como propósito identificar y revisar la problemática que presenta la promoción de vivienda, misma que se encuentra implícita dentro del ámbito administrativo, de los tres niveles de gobierno, y que recae sobre todos los sectores; esto repercute en la necesidad de establecer las condiciones idóneas para que los habitantes del Estado de México tengan acceso a una vivienda cómoda, digna e higiénica.

Es necesario dirigir nuestra atención en cada uno de los aspectos de la problemática generada, derivada de la gestión y tramitación que conlleva el proceso de producción de la vivienda. Los instrumentos que permiten derivar dicha problemática están conformados por fuentes de información y comentarios vertidos en documentos elaborados por especialistas en el tema, funcionarios que laboran dentro de las instancias involucradas en el proceso y por titulares de empresas u organismos privados, cuya principal actividad es el desarrollo de vivienda en la entidad.

A continuación se abordará la principal problemática que se genera en torno a la producción de vivienda, dentro de los diversos rubros que se encuentran inmersos en el proceso.

2.1. Socioeconómica

La mejor vivienda puede considerarse como aquella que se puede adquirir y disfrutar, sin embargo, en 1997 más de la mitad de las familias que demandan vivienda ven como algo inalcanzable obtenerla; sus aspiraciones se frustran porque se encuentra fuera de sus posibilidades económicas la compra de una casa. El factor principal de esta limitante es el insuficiente ingreso de la familia. Los niveles de ingreso de la mayor parte de la población les impide el acceso a un crédito, por cuyas circunstancias se encuentran severamente restringidos. El incremento salarial ha sido rebasado por el incremento de los insumos (crédito y materiales) y los impuestos y los trabajadores **se alejan cada**

vez más de la posibilidad de adquirir una vivienda, sobre todo considerando la demanda estimada para los próximos cinco años.

El cuadro No. 2.1. muestra la estructura de la población de la entidad y el requerimiento de vivienda para el período 1997-2000, según la tipología habitacional y la forma de distribución del costo de la misma, en base al salario mínimo mensual percibido.

La dispersión del ingreso se observa en una pirámide de estratos, que se conjuga de la siguiente manera: 68% de las familias tienen ingresos inferiores a los dos salarios mínimos; el 22% lo constituyen **segmentos** que reciben entre 2 y 8 salarios mínimos, que tienen oportunidad de acceder a los mercados formales de vivienda; **un 8%** corresponde a un segmento constituido por familias que cuentan con un financiamiento bancario; mientras tanto, sólo el 2% puede satisfacer su problema habitacional sin financiamiento. Por ello, la generación formal de vivienda se ha venido concentrando **en tan sólo el** 15 o 18% de la población33, mientras el 68% de los que la necesitan no pueden **pagarla.**

CUADRO 2.1.
ESTRUCTURA **DE INGRESOS Y REQUERIMIENTO**
POR TIPOLOGIA **DE VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO (1996)**

TIPO DE VIVIENDA	FREQUERIMIENTO **DE VIVIENDAA**	**COSTO No. DE VECES SMM**
SOCIAL PROGRESIVA	141323	25S.M
INTERES SOCIAL	141,071	25-SSM
POPULAR	141.071	6.9SM
MEDIA	62 222	10 29 5M
RESIDENCIAL	12092	**30 59SM**
RESIDENCIAL ALTO	6,046	. 60 S M
TOTAL	**503,824**	

FUENTE. SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Por lo tanto, la baja capacidad de compra o crédito de más del 60% de la población que recibe ingresos inferiores al equivalente a los 2 salarios mínimos, les impide acceder al mercado formal del suelo habitaciona134.

33 **Vainer Girhs, Isaac 'La nom,atividad como politica de apoyo ala demanda de vivienda 1996". (MImeo)**
34 **Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda. 'Fondo de Suelo para la Vivienda en el Estado de México' . 1994. Anteproyecto**

Uno de los problemas principales radica en la caracteristica de "mercancía' que tiene la vivienda, que se encuentra sometida a las leyes de la oferta y demanda solvente, donde sólo puede adquirir una vivienda aquella familia que puede pagarla.

Así, es necesario establecer las bases para integrar la normatividad y estar en posibilidad de que las familias de bajos ingresos puedan comprar una vivienda

De acuerdo con las caracteristicas de ingreso de la población y su capacidad de pago, se debe destinar una mayor superficie para el desarrollo de programas de vivienda de tipo social (social progresivo, interés social y popular). lo cual obliga a una revisión y modificación de los instrumentos de planeación que rigen el desarrollo de los centros de población'`

Asimismo, se debe aumentar el salario del trabajador y rebajar el costo del crédito para que todos puedan pagar una vivienda mínima, es decir, hacer que toda la demanda sea solvente De igual forma, sacar ala vivienda de la categoría de mercancía y ponerla en la de servicio público, donde toda familia cuyo salario no le alcance para tenerla. el gobierno de la entidad se la proporcione o colaborando con las leyes y créditos necesarios le permitan su tenencia o adquisición.

2.2. Territorial

2.2.1. Planes de Desarrollo Urbano

La planeación en el país durante las últimas décadas, se ha creado sobre las bases de un proyecto que consideraba al Estado como el motor del desarrollo. Particularmente, en el campo habitacional se contemplaba una acción determinante tanto en lo financiero como en la generación y construcción de las viviendas.

Sin embargo, los Planes de Desarrollo Urbano, como instrumentos de planeación del Estado, han sido rebasados por la dinámica de crecimiento urbano en los puntos relacionados con la promoción de la vivienda en el rubro de usos del suelo y densidades habitacionales, requiriendo un ajuste para hacerlas afines a los programas financieros que impulsan la vivienda popular y de interés social.

Si bien la demanda de vivienda de interés social es del 85%, la superficie que se le destina dentro de los planes de desarrollo urbano es apenas del 1 %'. es decir, no contemplan dentro de su zonificación y clasificación de usos del suelo áreas y densidades factibles que permitan la concreción de los proyectos habitacionales"

35 Aguilera Ortega Jesús.- Condiciones de la de manda de vivienda en el Es lado de México 19111 0 1 **996. Mimeo**
36 González Tenorio. **Silvia .-Habrá** nueva normalividaa de vivienda en *EEl Sol de Toluca.* Diario de fecha 19 de Septiembre de 1995. p 1ID , Sección

Por ello, a pesar de marcar una pauta para el control ordenado de los usos del suelo, no tienen previstas áreas para desarrollar zonas habitacionales afines a los programas emergentes de vivienda. Al respecto, sólo en 25 municipios del territorio estatal se permite la construcción de vivienda de interés social (ver cuadro No. 2.2, y mapa No. 1). Por lo tanto, se requiere un ajuste para hacer los planteamientos que lo rigen.

Con base en una política de desarrollo y ordenamiento territorial regional, debiera permitirse el uso del suelo de alta densidad en los municipios localizados al poniente del Estado de México, además de aquellos que conforman la barrera física para controlar el crecimiento urbano del Valle de México.

2.2.2. Suelo

En las grandes áreas metropolitanas resulta sumamente difícil conseguir tierra a bajo costo, así como grandes extensiones de terreno en la ciudades medias y pequeñas. El costo de la tierra se rige por su capacidad de producir una renta, derivada de la confrontación en el mercado de oferta y demanda de atributos localizacionales, definidos en términos de proximidad a puntos de interés, facilidad de transporte, calidad de los servicios, entorno social y físico y calidad del medio ambiente.

El explosivo crecimiento poblacional ha generado procesos de urbanización acelerados y desordenados, caracterizados principalmente por la ocupación de zonas no aptas para el desarrollo urbano, que encarecen la vivienda y sus servicios, incluso ponen en riesgo la vida de muchas familias, al establecerse en zonas de alto riesgo.

CUADRO 2.2.
RELACION DE PLANES DE CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICOS DONDE SE PERMITE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

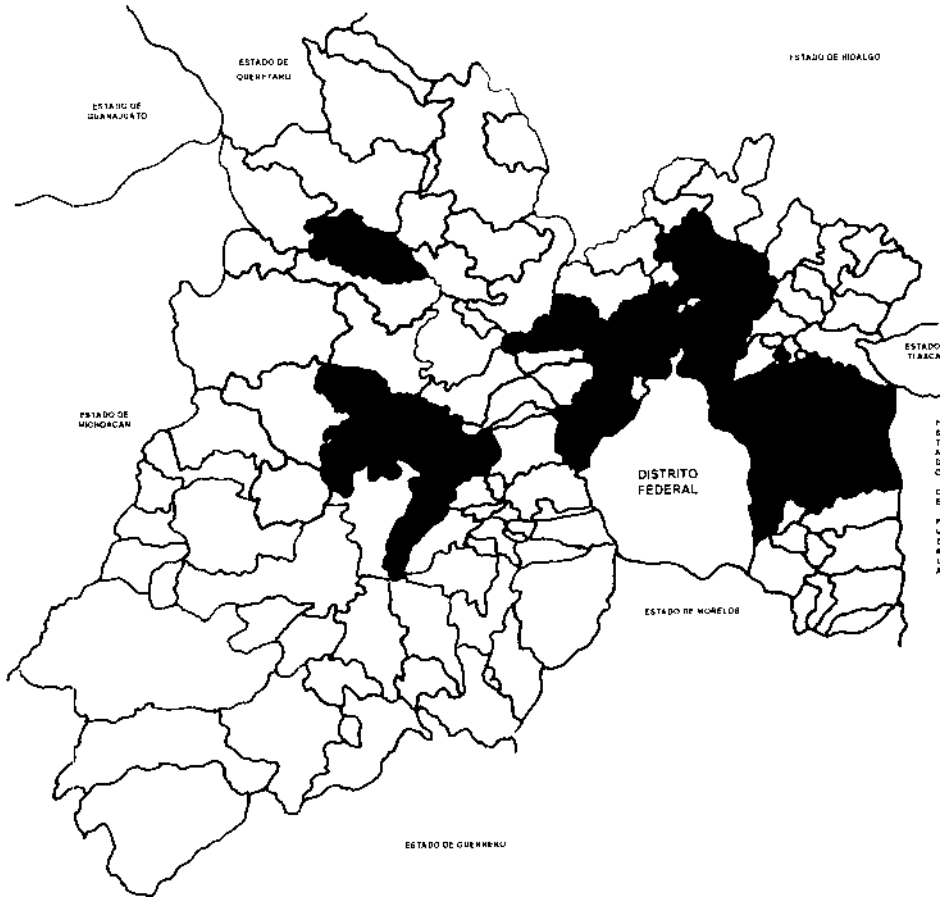
IJo.	PLANES DE CENTRO DE POBLACION EN LA ENTIDAD	PUBLICACION EN GACETA DEL GOBIERNO	VIVIENDA DE INTERE5 SOCIAL
	ALMOLOVA DE JUAREZ	21-ABRIL-1966	
2	AMECAMECA	20-SEPTIEMBRE-1990	
3	ATIZAPAN DE ZARAGOZA	3 AGOSTO-1993	
4	ATLACOMULCO	22-FEBRERO-1996	
5	CAPULHUAC	30 DICIEMBRE.1993	
6	COACALCO	20-SEPTIEMBRE- 1990	
7	CUADTITIAN	21.ABRIL-1985	
8	CUAUTITIAN IZCALLI	18-JUNIO-1993	
9	CHALCO	24-JUNIO-1993	
10	CHICOLOAPAN	10-SEPTIEMBRE-1990	
11	CHIMALHUAOAN	30-ENERO-1987	
12	ECATEPEC	23-JULIO-1993	

continuación del Cuadro 2 2.

13	HDEHUE OCA	967	
14	HUIXOIILU CAN	2 SEPTIEM RF 1993	
15	IXTAPALUCA	lo SEr FEMBRF 1990	
16	IXTAPAN DE LA SAL	113 FEBRERO 1987	
17	IXTLAHUACA	23-ABRIL 199	
18	JILOTEPEC	6-NOVIEMBRE 1996	
19	LA PAZ	29 JULJO'991	
20	LERMA	25-ABRIL 1993	
21	MALINALCO	7MAYO 199"	
22	MFTEPEC	6ABRIL-1993	
23	MEXICALTZINGO	1-SEPTIEMBRF- 993	
24	NAUCALPAN.	10 JUNIO '993	
75	NEZAHUALCOYOTL	21-ABRIL-1968	
26	NICOILAS ROMERO	6-NOVIFMBRE-1995	
27	OBOYOACAC	7JUNIO-1993	
28	SAN JUAN TEOTIHUACAN	24-AGOSTO-'993	
29	SAN MARTIN DE LAS PIRAMIDES	2-FEBRERO- 987	
30	SAN MATEO ATENGO	10 MAYO1993	
31	SANTIAGO TIANGUISTENCO	30-SEPTIEMBRE-1993	
32	TEOAMAC	21-ABRIL-1996	
33	TEJUPILCO	21-JULIO-1992	
34	TENANCINOO	2-ABRIL 992	
55	TENANGO DE ARISTA	26-FEBRERO-1997	
36	TEPOTZO rLAN	11-AGO510 -1995	
37	TEXCOCO	22-MARZO-1993	
38	TIAI NFPANTLA	FERRERO 1396	
39	TOLUCA	2 ARHIL-'993	
40	TONATICO	16-FEBRERO 1967	
41	NLTITIAN	0-SEPTIEMBRE-1539	
42	VA[LE DE BRAVO	21A RRL-'991	
43	XONACATLAN	7-ABR11 1993	
	7INACANTEPEC	1 JUNIO 159T	
45	ZUMPANGO	9-AGOSTO-1953	
46	VALLE DE CHALCO SOLIDARIDAD		

FUENTE AGUILERA ORTEGA JESUS FLABOHACION CON BASE EN INFORMACION EXTRAIDA DE LAS GACETAS DFL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO. MARO DE 1995.

MAPA 1
MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MEXICO DONDE SE PERMITE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



FUENTE **CUADRO 22.**

La escasez de reservas públicas de suelo urbano junto con la especulación inmobiliaria y las limitaciones de financiamiento, reducen la posibilidad de obtener suelo a precios accesibles. Como consecuencia, la gran mayoría de la población busca solucionar el problema de un lugar donde habitar mediante el mercado informal del suelo, a través de la compra de terrenos a ejidatarios, fraccionadores clandestinos, la invasión hormiga o masiva.

La mancha urbana se ha apoderado de las tierras de cultivo y las autoridades de todo tipo no tienen la capacidad para evitar el fraccionamiento ilegal. Se estima que aproximadamente un 77.13% de la producción de la vivienda ha sido por técnicas autoconstructivas y al margen de la planeación, con la ocupación desordenada del suelo (ver el siguiente cuadro)".

CUADRO 2.3
PRODUCCION DE VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXIcO 1990-1995

CONCEPTO	NUMERO	
VIVIENDA PROGRESIVA (TERMINADA Y REGISTRADA(	20355	2287
VIVIENDA AUTOPRODIACIDA,	11,673	77.13
SUMA	**561,028**	**100,00**

FUENTES SEDESOL **1990 1991 1992. 1993**
AURIS 1991, 1995.
RESULTADOS PRELIMINARES DE CONTEO DE PORLACION Y VIVIENDA 1995 INEGI 1996.

Podemos señalar entonces, que en el Estado de México no hay una política de vivienda transparente, ni una propuesta para resolver este problema que afecta a un gran número de pobladores que no tienen un lugar donde vivir Esto empeora para las familias de escasos recursos, ya que no hay ninguna alternativa.

Es necesario establecer lineamientos que permitan detectar previamente predios aptos para el desarrollo urbano y en particular para programas de vivienda para definirlo como reserva territorial y ofertarlo a los promotores de vivienda, a fin de llevar a cabo desarrollos habitacionales dirigidos a las personas de escasos recursos.

2.2.3. Factibilidad de servicios

La explosión demográfica que se suscita en el Estado de México, demanda cada vez más un efecto sobre el desarrollo urbano y en el requerimiento de servicios, que generalmente no crecen en la **misma** proporción. Aproximadamente el 29% del total de viviendas de la entidad no cuentan con alguno de los tres servicios básicos (agua potable, drenaje o electricidad).

37 Gonz2lez **Tenorio**, Silvia. -Sm reglamento la mnDrLidoon Jet 70% **de vivienda** en Er Sol de *Toluca* Diario de fecha 10 de Septiembre De 1995 p 5. Sección "A'

Los servicios son un punto medular en la producción de vivienda, ya que aunque el uso del suelo y la densidad sean los adecuados para realizar un proyecto de vivienda, la limitación de servicios o el exceso de cooperaciones pueden hacer que los proyectos tentativamente viables no se puedan realizar.

Se debe señalar también lo tardío en la emisión de los dictámenes por parte de las dependencias normativas, los cuales forman parte integral de los expedientes de autorización. La licencia de uso del suelo la emite el Estado y la factibilidad de servicios la otorga el municipio y se dan casos en que la primera se pudiera referir a un número muy superior de viviendas en relación a la capacidad de los servicios. Asimismo, la dificultad es que los ayuntamientos para emitir esta factibilidad, ya sea negativa o positiva, requieren entre 2 y 7 meses.

La Comisión Nacional del Agua, bajo la responsabilidad de la CEAS y de los organismos operadores de agua municipales y comisiones de agua local, no resuelve en tiempo, forma y costo las dotaciones de agua potable y el saneamiento de las aguas negras, con lo cual se estaría apoyando en gran medida las autorizaciones de los desarrollos habitacionales.

El servicio de agua potable es el de mayor importancia para llevar a cabo el desarrollo de viviendas, aunque trae consigo la prestación de otros servicios, como el da alcantarillado sanitario y el alcantarillado pluvial. La demanda que se presenta en la entidad es de 39.4 metros cúbicos por segundo y se tiene una cobertura en cuanto a la oferta de agua potable de 35.0 metros cúbicos por segundo; la cobertura de infraestructura de agua potable es de 87.2%; la cobertura de infraestructura hidráulica de drenaje es de 68% y la cobertura en cuanto a infraestructura de saneamiento es del 15p3B.

La falta del dictamen de factibilidad de agua y drenaje estriba muchas veces en la alternativa de perforar un pozo o adquirir los derechos de uno ya agotado. La dificultad es que no hay permisos para nuevos pozos, dado que existe una veda total, derivado de los decretos del Ejecutivo Federal publicados en el Diario Oficial de la Federación el 19 de agosto de 1954, donde se decreta la veda en la cuenca del Valle de México y el 23 de septiembre de 1965 en el resto del Estado. Asimismo, se debe de considerar los altos costos que involucra acceder al abastecimiento de agua potable a partir de sistemas reconocidos, como es el Cutzamala.

Tanto el abastecimiento de agua potable como el manejo de disposición de aguas servidas y pluviales, así como su saneamiento, constituyen condicionantes de gran relevancia para el desarrollo

38 Halado Salgado, Porlvio, " **El recurso agua y la vivienda en el Estado de México**", en *Memorias del Seminario La Vivienda en la Cristi* oP ca

urbano en la entidad, en virtud de la escasez del liquido y la insuficiencia de redes de distribución y **desalojo.**

2.3. Financiera

2.3.1. Financiamiento

El financiamiento es el medio a través del cual la población adquiere una vivienda y tiene acceso a ésta en función a su capacidad de pago y de ahorro. La capacidad de pago va en función al monto **de sus ingresos** y sobre la cual recae el pago mensual.

El financiamiento de la vivienda no implica únicamente el crédito para el comprador; dentro de la promoción de vivienda se requiere de recursos financieros para la compra del terreno, inversión en infraestructura, construcción y venta de la vivienda. El siguiente cuadro muestra como se distribuye **el valor de venta** de una vivienda de interés social.

CUADRO 2.4

DISTRIBUGION DEL VALOR DE VENTA DE UNA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 1994 Y 1995

ETAPA	191DI(C94	01/ABRILI95	OPTIMO
		%	
TERRENO ENBRENA	50	70	S0
PROYECTOS	15	10	10
LICENCIAS Y PERMISOS	55	a..	5.0
ADMINISTRACION DEL PROYECTO (2 ANOS).	S0	40	40
PUBLICIDAD Y VENTAS	50	5	5..
UTILIDAD	loa	50	-o0
CONSTRUCCION	sso	40.0	56.0
GASTOS FINANCJEROS.	150	30	1sc
	1000	'000	1000

FUENTE ANAUSS REALIZADO POR LOS PROMOTORES DE VIVIENDA A.C (PROVIVAC)

Siendo la vivienda un problema común, es menester que toda persona tenga acceso a ella: por tanto, el papel de los agentes financieros es muy importante, dado que participan directamente en el mercado financiero y crediticio, necesario para la producción y adquisición de una vivienda. Aqui la capacidad de ahorro es sumamente importante, ya que en prácticamente todos los esquemas existe un enganche por cubrir, as¡ como gastos de escrituración o bancarios.

Existen diversos problemas en torno a este rubro, cuyo principal limitante son las altas tasas de interés que han alcanzado niveles de hasta 120%, lo que aumenta drásticamente el costo financiero

de los proyectos de vivienda, haciéndolos más inaccesibles para llevarlos a cabo por los propios promotores y al final se obtiene un producto no accesible para los demandantes de vivienda.

El hecho de que los esquemas de crédito hipotecario o bancario, incrementen significativamente los pagos mensuales de los acreditados y la relación ingreso-mensualidad, disminuye la capacidad adquisitiva de la población.

Por lo tanto, se debe promover el ahorro, el cual equivale a un primer paso para convertir a los demandantes en aciquirientes de viviendas; las tasas de interés en 1997 están en un punto alto e inciden tanto en la producción como en la venta; en el primer caso elevan el costo de las viviendas.

El desarrollo y el financiamiento del sector de la vivienda debe fundamentarse en el papel facilitador del Estado, promoviendo el adecuado y transparente funcionamiento de los mercados, acordes a la situación actual que presenta la entidad y dirigidos a los estratos con bajos recursos económicos, por lo que se requiere de nuevos esquemas de financiamiento, sobre todo en proyectos de largo plazo.

2.3.2. Fiscal

Los impuestos y pagos de derechos a nivel federal, estatal y municipal, juegan un importante papel en la promoción de vivienda, en virtud de que afectan de manera substancial los flujos de efectivo y el resultado final de un programa habitacional.

La problemática fiscal que en 1997 se da en el Estado de México, afecta principalmente a los promotores de vivienda, dado que enfrentan una fuerte contracción del mercado de vivienda, con una disminución de las ventas mensuales, producto del incremento del impuesto sobre la renta, al valor agregado y sobre el producto del trabajo. Esto se incrementa por los variados conceptos de impuestos y derechos que se deben de cubrir al inicio, durante y al final de la promoción de un programa habitacional.

A fin de observar los costos del desarrollo de un conjunto urbano habitacional en lo referente a impuestos y derechos, se considera como un caso de estudio el desarrollo habitacional bajo la figura de conjunto urbano denominado "Los Héroes", ubicado en el municipio de Ixtapaluca. Los conceptos de los cuales se derivan el pago de impuestos fiscales, se clasifican en tres rubros:

1. Impuestos y derechos municipales.

   Estos consideran el pago de impuestos y derechos que repercuten la emisión de dictámenes, autorizaciones y servicios otorgados por el ayuntamiento correspondiente. En el caso del conjunto urbano "Los Héroes", el subtotal a pagar es de $16,807,499.29, derivado de 13 conceptos.

2. Impuestos y derechos estatales.

Se refieren a los costos que repercuten la emisión de dictámenes y autorizaciones otorgadas por instancias de nivel estatal. El monto a pagar por 11 conceptos considerados en este rubro por los impuestos y derechos suman un total de $4,057,671.84.

3. Honorarios y gastos notariales.

Este último rubro se refiere al pago de honorarios por los servicios de un notario, en aspectos de compraventa del terreno, escrituración, inscripción en el Registro Público de la Propiedad, entre otros. Para un número de 2,725 operaciones, el subtotal a pagar, por 5 conceptos, es de $1,922,407.82.

De acuerdo a lo anterior y con base en el cuadro No 2.5. se aprecia que el número de conceptos a pagar por cada rubro señalado considera una proporción con base al total, no obstante que el total a **pagar es un** monto considerable, tomando en cuenta que la cantidad final es de $22,787,578.95.

CUADRO 2.5.
IMPUESTOS Y DERECHOS ESTATALES Y MUNICIPALES Y HONORARIOS NOTARIALES **1995-1996**
CONJUNTO URBANO LOS HEROES", MUNICIPIO DE IXTAPALUCA

CONCEPTO	COSTO
IMPUESTOS Y DERECHOS MUNICIPALES	$ **16,807,49939**
ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL	$71 211.50
APORTACION POR MEJORAS	$3.54939200
AUTORI ACION DEL CONJUNTO URBANO	$4 334 986 44
AUTORIZACION DE SUPERFICIE VENDIBLE PARA IJSO COMERCIAL	$466.161 21
AVISO DE TERMINACION DE OBRA	$315 492.04
ESTABLECIMIENTO DEI SISTEMA DE AGUA POTABLE	5140616773
ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO	**51.855**.971.00
LICENCIA DE CONSTRUCCION	$1 '59 705 72
SOBRE FRACCIONAMIENTOS	$35400000
FUSION Y RELOTIFICACION	$136,629 29
OBRAS PUBLICAS	$135,596 85
PREDIAL	$429,611 12
DERECHOS DE CONEXION DE TOMA DE AGUA Y APORTACION DF OBRAS (PAGO A ODAPAS)	$1,995,57354
IMPUESTOS Y DERECHOS ESTATALES	$405767184
USO DEL SUELO	55.803 43
FUSION DE PREDIOS	$1 64958
APROVECHAMIENTO DE SUPERFICIE VENDIBLE	$4854930
CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN	599721 50
CONSTITUCION DEL REGIMEN DF PROPIEDAD EN CONDOMINIO	$378,716 60

... continuación del Cuadro 2 5.

CON STITUCION O SUBSTITUCION DE GARANTIAS REALES	52)244.69
SERVICIOS PRESTADOS POR AUTORIZACION DE IGECEM-CATASTRO	$**61 36450**
SUPPRVISION **DE OBRAS DE** URBANIZACION	$**59514492**
INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	**$409,269.19**
COMPRA DE TERRENO	$976,58441
INDP/IDUALIZACIONES	$1,478 ,14364
HONORARIOS Y GASTOS NOTARIALES	$**1,922407,82**
HONORARIOS DE TERRENO	$92,579.57
HONORARIOS VARIOS	$4633661
HONORARIOS COMPRA VENTA E HIPOTECA	$1 657,937 54
HONORARIOS CONSTITUCION DE CONDOMINIO	$73,80000
GASTOS NOTARIALES	$**51752 10**
TOTAL	$**22,787,57895**

FUENTE. **INFORMACION** PROCESADA **POR LA EMPRESA** PROMOTORA **INMOBILIARIA** SADASI. S A DE C V

Además de lo anterior, la promoción de vivienda es un proceso en el que están involucrados el terreno, licencias y permisos, servicios, financiamiento, administración comercialización e impuestos y derechos.

Un primer paso en el desarrollo inmobiliario es la adquisición de un terreno, cuyo costo es el indicio que se tiene para determinar el valor final de la vivienda, de ahí que a menor costo por metro cuadrado menor valor tendrá la vivienda y más gente podrá tener acceso a ella.

La tierra y los aspectos fiscales que le atañen tienen un efecto importante en el costo de la vivienda y debe determinarse su vocación en los espacios disponibles, incorporando reservas territoriales de gobierno y organismos de vivienda. Cada vivienda genera aproximadamente un 20% de su valor en ¡mpuestos y dependiendo de la zona geográfica y el tipo de vivienda de que se trate39.

En el año de 1995 los impuestos y derechos que regulaban la vivienda fueron 24, sin embargo, para 1996 se incrementó uno más, el de impacto significativo.

Los costos asociados a la producción de vivienda de interés social (15 s.m.a.) han tenido un incremento de 0.33 puntos, al pasar de 7.02% en 1995 a 7.35 % en 1996, debido al alto indice inflacionario registrado en 1995, que afectó el costo de la vivienda de interés social. En el Estado de México a partir de 1991 se han implementado acciones que han permitido una desgravación fiscal

39 Vainer G'irds, Enrique, "Problemática actual de la promocion de vivienda y principales aspectos fiscales **que le atanen**', Ponencia presentada en la EXPO CIHAC 1995. p. 45

paulatina de los impuestos y derechos requeridos en el proceso de producción de una vivienda de interés social, acción que ha permitido disminuir el porcentaje de los costos de un 12.65% en 1991 a 7.35% en marzo de 199600. Las etapas que han sido beneficiadas en el programa de desgravación son las de edificación y titulación de la vivienda. Cabe señalar que en el Acuerdo de la Alianza para la Vivienda firmado en 1996, se propone reducir las obligaciones fiscales al 4.0 % (ver cuadro No. 2.6.).

En el caso de la infraestructura y equipamiento que se señalan obligatorios para los desarrollos habitacionales, prevista en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, solicitan aportaciones adicionales que gravitan en el costo final de la vivienda, fijando incluso cantidades especificas de acuerdo al trámite o tipo de vivienda de que se trate.

Por ello, se debe precisar una medida fiscal de desregulacián y equidad en los costos, gastos e impuestos de la vivienda. así como una sana política fiscal que adecue el nivel de ingreso del mercado a la posibilidad real de compra.. particularmente en las etapas que involucra el proceso de producción de una vivienda, de no ser así dichos costos repercutirán en el producto final que es la vivienda.

CUADRO 2s.
COSTOS DIRECTOS ASOCIADOS **A LA PRODUCCION** Y TITULACION **DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL** ESTADO DE **MEXICO EN 1996**

POR FORMA DE PAGO	1992	199a	1994	1995	1996
1 ADOUISICION DEL SUELO	o9	078	056	97o	081
2 URBANIZACiON	1 B	1 96	' 62	1 os	1 00
3. EDIFICACION	1 8	1 86	1 94	290	320
4. ESCRITURACION Y TITULACION	87	532	380	226	234
TOTAL		9.91	812	702	7.35

FUENTES SEDESOL 1995
SSDUV. NOVIEMBRE 1995.
SSDUV. ENERO 1996.

Para 1997 se contempló una desgravación fiscal que representó el 3.7% del valor final de la vivienda. A pesar de haberse implementado acciones que han permitido la desgravación fiscal de los impuestos y derechos requeridos en el proceso de producción de una vivienda de interés social,

40 Mora 0elaya. **Marta de** Lourdes 1995 Propuesta de reducción de obligaciones tributarlas estatales y municipales **que Inciden** en el proceso de producción, para impulsar la onsvucc,ón de vivienda de interés social. financiada ciar el Fondo de operación y Financiamiento Bancaria a la Vivienda (FOVI en el **Estado de México 1995**. Tesis de Licenciatura Facultad de Oentaóuca y Administración UAEM Agosto de 1995

hace falta mucho por hacer en la reducción de los trámites necesarios para cubrir las etapas que involucran la producción de vivienda.

2.3.3. Composición del costo de la vivienda

Si bien en los dos puntos anteriores se ha observado que la producción de la vivienda no repercute un costo mínimo, es necesario considerar que satisfacer la demanda de vivienda en la entidad merece un gran esfuerzo por parte de los promotores, a efecto de cubrir las necesidades de la población mayoritaria, principalmente de bajos recursos económicos.

Esto se dice fácil, no obstante, los costos particulares de cada uno de los conceptos que involucran construir una vivienda son varios, haciendo que el valor de la misma, como producto final, se incremente.

A través del análisis paramétrico de la composición del costo de la vivienda realizado por el Grupo Inmobiliario FRAMOSA, en base a las condiciones generales de financiamiento del Banco de México, en su carácter de Fiduciario en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), se observa con mayor detalle esta situación.

Este análisis determina el costo individual de una vivienda **de hasta** 140 S.M.M.D.F., con un valor monetario de $1011,523.00. En el cuadro No. 2.7. se observan los conceptos estructurales involucrados en el proceso de producción de una vivienda. En dicho costo se incorporan aspectos de adquisición del suelo, su urbanización, edificación, escrituración y venta de la vivienda.

CUADRO 2.7.
COMPOSICION DEL COSTO DE LA VIVIENDA.
ANALISIS PARAMETRICO GRUPO INMOBILIARIO FRAMOSA

CONCEPTO		COSTO
1 TERRENO	500	$5426.15
2. ESTUDIOS Y PROYECTOS	0.50	$54262
3 PERMISOS Y LICENCIAS	4.70	$5.10058
4 EQUIPAMIENTO URBANO	260	$2821.60
5 INFRAESTRUCTURA BASICA	250	$271308
6. URBANIZACION	**600**	**$6 511.38**
7 EDIFICACION	**44.70**	**$48,50978**
8 COSTO FINANCIERO	**9.00**	**$9,767 07**
9 GASTOS NOTARIALES Y BANCARIOS DEL CREDITO	4 50	54.88354
10. GESTION INMOBILIARIA	2 80	$303864
11. GASTOS DE ESCRITURACION	**480**	**$5** 20910
12 GASTOS NOTARIALES DEL FRACCIONAMIENTO	050	$54262

...continuación del Cuadro 2 7

19 APORTACION FOVI	1 50	**51 62785**
14 MANTENIMIENTO	0 20	5217.05
15 PROMOCION Y VENIA	4 30	**54.666 49**
16. IMPREVISTOS	0 50	**$542 62**
17 UTILIDAD	5.90	**$6 402.86**
TOTAL	**10000**	**108,52300**

FUENTE INFORMACION PROCESADA POR GRUPO INMOBILIARIO FRAMOSA

Esto determina que los costos más elevados se concentren en la edificación de la vivienda, el aspecto financiero y el de urbanización, respectivamente.

El análisis realizado en este punto se refiere al costo de una sola vivienda, por lo que un desarrollo **bajo la** figura jurídica de conjunto urbano que considera más de 60 viviendas, implica que los costos **totales sean** más altos, lo que hace más difícil ser financiado por una institución financiera, haciendo que el programa y el proyecto habitacional a veces sea irrealizable

2.4. Ambiental

El problema ambiental es un tema que eventualmente se considera nuevo dentro de la promoción de la vivienda. Hoy prácticamente se encuentra involucrado a partir de la emisión de dictámenes de impacto ambiental, para poder complementar el expediente integral de autorización de los desarrollos habitacionales. No obstante, los dictámenes de impacto ambiental presentan el problema de un largo y tardío proceso para su obtención; muchas veces no tienen una congruencia con los dictámenes emitidos por otras instancias que participan en el proceso de autorización correspondiente. En otras ocasiones estos dictámenes se encuentran limitados para ciertas zonas territoriales de a entidad, principalmente para el Valle de México.

Así, es necesario establecer medidas urgentes que permitan la emisión de este dictamen sin problema y acorde a las condiciones actuales; es claro que la política habitacional debe contemplar debidamente la atención en ese rubro.

2.5. Administrativa

La realización de trámites antes de iniciar la construcción de la vivienda son demasiados, así como las oficinas que se tienen que recorrer para tramitarlos, ya que intervienen dependencias federales, **estatales**, municipales y organismos descentralizados.

La evolución y complejidad del aparato administrativo ha complicado el proceso de gestión de los trámites que se realizan en torno a la producción de vivienda, el cual se integra de cuatro fases sucesivas: adquisición del suelo, urbanización, edificación y escrituración. Algunos estudios muestran que el proceso administrativo se divide en 36 trámites generales, que requieren a su vez de por lo menos 150 requisitos, competencia del nivel estatal, municipal e instituciones privadas y sociales.

El tiempo es un factor crítico para la generación de vivienda; el manejo de los tiempos redunda en el encarecimiento de la vivienda por inflación y costos del dinero. Por ejemplo, con la implementación de las Unidades de Inversión (UDIS), una vivienda en abril de 1994, con valor de 30,000 UDIS, con el incremento de las UDIS, para abril de 1996 tenía un valor de 44,910 UDIS; para abril de 1997 el costo de la vivienda es de 54,957 UDI S41. Esto demuestra que el incremento que mes con mes presentan las Unidades de Inversión son una justificación para atender de manera inmediata las necesidades de la gestión y tramitación en el proceso de producción de la vivienda.

El hecho de que las autoridades nieguen las licencias de construcción o uso del suelo evita que se haga la vivienda, el que no otorguen una densidad adecuada la encarece y el que retrasen los trámites puede hacer fracasar una promoción, en virtud de las tasas de interés y el nivel de inversión de las empresas promotoras.

La complejidad del aparato administrativo estatal ha tenido su origen en una constante evolución y lento proceso, que provoca que las relaciones con la sociedad sean cada vez más complejas y en consecuencia la misma sociedad, en la cual recaen los resultados finales de las decisiones de la administración, sea cada vez más incapaz de resolver con la celeridad, eficiencia y eficacia las necesidades y exigencias que requiere satisfacer'".

Tal complejidad ha provocado el surgimiento y la creación de múltiples instancias, trámites y procedimientos administrativos y jurídicos que complican las relaciones administrativas ciudadano-dependencias públicas y más aún entre las propias dependencias y los ámbitos de gobierno, originando la escasa capacidad de gestión pública, traducida en papeleos inútiles, excesivos controles, crecimiento burocrático y, como consecuencia, una deslegitimación de su acción reguladora y propia función pública.

Algunos estudios permiten vislumbrar que la problemática estriba en que para la autorización de un trámite de autorización se requiere del visto bueno de numerosas instancias federales, estatales y municipales, cuyos resultados implican procedimientos en que el tiempo de la 'tramitología" es muy

41 Dolores Carpio. **Marra** "Retasan embargos en *Diario Reforma,* de fecha 6 de abril de 1997

42 Rios Szalay, Adalbero y **Paniagua Aduna**, Andrés. Origenes *y* perspectivas *de la adminiseraóón.* Ed Trillas, México 1983 p 93

largo; alcanzando hasta 24 meses en algunas entidades, siendo el promedio de aproximadamente 12 meses[43]. De tal manera, es necesario implementar acciones en torno a la agilización o modificación del proceso de gestión y autorización de los desarrollos habitacionales.

2.6. Legal

La emisión de las leyes y reglamentos se incrementa a partir de a década de los años cuarenta, con el objeto de controlar la ocupación del suelo y ser un instrumento de recaudación de la politica fiscal.

Esta legislación obliga a que en la autorización de un desarrollo habitacional se requiera de la obtención de opiniones y documentos de varias dependencias que son otorgadas en diferentes tiempos, lo cual genera un proceso lento y costoso que finalmente repercute en la disminución y retraso de la producción de la vivienda, y en un precio elevado que no permite a la población demandante de un espacio para habitar, obtenerlo.

La integración del paquete de leyes y reglamentos estatales, municipales y federales sobre asentamientos humanos y de obras públicas, no responden en gran medida a las reales posibilidades de la mayoría de la población. Las diferentes normas del desarrollo urbano, requerimientos de equipamiento, normatividad de impacto ambiental, requerimiento de estacionamiento y otros más hacen que la producción de vivienda sea cada vez más limitada.

Esto tiene como consecuencia que las políticas estatales de regulación y control del crecimiento urbano adoptadas, no cumplan con el objetivo de contrarrestar los efectos no deseados del explosivo incremento poblacional al grado que la dinámica y realidad urbana los ha rebasado, sobre todo si consideramos que casi la mitad de nuestro crecimiento se ha dado por la vía de la ilegalidad.

2.7. Educativa-Tecnológica

Un problema que se da en torno a la cuestión educativa y la producción de vivienda, es la incongruencia que existe entre los planes de estudio de las instituciones educativas y los planteamientos y necesidades reales de la población demandante de vivienda.

No existen líneas de investigación por parte de instituciones educativas en torno al proceso que representa la producción de vivienda, pues no involucran en el programa de enseñanza al sector público.

43 Barragán. Juan Ignacio. *100 años de vivienda en México Hisrona de la* Viwenda en *una óptica* económica *y social*. URBIS Intemacional, S A. de C V Monterrey. Nuevo León. 1994.

Todas estas deficiencias se traducen en ausencia de propuestas idóneas en torno a la edificación de la vivienda, así como alternativas de módulos de vivienda que permitirían que una construcción premeditada y acorde a necesidades futuras (de ampliación principalmente) evitaría su modificación y gastos innecesarios.

Se observa la ausencia de propuestas para la modernización en el uso de materiales y tecnologías adecuadas a la situación financiera actual en que se encuentra la entidad, pues el menor de los problemas dentro de la producción de vivienda lo representa la construcción y el suministro de materiales adecuados acordes a sistemas constructivos que permitan su construcción mas rápidamente.

El problema de la tecnología actual es su condición monopólica, es decir tiene dueño; por lo tanto, la tecnología que se usa no es la que se necesita, mas bien la que se impone en un mercado internacional, que además de ser más compleja y sofisticada requiere de mayor capital fijo para su desarrollo y superación.

Por ello, se debe aumentar sensiblemente el rendimiento de la producción actual a través de la sistematización de la construcción tradicional, a partir de la inversión en planificación de obra y tecnología, sin embargo, no se tienen los recursos económicos, la especialización de obreros, equipos, la disponibilidad de ayudantes, ni inversiones en el sector educativo para desarrollar los proyectos.

2.8. Comentarios generales

Una vez analizada esta problemática, se observa que conlleva a una serie de limitantes en el proceso de producción de la vivienda, cuya solución reclama la participación directa de los tres niveles de gobierno, con el propósito de satisfacer las necesidades de vivienda de todos los sectores sociales y de manera prioritaria, en un corto plazo, de aquella población de escasos recursos económicos.

Si bien esto requiere de una participación directa de la promoción privada, la problemática descrita en este capítulo demuestra que no es sencillo el camino para solventar cada una de las limitaciones de los rubros identificados en el proceso de producción de la vivienda. Entonces, debe realizarse un análisis más particular de cada uno de los rubros y variables identificadas, a fin de observar con mayor detalle el origen de todas y cada una de las limitaciones, y proponer las alternativas más idóneas para su solución.

Cabe señalar que el análisis debe ser dirigido a la búsqueda y formulación de las alternativas y medidas más acordes a la situación política-administrativa que actualmente vive el Estado de

México, bajo una etapa de transición del papel que tiene el Estado como promotor a una modalidad de gestor, que implica otorgar todas las facilidades necesarias a la promoción privada para poder resolver el déficit de vivienda existente.

No obstante que el proceso de producción repercute la conformación de diversos rubros (financiero, económico, administrativo, tecnológico, territorial y de planeación), la actuación de cada uno de ellos debe tener las condiciones más accesibles para que el logro de una promoción habitacional sea cubierta en su totalidad.

Una vez identificados cada uno de los rubros y limitaciones del proceso de producción de la vivienda, el problema administrativo es una de las principales variables a resolver de manera urgente, pues la medida de la actuación de los promotores privados es a partir de la realización de una serie de trámites y cubrir una serie de requisitos, emitidos por las diversas instancias gubernamentales y, por consiguiente, la obtención de las autorizaciones correspondientes para iniciar los programas habitacionales.

Con a finalidad de establecer medidas de solución en torno a dicha problemática, tomando en consideración lo complejo que se ha convertido el proceso administrativo para la generación de vivienda a través de desarrollos habitacionales en el Estado de México, en el siguiente capítulo se analiza el origen de esta situación y la forma en que se ha comportado a partir de un visión histórica de la creación de instancias participantes en el proceso y que involucra a los tres niveles de gobierno.

Capítulo III
Administración urbana y políticas de simplificación administrativa de la vivienda a nivel federal, estatal y municipal

3.1. Administración pública del desarrollo urbano y la vivienda

La vivienda, como una de las necesidades básicas de la población merece mayor atención, sobre todo porque el artículo 4° Constitucional establece que: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa", asimismo, porque históricamente se ha contemplado el derecho a la vivienda en el artículo 123 de la Carta Magna, sobre la obligación de los patrones por dotar de vivienda a sus trabajadores"

La administración pública se conforma de órganos e instituciones normativas que le auxilian en el desempeño de sus funciones, promoviendo la corresponsabilidad del gobierno y la sociedad en la satisfacción de la demanda de vivienda. Cuenta con un marco juridico cuyo fundamento son la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo o de la Administración Pública de cada entidad federativa, en las que se identifican las dependencias centralizadas y las entidades paraestatales.

El propósito del desarrollo urbano de la administración pública, se sirve de mecanismos y estrategias implementados por los órganos de gobierno, destacando el desarrollo institucional de los equipos locales de planeación urbana y de los organismos paraestatales y paramunicipales operativos.

44 Cons@ucibn *PolNca de los Estados Unidos Mexicanos* os M pp 14 15

Para comprender esto, se hace una descripción general histórica de aquellos organismos e instituciones públicas, privadas y descentralizadas, creados para dar mayor solidez a la producción de la vivienda dentro de los tres ámbitos de gobierno.

3.1.1. Nivel Federal¡

Existe un conjunto de entidades del sector público federal, cuyo objeto es atender las necesidades habitacionales de diversos grupos de la población en el ámbito de la construcción en diferentes periodos, los cuales se describen a continuación:

Período 1925-1960

Durante este periodo, la situación que prevalecía en el país se caracteriza por una regularización de la actividad económica; es el momento en que se fundan las principales instituciones públicas de fomento a la vivienda.

- A partir de 1925 se iniciaron acciones en materia de vivienda, destacando el Programa de Crédito para Empleados Federales, operado por la Dirección de Pensiones Civiles, aunque su cobertura se restringía a un sector específico de la población. Mas tarde, en 1934 este organismo facultó al Departamento del Distrito Federal para la construcción de viviendas económicas destinadas a sus trabajadores de ingresos mínimos, creándose el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), ¡mplementando programas habitacionales.
- Bajo estas condiciones, en 1947 el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. (actualmente BANOBRAS), fundado en 1933, desarrolló con mayor intensidad diversos programas habitacionales, orientados a beneficiar a sectores medios y bajos de la población; para ello se creó dentro del mismo Banco el Fondo de Casas Baratas, el cual en 1949 se sustituyó por el Fondo de Habitaciones Populares.
- En 1954 se crea el Instituto Nacional de la Vivienda, con el objeto de promover diferentes acciones habitacionales y efectuar investigaciones tendentes a precisar los principales problemas del país.
- Posteriormente, en 1955 se creó la Dirección de Pensiones Militares, misma que formó parte de las prestaciones de servicios asistenciales a los empleados de las fuerzas armadas, a través del desarrollo de conjuntos habitacionales y el otorgamiento de créditos hipotecarios.
- En 1958 Petróleos Mexicanos inició programas de vivienda para sus trabajadores, mediante el desarrollo de conjuntos habitacionales y el otorgamiento de créditos.

Período 1960-1990

Estos años se caracterizan por la generación de oferta de vivienda en renta a cargo de particulares. atendiendo un moderado crecimiento en la demanda de ésta. El proceso habitacional se caracteriza por la multiplicación de colonias populares y fraccionamientos de clase media y conjuntos habitacionales, promovidos y ejecutados por el Estado y la banca privada.

En los 60 avanza en gran medida la construcción de vivienda producida en serie para sectores medios, a través del sistema de promoción inmobiliaria, mientras la producción por encargo declina, concentrándose ésta dentro de los sectores de mayores ingresos. Aquí se observa la autoconstrucción en algunos fraccionamientos populares, realizados con la participación de organismos del Estado.

- En 1963, con la creación del Fondo de Operación y Descuentos Bancarios a la Vivienda (FOVI) y del Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGA), se busca ofrecer las condiciones crediticias suficientes para el desarrollo y ejecución de programas de construcción de vivienda accesibles a la población asalariada, así como el establecimiento del "Programa Financiero de Vivienda del Gobierno Federal" por el FOVI para programar acciones crediticias, permitiendo a partir de 1965 aumentar considerablemente la producción habitacional.

- A principios de la década de los años 70, se modificó la Ley General de Instituciones de Crédito y de Organismos Auxiliares, con la intención de otorgar préstamos hipotecarios para la vivienda de interés social.

- **Asimismo, se transformó el Instituto Nacional de la Vivienda en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad** (INDECO), **destinado a cuantificar y satisfacer las necesidades de vivienda por entidad federativa.**

  Se crearon instituciones que permitieron la atención permanente al problema habitacional, tales como: el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); el **Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado** (FOVISSSTE) **y el Fondo de la Vivienda Militar-Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas** (FOVIMI-ISSFAM) **Todos ellos originalmente con un carácter financiero y orientados a satisfacer las necesidades habitacionales de manera sectorizada, es decir, se consideran las características laborales, salariales y necesidades especificas del trabajador para determinar la cobertura social de las instituciones.**

- **En 1972 se creó el Fondo Nacional de la Vivienda con base al 15% del salario de los trabajadores, significando otro cambio importante en la intervención del Estado en el financiamiento y una nueva posibilidad de canalizar capital desvalorizado para la vivienda de los**

trabajadores, que antes eran atendidos en forma muy limitada; las características del crédito son más favorables que las de sistemas anteriores.

- En 1976, con el fin de contribuir a encontrar soluciones viables al crecimiento urbano por parte de los gobiernos y organizaciones internacionales, la Asamblea de la Naciones Unidas convocó a una conferencia sobre asentamientos humanos (Hábitat 1), realizada en Vancouver, Canadá.
- A su vez, el Ejecutivo Federal envio al Congreso de la Unión un proyecto de reformas y adiciones al artículo 27 constitucional, con el propósito de dar bases constitucionales a una política integral de ordenación de los asentamientos humanos. Dichas modificaciones establecían que la nación tendría en todo tiempo el derecho de lograr el mejoramiento de la población rural y urbana y que **para este efecto se dictarían las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos.**
- Se expide también, la Ley General de Asentamientos Humanos, que reglamentaría en la materia al artículo 27 constitucional, una vez que se aprobaron las reformas y adiciones propuestas sobre dicho articulo. Su expedición fue el fundamento jurídico para que la labor de planeación se dotara de un cuerpo legislativo que la hiciera aplicable.
- Asimismo, en ese mismo año con la publicación de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, se creó la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP).
- Con la publicación **del Reglamento** Interior de la SAHOP en 1977, **se establecieron las** atribuciones de la Subsecretaría de Asentamientos Humanos.
- La aprobación del Plan Nacional de Desarrollo Urbano en 1979, pretendió racionalizar la distribución territorial de las actividades económicas *y* de la población *y* promover el desarrollo urbano integrada y equilibrado de los centros de población.
- En 1979 se aprueba el Programa Nacional de Vivienda, mismo que proporciona **las bases para** promover y coordinar las acciones del sector público, social y privado en apoyo a la producción de vivienda.
- La creación del Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) en 1981, con el patrimonio del Fondo de las Habitaciones Populares de BANOBRAS, abrió la oportunidad de atender más a la población no asalariada de bajos ingresos, mediante el apoyo a la autogestión y el financiamiento a los programas de vivienda progresiva y de lotes con servicios.
- En 1982, con la extinción del INDECO se constituyeron los Institutos Estatales de Vivienda, como instrumentos para descentralizar la actividad habitacional del país.

En diciembre de 1982, con base en las reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, se creó la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), teniendo entre otras responsabilidades la de formular y conducir la Política Nacional de Vivienda

En 1983 se elevó a rango constitucional el derecho a la vivienda, por lo que en el mismo año se expidió la Ley Federal de la Vivienda, que reglamenta el artículo 4° Constitucional. Dicha ley tenía por objeto establecer el Sistema Nacional de Vivienda y los instrumentos para conducir y regular el desarrollo y la promoción de las actividades que en la materia lleva a cabo la administración pública federal, su coordinación con los gobiernos estatales y municipales y la concertación con las organizaciones de los sectores social y privado.

En el periodo 1983 a 1988. se amplió gradualmente el encaje legal que el Sistema Bancario destinaba a la edificación de vivienda.

- En 1990 se aprobó el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994, derivado de los objetivos, estrategias y lineas básicas de acción de la administración pública federal05.

Período 1992-1996

Durante este periodo la situación se caracteriza por la participación del Estado en la atención a las necesidades habitacionales, las instituciones complementan la acción de vivienda desarrollada por los bancos con recursos provenientes de la captación bancaria La mayor parte de los créditos de las instituciones del Estado se dirigieron al acervo de vivienda en propiedad.

- En 1992 la política nacional de vivienda corresponde al gobierno y a la sociedad. Los organismos financieros de cobertura nacional se reestructuran, a fin de regresar a su origen eminentemente financiero y promover que el mercado habitacional se integre. Por ello, el gobierno ya no edifica ni posee vivienda, sino que impulsa a los sectores social y privado para que lo hagan.

Esta nueva modalidad se instaura a través de la firma del 'Acuerdo de Coordinación Administrativa para el Fomento de la Vivienda" el 19 de octubre de 1992, en el cual se comprometieron el gobierno federal, el Departamento del Distrito Federal. los organismos financieros de vivienda de cobertura nacional y los 31 gobiernos estatales, para llevar a cabo un programa especial que permitiera en el corto plazo generar condiciones necesarias para estimular una mayor producción de vivienda por conducto del fomento y la desregulación

Este acuerdo modifica el papel del Estado como propietario y constructor de varios desarrollos habitacionales en un promotor que gestiona, asesora y conduce los esfuerzos de los sectores

45 **Secretarla de D**esarrollo Urbane y Ecoiog la. Programa *Nauona¡ de Vmienda* 19901994, Mex'cn

social y privado para incentivar la producción y facilitar el acceso de la población de escasos recursos a una vivienda.

Para el promotor de vivienda este esquema alienta las condiciones para que la edificación habitacional sea una actividad productiva y rentable, de manera que el sector asuma su papel de motor de la economía.

- En 1993 se aprueba la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos, misma que otorga a los ayuntamientos una mayor participación en la administración urbana.
- En 1996 surge el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000; a partir de ello se establece el Programa de Vivienda 1995-2000, el cual orienta el papel del Estado hacia la promoción y coordinación de los esfuerzos de los sectores público, social y privado en apoyo a la producción, financiamiento, comercialización y titulación de la vivienda; promueve las condiciones para que las familias rurales y urbanas, en especial las que tienen mayores carencias, disfruten de una vivienda digna; y fortalece el papel de la vivienda como un factor fundamental para respaldar un desarrollo económico duradero, dentro de un orden urbano integrado al entorno ecológico y como uno de los índices fundamentales de bienestar familiar46,
- Asimismo, en Mayo de 1996 se establece la Alianza para la Vivienda, que celebran el Ejecutivo Federal, el Jefe del Distrito Federal, los ejecutivos de las 31 entidades federativas, los organismos financieros de vivienda y los sectores social y privado, para una mayor coordinación entre todas estas instancias en favor de la promoción de vivienda.
- En Junio de 1996, el país participó nuevamente en un evento a nivel internacional, denominado Segunda Conferencia de las Naciones Unidas en Asentamientos Humanos, Hábitat II, con el propósito de tratar 2 temas de importancia mundial: Vivienda adecuada para todos' y "Desarrollo sostenible de los Asentamiento Humanos en un mundo en proceso de urbanización". De esta cumbre se generan recomendaciones a los gobiernos nacionales para mejorar e impulsar una nueva política de vivienda.

En resumen, como puede observarse en el cuadro No. 3.1, se han creado un conjunto de entidades gubernamentales e instrumentos legales con el objeto de atender las necesidades habitacionales de diversos grupos de la población, mediante programas de desarrollos habitacionales formales; no obstante, una característica que se observa en todas estas instancias es la interdependencia, a partir de la coordinación entre las mismas.

46 Gobierno Federal, Programa *be Vivienda 19952000,* **Mexlco. 1996.**

CUADRO 1t

ORGANISMOS E INSTITUCIONES CREADAS PARA APOYAR LA **PRODUCCION DE LA VIVIENDA A NIVEL FEDERAL** (**19251996)**

AÑO	PROGRAMA	OBJETIVO
1925	PROGRAMA DE CREDITO PARA EMPLEADOS	NO FUE EXPONENTE DE UNA POLITICA NACIONAL. SU COBERTURA ERA A UN
	FEDERALES	SECTOR ESPECIFICO DE LA POBLACION
1934	INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL	PROGRAMAS HABITACIONALES PARA DERECHOHABIENTES
1947	BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DF	DESARROLLO DE DIVERSOS PROGRAMAS HABITACIONALES DIRIGIDOS A
	OBRAS PUBLICAS (BANOBRAS). "FONDO DE	SECTORES MEDIOS Y BAJOS DE LA POBLACION
	CASAS BARATAS	
1949	SE SUSTITUYO EL FONDO DE CASAS BARATAS	CON LAS MISMAS FUNCIONES.
	POR EL FONDO DE HABITACIONES POPULARES.	
1954	INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA	PROMUEVE DIFERENTES ACCIONES HABITACIONALES
1955	DIRECCION DE PENSIONES MILITARES	CONJUNTOS HABITACIONALES Y CREDITOS HIPOTECARIOS. DIRIGIDOS A UN
		SERVICIO DE ASISTENCIA A LOS EMPLEADOS DE LAS FUERZAS ARMADAS
1958	PETROLEOS MEXICANOS	INICIO PROGRAMAS DE VIVIENDA Y OTORGAMIENTO DE CREDITOS PARA SUS
		TRABAJADORES
1963	FONDO DE OPERACION Y DESCUENTOS	OFRECIO CONDICIONES CREDITICIAS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE
	BANCARIOS A LA VIVIENDA (FOVI) Y FONDO DE	PROGRAMAS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA ACCESIBLE A LA POBLACION
	GARANTIA PARA LA VIVIENDA (TOGA)	ASALARIADA
1965	PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA DEL	PERMITIO AUMENTAR CONSIDERABLEMFNTE LA PRODUCCION HABITACIONAL,
	GOBIERNO FEDERAL	ESTABLECIDA POR EL FOVI PARA PROGRAMAR SUS ACCIONES CREDITICIAS
1970	SE MODIFICA LA LEY GENERAL DE	LA INTENCION ERA OTORGAR PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA DE
	INSTITUCIONES DE CREDITO Y DE	INTERES SOCIAL
	ORGANISMOS AUXILIARES	
	INSTITUTO NACIONAL PARA EL DESARROLLO	DESTINADO A CUANTIFICAR Y SATISFACER LAS NECESIDADES DE VIVIENDA POR
	DE LA COMUNIDAD UNDECO).	ENTIDAD FEDERATIVA
	INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA	FONDOS PARA LOS TRABAJADORES. CON UN CARACTER FINANCIERO.
	VIVIENDA PAPA LOS TRABAJADORES	ORIENTADOS A SATISFACER NECESIDADES HABITACIONALES DE MANERA
	(INFONAVIT)	SECTORIZADA
	FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE	
	SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES PARA LOS	
	TRABAJADORES DEL ESTADO (FOVISSSTE)	
	FONDO DE LA VIVIENDA MILITAR-INSTITUTO DE	
	SEGURIDAD SOCIAL DF AS FUERZAS	
	ARMADAS (FOVIMI-ISSFAM)	
1972	FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA	EN BASE A LA CAPTACION DEL 15% DEL SALARIO DE LOS TRABAJADORES,
		INVOLUCRO UN CAMBIO EN L4 INTERVENCION DEL ESTADO EN EL
		FINANCIAMIENTO HACIA SECTORES DE TRABAJADORES ANTES LIMITADOS.
1976	ASAMBLEA DE LAS NACIONES UNIDAS,	BUSCAR SOLUCIONES VIABLES AL CRECIMIENTO URBANO POR PARTE DE LOS
	VANCOUVER, GANADA	GOBIERNOS Y ORGANIZACIONES INTERNACIONALES
	REFORMAS Y ADICIONES AL ARTICULO 27	SU PROPOSITO FUE DAR LAS BASES CONSTITUCIONALES A UNA POLITICA
	CONSTITUCIONAL	INTEGRAL DE ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS
	LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	REGLAMENTA FN MATERIA DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL FUE EL
		FUNDAMENTO JURIDICO PARA QUE LA LABOR DE PLANEACION SE DOTARA DE UN
		CUERPO LEGISLATIVO
	LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION	SE ESTABLECIERON SUS ATRIBUCIONES CON LA PIIBLICACION DEL REGLAMENTO
	PUBLICA FEDERAL	INTERIOR DE LA SAHOP

... continuación del Cuadro 31.

1 6]]	SUBSECRETARIA DE ASENTAMIENTOS	CON LA PU LA ATB DEN REGLAMENTO INTERIOR DE LA SAHOP. SE
	MANOS	ESTABLECEN LAS S ATRIBUCIONES DE ESTA SUBSECRETARIA
'979	PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO	RACIONALIZAR LA DISTRIBUCION TERRITORIAL DE LAS ACTIVIDADES
		ECONOMICAS DE LA POBLACION Y PROMOVER EL DESARROLLO URBANO
		INTEGRADO Y EQUILIBRADO DE LOS CENTROS DE POBLACION
	PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	PROPORCIONA LAS BASES PARA PROMOVER Y COORDINAR LAS ACCIONES DEL
		SECTOR PUBLICO, SOCIAL Y PRIVADO EN APOYO A LA PRODUCCION DE LA
		VIVIENDA
1 981	FONDO NACIONAL DE HABITACIONES	ATENCION MAS EFECTIVA A LA POBLACION NO ASALARIADA DE BAJOS INGRESOS
	POPULARES (FONHAPO)	MEDIANTE EL APOYO A LA AUTOGESTION Y FINANCIAMIENTO A LOS PROGRAMAS
		DE VIVIENDA PROGRESIVA Y DE LOTES CON SERVICIOS
1 982	INSTITUTOS ESTATALES DE VIVIENDA	INSTRUMENTOS PARA DESCENTRALIZAR LA ACTIVIDAD HABITACIONAL DEL PAIS
. al.	SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y	SU RESPONSABILIDAD ERA FORMULAR Y CONDUCIR LA POLITICA NACIONAL DE
	ECOLOGIA (SEDUE;	VIVIENDA
1 983	LEY FEDERAL DE VIVIENDA	ESTABLECE EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA Y LOS INSTRUMENTOS PARA
		CONDUCIR Y REGULAR EL DESARROLLO Y PROMOCION DE ACTIVIDADES EN
		MATERIA DE VIVIENDA
'990	PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 1989-1994)	DERIVADO DE LOS OBJETIVOS. ESTRATEGIAS Y LINEAS BASICAS DE ACCION DE
		LAADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL.
1992	ACUERDO DE COORDINACION ADMINISTRATIVA	CONVIERTE AL ESTADO DE PROPIETARIO Y CONSTRUCTOR DE DESARROLLOS
	PARA El. FOMENTO A LA VIVIENDA(SEDESOL)	HABITACIONALES EN PROMOTOR QUE GESTIONA, ASESORA Y CONDUCE LOS
		ESFUERZOS DE LOS SECTORES PUBLICO Y PRIVADO
9 66	PIAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO	PROPICIAR EL DESARROLLO URBANO INTEGRADO Y EQUILIBRADO EN EL
	1 9952000	TERRITORIO FEDERAL
1995	PROGRAMA DE VIVIENDA 1995-2000.	ORIENTA EL PAPEL DEL ESTADO HACIA LA PROMOCION Y COORDINACION DE LOS
		ESFUERZOS DE LOS SECTORES PUBLICOS Y PRIVADOS EN APOYO A LA
		PRODUCCION, FINANCIAMIENTO COMERCIALIZACION Y TITULACION DE LA
		VIVIENDA
'99E	ALIANZA PARA LA VIVIENDA	ACUERDO DEL EJECUTIVO FEDERAL, EL JEFE DEL DISTRITO FEDERAL LOS
		EJECUTIVOS DE LAS 31 ENTIDADES FEDERATIVAS. ORGANISMOS FINANCIEROS
		DE VIVIENDA Y SECTORES SOCIAL Y PRIVADO EN BENEFICIO DE UNA MAYOR
		COORDINACION DE LA PROMOCION DE LA VIVIENDA
	CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS EN	SU PROPOSITO FUE TRATAR TEMAS SOBRE VIVIENDA ADECUADA PARA TODOS'
	ASENTAMIENTOS HUMANOS "HABITAT II".	Y "DESARROLLO SOSTENIBLE DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN UN MUNDO
		DE PROCESO DE URBANIZACION'.

FUENTE. ELABORACION PROPIA CON **BASE EN REVISION BIBLIOGRAFICA**

3.1.2. Nivel Estatal

La instancia encargada de ordenar el desarrollo urbano y la vivienda en la entidad es la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la cual conforme a la Ley Orgánica de la Administración Pública de] Estado de México y al Reglamento Interior de la misma Secretaria, está facultada para ordenar los asentamientos humanos, regular el desarrollo y la vivienda y ejecutar las obras públicas que le corresponden. Si bien este órgano institucional ha sufrido modificaciones, también se han

creado muchas otras instancias a nivel estatal que han tenido participación en el proceso de producción de la vivienda, en el cuadro No. 3.2. se observa esta situación.

- El primer indicio de lo que hoy es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas aparece en el año de 1917, con la reestructuración administrativa contemplada en la Ley de Egresos de ese mismo año y publicada hasta 1918, denominándose Departamento de Comunicaciones y Obras Públicas.

  Esta dependencia atendía además de los asuntos relacionados con las comunicaciones, telecomunicaciones, radiotelefonía y otros servicios similares, los estudios geográficos y cartográficos del territorio **estatal**, la planificación de los centros de población rurales y urbanos y su zonificación, autorizaciones técnicas y vigilancia de los fraccionamientos, autorizaciones para alineamiento, división y fusión de predios; el estudio, construcción, vigilancia y conservación de las obras públicas del gobierno estatal; la construcción y conservación de carreteras y caminos en la jurisdicción de la entidad, asi como vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de construcciones.

- En 1941 sufrió una modificación en su denominación. conociéndose como Departamento de Fomento y Obras Públicas, atendiendo las funciones relacionadas con caminos, ferrocarriles, correos, puentes, edificios, aeropuertos, jardines, industrias y comercios.

- En 1942 el Departamento de Fomento y Obras Públicas se transformó en el Departamento de Comunicación y Obras Públicas, atendiendo las mismas funciones

- En este mismo año, se promulga la Ley de Planificación del Estado, documento con el cual se intenta por primera vez la conjugación de una serie de normas jurídicas y legislativas para el ordenamiento del desarrollo urbano

- En el año de 1951 se promulga la Ley de Comunicaciones y Obras Públicas, como un ordenamiento juridico que permite regular la división y el uso del suelo; establece entre sus disposiciones la autorización y supervisión de fraccionamientos por el gobierno estatal, como primera figura que aparece en la Legislación estatal.

CUADRO 3 2

ORGANISMOS E INSTITUCIONES CREADAS PARA APOYAR LA PRODUCCION DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO (1917-0996)

ANO	PROGRAMA	OBJETIVO
1917	DEPARTAMENTO DE COMUNICACIONES Y	ATENDER ASUNTOS RELACIONADOS CON LAS COMUNICACIONES.
	OBRAS PUBLICAS	TELECOMUNICACIONES. RADIOTELEFONIA Y OTROS SERVICIOS SIMILARES.
!941	SUFRID MODIFIGAGION EN SU	ATENDÍA ASUNTOS SOBRF CAMINOS. FERROCARRILES. CORRFOS PUENTES.
	DENOMINACION DEPARTAMENTO DE	EDIFICACION, AEROPUERTOS. JARDINES, INDUSIRIAS Y COMERCIOS.
	FOMENTO Y OBRAS PUBLICAS.	

. continuación del Cuadro 3.2.

1942	NUEVA DENOMINA:ION DEPARTAMENTO DE	CON LAS MISMAS FUNCIONES ANTERIORES
	COMUNICACIÓN Y OBRAS PUBLICAS.	
	LEY DE PLANIFICACION DEL ESTADO DE	DOCUMENTO CON EL CUAL SE INTENTA POR PRIMERA VEZ CONJUGAR UNA SERIE
	ME%ICO	DE NORMAS JURIDICAS Y LEGISLATIVAS EN DIRECCION DEL ORDENAMIENTO DEL
		DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MEXICO
1951	LEY DE COMUNICACIONES Y OBRAS	ORDENAMIENTO JURIDICO QUE PERMITE REGULAR LA DIVISION Y EL USO DEL
	PUBLICAS.	SUELO LOS FRACCIONAMIENTOS COMO PRIMERA FIGURA EN LA LEGISLACION
		ESTATAL.
1955	EXPEDICION DE LA LEY ORGANICA DE LAS	SE ESTABLECIERON LAS BASES DE SU FUNCIONAMIENTO ORGANICO,
	DEPENDENCIAS DEL PODER EJECUTIVO	CARACTERIZADO POR UNA MAYOR COMPLEJIDAD QUE LAS ANTERIORES
		FUNCIONES
1958	LEY DE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS	PRIMERA NORMATIVIDAD PARA LA REGULACION, CONTROL Y VIGILANCIA DE LOS
	DEL ESTADO DE MEiXICO.	FRACCIONAMIENTOS, INCORPORANDO UNA TIPOLOGIA
1962	LEY DE COMUNICACIONES. OBRAS PUBLICAS	SE INCORPORA LA REGULACION DE LA VIA PUBLICA Y LOS TRABAJOS INHERENTES A
	Y PRIVADAS	LAS COMUNICACIONES Y OBRAS PUBLICAS.
1971	INSTITUTO DE ACCION URBANA E	SE ENCARGA DE FOMENTAR, PROYECTAR Y CONSTRUIR VIVIENDA A BAJO COSTO
	INTEGRACION SOCIAL (AURIS)	PARA VENDER O ARRENDAR, PROMOVER FRACCIONAMIENTOS Y CONSTRUIR
		EDIFICIOS PARA SERVIDORES PUBLICOS Y PRIVADOS
1973	ORGANISMO DESCENTRALIZADO DEL	DIRIGIDO AL DESARROLLO DEL CENTRO DE POBLACION DE CUAUTITLAN IZCALLI
	ESTADO DE MEXICO (ODEM)	
1974	COMISION ESTATAL DE AGUA Y	EJECUTA ESTUDIOS Y PROYECTOS PARA DOTAR, AMPLIAR Y MEJORAR EL
	SANEAMIENTO.	SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO EN LA ENTIDAD.
1979	LEY DE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS	IMPONE UNA NORMATIVIDAD MAS RIGIDA PARA LA EJECUCION DE
		FRACCIONAMIENTOS OBLIGA A LOS PROMOTORES A CONCLUIR LAS OBRAS DE
		URBANIZACION.
	REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DE	PERMITE REGULAR ESTA FIGURA, ESTABLECIENDO UN AREA DE DONACION PARA
	INMUEBLES EN CONDOMINIO	CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO.
1981	CON LA REFORMA ADMINISTRATIVA V	SU DENOMINACION OBEDECIA A SEGUIR CUMPLIENDO LAS MISMAS FUNCIONES QUE
	EMISION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE LA	EN 1955.
	ADMINISTRACION PUBLICA. SE DENOMINA	
	SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y	
	OBRAS PUBLICAS (SEDUOP)	
1982	LEY DE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS.	SUFRE UNA MODIFICACION A LA CREADA EN 1979, INCORPORANDO LA FIGURA DE
		FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO.
	DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO	APOYA A IA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS PARA EL
	URBANO Y VIVIENDA (DGDU V).	ESTUDIO, PLANEACIÓN V DESPACHO DE LOS ASUNTOS DE SU COMPETENCIA
	COMISION DEL TRANSPORTE DEL ESTADO DE	PLANEAR. ORGANIZAR Y PRESTAR SERVICIOS DE TRANSPORTE, COADYUVAR,
	MEXICO (COTREM)	OPERAR Y ADMINISTRAR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
1983	LEY DE ASENTAIMIENTOS HUMANOS DEL	SE CONJUNTAN DIVERSAS DISPOSICIONES PARA LA DIVISION DEL SUELO,
	ESTADO DE MEXICO.	IMPRIMIENDO MAYOR RIGIDEZ NORMATIVA.
	PLANES DE CENTRO DE POBLACION	SURGEN EN EL ESTADO DE MEXICO A PARTIR DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS
	ESTRATEGICOS	HUMANOS.
	ORGANISMO DE CENTROS ESTRATEGICOS DE	COORDINACION INTERGUBERNAMENTAL E INTERSECTORIAL PARA EL DESARROLLO
	CRECIMIENTO (OCIEC)	DE PROGRAMAS DE DESCONCENTRACION GEOGRAFICA Y SOCIOECONÓMICA DEL
		ESTADO, ELABORACION DE PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL Y EL
		DESARROLLO DE OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y
		TURISTICOS.
	COMISION PARA LA REGULARIZACION DEL	EJECUTAR LA REGULARIZACION Y ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS
	SUELO DEL ESTADO DE MEXICO (CRESEM).	Y LA TENENCIA DE LA TIERRA
1990	SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y	ORDENAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, PROMOVER LA VIVIENDA Y EL
	OBRAS PUBLICAS.	DESARROLLO URBANO Y LA EJECUCION DE LAS OBRAS PUBLICAS QUE SE
		ENCUENTRAN A SU CARGO

continuación del Cuadro 3.2

1991	SECRETARIA ECOLOGIA Y DE	CON RB D E ESTAS INSTANCIAS SE DEFA DE LA SECRETA A DE
	COMUNICACIONES VTRANSPORTEC	DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS LAS FACULTADES INHERENTES A ED1
		POLITICE EN MATERIA DE E CO Y ACCIO ESY RN Y PER EN U A DE RED
		CARRETERA E1 COMO DE LAS COMUNICACIONES Y TRANSPORTE RENTIDAD
1992	SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y	ENCARGADA D DE DLANEACION Y CVALI1AfION DEL DESARROLLO URBANO O Y LA
	VIVIENDA	VIVIENDA EN -A ENTIDAD
	DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO	ADSCRITA A IA SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANOYVIVIENDA.
	URBA DE U)	
1993	LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL	INCORPORAR NUEVAS PAUTAS EN EL QUEHACER DE LA PIANEACION Y LA
	ESTADO DE MEXICO	ADMINISTRACION URBANA
	REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA	SE ESTABLECEN LAS COMPETENCIAS Y ATRIBUCIONES DE LA SECRETARIA DE
	DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS	DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS Y DE SUS UNIDADES ADMINISTRATIVAS
	PUBLICAS	
1994	COMISION MIXTA DE FOMENTO A LA,	CONJUNTAR EN UNA MESA DE TRABAJO A LAS DIFERENTES AUTORIDADES
	VIVIENDA	ESTATALES Y MUNICIPALES QUE PARTICIPAN EN EL PROCESO ADMINISTRATIVO
		PARA LA AUTORFACION DE DESARROLLOS HABITACIONALES DE TIPO SOCIAL
		PROGRESIVO, INTERES SOCIAL Y POPULAR
1995	COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA	SIMPLIFICAR EL MARCO JURIDICO FISCAL Y ADMINISTRATIVO. DESCENTRALIZAR
	VIVIENDA	FUNCIONES Y REFORZAR LA CAPACIDAD DE RESPUESTA DE LAS INSTITUCIONES Y
		DEPENDENCIAS A LAS DEMANDAS SOCIALES DE VIVIENDA
1996	ALIANZA PARA LA VIVIENDA	PROMOVER E IMPULSAR LAS POLITICAS OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y LINFAS DE
		ACCION PREVISTAS EN EL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA 1995.2000.
1999	CODIGO DE PROCEDIMIENTOS	REGULAR EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ANTE AUTORIDADES DEL PODER
	ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE MEXICO	EJECUTIVO DEL ESTADO, LOS MUNICIPIOS Y LOS ORGANISMOS AUXILIARES DE
		CARACTER ESTATAL Y MUNICIPAL, ASI COMO EL PROCESO ADMINISTRATIVO ANTE
		EL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MEXICO

FUENTE ELABORACION PROPIA CON BASE EN REVISION BIBLIOGRAFICA

- Con la expedición de la Ley Orgánica de las Dependencias del Poder Ejecutivo en 1955, la estructura central del gobierno estableció la base de su funcionamiento orgánico, caracterizado por una mayor complejidad que las anteriores.

- Posteriormente, en 1958 se decreta la ley de Fraccionamiento de Terrenos del Estado de México, que establece por primera vez una normatividad para la regulación, control y vigilancia de los fraccionamientos y que incorpora una tipología (popular, residencial, residencial campestre, granjas e industrial) y compromete a sus promotores a aportar áreas de donación y a construir obras de urbanización47.

En 1962 se expide la Ley de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas; en esta Ley se incorpora **la regulación** de la vía pública y los trabajos inherentes a las comunicaciones y obras

47 Aguilera Onega, Jesús y Corral Fernández. Alma Delia. 1993 *La producción* de *suelo* urbano a través de *fraccionamiento* en el Estado de *México* (7946 1992), Universidad Autónoma del Estado de México

públicas, asi corno lo relativo a autorizaciones, vigilancia y supervisión de obras de carácter privado y la subdivisión de predios.

- En 1971 se crea el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), el cual se encarga de fomentar, proyectar y construir vivienda a bajo costo para vender o arrendar, promover fraccionamientos y construir edificios para servicios públicos o privados.
- Posteriormente, en 1973 surge el Organismo Descentralizado del Estado de México (ODEM), responsable de la promoción y construcción de la ciudad de Cuautitlán Izcalli.
- En 1974 se crea la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento, que se encarga de ejecutar estudios y proyectos para dotar, ampliar y mejorar el suministro de agua potable y alcantarillado en la entidad, asi como conservar, mantener, operar y administrar los sistemas.
- En 1979 se decreta la Ley de Fraccionamiento de Terrenos, que impone ya una normatividad más rígida para la ejecución de fraccionamientos, obligando a los promotores a concluir las obras de urbanización y compromete la ejecución de obras de equipamiento.
- En el mismo año se expide el Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio, que permite regular esta figura estableciendo que en el desarrollo de más de 100 viviendas se deberá ceder área de donación para la construcción de equipamiento.
- En 1981, con la reforma administrativa y la emisión de la nueva Ley Orgánica de la Administración Pública, las Direcciones se trasformaron en Secretarías, nace así la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, atendiendo los mismos asuntos que hasta antes de su modificación.
- En 1982 la Ley de Fraccionamiento de Terrenos (decretada en 1979) sufre una modificación, creando el fraccionamiento social progresivo, figura que permite apoyar la regularización de la tenencia de la tierra y ofertar tierra por conducto del Estado para las personas de escasos recursos económicos.
- Como parte fundamental del ordenamiento urbano en la entidad, en 1982 se crea la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La Comisión del Transporte del Estado de México (COTREM), creada en 1982, se encarga de planear, organizar y prestar directamente servicios de transporte, coadyuvar, operar y administrar obras de infraestructura48.

48 Secretaria de la contralorin. *Informe genera*l *de*¡ proceso de desmcorporeabn de *organismos* auxiliares *y tide momisos* de ta *administración* ***púbica da¡*** **Estado *de México*, 1990-I:)94. Gobierno del Estado de México**, **IAPEM**, Tomo I

- **De manera importante, en 1983 se promulga la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, en la cual se conjuntan las diversas disposiciones existentes para la división del suelo, imprimiendo una mayor rigidez normativa. Dicho documento es el principio legal que sienta las bases para la planeación urbana en el Estado de México, asimismo, establece las facultades del gobierno estatal en la promoción y administración urbana, que involucra a los ayuntamientos en la expedición de las licencias de construcción.**

- **En el mismo año de 1983, surge el Organismo de Centros Estratégicos de Crecimiento** (OCEC), **cuyo propósito es la coordinación intergubernamental o intersectorial para el desarrollo de programas de desconcentración demográfica y socioeconómica en el Estado, así como la elaboración de programas de desarrollo urbano integral y el desarrollo de obras de equipamiento urbano, comercial, industrial y turístico.**

- **Con la expedición de esta Ley se elaboraron y se pusieron en vigor 40 planes de centros de población estratégicos y el primer Plan de Desarrollo Urbano Estatal, acordes a la expresión físico espacial del desarrollo socioeconómico del Estado, al crecimiento y distribución poblacional de éste y a su compleja problemática urbana**

- **La Comisión para la Regularización del Suelo en el Estado de México (CRESEM), creada en 1983, se encarga de ejecutar la regularización y ordenación de los asentamientos humanos y la tenencia de la tierra, facilitando a la población del Estado el acceso a servicios urbanos básicos.**

- **En 1986 se aprueba el segundo Plan de Desarrollo Urbano Estatal, el cual hasta el año de 1997 no ha sido modificado.**

- En 1990 a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas le corresponde realizar el ordenamiento de los asentamientos humanos, promover la vivienda y el desarrollo urbano y la ejecución de las obras públicas que se encuentran a su cargo.

- Cuando se creó la Secretaría de Ecología y la de Comunicaciones y Transportes en 1991, se deslindaron de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas las facultades inherentes a la política en materia ecológica y la administración y regulación de la red carretera, así como de las comunicaciones y el transporte en la entidad.

- El 9 de octubre de 1991 se decretó la Ley de Organismos Públicos Descentralizados de carácter municipal, para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento.

- Derivado de las reformas al Estado y la reestructuración administrativa aprobada en 1992, surgió la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SSDUV), encargada de la planeación y evaluación del desarrollo urbano y la vivienda en la entidad.

- En ese mismo año, con esta nueva reestructuración administrativa, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda sufre una modificación en su denominación, quedando sólo como Dirección Ganar.¡¡ de Desarrollo Urbano, como unidad administrativa adscrita a la Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- En 1993 se aprueba la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, la cual incorporó nuevas pautas en el quehacer de la planeación y la administración urbana, destacando varias disposiciones respecto a la división del suelo y la construcción de vivienda.
- En este mismo año entró en vigor el Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, estableciéndose las competencias, atribuciones y las unidades administrativas que lo apoyan en el despacho de los asuntos que le corresponde atenderle.

Asimismo, se implementan programas a nivel estatal, para delimitar diferentes líneas de acción en materia de vivienda, destacando el fortalecimiento institucional de los organismos promotores de la vivienda y la desregulación y desgravación.

- En 1994 se crea la Comisión Mixta de Fomento a la Vivienda del Estado de México, en la cual se conjunta en una mesa de trabajo a las diferentes autoridades estatales y municipales que participan en el proceso administrativo para la autorización de desarrollos habitacionales de tipo social progresivo, interés social y popular.
- En 1995 se integra la Comisión Estatal de Fomento ala Vivienda, a fin de simplificar el marco jurídico, fiscal y administrativo, descentralizar funciones y reforzar la capacidad de respuesta de las instituciones y dependencias a las demandas sociales de vivienda.
- Con fecha 28 de mayo de 1996, el gobierno del Estado de México ratifica la Alianza para la Vivienda en la entidad, mediante la cual la administración estatal se compromete a promover e ¡mpulsar las políticas, objetivos, estrategias y líneas de acción previstas en el Programa Sectorial de Vivienda 1995-2000 y dar seguimiento y evaluar el cumplimiento de los compromisos adquiridos en la Alianza para la Vivienda50
- El 16 de diciembre de 1996, se suscribió por parte del gobierno federal y estatal el 'Programa PISO", con lo cual se busca incorporar suelo social al desarrollo urbano.
- En 1997 se publicó el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, para entrar en vigor el 9 de marzo, el cual tiene por objeto "regular el procedimiento administrativo ante

49 Gobierno del Estado de México, -Reglamento Interior tle la Secretaría de Desarrollo Urbano y obras Públicas". México. 1983.
50 Gobierno del Estado de Me noto Ratifieacion de la Alianza para la Vivienda en el Estado de México, México, Agosto de 1996

autoridades del Poder Ejecutivo del Estado, los municipios y los organismos auxiliares de carácter estatal y municipal, así como el proceso administrativo ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de México".

3.1.3. Nivel Municipal

La participación de la administración pública municipal no ha sido tan marcada en la administración urbana; no obstante, se han logrado algunos intentos al respecto, enfocados a crear instituciones y políticas, a fin de apoyar al gobierno del Estado en la tarea de administrar su territorio (ver cuadro 33)

- Considerando que la participación del municipio no ha sido tan significativa, es hasta 1983 con la creación de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, cuando los ayuntamientos son responsables de emitir las licencias de construcción. Anteriormente los ayuntamientos sólo participaban en el proceso de producción de la vivienda a través de la emisión de la opinión favorable para desarrollos habitacionales autorizados por el gobierno estatal.

- En 1993, con la expedición de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, se establecen las bases para que los municipios controlen y vigilen, coordinada y concurrentemente con el gobierno del Estado. la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales'

- De manera particular, el H Ayuntamiento de Toluca creó en 1994 el organismo desconcentrado denominado Urbanismo y Vivienda de Toluca (URVIT), a fin de intervenir directamente en el ámbito inmobiliario, orientado no solo a promover programas habitacionales dirigidos a la población de mas bajos ingresos,. sino también a propiciar la disponibilidad de suelo para diferentes usos.

- A través del Convenio de Desarrollo Social aprobado en 1995 se establecen las bases para coordinar la ejecución de acciones, así como la aplicación de recursos para la realización de obras y proyectos. a fin de impulsar el desarrollo de la entidad y en sus municipios".

- Con la celebración del Convenio de Desarrollo Social en 1996, se pretende coordinar la ejecución de acciones y la aplicación de recursos para la superación de la pobreza en la entidad e impulsar el desarrollo regional y social, con el propósito de alcanzar la igualdad de oportunidades, elevar los niveles de bienestar y la calidad de vida de la población; fortalecer la participación social en las acciones de gobierno y otorgar mayor dinamismo al sistema federal mediante la descentralización

51 Gobierno del Estado de Méxicq *Ley* Or91mea Mutuo pal del Estada de México. en rov.uano *de Legislatidc* Fi ca! 1996. Secretaria **de Finanzas** *y* Planeación México. 1995.

52 Gobierno **del Estado** de México. Convenio de Desarrollo Sotai 1995. en *Pmnluarío de* Legrslación G.iscal 1996 oP cR

de programas cíe desarrollo social, se otorgaron recursos federales para programas de mejoramiento de vivienda en los municipios (Fondo del Desarrollo Social Municipal).53

Durante los años de 1994-1997, se establecen dentro del Bando de Policía y Buen Gobierno del Ayuntamiento de Toluca las atribuciones para promover y ejecutar obras, para que todos los habitantes del municipio cuenten con vivienda digna, equipamiento, infraestructura y servicios adecuados54.

CUADRO 3.3.
ORGANISMOS E INSTITUCIONES **CREADAS PARA** APOYAR LA PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA A NIVEL **MUNICIPAL EN** EL ESTADO **DE MEXICO** (**1983-1996)**

AÑO	PROGRAMA	OBJETIVO
	ANTES DE 1983	OPINION PARA DESARROLLOS HABITACIONALES AUTORIZADOS EN LA ENTIDAD
1983	LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL	LOS AYUNTAMIENTOS SON RESPONSABLES DE EMITIR LA LICENCIA DE
	ESTADO DE MEX¦CO	AUTORIZACION
↑993	LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL	*LA PARTICIPACIÓN DEL AYUNTAMIENTO* SE ESTABLECE EN *UN* RANGO *JURIDICO. A*
	ESTADO DE MEXICO	TRA VES DE LA *EMISION DE* OPINIONES *SOBRE* DESARROLLOS HABITACIONALES
		AUTORIZADOS POR EL GOBIERNO DEL ESTADO.
	LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE	EL *MUNICIPIO CONTROLA Y VIGILA, COORDINADA Y CONCURRENTEMENTE CON*
	MEXICO.	*EL GOBIERNO DEL ESTADO,* LA *UTILIZACION DEL* SUELO EN *SUS JURISDICCIONES*
		TERRITORIALES.
1994	URBANISMO Y VIVIENDA DE TOLUCA IURVIT)	ORIENTADO A PROMOVER PROGRAMAS HABITACIONALES DIRIGIDOS A LA
		POBLACION DE MAS BAJOS INGRESOS Y PROPICIAR LA **DISPONIBILIDAD DE**
		SUELO PARA DIFERENTES USOS.
1995	CONVENIO DE DESARROLLO SOCIAL	SE ESTABLECEN LAS BASES PARA COORDINAR LA EJECUCION DE ACCIONES, ASI
		COMO lA APLICACION DE RECURSOS PARA LA REALIZACION DE OBRAS Y
		PROYECTOS, A FIN DE IMPULSAR EL DESARROLLO DE LOS MUNICIPIOS
↑996	CONVENIO DE DESARROLLO SOCIAL	COORDINAR LA EJECUCION DE ACCIONES Y LA APLICACION DE RECURSOS PARA
		LA SUPERACION DE LA POBREZA.
1994-	BANDO MUNICIPAL DE POLICIA Y BUEN	SE ESTABLECEN ATRIBUCIONES PARA PROMOVER Y EJECUTAR OBRAS PARA
↑996	GOBIERNO DE TOLUCA	QUE TODOS LOS HABITANTES DEL MUNICIPIO CUENTEN CON VIVIENDA DIGNA,
		EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS ADECUADOS
	ACUERDOS DE COORDINACION	SE DELEGAN A LOS AYUNTAMIENTOS FUNCIONES DEL GOBIERNO DEL ESTADO
	ADMINISTRATIVA	DE MEXICO, A FIN DE QUE PUEDAN EMITIR LA LICENCIA ESTATAL DE USO DEL
		SUELO
1996	ALIANZA PARA LA VIVIENDA	SE RATIFICA LA ALIANZA PARA LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO ENTRE EL
		GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO Y LOS 122 MUNICIPIOS DE LA ENTIDAD.

FUENTE ELABORACION PROPIA CON BASE A REVISION BIBLIOGRAFICA

53 Gobierno Bel Estado tle México. "Convenio de Desanclo Social 1996".
54 Ayunlamrento de Toluca. *Bando de Policía y Buen Gobierno.* México, 1994

Asimismo, durante el periodo 1994-1997 se ha llevado a cabo la transferencia de funciones a 23 ayuntamientos del Estado de México, con el Acuerdo de Coordinación Administrativa para la emisión de Licencias Estatales de Uso del Suelo que no son de impacto significativo.

El 8 de Agosto de 1996, se ratifica la Alianza para la Vivienda en el Estado de México, entre el gobierno del Estado de México y los 122 municipios de la entidad".

3.2. Políticas de simplificación administrativa en materia de vivienda

La problemática de la vivienda constituye uno de los desafíos más grandes que enfrenta el país, por tanto el gobierno federal se ha comprometido a abatir el déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda, a través de simplificar al máximo los trámites y ser el mayor agente promotor de construcción de vivienda.

En el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, considerando que actualmente el país atraviesa por una situación de emergencia económica, se han establecido programas en materia de vivienda, destacando las relativas al fortalecimiento institucional de los organismos promotores de la vivienda y la desregulación y desgravación de la misma.

3.2.1. Nivel Federal

a) Ley Federal de Vivienda

Tiene por objeto establecer el Sistema Nacional de Vivienda y los instrumentos para conducir y regular el desarrollo y la promoción de las actividades que en materia lleva a cabo la administración pública federal, su coordinación con los gobiernos estatales y municipales y la concertación con las organizaciones de los sectores social y privados`

b) Acuerdo de Coordinación Administrativa para el Fomento de la Vivienda

En respuesta a la problemática que se presenta en torno a la vivienda, el 19 de octubre de 1992 se suscribió el Acuerdo de Coordinación Administrativa para el Fomento de la Vivienda', en el cual se comprometieron el gobierno federal, el Departamento del Distrito Federal, los organismos financieros de vivienda de cobertura nacional y los 31 gobiernos estatales, a llevar a cabo un programa especial que permitiera en el corto plazo generar condiciones necesarias para estimular una mayor producción por conducto del fomento y la desregulacións'.

55 Gobierno del Estado de MéxicoRatifCacón de la Alianza para la Vivienda
56 **Secretarle de Desarrollo Social** Legislación sobre Asentamientos Humanos Gobienio del Estado de México
57 **Aguilera Ortega Jescs la Comisión Mixta** de Fomento a la Vivienda en Memorias del SemmarO La *Vivienda* eo *la Gisis.* op c[

Este acuerdo está enfocado a transformar al Estado de propietario y constructor de varios desarrollos habitacionales en un promotor que gestiona, asesora y conduce los esfuerzos de los sectores públicos y privado para incentivar la producción y facilitar el acceso de la población de escasos recursos a una vivienda digna.

El acuerdo de unidad para superar la emergencia económica establece el impulso de un proceso de modernización administrativa, para que en la prestación de los servicios públicos y en la atención ciudadana, se eliminen trámites innecesarios y se fomente la eficacia y eficiencia de los mismos. La dificultad es que en la autorización de un trámite se requiere del visto bueno de numerosas instancias estatales y municipales"

c) Programa Nacional de Desarrollo 1995-2000

Con la presente administración pública federal surge el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000, el cual orienta el papel del Estado hacia la promoción y coordinación de los esfuerzos de los sectores público, social y privado en apoyo a la producción, financiamiento, comercialización y titulación de la vivienda; promueve las condiciones para que las familias rurales y urbanas y en especial las que tienen mayores carencias disfruten de una vivienda digna; y fortalece el papel de la vivienda como un factor fundamental para respaldar un desarrollo económico duradero, dentro de un orden urbano integrado al entorno ecológico y como uno de los indices fundamentales de bienestar familiar59.

d) Alianza para la Vivienda

Se establece en 1996 entre el Ejecutivo Federal, el Jefe del Distrito Federal, los ejecutivos de las 31 entidades federativas, los organismos financieros de vivienda y los sectores social y privado, en beneficio de una mayor coordinación entre todas estas instancias promotoras de vivienda.

3.2.2. Nivel Estatal

a) Comisión Mixta de Fomento a la Vivienda (1994-1995)

Derivado del Programa de Apoyo ala Producción de la Vivienda, el 26 de abril de 1994 se conformó un grupo denominado "Comisión Mixta de Fomento a la Vivienda del Estado de México", a fin de incentivar la producción de vivienda en el Estado, cuyo objetivo fue conjuntar en una mesa de trabajo a las diferentes autoridades estatales y municipales, que participan en el proceso administrativo para la autorización de desarrollos habitacionales de interés social y popular y acelerar las acciones de

58 Ba nag2n. juannacio, op c,t

59 Gobierno Federal. Programa de Vivienda 19952000.

simplificación de trámites, asi como la desgravación en los diferentes impuestos y derechos asociados a la construcción de viviendas, como son infraestructura hidráulica y sanitaria, obras viales y estudios de impacto ambiental, que limitan a los promotores en la producción de vivienda.

El mecanismo para eficientar este proceso fue la instalación de 2 ventanillas únicas para trámites de vivienda: la del Instituto AURIS, que atiende a los grupos sociales y la de la Dirección General de Desarrollo Urbano, para la atención de promotores privados y organismos públicos, cuya función es atender al público, orientarlo y recibir sus propuestas de desarrollos habitacionales, para que con las solicitudes y la documentación básica se integren los expedientes preliminares a ser analizados por las dependencias en las sesiones ordinarias de la Comisión Mixta, con el propósito de emitir el dictamen correspondiente60.

En la Comisión Mixta, al mes de octubre de 1995, se analizaron 178 expedientes, de los cuales se autorizaron 18, significando 27,220 viviendas, en una superficie de 3'053,605.55 m2 (ver cuadros Ni 3.4. y 3.5)61

CUADRO 3.4

DESARROLLOS HABITACIONALES AUTORIZADOS POR LA COMISION **MIXTA DE FOMENTO A LA VIVIENDA** (**19941995)**
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

PREDIO	MUNICIPIO	VIVIENDAS	SUPERFICIE m2
RANCHO IA PALMA	COACALCO	562	51,25400
CIPRESES	CUAUTITI AN IZCALLI	1 20	11 73700
GOLONDRINAS	CUAUTITIAN IZCALLI	96	612 56
EL POTRERO	CHALCO	657	67.000.00
LOTE49	TULTITIAN	280	3354090
LOS SABINOS	OOACALCO	660	61.331 00
RESIDENCIAL MAGDAL FINA	Ln PAZ	168	1 950296
SAN ISIDRO ATLAUTENCO	ECATEPEC	656	1 2033945
LARUANA	TEXCOCO	53	1 794600
GUADALUPE. POI ICIA AUXILIAR (ta. ETAPA)	NICOLAS ROMERO	'46	34996.91
BOSQUES IZCALLI	CUAUTITLAN 17CAI I.1	1 60	1 3,70963
RANCHO JESUS MARTA (LOS HEROES	IXTAPALUGA	15.192	1.600,00000
RANCHO SAN FELIPE (EX-HACIENDA SAN FFI IPEL	OOACALCO	1 946	281,37060
LA TEJA	TOLUCA	61	1 508136
LOMAS DE COACALCO	COACALCO	5,512	47215906
		28653	3,000,65955

ME FINAL DE LAS ACTIVIDADES **REALIZADAS POR LA GOMISION MIXTA DE FOMENTO A LA VIVIENDA DEL ESTADO DE MEXICO. ABRII 1994-OCTUBRE 1995**

60 **Gamiabeltrán González_ Miguel Angel** ." Ventanillas Unidas de Promoción de Vivienda en el Estado de México'. en Revista riel IA PEM. No 25. op. cit

61 **Gobierno del Estado de México, "Acta de informe final de las actividades realzadas** por la **Comisión Mixta de Fomento** a la Vivienda del Estado **de México' Abril de 1994**-0Uubre de 1995

CUADRO 3.5.
DESARROLLOS HABITACIONALES AUTORIZADOS POR LA COMISION MIXTA DE FOMENTO A LA VIVIENDA (1994-1995)
INSTITUTO DE ACCION URBANA E INTEGRACION SOCIAL

PREDIO	MUNICIPIO	VIVIENDAS	SUPERFICIE m2
SMS.E.M	NICOLAS ROMERO	193	798600
CONSORCIO ERA, S A	TE!OLOVUCAN	314	27020.00
G C C CONSTRUCCIONES	CIJAUTITLAN IZCALLI	60	9 94000
3	SIJBTOTAL	567	4494600
10	TOTAL	27,220	3,053,605.55

FUENTE ACTA DE INFORME FINAL DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA COMISION MIXTA DE FOMENTO A LA VIVIENDA DEL ESTADO DE MEXICO ABRIL 1994-OCTUBRE 1995

b) Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda (1995-1997)

En 1995 se establece el Acuerdo del Ejecutivo por el que se crea la "Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda", publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 12 de octubre de ese año, cuyo propósito es simplificar el marco juridico, fiscal y administrativo, descentralizar funciones y reforzar la capacidad de respuesta de las instituciones y dependencias a las demandas sociales de vivienda, apoyando la creación de oficinas únicas municipales de trámites para vivienda y desarrollo urbano, propiciando la participación directa de las comunidades y autoridades municipales en la planeación del desarrollo urbano y el fomento a la vivienda62.

La Comisión se encarga de coordinar las acciones de las dependencias y organismos auxiliares federales, estatales y municipales que intervienen en el proceso de producción de vivienda, para simplificar y agilizar trámites, desregular y desgravar el proceso de producción de vivienda y promover programas de vivienda de interés social y popular.

La Comisión Estatal se encuentra integrada por ocho Secretarias, la Coordinación de Apoyo Municipal y cinco organismos auxiliares, para dinamizar la toma de decisiones en apoyo a la vivienda popular.

Para reforzar el trabajo de la Comisión Estatal, el propio Acuerdo señala la instalación de las siguientes subcomisiones:

- La Operativa: se encargará de evaluar, dictaminar y gestionar la autorización de conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas.

62 Gobierno del Estado de México. -Acuerdo del Eleculivo por el cree se crea la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda en Gaceta del Gobierno, de techa 12 de octubre de 1995

- La de Financiamiento: realizará los estudios que permitan diseñar esquemas de financiamiento y de ahorro para obtener y operar crédito y con ello facilitar a la sociedad la obtención de una vivienda digna.

  La de Simplificación Administrativa, Desgravación Fiscal, Escrituración y Titulación de Vivienda: que será la responsable de proponer acciones que agilicen trámites, disminuir tarifas, impuestos y derechos que limitan la producción de vivienda.

  La Subcomisión de Promoción de Vivienda Municipal. que apoyará y asesorará a las autoridades para que instalen áreas administrativas dedicadas al fomento de programas de vivienda

  La Subcomisión de Agua y Drenaje: que coordinará la emisión de dictámenes de factibilidad de servicios de manera conjunta entre el estado y municipios: identificará zonas donde existen servicios y diseñará estrategias que permitan promover obras de infraestructura que puedan ser construidas y costeadas por varios promotores; asimismo, se encargará de poner en marcha el Fideicomiso para la construcción y operación de plantas para tratamiento de aguas negras de carácter regional.

Durante el segundo semestre de 1996, se crearon 2 subcomisiones más:

- La de Desgravación Fiscal: estudia y promueve acciones para homologar o disminuir las tarifas fiscales que inhiben la producción de vivienda, a fin de disminuir costos directos vinculados con los permisos y autorizaciones, hasta alcanzar una proporción al 4% en relación al costo final de la vivienda.

- La Tecnológica identifica las innovaciones tecnológicas aplicables ala producción de vivienda de **interés social** y popular, que permitan generar edificaciones de buena calidad en un menor tiempo y costo.

La Comisión **Estatal**, como ya se mencionó anteriormente, se apoya en dos ventanillas únicas, la del Instituto AURIS y la de la Dirección General de Desarrollo. Las opiniones de las instancias normativas se reciben en las reuniones de trabajo de la Comisión Estatal, para integrar los expedientes de los Acuerdos de Autorización.

En el cuadro No. 3.6. se observa que al mes de diciembre de 1996, se han autorizado 9 desarrollos habitacionales, siendo su gestión a cargo de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda. significando 17,724 viviendas autorizadas, en una superficie de 3,878,297.2 m2.63

63 Dirección General de Desarrollo Urbano, informe de la comisión Estatal de ro,,¢nm ale V **iimendo** octubre de 1996

CUADRO 3.6.
DESARROLLOS HABITACIONALES AUTORIZADOS GESTIONADOS A TRAVES DE LA COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA (1994-1997)

PREDIO	MUNICIPIO	VIVIENDAS	SUPERFICIE m2	FIGURA JURIDICA
	AUTORIZACIONES 1994			
BOSQUES IZCALLI	CUAUT"TIAN IZCALLI	160	13 788 63	CONJUNTO URBANO
	AUTORIZACIONES 1995			
LOS HEROES	%TAPALUCA	3804	2439304.26	CONJUNTO URBANO
RANCHO SAN FELIPE	COACALCO	2 066	304.15793	CONJUNTO URBANO
LOMAS DE COACALCO	COACALCO	5572	472159.08	CONJUNTO URBANO
	AUTORIZACIONES 1999			
LA FLORESTA	TOLUCA	664	67,027	CONJUNTO URBANO
LA PAZ	LA PAZ	382	**47448** .60	CONJUNTO URBANO
HACIENDA DEL PEDREGAL	ATIZAPAN DE ZARAGOZA	1 772	24503598	CONJUNTO URBANO
LOTE 48 OTE	TULTITAN	280	3354000	CONJUNTO URBANO
HABITACIONAL ECATEPEC LAS FUENTES	ECATEPEC	**3024**	**264 03598**	CONJUNTO URBANO
27		**17,724**	**3,878,297.2**	

FUENTE. **INFORME DE** LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA DEL ESTADO DE ME%ICO, **OCTUBRE 1996**

c) Promoción de la Vivienda (Nueva Ley de Desarrollo Urbano del Estado de México 1997)

Si bien se han llevado a cabo acciones por parte de las instancias administrativas del gobierno del Estado para combatir la problemática de la vivienda, es necesario replantear **las políticas** de vivienda plasmadas en ta legislación urbana **estatal**, para brindar más y mejores respuestas a las demandas sociales en esta mal:eria.

Durante 1996 se formuló la nueva Ley de Desarrollo Urbano, que entre los aspectos más relevantes, destacan los siguientes:

- Por un lado se plantea el fortalecimiento municipal, el cual consigna la transferencia **a la autoridad** municipal de atribuciones en materia de planeación y administración del desarrollo urbano, hasta hoy a cargo del gobierno **estatal.**

  Con este planteamiento se fortalece y vigoriza la actuación de los ayuntamientos y se les dota de las herramientas necesarias para que sean ellos quienes regulen el uso del suelo y conduzcan las acciones de desarrollo urbano y vivienda de sus comunidades.

Asimismo, se propone que la aprobación de los planes de cobertura municipal sea una atribución exclusiva de los ayuntamientos.

Se plantea transferir a los ayuntamientos la facultad de autorizar fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones, lotificaciones condominiales y todos los actos de fusión y división del suelo que den lugar a acciones urbanas, principalmente de producción masiva de vivienda

- En lo que se refiere a fraccionamientos y subdivisiones, a fin de reducir los costos de la urbanización, se propone disminuir en términos absolutos la superficie de áreas de donación, sin que ello signifique merma en la calidad de vida que puede ofrecerse. ya que se elimina la actual duplicidad de donaciones, suprimiendo las fijadas a favor del Estado; además, se plantea la reducción de los documentos y requisitos que deben acompañar a las solicitudes de los particulares, entre ellos se suprime como requisito para las autorizaciones de división del suelo el dictamen de impacto ambiental y se proponen procedimientos más ágiles para su autorización.

  El anteproyecto también plantea la supresión de la figura de los fraccionamientos, para instituir la de los conjuntos urbanos, conjugando las ventajas de ambas., para propiciar la regulación espacial integral de los desarrollos.

  Incluye también una disminución en las normas previstas para los fraccionamientos de urbanización progresiva y populares, con el propósito de fomentar en forma preferente a la vivienda de la población de menores recursos.

- La nueva Ley incorpora un capítulo sobre el fomento del desarrollo urbano, en el cual se sientan las bases para la coordinación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano y vivienda"

- Asimismo, incorpora dentro de su cuerpo normativo un capitulo de vivienda, en el cual se establece una nueva tipologia, de acuerdo al ingreso recibido por los destinatarios a los cuales irían dirigidos los programas de vivienda.

3.2.3. Nivel Municipal

a) Urbanismo y Vivienda de Toluca (URVIT)

Con el propósito de llevar a cabo acciones en materia de desarrollo urbano a nivel municipal y contar con una estructura adecuada para operar programas de suelo y vivienda, en abril de 1994 se creó la instancia denominada Urbanismo y Vivienda de Toluca (URVIT), como organismo desconcentrado

64 Gobierno del Estado de México. ley de Desarrollo Urbano *del* Salado ee MEVCO. Anteproyecto. secretaria de Desarrollo urbano *y* obras PL bllcas, México. 1995.

de la administración municipal, posibilitando que el ayuntamiento de Toluca intervenga directamente en el ámbito inmobiliario. Su creación se orienta no sólo a promover programas habitacionales dirigidos principalmente a la población de más bajos ingresos sino también a propiciar la disponibilidad de suelo para sus diferentes usos.

Los programas que desarrolla URVIT son los siguientes:

- Actualización y aprovechamiento del patrimonio inmobiliario municipal. En este programa se realiza el inventario de los predios de propiedad municipal, para integrar un paquete de predios no utilizados que, de acuerdo a su aptitud, pueden ser aprovechados ; asimismo, se promueve la recuperación de predios de propiedad municipal que han sido invadidos, a fin de regularizar situaciones de hecho, satisfacer necesidades sociales, fomentar la vivienda y poder constituir una fuente alternativa de ingresos para el ayuntamiento, antes no considerado.

- Promoción de programas de vivienda. Tiene el propósito de coadyuvar a satisfacer las demandas de la población que no tiene acceso a la vivienda.

  Para promover la construcción de vivienda por promotores privados y por grupos autogestores, se brinda apoyo en la tramitación de permisos y licencias y en la consolidación de la demanda.

  Además, en coordinación con promotores privados se promueve la construcción de conjuntos habitacionales, cuyos planes de venta y financiamiento sean convenientes y accesibles para un gran grupo de población ya que se aplicarán créditos de interés social.

- Suelo para el desarrollo urbano y la vivienda. Este programa se orienta a ampliar la oferta de suelo. Considerando que en su mayor parte la ciudad de Toluca está rodeada de suelo de origen ejidal, se ha tratado de promover su incorporación ordenada y regulada mediante la concertación y negociación con los núcleos ejidales.

  Asimismo, se tiene la operación de una bolsa de predios factibles para programas habitacionales, cuyo mecanismo es captar la oferta de terrenos por particulares para canalizarla a los promotores y constructores interesados, dando prioridad a los proyectos de interés social, ofreciendo apoyo en la gestión de trámites.

- Fomento para la utilización de predios baldíos. Implica la subutilización de la infraestructura y equipamiento instalados en el área donde se ubican. En términos de los recursos públicos invertidos en ello, esta situación contrasta con la incorporación de nuevas áreas a la mancha urbana que hace necesaria la asignación de inversiones adicionales para introducir los servicios.

En forma paralela, se impulsa una estrategia de redensificación de la ciudad de Toluca, con lo cual se persigue optimizar el uso del espacio y de la infraestructura existente, detonar la construcción y disminuir la necesidad de que la ciudad crezca sobre áreas agrícolas.

Regularización de la tenencia de la tierra El objetivo es dar seguridad jurídica a la población sobre su patrimonio, mediante un programa permanente de inmatriculación administrativa que se lleva a cabo en todas las delegaciones y en la cabecera del municipio, se atiende **a las familias** que han adquirido sus terrenos mediante contratos privados para que cuenten con un título inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Los beneficios del programa consisten no solo en la orientación de la población y el apoyo en los trámites que deben realizar, sino también en costos considerablemente reducidos.

- También se ha iniciado un programa de regularización de la tenencia de la tierra en los predios considerados como áreas de donación ubicados en zonas regularizadas por la CORETT.

La operación de URVIT ha permitido la participación directa del gobierno municipal en programas de mejoramiento de la vivienda. en la oferta de suelo para el desarrollo urbano, así como iniciar la promoción de proyectos habitacionales. Fue creado bajo el nuevo concepto del orden municipal pero bajo esquemas de racionalidad, para desarrollar funciones no ejercidas tradicionalmente por los ayuntamientos en el país debido **a sus** limitaciones presupuestales y técnicas65.

3.3. Comentarios generales

La creación de instancias, dependencias y organismos públicos por parte del gobierno federal, estatal y municipal que se ha dado a partir de 1917, ha sido sin duda producto de la preocupación por cubrir el creciente déficit de vivienda.

No obstante, lejos de considerar que las carencias más significativas de la vivienda se encuentran dentro de los sectores de la población que no tienen un ingreso fijo mensual, la promoción de la vivienda generada a partir de la creación de las múltiples dependencias y programas con fines habitacionales, se dirigen a aquellos sectores inmersos en un proceso de producción formal (empresas e instituciones), bajo la modalidad de prestación de un servicio.

A pesar de que posterior a ello la promoción de la vivienda sufrió una modificación en la forma de producir vivienda bajo el régimen de propiedad privada, los programas habitacionales consideraban la venta de la vivienda terminada a sectores de la población cuyo ingreso fluctuaba por encima de los 5 s.m. m.', situación que llevó a la categorización de la vivienda.

65 **Carona Fernández Roberto .'La** promoción Oe la vivienda momcipar en Memcoas bel Seminario ***Vivienda*** en *la Crisis* op mt

Finalmente, si consideramos que en la presente década se han implementado diversos programas en los tres ámbitos de gobierno y con ello la creación de políticas y dependencias ejecutoras, es necesario evaluar su instrumentación. Lo anterior por el hecho de que la modalidad de constructor por parte del Estado dio paso a la implantación de políticas que permiten una mayor capacidad gestora para incrementar la participación de los promotores privados en la producción de la vivienda.

La vivienda por tanto debe ser una prioridad general, en la cual el Estado no tuvo la capacidad necesaria para cubrir el déficit habitacional existente en las últimas décadas, por lo cual es necesario replantear la forma de actuación y ejecución de una mayor capacidad gestora.

Para entender la forma de actuación que ha tenido el gobierno estatal en la producción de la vivienda, en el siguiente capitulo se hace un análisis de las formas en que actualmente opera el proceso de producciión de la vivienda en la entidad, en el cual se encuentran involucrados aspectos de tipo administrativo.

Este acercamiento permite delinear la problemática más importante del proceso y a partir de ello plantear una propuesta alternativa de solución.

Capítulo IV
Análisis de la gestión y tramitación del proceso de producción de la vivienda vía conjunto urbano en el Estado de México 1994-1997

En el capítulo anterior se observó que las acciones de la administración pública en el Estado de México en materia de vivienda, se han dado a través de la creación de infinidad de instancias y dependencias, ocasionando un crecimiento en el sector central y auxiliar, lo que ha generado problemas administrativos asociados a excesos de trámites e instancias, descoordinación y duplicidad.

Esta constante evolución y acelerado crecimiento del aparato administrativo gubernamental, ha provocado que la realización de los trámites antes de iniciar la construcción de la vivienda sean demasiados, así como las oficinas que se tienen que recorrer para tramitarlos. Ha complicado **asimismo la** agilización de los trámites que se realizan **en torno a la** producción de vivienda, siendo necesario implementar acciones en torno a la agilización del proceso de gestión y autorización de los desarrollos **habitacionales.**

En el presente capitulo se analiza el proceso de producción de la vivienda en el Estado de México, a través de la figura jurídica de conjunto urbano, para identificar la problemática más significativa respecto a la capacidad gestora del gobierno de la entidad para producir vivienda

Para desarrollar un conjunto urbano, desde su solicitud, pasando por su autorización, edificación de las viviendas respectivas y la venta de las mismas, requiere de un proceso arduo, en virtud de que los requisitos para obtener las autorizaciones correspondientes presentan una serie de fases

sucesivas que requieren un gran número de requisitos, así como un tiempo considerable para su obtención.

No obstante de ser un proceso arduo, el promover conjuntos habitacionales a partir de la figura jurídica de conjunte' urbano es una alternativa para obtener en una sola autorización la fusión, división y mezcla de usos del suelo de uno o varios predios, cuya autorización implica a su vez el requerimiento de usos del suelo compatibles para un mejor desarrollo social de sus habitantes, conjugando usos del suelo comerciales, equipamientos, áreas de esparcimiento, centros de recreación, deportivos y culturales, entre otros. De los 27 desarrollos habitacionales autorizados desde 1994 a la fecha, 9 de ellos han sido gestionados bajo esta figura jurídica, representando el 33.3% (ver cuadro 4.1).

CUADRO 4.1.
DESARROLLOS HABITACIONALES AUTORIZADOS EN EL PERIODO **1994-1996.**

	FIGURA JURIDI L	TIPO	DENOMINACION
		DESARROLLOS HABITACIONALES AUTORIZADOS EN 1994	
1	FRACCIONAMIENTO	HABITACION CAMPESTRE	TOLUCA GOLF CLUB
2	FRACCIONAMIENTO	HABITACION POPULAR	VILLAS DEAYOTIA
3	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR	BOSQUES IZCALLE
4	FRACCIONAMIENTO	HABITACION POPULAR	VILLASZUMPANGO 2000
		DESARROLLOS HABITACIONALES AUTORIZADOS EN 1995	
5	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR	"LOS HÉROES-
6	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR	BOSQUES DE SAN JAVIER
7	CONJUNTO URBANO	HABITACION RESIDENCIAL	"LOS ROBLES py^^
8	**CONJUNTO URBANO**	HABITACION POPULAR	**EX HACIENDA SAN FELIPE** la ETAPA
9	CONJUNTO URBANO	HABITACION RESIDENCIAL	"GREENHOUSE
10.	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR:.	LOMAS DE COACALCO"
11	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR -	-" PUERTA DEL CARMEN"-
		DESARROLLOS HABITACIONALES AUTORIZADOS EN 1996	
12	FRACCIONAMIENTO	HABITACION POPULAR	"LA HUERTA"
13	CONJUNTO **URBANO**	**HANTACION** POPULAR	LA FLORESTA-
14	**CONJUNTO URBANO**	**HABITACION** POPULAR	-CONJUNTO LA PAZ.
15	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR	EX HACIENDA SAN FELIPE" 2a ETAPA
16	CONJUNTO URBANO	INDUSTRIAL	AMPLIACION PARQUE INDUSTRIAL TOLUCA 2000"
17	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR	`**HACIENDA DEC PEDREGAL**
18	CONJUNTO URBANO	HABRACION POPULAR	LOTE 48°OTE
19	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR	ECATEPEC **LAS FUENTES"**
20	CONJUNTO URBANO	INDUSTRIAL	TOLUCA2000 2a ETAPA
21	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR	"HABITACION ECATEPEC SAN CARLOS
22	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR	LOS HEROES ETAPAS 2 Y 3
23	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR	'GEOVILLAS DE SAN JACINTO
24	CONJUNTO URBANO	HABITACION POPULAR	EL OASIS"

GESTION Y TRAMITACION DE LA AUTORIZACION A TRAVES DE LA COMISION MIXTA **DE FOMENTO** A LA VIVIENDA
FUENTE DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO **URBANO**. DEPARTAMENTO DE SUBDIVISIONES Y FUSIONES

Este capitulo comprende cuatro apartados: el primero de ellos aborda el tiempo oficial establecido por las instancias involucradas en el proceso; en el segundo partiendo de 9 desarrollos autorizados bajo la figura jurídica de conjunto urbano durante el periodo 1994-1997, se hace un análisis comparativo entre lo señalado teóricamente por las dependencias y casos reales: por su parte, en el tercero se revisan los requisitos necesarios para cubrir los trámites de las fases del proceso de producción; finalmente, se abordan las cuestiones administrativas más significativas del proceso de producción de la vivienda en sus cuatro fases, esta última supone deficiencias en la funcionalidad de dependencias involucradas y la corresponsabilidad con otras dependencias u organismos públicos y privados que intervienen en el proceso.

4.1. Fases del proceso de producción de la vivienda en el Estado de México

Abordar cada una de las fases que involucran el proceso de producción de la vivienda en el Estado de México, permitió conocer de manera particular los trámites que comprenden cada una de éstas y su propósito; el número de requisitos que se deben cubrir para cumplir con el trámite respectivo y el tiempo que involucra la atención y emisión del dictamen o autorización correspondiente.

La fuente directa de consulta fue el Acuerdo por el que se constituye el registro estatal de Trámites de Vivienda, publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 2 de diciembre de 1997, en el que se establecen las bases para la integración, ejecución, coordinación y evaluación del Programa General de Simplificación de la Administración Pública del Estado de México, coordinada por la Secretaria de la Contraloría y tiene como propósito fundamental inducir en las dependencias, organismos auxiliares y fideicomisos públicos de la administración estatal, medidas de simplificación y desregulación administrativa, tendientes a reducir, agilizar y dar transparencia a los procedimiento y trámites que en ellos se efectúan. Contiene los trámites. requisitos, plazos y condiciones que exigirán las dependencias y organismos auxiliares para el proceso de producción de vivienda. Para cada uno de los trámites se presenta una cédula que contiene la información básica que deben conocer los promotores para realizar las gestiones administrativas asociadas al proceso de producción de vivienda (ver anexo No. IV)66

Esta información permitió conocer los requisitos necesarios. tiempos de atención y emisión del dictamen o autorización respectivo; asi como el tiempo oficial establecido para la atención de cada uno de los trámites, a fin de cubrir las fases del proceso de producción de la vivienda

66 Gobierno del Estado de MCrlm "Acuerdo por el que se conanurye el Regirlo Estatal de Tiamnes:e vivienda en Gaceta de! Gobierno. Tomo GLX V No. 1 09 . de techa 2 de Diciembre de 1997

El proceso de producción de la vivienda se entiende como una serie de fases sucesivas que se dan en un tiempo, con la finalidad de alcanzar una meta o lograr la creación de un producto en materia de vivienda El proceso de producción de la vivienda implica la existencia de por lo menos 4 fases: adquisición del suelo ¡compra y escrituración); urbanización (lotificación); edificación (construcción) y escrituración y venta (venta y adquisición).

A partir de ello se observará la conformación de dichas fases, involucrando en el análisis variables sobre la forma en que se lleva su gestión y tramitación, número de trámites a cumplir, objetivo de cada uno de éstos, y los requisitos previos a cumplir para su obtención, así como las instancias involucradas en el proceso y el tiempo considerado para llevar a cabo su cumplimiento.

4.1.1. Adquisición del suelo

Se refiere al proceso de selección y adquisición de un terreno en breña, a fin de poder desarrollar en él un programa de vivienda. Si consideramos que esta fase es la primera del proceso de producción de la vivienda, la selección de un terreno adecuado no es fácil, ya que para lograrlo se requieren conocimientos en cuanto a desarrollo urbano, financiamiento y escrituración.

Para llevar a cabo el desarrollo habitacional, es necesario primero identificar un terreno para desarrollar un conjunto urbano de más de 60 viviendas; para determinar la viabilidad de su adquisición, se requiere contar con información básica, a partir de dos trámites básicos, mismos que se encuentran contemplados en la fase de adquisición del suelo (ver cuadro 4.2.) y que a continuación se señalan:

1 Factibilidad **de uso del suelo.**

Consiste en obtener un dictamen expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, cuyo objetivo es informar sobre el uso del suelo y las normas de ocupación asignadas a un predio, que le permita al particular conocer estas disposiciones sin la necesidad de tramitar la Licencia Estatal de Uso del Suelo. El tiempo considerado para este trámite requiere de 5 días hábiles.

2. Dictamen integral de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda.

Una vez emitido el dictamen de factibilidad, se procede a ingresar la documentación respectiva en la Ventanilla Unica de Promoción de la Vivienda en el Estado, instalada en la Dirección General de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, posibilitando que dicha documentación básica conforme un expediente preliminar, a efecto de ser analizado por las dependencias involucradas, en las reuniones de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda. La intención del dictamen es agilizar los trámites para obtener las licencias definitivas de proyectos de vivienda de interés social. Este dictamen incluye la opinión de desarrollo urbano (estatal y municipal),

ambiental, del Registro Público de la Propiedad, factibilidad de servicios e incorporación vial. El ti**empo oficial señalado** para la obtención de dicho dictamen se encuentra **estimado en 15 días hábiles.**

Una vez cumplidos los requisitos señalados anteriormente, y siendo viable el desarrollo del proyecto habitacional pretendido, se puede formalizar la compraventa del predio ante un notario, con el fin de obtener la escritura en favor de la persona física o moral que desarrollará el proyecto.

CUADRO 42.

TRAMITES Y TIEMPOS SEÑALADOS PARA LA AUTORIZAC ION DE UN CONJUNTO URBANO

FASE DE ADQUISIC ION DEL SUELO

TIPO OE TRAMITE	REQUISITOS	RESPONSABLE	TIPO DE RESPUESTA	TIEMPO DE EMISION
A) INFORMACION PRELIMINAR				
FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO	' SOLICITUD	DIRECCION GENERAL DE	CONSTANCIA	5
	2 CROQUIS IIE LOOALIZACION.	DESARROI. LO URBANO.		
DICTAMEN DE LA COMISION	BASICA	COMISION FSTAIAL DE	DICTAMEN	15
ESTATAL DE FOMENTO A LA	1 SOLICITUD	FOMENTO A LA VIVIENDA		
VIVIENDA	2 CROQUIS DE 1OCALIZACION			
	3. TITULO DE PROPIEDAD			
	4 MEMORIA DESCRIPTIVA.			
BL ESCRITURACION		NOTARIO	FIRMA DE	30
FORMALIZACION DEL CONTRATO	1 ESCRITURA NUEVA	PROPIETARIO-ADOUIRIENIE	PROTOCOLO	
DE COMPRAVENTA	2 BOLETA PREDIAL			
	3 CERTIFICACION FISCAL			
	4 CERTIFICACION CATASTRAL			
	5 AVALÚO BANCARIO.			
	e DECLARACION DEL IMPUESTO SOBRE			
	LA RENTA .			
	7 ACTA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD.			
	8 CERTIFICACION DE LIBERTAD DE			
	O RAVAM EN ES			
CERTIFICACION DE DATOS	1. SOLICITUD DE LA CERTIFICACION	NOTARIO.	CLAVE	3
CATASTRALES	REQUISITADA	III CECEM.	CATASTRAL.	
	2 RECIBODFL PAGO DEL IMPUESTO			
	PREDIAL AL CORRIENTE			
	3 PAGO DE DERECHOS			
	CORRESPONDIENTES			

continuacion del Cuadro 42

MANIFFSTACION DE TRASLADO	1 ESCRI TURA	**NOTARIO**	**MANIFESTACION**	**15**
DE DOMINIO	2 BOLETA PREDIAL VIGENTE	AYUNTAMIENTO.	DE TRASLADO DE	
	3 BOLETA DE AGUA		**DOMINIO**	
	4. CERTIFICACION FISCAL			
	5 CERTIFICACION CATASTRAL.			
	6 AVALUO BANCARIO			
	7 FORMA DE TRASLADO DE **DOMINIO**			
	8 RECIBO DE PAGO DE TRASLADO DE			
	DOMINIO			
INSCRIPCION DE ACTOS 0	1 ORIGINAL Y COPIA DEL TESTIMONIO DE	DIRECCION GENERAL DEL	CERTIFICACION	20
HECHOS JURIDICOS	LA ESCRITURA PUBLICA	REGISTRO PUBLICO DE LA	**DE INSCRIPCION**	
	2 CERTIFICADO **DE LIBERTAD 0**	**PROPIEDAD**		
	INEXISTENCIA			
	DE GRAVAMENES			
	3 COPIA DE LA MPNIFESTAC ION DE PAGO			
	DEL IMPUESTO DE			
	TRASLADO **DE DOMINIO**			
	4 PAGO DE DERECHOS			

FUENTE: ELABORACION PROPIA CON BASE EN LAS CEDULAS DE I**NFORMACION**
PARA EL REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES PARA LA VIVIENDA
SUBCOMISION DE SIMPLIFICACION DE TRAMITES PARA LA VIVIENDA

Para llevar a cabo la compraventa del predio factible de desarrollar, se requiere del cumplimiento de 4 trámites más'.

3. Formalización del contrato de compraventa.

   Considerando que existen dictámenes favorables previos al desarrollo del predio pretendido, se requiere llevar a cabo la formalización del contrato de compraventa, que a través de la participación de un notario permita pasar los derechos del predio a favor de la empresa promotora o desarrollador.

   El tiempo estimado para tal efecto está considerado en 30 días hábiles, y requiere por lo menos 8 requisitos.

4. Certificación de datos catastrales.

   Formalizado el contrato de compraventa a favor de la empresa desarrolladora y promotor, se requiere obtener la clave catastral para el predio adquirido por el nuevo propietario

   Considerando que en este trámite participa el Registro Público de la Propiedad y un notario, el tiempo estimado para su concreción representa un término de 3 días hábiles, cubriendo previamente 3 requisitos.

5. Manifestación de traslado de dominio.

Complementario a la inscripción del predio a favor del promotor o desarrollador, se requiere manifestar el traslado de dominio hacia su nuevo adquiriente, por parte del antiguo propietario del terreno, a través de un notario, al ayuntamiento respectivo.

En dicho trámite participan 4 agentes diferentes, y el tiempo estimado para cubrirlo es de 15 días hábiles, una vez cubiertos 8 requisitos.

6. Inscripción de actos o hechos jurídicos.

Formalizado el traslado de dominio, se requiere inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad. a través de un notario, con el fin de ejercer los derechos jurídicos sobre el adquiriente del terreno a desarrollar, el resultado de este trámite es la obtención del titulo de propiedad a favor del adquiriente, a fin de poder ejercer sus derechos sobre el mismo.

La obtención del título de la propiedad representa un término de 20 días hábiles, una vez cumplidos 4 requisitos.

Como se puede apreciar en el cuadro No. 4.3, se requiere presentar 29 requisitos básicos, a efecto de cumplir con los trámites correspondientes, cuyo promedio para su cumplimiento es de 14 días hábiles.

Por otra parte, de acuerdo al gráfico No. 1. el tiempo estimado para la emisión de los dictámenes necesarios para cubrirla fase de adquisición del suelo, corresponde a 4.5 meses, aproximadamente.

Asimismo, para el cumplimiento de los trámites y requisitos de la fase de adquisición del suelo, se logra mediante la intervención de 7 instancias de nivel estatal y municipal, asi como la intervención del promotor y un notario (ver diagrama de flujo No_ 1)_

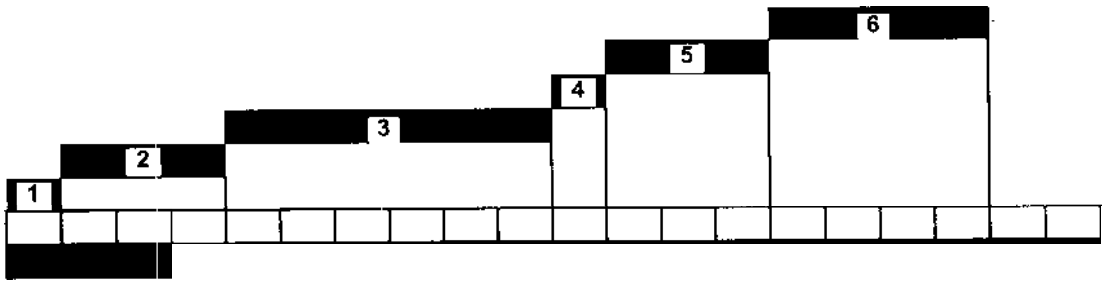
CUADRO 4.3.
REQUISITOS NECESARIOS PARA CUBRIR LOS TRAMITES
FASE DE ADQUISICION DEL SUELO

TIPO DE TRAMITE	N. DE REQUISITOS NECESARIOS
I. FACTIBILIDAD DE Uso DEL SUELO	2
2 DIC ¡AMEN DE LA COMISION	4
3 FORMALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	
4 CERTIFICACION DE DATOS CATASTRALES.	3
5 MANIFFSTACION DE TRASLADO DE DOMINIO.	
6. INSCRIPCION DE ACTOS 0I]ECHOS JURIDICOS	4
TOTAL DE REQUISITOS	**29**

FIJEN HE ELABORACION PROPIA CON BASF EN EL CUADRO No 4.2

GRAFICO No. 1
TIEMPO DE GESTION Y TRAMITACION DEL PROCESO DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO
FASE DE ADQUISICION DEL SUELO

1) FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO
2) DICTAMEN DE LA COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA
3) FORMALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.
4) CERTIFICACION DE DATOS CATASTRALES.
5) MANIFESTACION DE TRASLADO DE DOMINIO.
P) INSCRIPCION DE ACTOS O HECHOS JURIDICOS



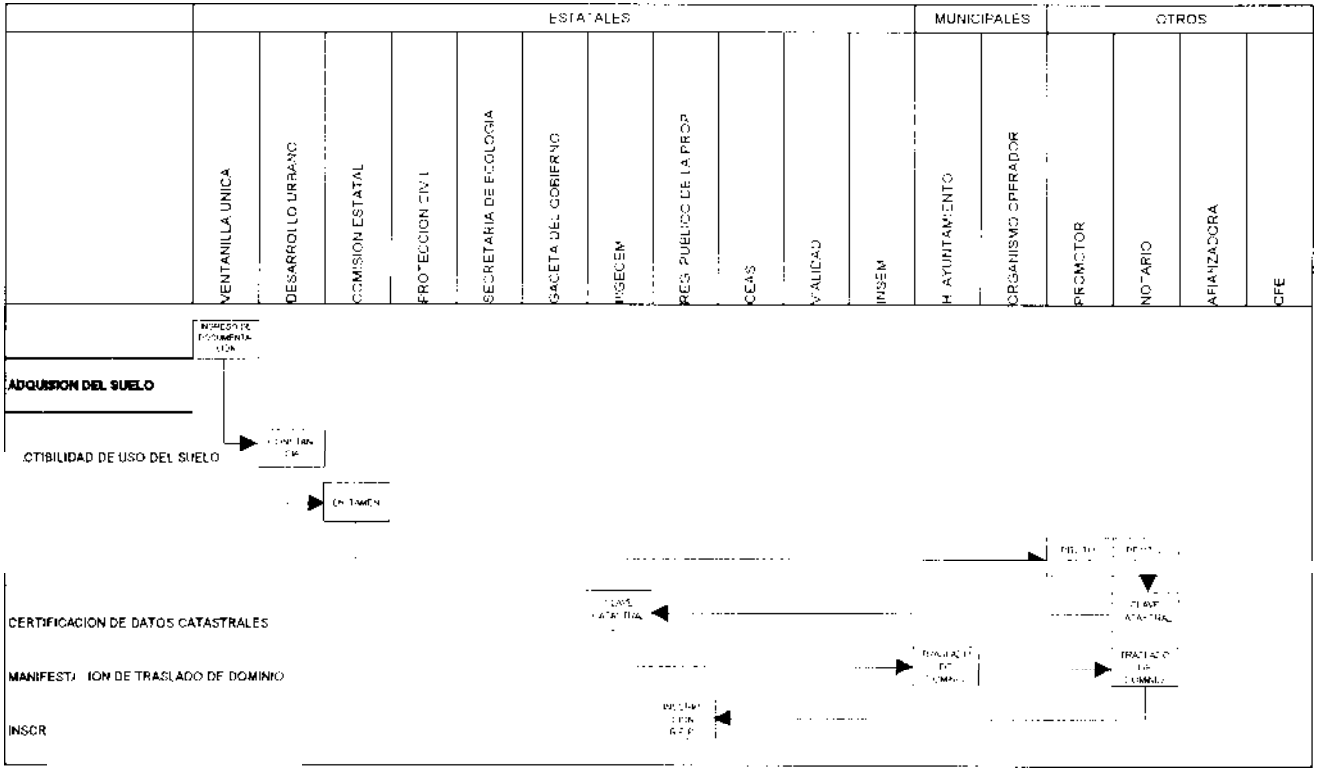
REPRESENTACION DE TIEMPO POR CADA 5 DIAS HABILES

REPRESENTACION DE TIEMPO POR MES

TIEMPO OFICIAL ESTABLECIDO PARA IA ATENCION EN IA EMISION Y/O AUTORIZACION POR CADA TRAMITE

FUENTE: CEDJLAS DE REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES PARA VIVIENDA

EIIAGPAMA DE f LUJO No 1
INSTANCIAS PARTICIPANTES ENE PROCESO **DE PR** ODVCCIDN DE LA VIVIENDA FN FI ESTADO DE MEXCCO
ADQVISION DEL SUELO



TIPO DE DICTAMEN WO AULRIID' **ON EMITIDO POR _A IN.1arv[**.w ENOWCaw

RUJO DE INFORMACIDU PARA EL TRAMITE S j RSECUFNTF

4.1.2. Urbanización

Una vez adquirido el terreno y escriturado a favor del desarrollados, la fase de urbanización comprende el acondicionamiento del terreno para el uso urbano. Esta actividad implica la ejecución de obras previamente planeadas y relacionadas con la lotificación, la introducción de infraestructura, construcción de vías públicas y equipamiento urbano.

Para iniciar el proceso de urbanización de un predio, es necesario contar con la autorización de la división del suelo a través de la figura de conjunto urbano, emitida por parte del gobierno del Estado de México, así como la anuencia del ayuntamiento correspondiente, en términos de la legislación vigente en la entidad.

Esta fase de urbanización requiere del cumplimiento de 21 trámites (ver cuadro 4.4.), siendo los siguientes:

1. Licencia Estatal de Uso del Suelo.

   Obtenido el dictamen de factibilidad y emitida la opinión favorable de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, se requiere solicitar a la Dirección General de Desarrollo Urbano, cuando es necesario, la licencia estatal de uso del suelo, cuyo propósito es regular el aprovechamiento del suelo, señalando el uso que se autoriza, la intensidad máxima de ocupación y el número de cajones de estacionamiento, así como las restricciones federales y estatales aplicables. Cuando se trata de usos de impacto significativo -siendo la superficie a construir de más de 500 m2-, es necesario cumplir requisitos en cuanto a infraestructura, accesos, prevención de riesgos, protección del medio ambiente, imagen urbana, entre otros.

   Para obtener la Licencia Estatal de Uso del Suelo se especifica un tiempo de 15 días hábiles, una vez cubiertos 4 requisitos.

2. Análisis de viabilidad de Protección Civil.

   Este trámite es necesario cuando se contemplan más de 50 personas o 11 viviendas, para prevenir que las construcciones de unidades o conjuntos habitacionales no se realicen en zonas de riesgo, ante posible presencia de desastres o calamidades, causados por fenómenos destructivos, naturales o antrópicos.

   Para la emisión del visto bueno de Protección Civil, se requiere del cumplimiento de un sólo requisito; el tiempo para su respuesta es de 15 días hábiles.

3. Autorización en materia de impacto ambiernal

La autorización por parte de la Dirección General de Planeación Ambiental permite evaluar y autorizar proyectos que sean compatibles con el entorno, condicionándolos al cumplimiento de la normatividad aplicable y a la realización de actividades que mitiguen los impactos generados por su establecimiento.

La emisión de su resolución, una vez cubiertos los 7 requisitos necesarios, es de por lo menos 15 dias hábiles.

4. Dictamen de Impacto Urbano

Lo emite la Dirección General de Desarrollo Urbano.. a fin de concebir los impactos positivos y negativos que un desarrollo habitacional genera para señalar la forma en que repercute en el área urbana del centro de población donde se desarrolla. El dictamen se emite en un término de 30 días.

5. Integración del expediente técnico legal para la obtención de la autorización de la división del suelo.

La integración de la documentación del expediente del desarrollo habitacional, es el aspecto más importante en el proceso de autorización de un desarrollo habitacional, por el hecho de que la recopilación y el cumplimiento de !os requisitos necesarios es por parte del promotor o propietario., por lo que el tiempo ocupado en la recopilación de la documentación respectiva estará sujeto a su responsabilidad.

La obtención de dicho dictamen, a través de la integración del expediente respectivo, se lleva a cabo en un término de 90 dios.

6. Elaboración del Acuerdo de Autorización.

Una vez reunidos los requisitos e integrados en el expediente respectivo. se lleva a cabo la elaboración del Acuerdo de Autorización por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano. en este documento se concreta la autorización para realizar el desarrollo habitacional a favor de una persona fisica y moral, así como las obligaciones a las que está sujeto el promotor; cabe señalar que en éste se especifica el número de lotes a autorizar, con sus correspondientes superficies.

El tiempo de su elaboración se lleva a cabo en un promedio de 30 días

7. Publicación del Acuerdo de Autorización en la Gaceta del Gobierno

Una vez autorizado, previa firma del Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, el Acuerdo es publicado en la Gaceta del Gobierno, con la finalidad de que al día siguiente surtan los efectos legales exclusivamente a favor de su titular

Una vez cubierto el requisito solicitado para su atención, el cumplimiento a este trámite requiere de un promedio de 15 dias hábiles.

8. Pago de impuestos y derechos.

El propósito del pago de impuestos y derechos es cubrir por parte del promotor o propietario el monto que genera cada uno de los trámites realizados en las dependencias involucradas para su autorización.

Considerando que este pago es realizado por el propio promotor, se específica un tiempo máximo de 30 días hábiles para cubrir los impuestos señalados.

9. Certificación de datos catastrales.

Una vez autorizado el desarrollo habitacional y aprobada su lotificación, es necesario solicitar al Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IIIGECEM), la obtención de las claves catastrales de cada uno de los lotes con la finalidad de que a partir de ello, y una vez aprobado el permiso de venta de dichos lotes, se pueda efectuar cualquier operación de compraventa, de promesa de venta o de comprometer en cualquier forma dichos lotes.

La certificación de la clave catastral de los lotes que comprende el desarrollo habitacional conlleva un tiempo de 60 días.

10. Inscripción de actos o hechos juridicos en el Registro Público de la Propiedad.

Obtenidas las claves catastrales para cada uno de los lotes, se inscribe la escritura de la lotificación en el Registro Público de la Propiedad a través de un notario, a fin de otorgarle seguridad jurídica al propietario del predio lotificado, derivándose de ello que este acto administrativo surta efectos legales contra terceros.

Para obtener la certificación de inscripción (libro, volumen, partida y fecha), se requiere del cumplimiento previo de 5 requisitos y un tiempo de 20 días hábiles.

11. Otorgamiento de Garantía Hipotecaria o Fianza.

Una vez cubiertos los trámites administrativos que requieren obtener una seguridad jurídica respecto al terreno ya lotificado, se debe obtener por parte del propietario, a través de un notario,

una Garantía Hipotecaria, que permita garantizar la construcción de las obras de urbanización y de equipamiento. Esta deberá ser conciliada por el promotor a través de la certificación de un notario, expedida por una afianzadora.

A efecto de llevar a cabo la obtención de la Garantía Hipotecaria se requiere por lo menos de 15 días hábiles.

12. Autorización de planos de obras de urbanización y equipamiento.

El siguiente paso para continuar con el proyecto del desarrollo habitacional, es la presentación de los planos de obras de urbanización y equipamiento, mismos que se ponen a consideración de las diferentes dependencias involucradas en esta parte del proceso, a partir de los rubros siguientes:

a) Planos de equipamiento.

Su revisión se hace por la Dirección General de Desarrollo Urbano y permite que los proyectos cumplan con la normatividad y programas arquitectónicos señalados en el respectivo Acuerdo de Autorización.

Para la revisión de los planos correspondientes, se requiere del cumplimiento previo de 3 requisitos, siendo el tiempo especificado para su revisión un término de 15 días hábiles y para su aprobación otro tiempo igual.

b) Proyectos de agua potable y alcantarillado.

Los planos correspondientes requieren la revisión y aprobación, aunque esta vez lo hace la CEAS o el Organismo Operador correspondiente.

A fin de obtener el oficio de aprobación de los proyectos y planos autorizados de agua potable y alcantarillado, se necesita cumplir previamente con 3 requisitos y su revisión involucra un tiempo de 30 días hábiles y para su aprobación otros 15 días hábiles más,

c) Proyectos ejecutivos de obras viales y de señalamiento vial.

Su revisión por parte de la Dirección General de Vialidad permite lograr la adecuada operación de los estacionamientos y vialidades internas de los desarrollos habitacionales, así como la incorporación a la estructura vial existente a través de recomendaciones técnicas en materia de vialidad, en función de la normatividad vigente en el Estado de México.

A efecto de obtener la autorización para la construcción de obras y señalamiento vial, es necesario cumplir previamente con 3 requisitos; respecto al tiempo de revisión, es de 15 días naturales y para su aprobación otros 15 días hábiles más.

d) Planos de nomenclatura de calles.

La revisión de estos planos los hace el ayuntamiento correspondiente y es con la finalidad de incorporar a las vías públicas los parámetros y medidas establecidas para dar los nombres de las calles del desarrollo habitacional.

La aprobación se llevará a cabo una vez cubiertos 3 requisitos previos; el tiempo para su revisión y aprobación es de 15 días hábiles.

e) Suministro de energía eléctrica.

La revisión de dichos planos la realiza la Compañia de Luz y Fuerza, permitiendo lograr con ello la adecuada instalación y operación eléctrica del desarrollo habitacional.

Su revisión y aprobación necesita un tiempo de 15 dias hábiles y permite llevar a cabo el contrato respectivo.

13. Autorización de inicio de obras de urbanización.

Una vez aprobados los planos de obras de urbanización y equipamiento, es necesario solicitar ante la Dirección General de Desarrollo Urbano la autorización de inicio de obras; ésta se lleva a cabo mediante el adecuado seguimiento y control de las autorizaciones, a través de la bitácora de obra, con la participación del municipio respectivo.

Para obtener el oficio de autorización.. este trámite requiere de 15 días hábiles.. una vez cubiertos los 5 requisitos necesarios para ello.

14. Aprobación de los contratos tipo de compraventa

Para efectuar el traslado de dominio de los lotes a terceros, la aprobación de los contratos de compraventa se hace a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano; estos permiten incluir en los contratos tipo, los precios y mecanismos de reajuste, sancionados por la Procuraduría Federal del Consumidor.

Para la obtención del oficio de aprobación, se requiere cumplir previamente con 2 requisitos; una vez cubiertos éstos, el tiempo considerado para su emisión es de 15 días hábiles.

15. Autorización de permisos de venta.

Aprobados los contratos tipo de compraventa.. se requiere del permiso correspondiente que emite la Dirección General de Desarrollo Urbano, para vender los lotes resultantes de la lotificación autorizada.

El oficio de autorización requiere de 15 días hábiles, previo cumplimiento de 2 requisitos.

16 Permiso de promoción y publicidad.

Este trámite se realiza en la Dirección General de Desarrollo Urbano y permite orientar a los posibles compradores de lotes de un desarrollo habitacional, de la fecha de autorización y obligaciones de obras de urbanización y equipamiento.

La emisión del oficio de autorización requiere del cumplimiento previo de 2 requisitos, y un tiempo para su emisión de 15 días hábiles.

17. Programa especifico de Protección Civil.

La aprobación de este programa por parte de la Dirección General de Protección Civil conlleva a que todos los inmuebles de los conjuntos o unidades habitacionales cuenten con las medidas preventivas y de auxilio destinadas a salvaguardar la vida de las personas y sus bienes, que habiten y concurren a estos inmuebles y con ello den cumplimiento a la normatividad de protección civil establecida en la ley, reglamento y programa del Estado de México en la materia.

Su aprobación requiere del cumplimiento de 1 requisito, y la resolución de dicha aprobación se lleva en un tiempo de 15 días hábiles.

18. Aviso de terminación de obras de urbanización y en su caso de equipamiento e infraestructura primaria.

Una vez terminadas las obras de urbanización y equipamiento, el promotor o propietario debe dar aviso a las autoridades correspondientes, a afecto de que estas obras se hayan realizado de acuerdo a las obligaciones y en el plazo señalados en el Acuerdo de Autorización, a fin de ser entregadas al ayuntamiento respectivo

El acta de terminación de obras a emitir requiere un tiempo de 15 días hábiles.

19. Recepción de obras de urbanización y equipamiento para su municipalización.

Terminadas las obras de urbanización y equipamiento establecidas, se requiere entregarlas al ayuntamiento correspondiente para su administración y mantenimiento. En dicho trámite participa la Dirección General de Desarrollo Urbano, el propietario y un notario.

A fin de llevar a cabo el acta de recepción y entrega, se requiere un tiempo de 60 días hábiles, previo el cumplimiento de 4 requisitos.

20. Otorgamiento de fianzas.

Una vez terminadas las obras de urbanización y equipamiento, es necesario obtener una fianza por un tiempo de 2 años por parte del promotor, con la finalidad de garantizar la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento, o bien al momento de su municipalización que no se presenten problemas ocultos en éstas.

La elaboración del oficio de cumplimiento precisa a cubrir previamente 3 requisitos; emitir dicho oficio requiere un tiempo de 15 días hábiles.

21. Liberación de fianzas.

Este último trámite se efectúa en la Dirección General de Desarrollo Urbano y permite devolver la fianza depositada, una vez que hayan sido cumplidas las obligaciones relativas y establecidas en el Acuerdo de autorización correspondiente.

Para la obtención del oficio de autorización se necesita cumplir con 1 requisito, mismo que requiere un tiempo de 15 dias hábiles.

En el cuadro 4.5 se puede observar que para cubrir con los trámites de la fase de urbanización, se requiere de la presentación de 110 requisitos, lo cual representa un tiempo promedio de 25 días hábiles para la obtención de cada uno de los trámites.

Si bien el tiempo es considerable en el cumplimiento de los requisitos correspondientes, el gráfico No. 2 representa el análisis realizado para determinar que para cubrir dichos trámites se requiere por lo menos de 27 meses.

Cabe destacar que para realizar los trámites de esta fase, se tiene la intervención de 14 instancias diferentes, ubicadas en los niveles estatal y municipal y organismos públicos descentralizados y del particular (ver diagrama de flujo No. 2).

CUADRO 4.5.
NUMERO DE REQUISITOS NECESARIOS PARA CUBRIR LOS TRAMITES
FASE DE URBANIZACION

TIPO DE TRAMITE	NUMERO DE REQUISITOS NECESARIOS
LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO	4
ANALISIS DE VIABILIDAD DE PROTECCION CIVIL	1
DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL	7
DICTAMEN DE IMPACTO URBANO	7
INTEGRACION DEL EXPEDIENTE	10
ACUERDO DE AUTORIZACION	0
PUBLICACION EN GACETA DEI. GOBIERNO	1
PAGO DE IMPUESTOS Y DERECHOS	4

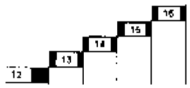
continuación del Cuadro 4.5

CERTIFICACION DE DATOS CATASTRALES	12
INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	5
OTORGAMIENTO DE GARANTIA HIPOTECARIA	3
AUTORIZACION DE PLANOS DE OBRAS DE URBANIZACION	
A). DE EQUIPAMIENTO URBANO	3
B). DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO	3
C). DE SEÑALAMIENTO VIAL	3
D). DE NOMENCLATURA DE CALLES	3
E). DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA	3
INICIO DE OBRAS DE URBANIZACION	5
CONTRATOS DE TIPO COMPRAVENTA	2
PERMISOS DE VENTA	2
PERMISO DE PROMOCION Y PUBLICIDAD	2
PROGRAMA ESPECIFICO DE PROTECCION CIVIL	1
AVISO DE TERMINACION DE OBRAS DE URBANIZACION	5
MUNICIPALIZACION DE OBRAS DE URBANIZACION Y EQUIPAMIENTO	4
OTORGAMIENTO DE FIANZAS	3
LIBERACION DE FIANZA	1
TOTAL **DE TRAMITES**	110

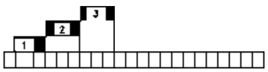
FUENTE: ELABORACION PROPIA CON **BASE EN EL** CUADRO No 44.

TIEMPO DE GESTON Y TRAMITA:ION DEL PROCESO DE PROODUCCION DE LA NMEUOA EN EL ESTADO DE MEXICO

FASE DE URBAN12ACION



m O



1 ¦¦¦¦ ¦¦¦¦ ¦¦¦ ¦¦¦¦ ¦¦¦ [1TTT-MI

m R RE;E A(OD DE

R-REsFN-11IN DF T1FMP UiA RME_

EMPUUPIUALE.T AD.EDir(PA ^^..„...OALr„R^.ACiCDPOR„,ATRAMITF

4.1.3. Edificación

Esta fase es la suma de acciones mediante las cuales se construye un edificio. Corresponden a un proceso en el que se realizan no sólo acciones particularmente constructivas sino también administrativas. Esta fase implica la elaboración de los proyectos arquitectónicos, el desarrollo técnico constructivo, el presupuesto, los contratos, las liquidaciones y la supervisión de la obra

A efecto de iniciar los trabajos de edificación, es necesario obtener primero la licencia de construcción por parte del ayuntamiento correspondiente; una vez expedida la licencia a una persona física o moral, se deberá cubrir los impuestos y derechos correspondientes, así como realizar la obra en el tiempo especificado. Asimismo, se deberá obtener el permiso de aviso de terminación de obra; una vez concluida ésta, se procede con los trámites de escrituración y actualización del valor catastral, para efectos del impuesto predial.

El proceso de producción de la vivienda., en su fase de edificación, requiere del cumplimiento de 5 trámites (ver cuadro 4.6.), que se refieren a los siguientes:

1. Integración del expediente técnico-legal para la obtención de la Licencia de Construcción.

   Para iniciar estos trámites, el propietario acudirá a las oficinas de Desarrollo Urbano del gobierno municipal para obtener el formato de la solicitud de la Licencia de Construcción, por lo que es necesario integrar el expediente respectivo.

   La autorización se obtiene en un término de 30 días hábiles, una vez cubiertos 14 requisitos.

2. Emisión de la Licencia Municipal de Construcción.

   Una vez integrado el expediente y obtenida la autorización. se emite la licencia de construcción por parte del ayuntamiento, el propietario entonces deberá cubrir los impuestos y derechos causados por la licencia emitida

   El tiempo estimado para la obtención de la licencia, una vez cubiertos 3 requisitos, es de 15 días hábiles,

3. Permiso sanitario de inicio de construcción.

   La finalidad de dicho permiso es prevenir riesgos y daños a la salud, derivados de deficiencias en la iluminación, ventilación, instalaciones sanitarias y contra accidentes. En este trámite el propietario deberá dar aviso al Instituto de Salud del Estado de México

   La emisión del oficio de autorización requiere un tiempo de 30 días hábiles, para lo cual se deben cumplir previamente 8 requisitos.

CUADRO 4.6.

TRAMITES Y TIEMPOS SEÑALADOS PARA LA AUTORIZACION DE UN CONJUNTO URBANO EDIFICACION.

				TIPO DE	TIEMPO
TIPO DE TRAMITE		**REQUISITOS**	**RESPONSABLE**	**RESPUESTA**	**DE**
					EMISION
INTEGRACION DEL	1	SOLICITUD	**PROPIETARIO**	**EXPEDIENTE**	**30**
EXPEDIENTE	2	CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO		AUTORIZADO	
TECNICO LEGAL	3	COPIA CERTIFICADA **NOTARIAL DE** LA ESCRITURA DE			
PARA LA		LOTIFICACION			
OBTENCION DE LA	4	COPIA DEL RECIBO DE PAGO PREDIALACTUAL IZADO.			
LICENCIA DE	5	LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO.			
CONSTRUCCION	6	PLANO AUTORIZADO DE LOTIFICACION.			
	7	CERTIFICADO DE LIBERTAD **DE GRAVAMENES.**			
	0	CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE DOTACION DE SERVICIOS.			
	4	**FIRMA DEL** PERITO Y COPIA DE **SU REGISTRO** VIGENTE			
	10	CERTIFICACION DE CLAVE CATASTRAL.			
	11	PI ANOS ARQUITECTONICOS DE LAS ETAPAS DEL PROYECTO			
	12	PLANOS ESTRUCTURALES DE LA ETAPA			
	13	PLANO DE INSTAIACION EN CONJUNTO			
	14	GACETA DE AUTORIZACION			
EMISION DE IA	1	CP.RACTERISTICAS TECNICAS DE IA OBRAS QUE SE	AYUNTAMIENTO	LICENCIA DE	15
LICENCIA		ALTORIZAN		CONSTRUCCION	
MUNICIPAL DE	2	UEdGACION DE CA OBRA			
CONSTRUCCION.	**3**	**NOMBRE Y** NUMERO DEL PERITO **RESPONSABLE**			
PERMISO	**I–**	**LICENCIA** ESTATAL DE USO DEL SUELO	INSTITUTO DE	OFICIO DE	30
SANITARIO DE	2	3 COPIAS HELIOGRAFICAS DE PLANOS DE CONJUNTO Y	SALUD DEL	AUTORIZACION	
INICIO DE		1CCALIZACION.	ESTADO		
CONSTRUCCION	3	3 COPIAS HELIOGRAFICAS DE PLANOS ARQUITECrONICOS.	DE MEXICO.		
	4	3 COPIAS HELIOGRAFICAS **DE PLANOS DE** INSTALACION			
		HIDRAULICA CON CORTES SANITARIOS			
	5	3 COPIAS HELIOGRAFICAS DE PLANOS DE RED DE AGUA Y			
		DRENAJE			
	6	1 COPIA DEL TITULO Y CEDULA PROFESIONAL DEL PERITO.			
	7	1 EJEMPLAR DE LA GACETA DEL GOBIERNO EN LA QUE SE			
		HAYA PUBLICADO LA AUTORIZACION DE CONSTRUCCION			
	0	PODER NATARIADO A FAVOR DE QUIEN REALIZA EL TRAMITE			
AVISO DE	1	SOLICITUD	AYUNTAMIENTO	CONSTANCIA DE	15
TERMINACION DE	2	LICENCIA DE CONSTRUCCION		TERMINACION DE	
OBRA	3	PLANOS AUTORIZADOS.		OBRA.	
PERMISO	1	PRESENTAR PREVIO AVISO DE TERMINACION DE OBRA A	INSTITUTO DE	OFICIO DE	30
SANITARIO DE			SALUD DEL		
OCUPACION DE		TRAVES DE LA SOLICITUD **DE PERMISO** SANITARIO DE	ESTADO DE	AUTORIZACION	
OBRA			MÉXICO		

FUENTE ELABORACION PROPIA CON BASE EN LAS CEDULAS DE INFORMACION PARA EL REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES PARA LA VIVIENDA SUBCOMISION DE SIMPLIFICACION DE TRAMITES PARA LA VIVIENDA

4. Aviso de terminación **de obra.**

Terminadas las obras del desarrollo habitacional, se ingresa al ayuntamiento un aviso de terminación de éstas, a fin de concluir con los trámites en la fase de edificación.

La constancia a obtener por parte del ayuntamiento es emitida en un termino de 15 días hábiles.

5. Permiso sanitario de ocupación de obra.

   Su objetivo es prevenir riesgos y daños a la salud, derivados de deficiencias en la iluminación. ventilación instalaciones sanitarias y contra accidentes, por lo cual dicho permiso es emitido por el Instituto de Salud del Estado de México. Requiere para su otorgamiento 30 dias hábiles, previo cumplimiento de 1 requisito

Para llevar a cabo el cumplimiento de los trámites correspondientes a esta fase del proceso de producción de la vivienda. se requiere por lo menos de 29 requisitos, donde el tiempo promedio para la emisión de cada uno de estos trámites es de 24 días hábiles, (ver cuadro 4.7.)_

CUADRO 47.

NUMERO DE REQUISITOS NECESARIOS PARA CUBRIR LOS TRAMITES
FASE DE EDIFICAOION

TIPO DE **TRAMITE**	**No DE REQUISITOS NECESARIOS**
EXPEDIENTE rEcN'cGI ARA LI NOW DE CONS.RL(ℂION	la
6KIISION IEI r CIA L-1 NI IF)F N.IRU:CION	
PERMISO MARIO rF INI I)IE.ONSTRI (iN	
AVISO DEI RIINACICN DE OPRI	
PERMI SANITIRO DECrUI 4 N DE ,,á	
TOTAL DE TRAMITES	**29**

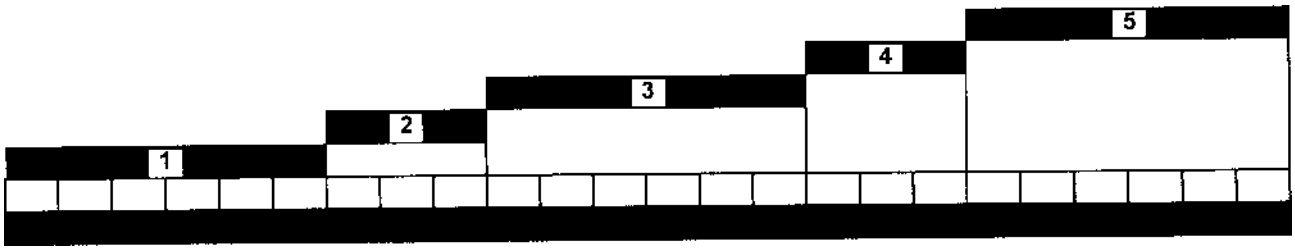
LiNIE PIABORACION PR PA ONP EN E_ CDADRO Nn 4,

Por su parte, en el gráfico No. 3. se visualiza que para cumplir con los trámites de esta fase se requiere de un tiempo de 6 meses

Este proceso implica a su vez, la intervención de 4 instancias normativas de indole estatal, municipal y en el cual participa el propio particular (ver diagrama de flujo No. 3.)

GRAFICO No. 3
TIEMPO DE GESTION Y TRAMITACION DEL PROCESO DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO.
FASE DE EDIFICACION

1 EXPEDIENTE TECNICO PARA LICENCIA DE CONSTRUCCION
2 EMISION DE LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION
3 PERMISO SANITARIO DE INICIO DE CONSTRUCCION
4 AVISO DF TERMINACION DE OBRA
5 PERMISO SANITARIO DE OCUPACION DE OBRA



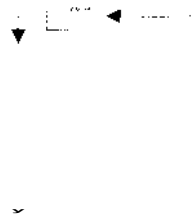
REPRESENTAC ION DE TIEMPO POR CADA 5 DAS HASILES

REPRESENTACION DE TIEMPO POR MES.

TIEMPO OFICIAL ESTABLECIDO PARA LA ATENC ION EN LA EMISION VIO AUTORIZACION POR CADA TRAMITE.

FUENTE **CEDULAS DE REGISTRO** ESTATAL **DE TRAMITES PARA VIVIENDA.**

DIAGRAMA DE FLUJO No.3
INSTANCIAS PARTICIPANTES **EN EL PROCESO DE PRODVCCION DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO**
EDIFICACION



IL CDE S ORMC CN n,11 TI-71 **[UEI**

4.1.4. Escrituración y titulación

Esta es la última fase del proceso de producción de la vivienda, en ella se encuentra la atención de aspectos financieros y legales. La escrituración se caracteriza porque por medio de una escritura original, como "instrumento que el notario asienta en protocolo para hacer constatar un acto juridico autorizado con su firma y sello', se formalizan las operaciones inmobiliarias.

A efecto de iniciar los trabajos de escrituración de un conjunto urbano, es necesario contar con lo siguiente.

Acta de entrega y recepción de las obras de urbanización y equipamiento, rubricada por la Dirección General de Desarrollo Urbano, el ayuntamiento y el titular de la autorización del conjunto urbano.

- Los permisos de venta de lotes.
- Haber otorgado una fianza a favor del ayuntamiento respectivo, por un monto igual al 20% de las obras y por un periodo de 2 años.
- Contar con la autorización del conjunto urbano vigente (prórroga).
- Licencia municipal de construcción, incluyendo los avisos de terminación de la obra.
- Certificado de libertad de gravamen vigente por lote.
- Pago predial actualizado por lote.
- Comprobante de haber realizado los pagos correspondientes poi impuestos y derechos causados por la autorización del conjunto urbano.

Esta última fase del proceso de producción de la vivienda, requiere del cumplimiento de 4 trámites (ver cuadro 4.8.). siendo éstos los siguientes:

1 Formalización del contrato de compraventa de la vivienda

En este acto el notario procede a formalizar los contratos de compraventa con cada adquiriente, permitiendo con ello comprometer en calidad de venta la vivienda terminada, dando a su adquiriente la garantía de que obtendrá una vivienda del desarrollo habitacional.

El resultado de dicho acto constituye la firma del protocolo, el cual para su elaboración involucra un tiempo de 30 días hábiles, una vez cubiertos 8 requisitos.

2. Certificación de clave catastral (edificación).

Este trámite se realiza a través de un notario ante el IIIGECEM y permite proporcionar al propietario o poseedor del bien inmueble la clave catastral y superficie de terreno y construcción, datos por medio de los cuales se encuentra controlado su predio en el registro estatal y municipal.

La obtención de la clave catastral amedta el cumplimiento de 3 requisitos previos, cuya respuesta es emitida en un término de 3 dias hábiles.

CUADRO aB

TRAMITES Y TIEMPOS SEÑALADOS PARA LA AUTORIZACION DE UN CONJUNTO URBANO

ESCRITURACION Y TITULACION

TIPO DE TRAMITE		REQUISITOS	RESPONSABLE	TIPO DE RESPUESTA	TIEMPO DE EMISION
FO RMALIACION DEL	1	ESO RITDRA NUEVA	PROPIETARIO-	PROTOCOLO	3U
CONTRATO DE	7	ROLE1A PREDIAL	ADQUIRIFNTF		
COMPRAVENTA	3	CERTIEICACION FISCAL			
		CERTIPCACION CATASTRAL			
		AVAI ,,O BANCARIO			
		DECLARACION DEI 1 IMPUESTO SOBRE LA RENTA			
		ACTA CONSTITUTIVA DE I A SOCIEDAD			
	5	CERnnCACIO N DF'LIBERTAD DE G RAVAMENES			
CERTIFICACION DE DATOS	-	SO11aTDD DEI A CERTIFIGACION ReamsTADA	NOTARIO	CLAVE CATASRAL	3
CATASTRAIFS	2	RECIBO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL	IIICCECEM		
		CORRIENTE			
		PAGO I)F I)FHECHOS CORRESPONDIFN T ES.			
MANIFESTACION DE	1	ESCRITURA	NOTARIO	MANIEESTACION	15
TRASLADO	2	BOLETA PREDIAL VIGENTE	AYUNTAMIEN IO	DE TRASLADO DE	
DE DOMINIO	3	ROI FTA DF AGUA		DOMINIO	
		CFRTIEICA0ION FISCAL.			
		CERTIEICACI N T			
	6	AVALUO BANCARIO			
	7	FORMA DF RASI DE DOMINIO			
	9	RFLI BO DE LAGO DE TRASLADO DE DOMINIO			
INSCRIPCION DE ACTOSO	1	ORIGINAL Y COPIA DF Tr57MON1) OE LA	TIRECCION GENERAL DEL	CERTFICACION DE	20
HECHOS JURIDICOS.		ESCRITURA PIIB I:CA	1 HFGIS IRO PUBLICO DF LA	INSCRIPCION.	
	2	CERTIFICADO DE LIBERTADO INEXISTENCIA	PROPIEDAD		
		DE GRAVAMENFS			
	3	COPIA DE LA MANIFESTACION DE PACO DFI			
		:MPUESTO DE			
		↑RASLADO DE DOMINIO			
	C	PAGO DE DERECHOS			

FUENTE ELABORACIDN PROPIA CON BASE EN LAS C EDULAS DE INEORMACION PARA EL REGISTRO ESTATAI DF TRAMI **rES PARA** LA VIVIENDA
SUBCOMISION DE SIMPLIFICACION Dr TRAMITES PARA LA VIVIENDA

3. Manifestación de traslado de dominio de la vivienda.

   Este acto constituye el traslado de dominio de la empresa que desarrolló el conjunto urbano hacia el comprador de la vivienda ya terminada, a efecto de amparar la situación legal a favor de este último, procedimiento que se hace a través de un notario ante el ayuntamiento correspondiente.

   La manifestación de traslado de dominio a obtener representa un tiempo de 15 días hábiles.

4 Inscripción del titulo de propiedad.

La inscripción del titulo de propiedad se realiza a través de un notario ante el Registro Público de la Propiedad, con el fin de otorgarle seguridad jurídica al adquiriente de vivienda y que este acto administrativo surta efectos legales contra terceros.

El certificado de inscripción (libro, volumen, partida y fecha), se obtiene mediante el cumplimiento y presentación previa de 4 requisitos, requiriendo un término de 20 días hábiles máximo para su respuesta.

Respecto a esta fase, para realizar los trámites es necesario cumplir con 23 requisitos (ver cuadro 49.), cuyo tiempo promedio para la resolución de cada uno de estos trámites es de 17 días hábiles.

CUADRO 4.9.
NUMERO DE REQUISITOS NECESARIOS PARA CUBRIR LOS TRAMITES
FASE DE ESCRITURACION

TIPO DE TRAMITE	NUMERO DE REQUISITOS NECESARIOS
FORMALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	8
CERTIFICACION DE DATOS CATASTRALES	3
MANIFESTACION DE TRASLADO DE DOMINIO	8
INSCRIPCICN DE ACTOS O HECHOS JURIDICOS.	4
TOTAL DE TRAMITES	**23**

FUENTE ELABORACION PROPIA CON BASE EN EL CUADRO No 48

En este sentido, en el gráfico No. 4 se observa que el promedio de emisión de los dictámenes correspondientes a la fase de escrituración, corresponde a 3 meses 15 días.

Asimismo, para efectuar cada uno de los trámites correspondientes se requiere la intervención de 5 instancias, del nivel estatal, municipal, del notario y el particular (ver diagrama de flujo No. 4.).

4.1.5. Consideraciones generales

Como puede observarse, el proceso de producción de una vivienda en el Estado de México bajo la figura de Conjunto Urbano, a través de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, representa un proceso arduo, en el cual se identifican 36 trámites generales, que requieren a su vez de 191 requisitos (ver cuadro No. 4.10).

GRAFICO No O
TIEMPO DE DES T ION Y IRAMITAC ION DEL PROCESO DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO
ESCRITURACION.

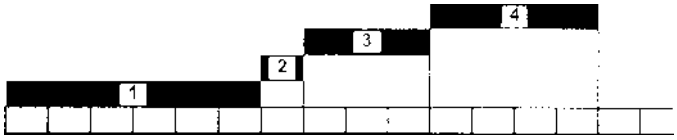
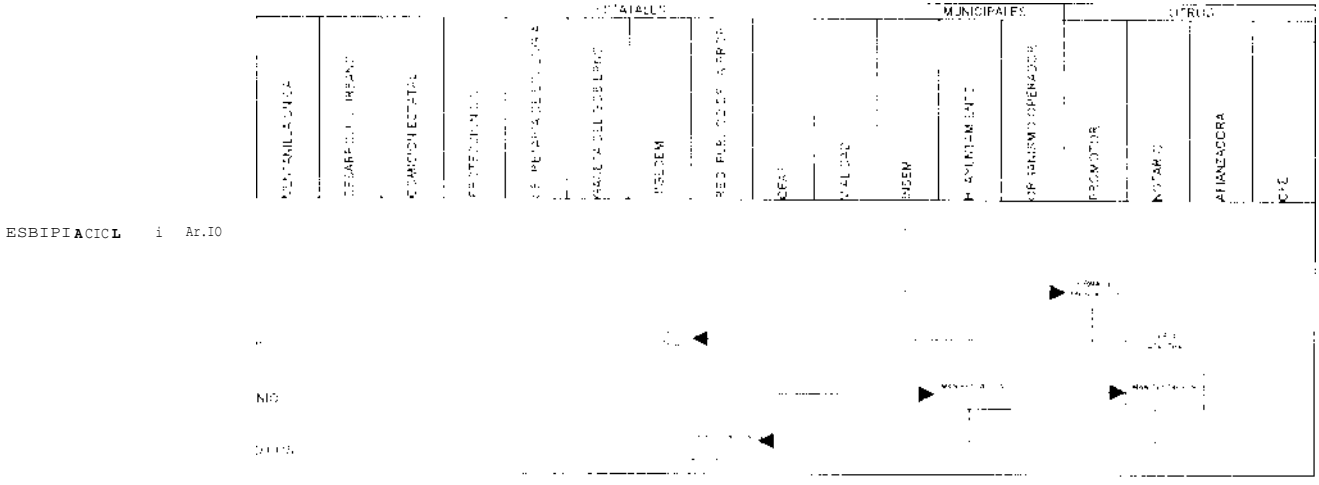


DIAGRAMA DE FLUJO NO 4
I**NSTANCIAS** PARTICIPANTES **EN EL PROCESO DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO**
ESCRITURACION



CUADRO 4.10.
PROCESO DE **PRODUCCION DE LA VIVIENDA** EN EL ESTADO **DE MEXICO**
TRAMITES NECESARIOS EN CADA FASE

TIPO DE TRAMITE	**NUMERO DE REQUISITOS NECESARIOS**
ADQUISICION DEL SUELO	
FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO	2
DICTAMEN DE LA COMISION	4
FORMALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	8
CERTIFICACION DE DATOS CATASTRALES	
MANIFESTACION DE TRASLADO DE DOMINIO	8
INSCRIPCION DE ACTOS O HECHOS JURIDICOS	4
URBANIZACION	
LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO	4
ANALISIS DE VIABILIDAD DE PROTECCION CIVIL	
DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL	7
DICTAMEN DE IMPACTO URBANO	7
INTEGRACION DEL EXPEDIENTE	10
ACUERDO DE AUTORIZACION	8
PUBLICACION EN GACETA DEL GOBIERNO	
PAGO DE IMPUESTOS Y DERECHOS	4
CERTIFICACION DE DATOS CATASTRALES	12
INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	5
OTORGAMIENTO DE GARANTIA HIPOTECARIA	3
AUTORIZACION DE PLANOS DE OBRAS DE URBANIZACION	
A) DE EQUIPAMIENTO URBANO	3
B) DE AGITA POTABLE Y ALCANTARILLADO	3
C) DE SEÑALAMIENTO VIAL	3
D) DE NOMENCLATURA DE CALLES	3
E) DE SUMINISTRO **DE ENERGIA** ELECTRICA	3
INICIO DE OBRAS DE URBANIZACION.	5
CONTRATOS DE TIPO COMPRAVENTA	2
PERMISOS DE VENTA	2
PERMISO DE PROMOCION Y PUBLICIDAD	2
PROGRAMA ESPECIFICO DE PROTECCION CIVIL	
AVISO DE TERMINACION DE OBRAS DE URBANIZACION	5
MUNICIPALIZACION DE OBRAS DE URBANIZACION Y	4
EQUIPAMIENTO	
OTORGAMIENTO DE FIANZAS	3
LIBERACION DE FIANZA.	1

continuación de¡ Cuadro No 41D

EDIFICACION		
EXPEDIENTE TECNICO PARA LICENCIA DE CONSTRUCCION	14	
EMISION DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION.		
PERMISO SANITARIO DE INICIO DE CONSTRUCCION	B	
AVISO DE I ERMINACION DE OBRA.	3	
PERMISO SANITARIO DF OCUPACION DE OBRA	1	
ESCRITURACION Y TITULACION		
FORMALIZACIO N DEI CO N I RATO D E COMPRAVENTA		
CERTIFICACION DE DATOS CA LASTRA[ES		
MANIFESTACION DE TRASLADO DE DOMINIO	8	
INSCRIPCION DE ACTOS o HECHOS JURIDICOS.	4	
TOTAL DE REQUISITOS	**I o I**	

FUENTE: ELABORAC ION PROPIA CON BASE FN LOS CUADROS **No 4 2** 4 4 4 6. Y 4.8.

Cumplir las cuatro fases del proceso implica demasiados trámites para su concreción, y a su vez requieren de innumerables requisitos. Esta situación se visualiza en el gráfico No, 5, apreciándose que el tiempo para llevar a cabo el proceso general de producción de la vivienda representa un promedio de 42 meses, periodo en el cual no se encuentra considerado el tiempo en que se realizan las obras correspondientes de urbanización y edificación.

Asimismo, recabar dichos trámites requiere la intervención de los niveles federal., estatal y municipal, así como de instituciones privadas, participando en dicho proceso 17 instancias diferentes (ver diagrama de flujo No. 5)

En general, se puede señalar que el número de trámites a cubrir antes de iniciar la construcción de la vivienda son demasiados, así como las oficinas que se tienen que recorrer para cumplimentarlos, ya que intervienen dependencias del nivel estatal y municipal, así como organismos descentralizados, entre otros. Esta complejidad impide la agilización de los trámites que se realizan en torno a la producción de vivienda, en las cuatro fases sucesivas.

4.2. Proceso de gestión y tramitación de conjuntos urbanos a través de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda (1994-1997)

En el punto anterior se ha realizado el análisis en torno al proceso de producción de la vivienda a través de las cuatro fases que lo conforman, esto permitió conocer el tiempo establecido oficialmente para la atención y desahogo de los trámites en cada una de las fases.

Es necesario ahora observar , partiendo del tiempo establecido oficialmente, si en realidad éste ha sido respetado por las instancias involucradas en el proceso, a partir de casos reales.

Para tal efecto. fue necesario revisar la situación que guardan los desarrollos habitacionales autorizados en el periodo 1994-1997, tiempo en que ha operado la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda. Una vez hecha la revisión de los 24 desarrollos habitacionales autorizados por el gobierno del Estado de México en el período de análisis (ver cuadro No. 4.1.) se estudiaron sólo 9 expedientes. La peculiaridad que presentan estos 9 expedientes es que la gestión y tramitación para su autorización fue bajo la responsabilidad de la Ventanilla Unica de Promoción de la Vivienda en el Estado, bajo la figura juridica de conjunto urbano de tipo habitacional, instalada en la Dirección General de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, posibilitando que las solicitudes y la documentación básica conformaran un expediente preliminar, para que a partir de las reuniones de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda fueran analizados por las dependencias involucradas, con el propósito de emitir el dictamen ccrrespondiente.

Revisados los 9 expedientes referidos, se formaron cuadros cuya característica es visualizar la situación en que se encuentra la tramitación de cada tino de los desarrollos (ver cuadros Nos. 4.11 al 419) Cada uno de estos cuadros constituye un análisis particular a los desarrollos habitacionales autorizados. donde se vierten, de acuerdo a la fase del proceso de producción de la vivienda, los tramites a cubrir en cada una de ellas, especificando el tiempo real requerido para su cumplimiento y la emisión del dictamen o autorización correspondiente.

Derivado de dicho analisis, los resultados identificaron 3 aspectos importantes. siendo los siguientes:

4.2.1. Tiempo de gestión y tramitación en la fase de adquisición del suelo

Partiendo de que existe dentro del proceso de producción de la vivienda, en la fase de adquisición de suelo. un tiempo estimado para la atención y emisión de los dictámenes correspondientes, el tiempo oficial establecido para la obtención de los trámites correspondientes es de 4.5. meses

CUADRO No. 4.13.
TIEMPO DE ATENCION EN LA EMISION DE AUTORIZACIONES
POR PARTE DE LAS INSTANCIAS INVOLUCRADAS EN EL PROCESO DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA.
CONJUNTO URBANO HACIENDA DEL PEDREGAL , MUNICIPIO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MEXICO,

	ı	FI.	, A	–II			II N		A–	111,	N	—L	Y.
UICIA.SIN LE LA													
LIFIRMINIM ■													
O" TEAS LE N I IDAENTIL													
-TADIN 11 11,11													
ACUERDO LE -CRIVACION													
NOCRIACION EN EL 111 CICTI,1 I TI- C. 1111													
D" 111 DE OASKA DI TRANDIDA IN													

'L EMITIDO EL DICTAMEN [illegible] DE AUTORIZACION DEL TRAMITE RESPECTIVO

.L CONJUNTO URBANO

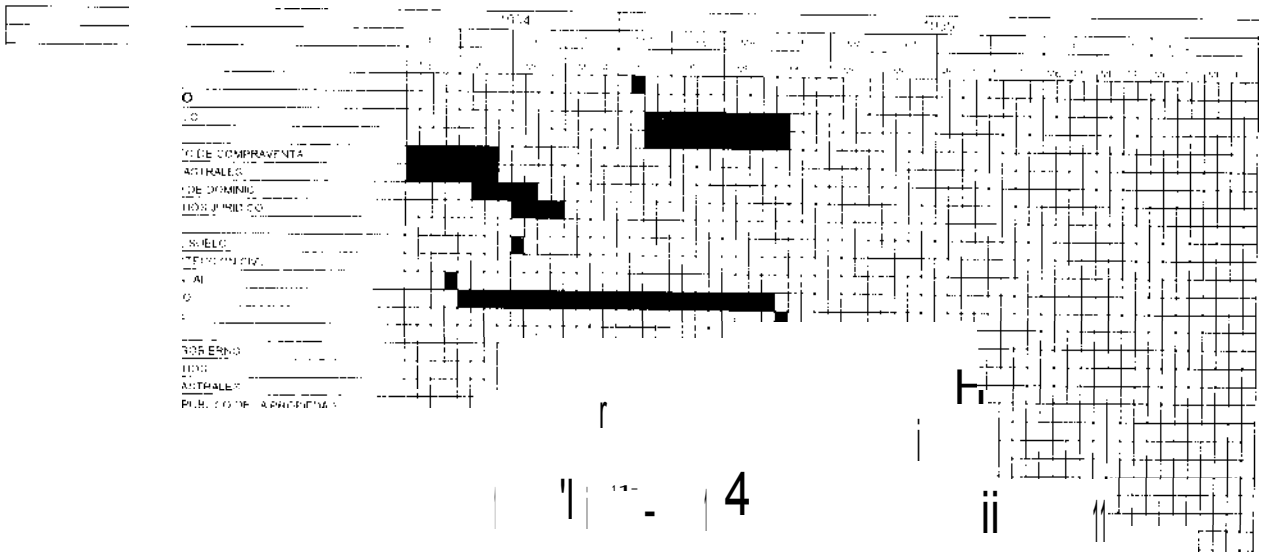
CFIA, CON BASE EN LA REVISION DE EXPEDIENTES INTEGRADOS DE AUTORIZACION
ES DE LA COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA DEL ESTADO DE MEXICO

CUADRO No. a 1a.

TIEMPO DE ATENCION EN LA EMISION DE AUTORIZACIONES
POR PARTE DE LAS INSTANCIAS INVOLUCRADAS EN EL PROCESO DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA.
CONJUNTO URBANO ECATEPEC LAS FUENTES . MUNICIPIO DE ECATEPEC , ESTADO DE MEXICO.

	1994		1995
Fin- , VV-1 11 T 101 . F suero			
n			
DOMI NIO			
URBANIZACIDN			
FUI DI 1 SU DE 11			
S-EGEA- ES DEL			
ai U			
PER — IN TA			
a			
11 '0 DE TERM NAI 10 DE OBRA DE az+corv			
0 s osxis 11111. AC OU mirrrto		T	

r EC AEN ol uc EMITIDO EUanrv DE aiio . **AT- DELTRÁMi E acAE_TvO**



CUADRO No. 4.16.
TIEMPO DE ATENCION EN LA EMISION DE AUTORIZACIONES POR PARTE DE LAS INSTANCIAS INVOLUCRADAS EN EL PROCESO DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA.
CONJUNTO URBANO "BOSQUES IZCALLI , MUNICIPIO DE CUAUTITLAN IZCALLI, ESTADO DE MEXICO.

	ss4																							
	VAS		1,1		MAY		D _F-,L		—A. 1															
	MES		_						MISS															
IEC✓A DE.mu-rtuD																								
ADQUISICION DEL SUELO																								
ACTIBILIDAD DE LISO DEL SUELO																								
DICTAMMEN DE LA COMLSION																								
FOE^MALIZA(DEL CONTRATO DE COMPRA-MENTA tF^ DE DABM CATA4RALt.																								
MANIFFSTACI ON DE TRASLADO DE DOI1INII sCRIPCION DE ACTOS D HECHOS JURIDIws																								
URBANIZACION.																								
NLIA ESTATAL DE LISO DE. SUELO																								
L VIABILIDAD DE PROI E000N (OVIL																								
rAMEN DE IMOACro AMEIENTAL																								
DE IMPACTO URBANO. ^GRACON DEL EXP L !ENTE																								
ERGO DE Am OR!ACION IBACION EN GACETA DEL ABERNO																								
`VDEiECIOS rl PrIPCAd OS DE DATOS::AT4STRALES																								
NHCRIPC_CN EN L L REGISTRO PUBLICO DE:A PROPIEDAD MIENTO DE CARANTIA HIPOTECARIA																								
.111 tRIZACION CL tS DE OBRAS DE URBANIZACION																								
lo DEC BRAS oE ULE ANIZACON																								
1 O' DE TNPZA QMPUVENTq.																								
Ds DE VENTA																								
.•EHMI A Dc=R'E SICO Y EJ auocgD																								
AV v.E.a :rm,. F sPE.: ION D: BRAS DE IRBANI																								
o LE IE AC.ON I ION BR SRA59E JRPANIZACION																								
2 NIUPA LLE; ONDEO AS JEURBANTüCIONYEOUIPAM'ENTO																								
oTO kSAM ✓, NI D I O111-S																								
LIEJNCC N FANZA																								

a I Clw El DIJE P- —Vi IDO EL DIa AMFN U OFICIO DE ALJTCRIZA COI DE. TRAMITE RESPECTIVO

ER=E B. .ON PROA EN BAO, A-A REC SION DE EXPFDENTE PRADas DE _L .RIZ A CION DE CONJUNTOS URD ANOS A TRAVPS DELA

El análisis señaló que de los 9 desarrollos habitacionales considerados. sólo el conjunto urbano Bosques Izcalli cubrió esta fase en el tiempo oficial señalado., fuera del mismo. 3 desarrollos realizaron los trámites correspondientes en un tiempo de 1 5. 2.75 y 3 meses, siendo los conjuntos urbanos denominados "Hacienda del Pedregal", ° Lote 48 Ote," y Los Héroes", respectivamente; por su parte, los 5 conjuntos urbanos restantes ocuparon un tiempo mayor al estimado, en un rango de 5.5 a 12.5 meses (ver cuadro 420).

CUADRO 110.
TIEMPO REQUERIDO PARA LA GES TION Y TRAMITACION **DE REQUISITOS FASE DE ADQUISICION** DEL SUELO

NOMBRE OEL CONJUNTO URBANO	MUNICIPIO	TI EMPOEN MESES
' HOSOUES IIGALLI"	C IAUTIP_AN ILCALLI	45
'I OS HEROFS	WAPACUCA	
"EX-HACIENDA SAN FELIPF	COACAI C0	
! OMAS DE COACAI CO'	COACALCO	
'LA ir ORESTA'	TOI IIJA LA PAZ	
'HACIENDA DEL PEDREGAL'	AI IZAPAN DE ZAPAGOZA	
LOTE 4o OR (ENTE'	TuLTIT1 AN	-.5
"ECATEPEC LAS FUENTFS"	EOAiEPEC	55

FUENTE ELABORACION PROPIA CON PASE EN FL ANALISIS UL LOS CUADROS Z 11 AL 4 19

De los 9 conjuntos urbanos analizados, sólo el 11.2% cubrieron los requisitos en el tiempo establecido; un 33.4% ocuparon un tiempo menor al oficial para la obtención de los trámites respectivos; mientras tanto. un 55.6% rebasó el tiempo minimo establecido para obtener los dictámenes correspondientes.

4.2.2. Tiempo de gestión y tramitación en la fase de urbanización

En esta fase se estableció un tiempo oficial de 27 meses para su cumplimiento, y considera el cubrir 21 trámites, sin embargo, considerando que esta fase es la que involucra un mayor número de trámites y de tiempo, se observó que solamente un conjunto urbano ha cubierto en su totalidad los trámites necesarios en un tiempo de 28.5 meses. mientras tanto, 1 conjunto urbano ha ocupado un tiempo de 8.25 meses para obtener un total de 7 trámites; 3 más han cubierto 12 trámites en un tiempo de 7.25, 10.75 y 16.5 meses, otro más cubrió 13 trámites en tiempo estimado de 12.75 meses: 3 más han cubierto 14 trámites en un tiempo de 85, 17 y 17.25 meses (ver cuadro 4.21.)_

CUADRO 4.21.
TIEMPO REQUERIDO PARA LA GESTION Y TRAMITACION DE REQUISITOS
FASE DE URBANIZACION

NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	MUNICIPIO	TIEMPO EN MESES	No. DE TRAMITES CUBIERTOS
BOSQUES IZCALLI"	CUAUTITLAN IZCALLI	8 5	14
LOS HEROES	IXTAPALUBA	28.5	21
EX HACIENDA SAN FELIPE	COACALCO.	17	14
LOMAS DE COACALCO	COACALCO	165	12
'1A FLORESTA	TOLUCA	1725	14
	IA PAZ	10 75	12
HACIENDA DFL PEDREGAL'	ATIZAPAN DE ZARAGOZA	7.25	12
LOTE 48 ORIENTE"	TULTITAN	825	7
ECATEPEC LAS FUENTES"	ECATEPEC	1275	13

FUENTE EIABORACION PROPIA CON BASE EN EL ANALISIS DE 105 CUADROS 4.11 AL 4.19.

Del total de los conjuntos urbanos analizados, sólo uno de ellos ha cubierto el total de trámites requeridos, siendo el conjunto urbano denominado Los Héroes", que representa el 11.2%, aunque el tiempo requerido fue superior al señalado oficialmente. Por su parte, si bien el 33.4% de ellos han cubierto 14 trámites, el tiempo requerido para la obtención de los dictámenes correspondientes es de 17.25 meses, observando que no se ha ocupado el tiempo estimado oficialmente, por lo que los trámites subsecuentes faltantes podrían rebasar dicho tiempo.

Mientras tanto, otro 55.6% de los conjuntos urbanos han requerido de un promedio de 7.5 y 12.75 para cubrir entre 7 y 12 trámites, situación que se considera es el tiempo idóneo para que los trámites faltantes se cumplan en un tiempo igual, permitiendo con ello que no pudieran rebasar el tiempo oficial estimado.

Lo anterior destaca que de los 9 desarrollos, 5 se encuentran dentro del tiempo establecido oficialmente; por su parte, 4 de ellos, que representan el 44.5%, han ocupado más del 50% del tiempo señalado para su obtención, considerando que aún requerirán de un tiempo igual adicional para cumplir con los trámites faltantes en dicha fase.

4.2.3. Tiempo **de gestión y tramitación en la fase de adquisición del suelo y urbanización**

Si sumamos el tiempo especificado en la fase de adquisición del suelo y división del suelo-urbanización, se obtiene un tiempo oficial establecido de 31.5 meses, con un total de 27 trámites a cubrir para llegar a considerar el último trámite autorizado a diciembre de 1996.

Derivado de ello, se desprende que de los 9 desarrollos habitacionales, sólo el conjunto urbano denominado "Los Héroes' ha cubierto los 27 trámites que involucran estas dos fases, representando sólo el 11.2%; por otro lado, 3 de ellos han cubierto un total de 20 trámites. representando el 33.4%; mientras tanto. 4 han cubierto entre 18 y 19 trámites (44.5%) , y 1 conjunto urbano más ha cubierto sólo 13 trámites (ver cuadro 4.21).

El tiempo mayor ocupado ha sido de 29.75 meses, restando solamente 2.25 meses para cubrir los trámites restantes del tiempo oficial señalado, por lo que debemos esperar que 5 de ellos, de acuerdo a lo señalado en el punto 4.2.1 ocuparán más tiempo del establecido, una vez cubiertos los trámites faltantes

CUADRO 422.
NUMERO DE TRAMITES CUBIERTOS EN EL PROCESO DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA
FASE DE ADOUISICION DEL SUELO Y URBANIZACION

NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	MUNICIPIO	Na DE TRAMITES CUBIERTOS
'BOSQUES IZCALII"	CUAUTITLAN IZCAI I I	. .
"LOS HEROES"	IXTAPALUCA	.,
EX HACIENDA SAN FELIPE	COACALCO	e.
'LOMAS DE COACALCO"	COACAI CO	
"LA FLORES rA"	TOLUCA	2
•LAPAZ".	LA PAZ	'R
'HACIENDA DEL PELIHEOAI'	ATRAPAN DF ZARAGOZA	
⁝OTF 48 ORIENTE'	TLCTITAN	1
'ECATEPEC LAS FUENTES	ECATEPEC	9

FUENTE ELABORACION PROPIA CON RASE FIN EI ANAI ISIS DF 1 OS CUADROS **4 11 al 4 19**

4.2.4. Conjunto Urbano , dos estudios de caso

Partiendo de los resultados obtenidos en los puntos anteriores y a efecto de brindar una mayor comprensión del aspecto administrativo, es necesario abordar dos ejemplos especificas, con la finalidad de visualizar en casos concretos y reales el proceso administrativo que prevalece en torno a la gestión y tramitación de los conjuntos urbanos

4.2.4.1 . Conjunto Urbano " Los Héroes ", municipio de Ixtapaluca

El conjunto urbano denominado "Los Héroes", fue uno de los casos de estudio, pues es el único que ha cumplido con la totalidad de los trámites solicitados para su autorización, permitiendo visualizar en su totalidad la problemática que engloba el arduo y tardado proceso administrativo, en las cuatro fases del proceso de producción

a) Caracteristicas generales

Denominación:	Conjunto urbano "Los Héroes", ubicado en el municipio de Ixtapaluca.
Promotor	Empresa Promotora SADASI, S A. de C.V.
No. de Viviendas:	Tiene un potencial de 17,000 viviendas

b) Gestión y **tramitación**

Este desarrollo habitacional es el único de los 9 conjuntos urbanos analizados que presenta un mayor avance en su autorización y desarrollo; los tiempos requeridos reales para la obtención de los trámites correspondientes de cada fase fueron los siguientes.

- Dentro de la fase de adquisición del suelo, se requirió un tiempo de 3 meses; considerando que el tiempo establecido oficialmente para la obtención de los trámites de esta fase es de 4.5 meses, existe una diferencia menor a 1.5 meses.

  Lo anterior nos permite observar cómo ha sido el procedimiento con respecto al tiempo establecido oficialmente en la obtención particular de cada uno de los trámites, en relación al tiempo ocupado. En la gráfica No. 4.1, (ver anexos) se visualiza esta situación, señalando que los tiempos oficiales no fueron respetados, en virtud de que de los 6 trámites necesarios sólo uno se cubrió en el tiempo oficial establecido, mientras otros 3 fueron en un menor tiempo y dos más lo rebasaron para su cumplimiento.

  En la fase de urbanización el tiempo estimado oficialmente es de 27 meses; para obtener los 21 dictámenes o autorizaciones señalados en esta fase se requirió un tiempo de 28.5; es decir, 1.5 meses más para su conclusión. La gráfica No. 4.2. permite visualizar que los tiempos oficiales establecidos para cada uno de los trámites no han sido tampoco respetados, principalmente porque los tiempos reales representan un tiempo mayor.

- En la fase de edificación, si bien el tiempo oficial estimado es de 6 meses, el ocupado en la gestión y tramitación para obtener los 5 dictámenes o autorizaciones señalados en esta fase requirió de 5.5 meses. No obstante, se debe señalar que la fecha promedio para su análisis ha sido como base el 17 de febrero de 1997, en virtud de que esta fecha es el límite para manifestar el término de las obras correspondientes, lo que no se ha llevado a cabo, por lo que se estima que aún requerirá de un tiempo más para su conclusión. En la gráfica No. 4.3. se observa que al inicio de esta fase los trámites requirieron de un considerable tiempo para su cumplimiento, para finalmente minimizar esta situación.

  En la fase de escrituración el tiempo oficial estimado es de 3.5 meses, comparado con el tiempo real ocupado en la gestión y tramitación para obtener los 4 dictámenes y/o autorizaciones

señalados en esta fase, se requirió de 3.75 meses, lo cual significa casi una coincidencia entre el tiempo establecido oficialmente con el real utilizado; sin embargo, en la gráfica No. 4.4. se puede observar que los tiempos particulares utilizados en cada uno de los trámites han sido mayor que los establecidos oficialmente

- Tomando en consideracion lo anterior. en la gráfica No. 4.5 se observa de manera general cómo se ha dado este proceso, demostrando que no obstante que los tiempos totales no distan mucho de los establecidos oficialmente, sí es necesario recalcar la lentitud en la emisión de las resoluciones o autorizaciones requeridas en cada una de las fases

4.2.4.2. Conjunto Urbano "La Floresta", municipio de Toluca

Se analiza este conjunto urbano, en virtud de que es uno de los que ha cumplido con un número mayor de trámites solicitados para su autorización: además de que es un conjunto urbano cuya propiedad y gestión corresponde a una instancia de gobierno.. en este caso del Ayuntamiento de Toluca, lo que permitió observar de qué forma se comporta la gestión desarrollada por una instancia de gobierno en relación al resto de los S conjuntos urbanos a cargo de empresas privadas.

a) Características generales

Denominación.	Conjunto urbano La Floresta`, ubicado en el Municipio de Toluca
Promotor:	H Ayuntamiento de Toluca.
No. de Viviendas:	Tiene un potencial de 664 viviendas.

b) Gestión y tramitación

Este desarrollo habitacional considera el cumplimiento de 14 trámites hasta la fase de urbanización; los tiempos requeridos reales para la obtención de los trámites correspondientes de las dos fases cubiertas fue de la siguiente manera:

- En la fase de adquisición del suelo. el desarrollo requirió de 2.75 meses, considerando que el tiempo establecido oficialmente para la obtención de los trámites en esta fase es de 4.5 meses, existe una diferencia menor a 1.75 meses. En la gráfica No 46 se visualiza dicha situación, señalando que los tiempos oficiales tampoco fueron respetados, debido a que de los 6 trámites necesarios. sólo uno se cubrió en el tiempo oficial, mientras 5 requirieron de mayor tiempo para su cumplimiento.

- En la fase de urbanización, el tiempo estimado oficialmente es de 27 meses, el tiempo ocupado en la gestión y tramitación para obtener los 21 dictámenes y/o autorizaciones señalados requirió de un tiempo de 155. es decir, 11.5 meses menos para su conclusión La gráfica No. 4.7 permite visualizar que los tiempos oficiales establecidos para cada uno de los trámites no han sido

respetados totalmente, no obstante la mayoría de estos han sido autorizados en un menor tiempo al oficial.

- Tomando en cuenta lo anterior, en la gráfica No. 4.8 se observa de manera general cómo se ha dado este proceso. Esto nos permite señalar que si bien los tiempos totales no distan mucho de los establecidos oficialmente, es necesario recalcar lo tardío en la resolución de cada uno de los trámites y/o autorizaciones requeridos en cada una de las fases.

4.3. Requisitos de las fases del proceso de producción de la vivienda en el Estado de México

El proceso al cual se encuentra supeditado la producción de vivienda en el Estado de México, además de ser arduo y complejo, no se respetan en la realidad los tiempos oficiales establecidos, incrementando el período que implica desde adquirir un terreno en breña hasta la construcción de la vivienda y su venta.

Es necesario hacer una revisión de todos aquellos requisitos establecidos para cubrir los trámites en cada fase del proceso de producción, a fin de precisar y cuantificar el número de veces que un requisito es señalado como indispensable. Esto, para cuantificar los requisitos que podrían ser anulados, por no ser importantes, y que permitirían agilizar más el cumplimiento de las diferentes fases del proceso, a fin de que de ello se deriven los resultados que permitirán complementar una propuesta al proceso de producción de la vivienda.

4.3.1. Adquisición del suelo

En la fase de adquisición del suelo, de acuerdo a lo señalado en el punto No. 4.2.1, se requieren para el cumplimiento de los 6 trámites necesarios un total de 29 requisitos.

Como se observa en el cuadro No. 4.23, de los 29 requisitos necesarios en esta fase, 8 de ellos son solicitados más de una vez; de éstos, 1 es requerido hasta 3 veces, lo que representa el 3.4%; mientras 7 de ellos es necesario presentar la documentación respectiva hasta 2 veces, representando el 24.1%, misma que tiene como finalidad su revisión y complementación junto con otra más para la emisión del dictamen y/o autorización respectiva del trámite.

c UAD RO No, 111

REQUISITOS NECESARIOS PARA **EL** LIJMPLIMIE^O **DE LOS** TRAMITES

FASE DE ADQUISICION DEL SUELO

DE FOMEN TO A LA +.VI..+.... a

>1' ⊥ ΠΙ

DE COMPFAJCNTA

FTDALII

LE 115INID

i 1 | 2

4.3.2. Urbanización

Dentro de la fase de urbanización, se observa que para cumplir con los 21 trámites correspondientes, y previo a la revisión y la emisión de cada uno de los dictámenes y/o autorización correspondiente, es necesario cumplir con 95 requisitos.

Como se puede observar en el cuadro 4.24, los requisitos señalados son demasiados, lo que implica un mayor tiempo para su cumplimiento; la situación más grave es que de estos requisitos muchos de ellos requieren presentar la documentación correspondiente **hasta** 3 veces. Del total de los 95 requisitos necesarios, 2 de ellos son solicitados hasta 3 veces, **mientras tanto** 9 de ellos se requiere por lo menos presentarlos 2 veces, representando ello un 2.10% y 9.47%, respectivamente.

4.3.3. Edificación

En la fase de escrituración, para el cumplimiento de los 5 trámites, y de manera particular en cada uno de ellos, es necesario presentar previamente un total de 29 requisitos. De la totalidad de ellos, sin embargo, como se observa en el cuadro 4.25, existen por lo menos 3 requisitos que se solicitan hasta dos veces, situación que representa un 9.6%.

4.3.4. Escrituración

Para la fase de escrituración se requiere del cumplimiento de 4 trámites, que a su vez implican un total de 23 requisitos, previo a la emisión del dictamen y/o autorización correspondiente.

En el cuadro 4.26 se puede observar que de los 27 requisitos necesarios para la emisión de los dictámenes correspondientes, 1 de ellos es solicitado hasta 3 veces, lo cual representa un 3.70%; por su parte, 5 son requeridos hasta 2 veces, representando el 18.5%.

SOLICITUD.
CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO.
COPIA CERTIFICADA NOTARIAL DE
COPIA DEL RECIBO DE PAGO PREC
LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SU
PLANO AUTORIZADO DE LOTIFICAC
CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GR
CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE
FIRMA DEL PERITO Y COPIA DE SU
NSTRUCCION
No. DE VECES SOLICITADO EL REQUISITO.
1 1 1 1 2 1 1 1 1

CUADRO No. 4.26.
REQUISITOS NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS TRAMITES
FASE DE ESCRITURACION

REQUISITOS																
						3							s	3		
									ó	É						
TRAMITE																
														E	s,	
		CJ			A:	Es	\^	C)								
Z >ON D A IG DE COMPRA VENTA																
		I)							El							
FRTIFO J AT SCATASTRALES												o				
		LT											J			
MANIFESTA ;UN DE TRA: DO DE DO			T.E	,	L)							±				
														D	O	++
VEIP DE REWas DCOS																
N DE VECES SOLICITADO EL REQUISITO.	2	3	3	2	T	1	1	3	I	1	I		1		1	I

FUENTE CEDULAS DE INTDRMACION PAPA EL REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES PANA VIVIENDA IDLIO DE 1996, COMISON ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA

4.4. Instancias administrativas participantes en el proceso de producción de la vivienda

Una vez conocidos los múltiples trámites y requisitos para llevar a cabo el proceso de producción de una vivienda, así como la forma oficial que debe seguirse paso a paso para finiquitar la vivienda como producto terminado, a fin de ser adquirida por los demandantes, es necesario identificar las instancias que presentan deficiencias en la emisión de los dictámenes y/o autorizaciones correspondientes

Tomando como base los tiempos señalados oficialmente y los reales considerados para la emisión de dichos dictámenes, se puede hacer un comparativo que permite observar la forma en que las instancias y dependencias o agentes involucrados en el proceso de gestión y tramitación de las fases del proceso de producción de la vivienda han tenido un retraso, o en su caso tiempos mejores a los establecidos.

Para el análisis se tomará como base el tiempo ocupado en el proceso de gestión y tramitación del conjunto urbano "Los Héroes", a partir de las 15 instancias que intervinieron en el proceso de gestión y tramitación y que emitieron el dictamen y/ autorización correspondiente, resultando lo siguiente:

a) La fase de adquisición de suelo es la parte más importante de todo el proceso de producción de la vivienda, por estar involucrada ahí la participación de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, donde, a través de sus reuniones colegiadas, intervienen varias instancias para dar su opinión factible.

   En el cuadro No. 427 se observa que de las 6 instancias participantes en esta fase, sólo dos dependencias dieron atención en el tiempo establecido oficialmente, o menor a éste. Por su parte, las 4 restantes ocuparon un tiempo mayor al oficial, siendo de entre 1 mes y 4 meses más.

b) Tomando la totalidad de los trámites a cumplir, 11 de ellos tuvieron un cumplimiento dentro del tiempo establecido oficialmente, o menor a éste, lo que representa el 23.9%; mientras tanto, el 71.1 % restante ocupó un tiempo mayor de lo señalado

c) El tiempo empleado para la emisión de los trámites ha sido demasiado con respecto a la atención por algunas instancias y/o dependencias involucradas; cabria entonces observar cual ha sido la participación de cada una de éstas en el proceso mismo de gestión y tramitación del desarrollo habitacional "Los Héroes", a partir del número de tramites en los cuales participa cada una de las dependencias y/o agentes involucrados en el proceso (ver cuadro 428)

CUADRO No.428
PROCESO DE **PRODUCCION** DE LA VIVIENDA **EN EL ESTADO DE MEXICO**
DEPENDENCIAS INVOLUCRADAS EN CADA UNO DE LOS TRAMITES REQUERIDOS

DEPENDENCIA RESPONSABLE	**No DE TRAMITES EN LOS**	**ATENCIO BBRINDADA**	
	QUE INTERVIENE	V	21
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO	13	4	11
INSTITUTO AURIS	1		
ORGANISMO DE AGUA POTABLE DE IXTAPAIUCA	2		
PROMOTOR	9	3	6
SECRETARIA DE ECOLOGIA	1		1
DIRECCION GENERAL DE VIALIDAD	2		2
AYUNTAMIENTO.	6		5
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	4	2	2
NOTARIO	6	3	5
IGECEM.	3	1	2
DIRECCION GENERAL DE I'HOI ECGION CIVIL	2	1	
GACETA DEL GOBIERNO	1	1	
AFIANZADORA			1
CIA DE LUZ Y FUERZA	1		
INSTITUTO DE SALUD DEL ESTADO DE MEXICO.	2	2	

1 DICTAMFNFS YIO AUTORIZACIONES EMITIDOS EN EL TIEMPO ESTAR¡ ECIDO. O MENOS
2/ DICTAMENES Y/O AUTORIZACIONES EMITIDOS MAYOR AL TIEMPO ESTABLECIDO OFICIALMENTE
FUENTE. CUADRO N. 4.27

La participación de la Dirección General de Desarrollo Urbano en el proceso ha sido significativo, en virtud de que interviene en un total de 13 trámites. En algunos trámites el tiempo es demasiado, en otros es menor al establecido y en dos más el tiempo oficial, comparado con el real, es igual.

Por su parte, la participación que ha tenido el Organismo de Agua Potable de Ixtapaluca ha sido en menor escala, pues participa en sólo dos trámites; sin embargo, los tiempos reales distan demasiado de los oficiales.

La participación del promotor es la parte medular del proceso, sobre todo porque él se tiene el interés mayor para que se agilicen los trámites; interviene directamente en 9 trámites.

Los tiempos reales ocupados distan en gran medida de los oficiales, por lo que el interés y la participación de un promotor no es suficiente en el proceso, o bien existen diversas causas que no se encuentran en sus manos para cumplir en un tiempo breve con los requisitos.

- La Dirección General de Vialidad tiene también una mínima intervención en el proceso con la atención de dos trámites, los cuales requieren de un tiempo mayor de lo establecido oficialmente, llegando a ocupar entre 2 y 2.5 meses más para su cumplimiento.
- La participación del ayuntamiento debiera tener agilidad en el proceso, en virtud de que al final es el encargado de administrar el conjunto urbano autorizado; sin embargo, el tiempo ocupado para emitir los dictámenes y/o autorizaciones correspondientes representan un tiempo mayor a lo establecido oficialmente
- El trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad se considera la parte jurídica importante en el proceso, debiendo ser ágil en la atención de cuatro trámites en todo el proceso, pero los tiempos son mayores a lo establecido oficialmente.
- La participación del notario es importante para concretar los aspectos jurídicos del proceso; interviene en 8 trámites en los cuales los tiempos ocupados en ellos en su mayoría están fuera del tiempo establecido oficialmente.
- La participación del IIIGECEM se observa en la atención de 3 trámites; el tiempo ocupado en la atención de éstos lo ha hecho en un mínimo de tiempo, a excepción de uno de ellos que ocupa poco menos de 1 mes.
- La Dirección General de Protección Civil a pesar de participar en la atención de sólo 2 trámites, el tiempo ocupado en la emisión de los dictámenes es mayor a lo establecido oficialmente.
- La participación del Instituto de Salud del Estado de México, es en sólo dos trámites, y la emisión de los dictámenes que le corresponden ha sido en menos tiempo del oficial establecido.
- La situación anterior permite reflejar que algunas instituciones si conciben la importancia de estos trámites; este es el caso también del instituto AURIS, el cual no rebasa el tiempo de emisión del dictamen correspondiente
- Existen otras dependencias, como es el caso de la Dirección de Planeación Ambiental de la Secretaría de Ecología, que a pesar de que sólo tiene bajo su responsabilidad la atención de un trámite, el retraso es demasiado, requiriendo hasta un mes más.
- Por su parte, la Gaceta del Gobierno, tomando en cuenta que necesita cumplir con un sólo trámite, éste ha sido atendido en menos del tiempo establecido oficialmente.
- Asimismo, tal parece que las instituciones privadas también presentan una situación de burocracia, en el sentido de que para obtener una Garantía Hipotecaria la responsable de su

otorgamiento es una afianzadora en la gestión realizada en el conjunto urbano 'Los Héroes el tiempo para su otorgamiento fue mayor de lo establecido oficialmente.

- Esta situación se observa también en la Compañia de Luz y Fuerza, que a pesar de tener una sola participación en el proceso, la factibilidad para el otorgamiento del servicio va mas allá de lo oficial.

Para el cumplimiento de las 4 fases del proceso de producción, intervienen 15 instancias de nivel estatal, municipal, organismos descentralizados, instituciones públicas y privadas y promotoras de vivienda. De estas 15 instancias, de acuerdo al total de los trámites, 11 de ellas cumplieron dentro del tiempo oficial establecido, o menor que éste, por su parte, el 71.1% restante tuvo un retraso en su cumplimiento.

Este resultado permite establecer que los tiempos y trámites requeridos no son lo suficientemente sencillos para su cumplimiento en un minimo de tiempo y por consiguiente tienen un arduo proceso de gestión y tramitación. La parte fundamental de este retraso es que algunas instituciones y dependencias involucradas en el proceso y aún el propio promotor ha tenido un gran retraso en su atención.

Resultado de ello, las 15 instancias y agentes que participan en el proceso intervienen en 58 pasos, dentro de los cuales sólo 26 han sido atendidos en el tiempo oficial establecido o menor que éste, representando el 44.8%, mientras tanto, 38 de ellos son atendidos fuera del tiempo señalado oficialmente, representando el 65.5%.

En cuadro 4.29 se observa que las dependencias y/o agentes responsables en el proceso que presentan serias deficiencias en su atención son el ayuntamiento, la Dirección General de Vialidad, el Organismo de Agua Potable de Ixtapaluca y la Dirección General de Desarrollo Urbano, la Compañía de Luz y Fuerza y el promotor.

Por su parte, las demás instancias presentan también cierto retraso en la atención de los trámites respectivos, sin embargo, a pesar de que se encuentran en un rango de una semana a un mes una semana, los tiempos redundan en el período total del proceso de manera significativa.

CUADRO 4.29
PROCESO DE PRODUCCION DE LA **VIVIENDA EN** EL ESTADO **DE MEXICO**
ATENCION DE LAS INSTANCIAS EN LA EMISION DEL DICTAMEN Y/O AUTORIZACION
CONJUNTO URBANO LOS HEROES MUNICIPIO DE IXTAPALUCA.

DEPENDENCIA RESPONSABLE	RETRASO EN LA EMISION DEL DICTAMEN *Y/O* AUTORIZACION CORRESPONDIENTE									
	0.25	0.5	0.75	1	1.25	1.5	2	2.5	3	4
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO		6		1	2		2			
INSTITUTO AURIS										
ORGANISMO DE AGUA POTABLE DE IXTAPALUCA.										
PROMOTOR Y/O PROPIETARIO	2	1	1	1	1					
SECRETARIA DE ECOLOGIA				2						
DIRECCION GENERAL DE VIALIDAD			1							
AYUNTAMIENTO	1	2	1							
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD				2						
NOTARIO	2	1	1	1						
GECEM	1									
DIRECCION GENERAL DE PROTECCION CIVIL										
AFIANZADORA										
CIA DE LUZ Y FUERZA										

FUENTE CUADRO No 420.

4.5. Comentarios generales

El proceso de producción de la vivienda en el Estado de México está conformado por una serie de aspectos de índole institucional y administrativo; lo cual da a conocer las variables más significativas de las limitaciones que conlleva dicho proceso.

De manera general se observa que el proceso de producción de la vivienda no es claro, en virtud de la implantación de una serie de requisitos y trámites a realizar para cubrir cada una de las fases del proceso; es decir, se establecen como una serie de etapas que conforman un proceso, no obstante de ello no se derivan lineamientos claros para su seguimiento.

El proceso, sólo en la fase de adquisición del suelo y de urbanización, hasta la autorización del desarrollo, tiene un seguimiento claro por parte de una dependencia; posterior a ello, se da un seguimiento "parcial" de todos los demás trámites.

Esto se refleja en los tiempos que ocupa el obtener los trámites necesarios y cubrir totalmente las cuatro fases del proceso. Al respecto, de los 9 conjuntos urbanos analizados sólo uno de ellos ha

cubierto todas las fases; además de que los tiempos establecidos oficialmente son rebasados de manera significativa

No debemos de dejar de lado la existencia de duplicidad de varios requisitos establecidos para cubrir los trámites de las fases del proceso de producción de la vivienda, ya que del 100% de los requisitos necesarios. sólo el 89.01 % son requeridos una sola vez. aunque muchos de éstos se encuentran derogados o con la implantación de nuevas políticas habitacionales, dejan de ser importantes.

El análisis realizado para conocer la participación de las instancias que intervienen en el proceso de producción de la vivienda. dio como resultado el ratificar que la complejidad de instancias y dependencias a recorrer para obtener cada uno de los dictámenes hace más arduo el proceso. De todas las instancias que intervienen en el proceso, el 711%. con base en los dos casos de estudio analizados, tuvieron un retraso significativo en el cumplimiento en la emisión de los trámites correspondientes.

De igual manera, si bien la participación del promotor en el proceso de producción es minima. el tiempo estimable en la concreción de los trámites correspondientes es demasiado tardío. reflejando la inexistencia de las condiciones idóneas para su participación.

Por lo anterior. se concluye que los trámites y requisitos establecidos para cubrir las fases del proceso de producción no son lo suficientemente sencillos para su cumplimiento.

Capítulo V
Conclusiones

El presente capitulo presenta las conclusiones que permitirán identificar de manera particular en tres puntos, las cuestiones más significativas del estudio de la manera siguiente:

S.I. Limitaciones del proceso de producción de la vivienda

- El problema fundamental de la mayoría de la población es su baja retribución económica, que no le permite acceder a una vivienda producida en forma oficial. en virtud de que en los programas de vivienda popular y/o social se requiere por lo menos percibir un ingreso de mas de 2 salarios mínimos. Los tipos de vivienda que se generan en la entidad por tanto no corresponden a la capacidad real de pago de la población demandante.

- Los Planes de Desarrollo Urbano.. han sido rebasados por la dinámica del crecimiento urbano en los puntos relacionados con la promoción de la vivienda en el rubro de usos del suelo y densidades habitacionales, pues no tienen previstas áreas para desarrollar zonas habitacionales afines a los programas emergentes de vivienda.

- Sólo en el 20.4% de los municipios de la entidad se permiten realizar programas de vivienda de interés social, por lo que es necesario identificar zonas prioritarias del territorio estatal donde se implanten políticas de desarrollo y ordenamiento urbano, así como incrementar los porcentajes de suelo destinado a la vivienda de alta densidad en todos los municipios, principalmente en aquellos conurbados al D.F.

- La escasez del suelo implica que las acciones de producción de la vivienda sean por la vía ilegal, bajo técnicas autoconstructivas, cuyo proceso significa la invasión de zonas no aptas para el desarrollo urbano, producto de la insuficiencia de reservas públicas de suelo urbano, que junto con la especulación inmobiliaria y las limitaciones de financiamiento, reducen la posibilidad de obtener suelo a precios accesibles. Esto refleja la baja capacidad gestora del Estado y el papel de constructor de los promotores privados de vivienda a través de programas de financiamiento.

El problema en la emisión de dictámenes de factibilidad de servicios de una vivienda es grave, en virtud de lo tardío por parte de las instancias correspondientes, aunado a que pueden ser negativos.

Particularmente, la factibilidad del servicio de agua potable se ve limitado yen su caso nulo por la politica que prohibe la perforación de pozos en la cuenca del Valle de México, sumado a los altos costos que involucra acceder al abastecimiento de agua potable a partir de sistemas reconocidos, como es el Cutzamala^ situación que constituye una limitante para el desarrollo urbano en el estado.

- Las altas tasas de interés en el mercado financiero y crediticio de la vivienda, repercuten en el costo de los proyectos de vivienda por parte de los promotores no realizables.

  Asimismo, los créditos se elevan drásticamente, haciendo que cualquier programa de créditos para vivienda sea inaccesible por los demandantes de vivienda, cuya capacidad de pago no va de acuerdo con el salario percibido. Por ello, debe contemplarse la implementación de más programas de financiamiento y créditos de vivienda dirigidos a la población de escasos recursos económicos.

- Los aspectos fiscales que atañen a la producción de vivienda son una limitante más, en virtud de que los impuestos y obligaciones fiscales que debe cumplir un programa de vivienda incrementa el valor final del producto. Debe considerarse por tanto la reducción de impuestos y obligaciones fiscales, con la pretensión de que este costo final sea un aliciente en la decisión de los demandantes de una vivienda para adquirirla a través de programas habitacionales oficiales, asimismo, fomentar en mayor nivel la producción de vivienda de interés social, sin considerar mayores gastos en este rubro

- El problema ambiental es algo que recientemente se ha involucrado en los procesos de producción de una vivienda, llegando al grado de tener restringidas severamente las autorizaciones y dictámenes para ciertas zonas territoriales de la entidad. Muchas veces no tienen una congruencia con los dictámenes emitidos por otras instancias que participan en el proceso de autorización correspondiente.

  Debe darse mayor fluidez a este trámite, al grado de llevar de la mano la cuestión ambiental con el proceso de urbanización.

- La cuestión administrativa es la que rige todo el proceso de autorización de los desarrollos habitacionales, no obstante su capacidad actual no permite reducir tiempo y derogar trámites en

torno a la gestión promotora. considerando que el tiempo para obtener un permiso y/o autorización es demasiado, haciendo que en algunas ocasiones no se realicen.

-- La emisión de las leyes y reglamentos decretados y los múltiples requerimientos que se han implementado en cada uno de ellos.. constituyen una limitación en torno a la autorización de un desarrollo habitacional.

Este paquete de leyes y reglamentos han sido realizados al margen de las reales condiciones y requerimientos de la mayoría de la población, provocando que la producción de vivienda sea más limitada.

- No existe una relación estrecha entre el sector educativo y las condiciones y necesidades reales de la sociedad. lo cual no ha permitido crear las bases investigativas para generar una tecnología en torno a la vivienda más puntual y acorde a los requerimientos actuales

5.2. Creación de instancias y programas de promoción de la vivienda

- El proceso de producción de la vivienda ha tenido una serie de antecedentes a partir de 1927, desde la creación y surgimiento de los primeros programas y dependencias estatales y/o privadas involucradas, observándose lo siguiente' a) el periodo 1925-1960 marca la existencia de sectores que se dedicaban a la construcción masiva de la vivienda, destinada al mercado inmobiliario en renta para sectores populares, b) en el periodo 1960-1990 se observa la producción de vivienda destinada al mercado inmobiliario bajo el régimen de propiedad privada, aquí se empieza a asumir una mayor responsabilidad por parte del Estado en la promoción de vivienda, reflejado en un producto terminado, finalmente, c) el período 1992-1996 involucra una clara tendencia a abandonar la promoción pública de vivienda por parte del Estado, dejando un campo mayor de acción a la promoción privada.

- La intervención del municipio ha sido deficiente en la autorización de desarrollos habitacionales, dando como resultado que las acciones realizadas se den al margen de las decisiones y participación de los ayuntamientos respectivos.

- A pesar de la existencia de diversos programas de vivienda, sólo el 35% de ellas se encuentra construida legalmente, por lo que la construcción fuera del marco de la legislación que prolifera en la entidad, es reflejo del complejo sistema de trámites que redundan significativamente en el presupuesto de los demandantes de vivienda.

5.3. El proceso de producción de la vivienda, un arduo proceso administrativo

La creación de infinidad de instancias gubernamentales ha ocasionado un crecimiento en el sector central y auxiliar, generando problemas administrativos, a través del exceso de trámites y por lo tanto descordinación y duplicidad, siendo esto la causa de diversas situaciones:

- Llevar a cabo las gestiones necesarias para desarrollar un conjunto urbano requiere de un proceso arduo, debido al gran número de trámites señalados para su concreción, sumado al tiempo que implica su obtención.

  Si bien en la fase de adquisición del suelo se emiten las factibilidades del posible desarrollo de un predio.. éste debe tener mayor atención y ser más claro el proceso de emisión de las factibilidades correspondientes y, sobre todo, no demorarlos.

- El proceso de producción de una vivienda en el Estado de México bajo la figura de Conjunto Urbano, gestionado a través de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, representa un proceso arduo, en el cual se identifican cuatro fases que requieren del cumplimiento de 36 trámites.. previamente cubiertos 191 requisitos, en un tiempo oficial establecido de 42 meses para su cumplimiento

  De los 9 conjuntos urbanos autorizados, cuya gestión y tramitación fue a través de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, en el periodo 1994-1997, 8 de ellos sólo han cubierto los trámites establecidos en las 2 primeras fases del proceso; tomando en cuenta los tiempos oficiales establecidos, el ocupado realmente en su gestión y tramitación es rebasado significativamente.

  Considerando que se requiere del cumplimiento de otros trámites que comprenden las 2 últimas fases del proceso. se observa que de los 9 conjuntos urbanos sólo 1 ha terminado; 5 se encuentran dentro del tiempo establecido oficialmente; 3 de ellos han ocupado más del 50% del tiempo oficial establecido y requerirán por lo tanto de un tiempo igual adicional para terminar con el proceso.

  De los 9 conjuntos urbanos analizados, sólo 1 ha cumplido con las cuatro fases del proceso de producción en tan sólo 2 años; a pesar de haber sido autorizado en 1995, éste ha ocupado menos de lo establecido oficialmente, siendo el Conjunto Urbano "Los Héroes", ubicado en el municipio de Ixtapaluca.

- Tomando los casos del conjunto urbano "Los Héroes' y "La Floresta", se concluye que no obstante que el tiempo total ocupado no dista mucho del tiempo establecido oficialmente, la emisión de cada uno de los muchos dictámenes y/o autorizaciones rebasan el tiempo estimado.

El análisis de todos los requisitos que se deben de presentar. a fin de ser revisados y analizados para cubrir sólo con las necesidades de un tramite. es un proceso abrumador, de los 36 trámites totales requeridos, es necesario presentar por lo menos 191 requisitos básicos en las 4 fases del proceso. Del estudio se deriva que 1 de ellos es solicitado 5 veces (0.52%): 3 de ellos son solicitados hasta 3 veces, representado un 1.57%, asimismo, 17 trámites son solicitados hasta 2 veces (8.9%), se subraya que el 10.9% de los trámites son requeridos más de una vez. lo que significa un tiempo mayor considerado como pasivo y que demora más la atención de los trámites subsecuentes.

En las 4 fases del proceso de producción se observa la intervención de un total de 15 instancias del nivel estatal, municipal, organismos descentralizados, instituciones públicas y privadas y de manera significativa promotoras de vivienda. Esta complejidad de instancias y dependencias a recorrer para obtener los dictámenes correspondientes, hacen aún mas arduo el proceso de obtención de los trámites y el cumplimiento de las fases correspondientes

Se observa que de los 15 agentes participantes de acuerdo al total de los tramites, sólo 11 de ellos tuvieron su cumplimiento dentro del tiempo oficial establecido, o menor que éste, por su parte, el 71,1% restante tuvo un retraso en su cumplimiento

Este resultado ratifica el aspecto de que los tiempos y trámites requeridos no son lo suficientemente sencillos para su cumplimiento: involucrar diferentes instancias requiere una infinidad de requisitos para el cumplimiento del trámite subsecuente.

Una causa fundamental del retraso del tiempo de promoción y gestión es que de las 15 instancias y agentes que participan en el proceso, éstas intervienen en 58 pasos. dentro de los cuales sólo 26 han sido atendidos en el tiempo oficial establecido, o menor que este, representando el 44.8%, mientras tanto, 38 de ellos son atendidos fuera del tiempo señalado oficialmente. representando el 65.5%. Existen instituciones que tienen un mayor retraso en el tiempo de atención de los dictámenes de su competencia, mismos que es necesario analizar con mayor detalle, a fin de estimar las medidas necesarias para evitar este retraso

Muchas veces lo tardio de la emisión de ciertos dictámenes es cuando interviene el promotor, no ocasionado por la falta de interés sino al tiempo que repercute obtener los requisitos solicitados para cada uno de los trámites: por lo que su participación debe ser mas estrecha en torno al seguimiento de los tramites del conjunto urbano promovido.

A pesar existir la ventanilla única, no se cumplen los tiempos establecidos en la fase de adquisición del suelo, principalmente en la emisión de dictámenes favorables del conjunto urbano. Contrario a lo que pudiera ser el objetivo de la ventanilla única, a fin de agilizar las opiniones

factibles para el desarrollo de un conjunto urbano en la fase de adquisición del suelo, los tiempos de emisión de los dictámenes son mayores.

- A partir de ello, se observó que sólo en la etapa de adquisición del suelo existe un responsable del seguimiento del flujo de información del expediente formado al conjunto urbano y del cumplimiento de los trámites, después se encuentra condicionado a la atención que pueda brindarle la dependencia involucrada en el trámite subsecuente.

5.4. Conclusiones finales

Una vez señalado lo anterior, se retoman los planteamientos iniciales del presente documento, en su parte introductoria, que son:

- Conocer si el programa de apoyo a la producción de vivienda implantado por el gobierno del Estado de México, representa el instrumento eficaz que permita abatir los problemas administrativos en torno ala vivienda.
- Por otro lado, saber si dicho programa es el idóneo para cubrir con la serie de deficiencias existentes en cuanto a la gestión y tramitación de los desarrollos habitacionales.

Tomando en consideración el análisis realizado en el capítulo IV. se observó que el programa habitacional implementado a través de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, a pesar de ser un instrumento del propio gobierno de la entidad para facilitar el proceso de producción de la vivienda bajo la promoción de desarrollos habitacionales, lejos de concebir un proceso sencillo refleja una serie de deficiencias y problemática.

La serie de problemas identificados es la siguiente:

- Considerando que la necesidad de simplificar y hacer más claros los procedimientos administrativos es un tema nuevo en la última década, existen pocos estudios e información actualizada que permita comprender el problema de la vivienda como un aspecto que involucra no sólo aspectos constructivos, sino que precisa una directa relación con variables de índole económica, financiera, fiscal, social, administrativa y tecnológica, esta es una forma de visualizar la solución bajo puntos de vista diferentes a los tradicionales, donde tiene la misma importancia la cuestión estructural como los servicios que la complementan.
- Existe una serie de limitaciones de tipo administrativo, que sumado a otros de tipo económico, financiero, fiscal y de planeación territorial, dificultan la búsqueda de alternativas de solución.
- A pesar de los múltiples intentos por derogar cada una de las políticas y programas que no han funcionado, se han creado nuevos programas cuya elaboración no contempla las verdaderas

necesidades de la población -sobre todo de aquellos sectores de bajos recursos economicos- situación que impide satisfacer la gran demanda de vivienda por parte de la población mayoritaria.

No dejando de lado los intentos que se han hecho a partir de 1917 en el Estado de México y municipios, la creación de múltiples instancias y dependencias dirigidas a la satisfacción de la vivienda, así como el objetivo de cada uno de ellas, no tienen ya las condiciones para su instrumentación, debido a que con el cambio de actuación del Estado como constructor a gestor de desarrollos habitacionales, se requiere de la creación de alternativas y propuestas de solución acordes a la problemática y procedimientos actuales

La actuación del Estado debe dirigirse ala implementación de acciones en torno a otorgar facilidades para la libre intervención de los promotores privados. bajo el establecimiento de procedimientos más sencillos en el proceso de autorización de un desarrollo habitacional

A pesar de ser la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda una medida emergente para lograr una simplificación de trámites y procedimientos administrativos del proceso de producción de la vivienda, sus acciones no han tenido la suficiente atención por parte de las autoridades e instancias normativas involucradas.

En vez de regir lineamientos que otorguen mayor agilización en la emisión de dictámenes, el número de trámites y requisitos a cubrir y las instancias y dependencias involucradas continúan siendo demasiados con un sistema complejo de gestión, haciendo más complicado el procedimiento, seguido de un exceso de papeleos inútiles y duplicidad de requerimientos

Los tiempos implícitos en el proceso parece incrementarse cada dia. en virtud de que las instancias no respetan el tiempo oficial establecido para la emisión de los dictámenes correspondientes- Se observa una falta de procedimientos, normas y lineamientos que hagan del proceso de producción de la vivienda una actividad clara y sencilla

- En general, el sistema burocrático dentro del cual se encuentra inmerso el proceso de producción de la vivienda, impide la agilización de los trámites administrativos.

Con base en lo anteriormente mencionado, quedan confirmadas las hipótesis planteadas en un inicio, en el sentido de que a pesar de la implantación de los Programas de Apoyo ala Producción de Vivienda en el Estado de México, existen todavia una serie de problemas de indole institucional, que limita la autorización de los conjuntos urbanos, reflejando tal situación en lo tardío y complejo del sistema administrativo en el cual se encuentra inmerso el proceso de producción de la vivienda.

Capítulo VI
Propuesta de modificación al proceso de gestión y tramitación en la producción de la vivienda bajo la figura jurídica de conjunto urbano

6.1. Antecedentes

Derivado del análisis realizado en los capítulos anteriores sobre el proceso de producción de la vivienda en el Estado de México, se puede decir que la administración pública estatal se refleja en un proceso arduo de trámites y requisitos a cumplir para la satisfacción de cada una de las etapas del proceso.

Es necesario establecer las medidas y acciones que permitan llevar a cabo una desregulación administrativa del proceso que engloba la autorización de un conjunto urbano. No obstante que se ha avanzado en la simplificación administrativa a partir de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda hace falta trabajar en una simplificación más intensiva. Si bien esta Comisión reduce tiempos que redundan en el costo final de la vivienda, deben precisarse medidas respecto a los problemas que implica el gestionar y tramitar un conjunto urbano a través de los procedimientos establecidos, a efecto de no solamente involucrar la forma de consulta y emisión de los dictámenes de todas las instancias respectivas, sino atacar el trámite como tal, para tener en cada uno de ellos los justificantes de su existencia y en su caso de su supresión

Es necesario establecer una propuesta de simplificación acorde a los procesos y necesidades actuales, que permita cumplir con cada uno de los compromisos establecidos en los acuerdos y convenios celebrados entre las instancias del gobierno a nivel federal. estatal y municipal.

6.2. Justificación

La propuesta responde a los compromisos derivados de aquellos ordenamientos, acuerdos y convenios celebrados entre el gobierno federal con el gobierno del Estado de México y sus municipios, en lo que respecta a la vivienda de interés social y los programas de desregulación administrativa.. siendo los siguientes:

6.2.1. Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000

Uno de sus objetivos es orientar el papel del Estado hacia la promoción y coordinación de esfuerzos de los sectores público, social y privado, para apoyar las actividades de producción, financiamiento, comercialización y titulación de la vivienda

6.2.2. Plan de Desarrollo del Estado de México 1993-1999

Establece como uno de sus objetivos crear las condiciones y los programas necesarios para reducir el rezago de viviendas destinadas a los grupos de menores ingresos y ampliar la capacidad de la sociedad en su producción.

6.2.3. Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda

Su creación fue con el fin de coadyuvar a mejorar las acciones que las dependencias y organismos auxiliares federales, estatales y municipales emprenden en el proceso de producción de la vivienda.

6.2.4. Alianza para la Vivienda en el Estado de México

Ratificación que los 122 municipios hicieron con el gobierno de la entidad, para cumplir sus objetivos a partir de los compromisos establecidos en ella, siendo en materia de simplificación administrativa los siguientes

I. Continuar la instalación, operación y evaluación de oficinas únicas municipales de trámites para vivienda, desconcentrando en las mismas los procedimientos siguientes,

   a) Autorización de proyectos habitacionales y el otorgamiento de visto bueno de ocupación sanitaria.

   b) Avalúos catastrales y servicios registrales.

II. Instrumentar un procedimiento único ante las oficinas municipales de trámites para vivienda, utilizando un formato único para la tramitación de todos los permisos, autorizaciones y licencias requeridos para la construcción de vivienda, principalmente de interés social y popular.

III. Promover las modificaciones al marco jurídico local. a efecto de simplificar los procedimientos y reducir los tiempos de trámites necesarios para la producción y adquisición de vivienda, principalmente de interés social y popular, mediante.

a) Una licencia única de construcción aplicable a todas las viviendas de características similares, que se vayan a ubicar en un sólo conjunto habitacional o fraccionamiento.

b) La tramitación de licencias de construcción de vivienda unifamiliar, en un plazo no mayor de 30 días hábiles y de la licencia única de construcción para viviendas que integren un conjunto habitacional o fraccionamiento, en un plazo no mayor de 60 días hábiles.

IV. Impulsar la coordinación de los Notarios Públicos con los Registros Públicos de la Propiedad y los Catastros.

V. Promover que los organismos estatales y municipales operadores de sistemas de agua potable y alcantarillado, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, simplifiquen y agilicen los trámites para fraccionamientos y conjuntos habitacionales, relativos a dictámenes de factibilidad, en cuanto a disponibilidad de agua, permisos de descargas de aguas residuales y calidad de uso de las aguas al público urbano.

6.2.5. Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México

Tiene por objeto "regular el procedimiento administrativo ante autoridades del Poder Ejecutivo del Estado, los municipios y los organismos auxiliares de carácter estatal y municipal, así como el proceso administrativo ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Méxicó!.

Las disposiciones en materia administrativa se encuentran vertidas en el articulo 135 de este Código que a la letra dice:

'Las peticiones que los particulares hagan a las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado, de los municipios y de los organismos auxiliares de carácter estatal o municipal, deberán ser resueltas en forma escrita. dentro de un plazo que no exceda de 30 días posteriores a la fecha de su presentación o recepción. Cuando se requiera al promovente que cumpla los requisitos omitidos o proporcione los elementos necesarios para resolver, el término comenzará a correr desde que el requerimiento haya sido cumplido'.

"Transcurrido el citado plazo, sin que se modifique la resolución expresa, el silencio de las autoridades competentes se considerará como resolución afirmativa ficta, que significa decisión favorable a los derechos e intereses legítimos de los peticionarios.. conforme a las disposiciones legales que rigen la materia"

" En todos los casos en que opera la resolución afirmativa ficta, el silencio de las autoridades en el plazo de 30 días posteriores a la presentación o recepción de la petición, se considerará como resolución negativa ficta, que significa decisión desfavorable para los derechos e intereses de los peticionarios, para efectos de su impugnación en el juicio contenciosos administrativo".

6.2.6 Convenio de Coordinación entre el gobierno del Estado de México y los ayuntamientos de la entidad para el fortalecimiento del sistema municipal de control y evaluación de la gestión pública y colaboración en materia de simplificación administrativa

El Convenio de Coordinación tiene por objeto el "Fortalecimiento del Sistema Municipal de Control y Evaluación de la Gestión Pública y Colaboración en materia de Simplificación Administrativa', a través de varios aspectos:

I. Integrar, ejecutar y evaluar anualmente un programa de simplificación de la administración pública municipal.

II. Instalar una Comisión Municipal de Simplificación Administrativa, responsable de la integración, seguimiento y evaluación del programa de simplificación administrativa municipal, así como la designación de un coordinador general de los programas que en materia se instrumenten.

III. Promover acciones de difusión, capacitación y evaluación que faciliten la ejecución de acciones de simplificación y desregulación administrativa municipal y coadyuvar al cumplimiento de los programas que en esta materia el gobierno estatal descentralice a los municipios.

IV. Participar en las reuniones a que convoque la Secretaría de la Contraloría para atender asuntos sobre simplificación y desregulación administrativa.

V. Participar en acciones de intercambio de información con "El Estado" y los Municipios de la entidad, que permita el conocimiento y aprovechamiento de experiencias en materia de desregulación y simplificación de la administración pública municipal.

6.3. Objetivos de la Propuesta

Considerando los resultados identificados en el presente estudio, que permite el reconocimiento de las deficiencias y problemática en la gestión y tramitación de conjuntos urbanos, la propuesta se sustenta en un proceso de desregulación administrativa, a fin de suprimir normas y disposiciones jurídicas que sean obsoletas y que obstaculicen la simplificación y/o generen trámites innecesarios o inadecuados.

Por lo tanto, el objetivo de la propuesta es modificar el proceso de gestión y tramitación de los conjuntos urbanos, a efecto de reducir trámites que incrementan el tiempo en la emisión de los

dictámenes correspondientes de las instancias involucradas en el proceso de producción de la vivienda, situación que se verá reflejada en la propuesta de modificación de la legislación vigente.

6.4. Lineamientos de la Propuesta

El proceso de simplificación administrativa que debe aplicarse a partir del año de 1997, tiene que concebirse en un marco de participación de todos los niveles de gobierno, sectores, instancias y agentes involucrados en el proceso de producción de la vivienda. Por esta razón, la propuesta no debe ser vista sólo con un objetivo social, donde la ciudadanía, como demandante de la vivienda y los promotores, cuenten con los lineamientos básicos para hacer más ágiles los trámites, sino que debe reflejar y establecer conciencia por parte de todos los sectores, para que las acciones tengan tras de si un compromiso hacia la resolución de las verdaderas necesidades de la población y tiempos que esto involucra

Es necesario establecer un análisis en torno a los requisitos establecidos para la tramitación y gestión de conjuntos urbanos en la entidad, con la finalidad de proponer modificaciones en el número de trámites solicitados en cada una de las etapas del proceso de producción de la vivienda, así como en la legislación vigente, a efecto de hacer valer dichas modificaciones

Este propósito requiere como base para su modificación algunos aspectos relevantes, que permitan ser la pauta para la modificación del proceso de tramitación y gestión de los conjuntos urbanos vigente, mismos que se fundamentan en los siguientes documentos:

- Propuestas del Colegio de Notarios del Estado de México, considerando los elementos para simplificar la escrituración individual de vivienda de interés social, popular y social progresiva.
- Observaciones vertidas al proceso de producción de la vivienda de interés social, por representantes del sector privado, a través de PROVIVAC, como principales agentes en el proceso de producción y sujetos de financiamiento para la construcción de vivienda.
- Observaciones y recomendaciones señaladas por la Subcomisión de Simplificación Administrativa, adscrita a la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, con base a información proporcionada por las dependencias y organismos del gobierno del Estado de México.
- Compromisos adquiridos por el gobierno del Estado de México, a partir de la Alianza para la Vivienda en el Estado de México.
- Recomendaciones formuladas con base en los resultados del análisis realizado en el presente trabajo.

- Análisis de los requisitos que se deben cubrir en cada una de las fases del proceso de producción de la vivienda.

Los aspectos más importantes para llevar a cabo la modificación del proceso de gestión y tramitación del proceso de producción de la vivienda, de acuerdo al establecimiento de tres lineamientos básicos, desde un orden territorial, administrativo y de desregulación y simplificación administrativa, son los siguientes:

6.4.1. Planeación integral del desarrollo de los centros de población

Tomando en cuenta que la administración urbana territorial se conforma por una diversidad de instancias y dependencias normativas en el proceso de producción de la vivienda, cuyo problema fundamental es la incoordinación en la toma de decisiones y dictámenes correspondientes, es necesario instrumentar una planeación integral en todo este proceso, a fin de tener una relación estrecha entre las dependencias e instancias referidas, para concebir un proceso de toma de decisiones favorables, dirigido a la satisfacción de las verdaderas necesidades de la población y en particular a la producción de la vivienda.

Esta nueva coordinación debe sustentarse en el propósito de establecer programas de fomento a la vivienda, considerando las reales condiciones económicas y sociales existentes en el país, en virtud de que la mayoría de los demandantes se encuentran dentro de los sectores de más bajos recursos económicos.

Sin duda la promoción de la vivienda debe tener mayor atención, por lo que el número de viviendas producidas debe estar acorde a la demanda actual; la generación de vivienda debe estar condicionada a una serie de aspectos, donde el Estado brinde el apoyo necesario a los promotores privados para la concreción de programas habitacionales con mayor número de viviendas.

Las presiones de crecimiento de los límites de centros de población con un uso del suelo habitacional, conjuntamente con el crecimiento demográfico, deben ser la justificación primordial para el establecimiento de densidades habitacionales altas en la entidad, que permitan la generación de un número mayor de viviendas en un mínimo de espacio; asimismo, la demanda de zonas de alta densidad es un indicador de la territorialidad de la dinámica de la inversión en el rubro de la vivienda formal.

A efecto de concretar una propuesta dentro de estos lineamientos, se propone la modificación de ciertos aspectos:

1. Revisión y actualización de planes de desarrollo

La iniciativa para desarrollar vivienda en grandes proporciones, está condicionada a las densidades habitacionales establecidas en los Planes de Desarrollo Urbano de los centros de población del Estado de México. en su caso, en los municipios donde no se tiene un Plan de Desarrollo se encuentra condicionado a un Dictamen Urbano, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, de acuerdo al artículo 112 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México

La revisión y actualización de los planes de desarrollo debe prever suelo urbano habitacional suficiente para programas de vivienda y basarse en el incremento poblacional que presentan los centros de población más importantes de la entidad, debe prever el suelo urbano habitacional suficiente para programas de vivienda. tomando como base la demanda y estructura económica de la población. Se tendrá entonces la forma de ordenar y regular los asentamientos humanos en estos municipios con mayor rigidez y con ello contribuir a regular el desarrollo demográfico y la prestación de servicios públicos en la entidad, en beneficio de la población

Un medida importante es el desarrollo de metodologías para conciliar la norma legal con el interes del particular, a fin de disminuir en el futuro los cambios de uso del suelo y densidad.

La regulación y ordenación de los asentamientos urbanos debe ser mediante la incorporación de otro tipo de clasificación, a través de la creación y designación de 'Zonas de Desarrollo Controlado", en las cuales se lleve a cabo la limitación de autorizaciones dentro de la zona urbana con una alta proliferación de demanda de servicios urbanos, dando cabida a la prioridad por la periferia, en área urbanizable, que tengan un mayor control de crecimiento.

Una variable en dicha revisión y actualización debe ser la especificación de zonas con un índice de densidad habitacional alto, acorde a las necesidades de la población presente y futura, a efecto de tener reservas territoriales dedicadas a los programas de vivienda a cargo de los promotores privados; se debe buscar una coincidencia entre las densidades habitacionales vigentes y las fuentes de financiamiento para la vivienda, en especial la de interés social popular y social progresiva.

Debe haber mayor flexibilidad para contar con reservas territoriales con un uso del suelo de alta densidad, pues no obstante que existen no presentan en su densidad la pauta para resolver las necesidades futuras, en su caso, se debe prever suelo habitacional suficiente para las personas de escasos recursos económicos

Las reservas territoriales deben favorecer el crecimiento vertical de la ciudad, a fin de evitar la expansión urbana horizontal, buscando con ello disminuir la incorporación masiva de suelo agrícola de alta productividad a las áreas urbanas.

Estas reservas territoriales deben caracterizarse por ser zonas con potencial de futuro crecimiento urbano, involucrando en ellas predios baldíos y/o industrias no realizadas, así como otras zonas que tengan capacidad de sustentar territorialmente la prestación de servicios urbanos.

Incentivar la creación de organismos específicos a nivel estatal y particularmente a nivel municipal bajo la modalidad de Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano, que tengan como función realizar la revisión periódica de los planes de desarrollo, su seguimiento, evaluación y registro de las acciones más importantes en el campo habitacional, a efecto de concentrar zonas especificas de uso del suelo a futuro y asegurar un ordenamiento permanente del territorio estatal. Asimismo, establecer la modalidad de una Subcomisión de Suelo para la Vivienda, encargada de supervisar que en la formulación, revisión y actualización de Planes de Desarrollo Urbano de los centros de población, se prevea el uso del suelo habitacional suficiente para vivienda de interés social y popular.

2. Estructura urbana e infraestructura primaria.

Es necesario establecer previamente en los planes correspondientes la estructura urbana de los centros de población, en los cuales se especifique, como información base, la estructura vial e infraestructura primaria, que junto con la zonificación de usos del suelo y la normatividad establecida para cada una de ellas, se tendrían los lineamientos más comunes en el ordenamiento de la estructura urbana.

Lo anterior estaría plasmado en la especificación de proyectos parciales de las áreas de crecimiento urbano y reservas territoriales con un uso del suelo habitacional, a efecto de establecer dimensiones de vialidades propuestas en un mediano y largo plazo, así como sus respectivas restricciones, zonas futuras clasificadas para uso de equipamiento y áreas de donación, entre otros.

El resultado seria la aplicación de una planeación a largo plazo, en la cual no solamente se tenga una coordinación de las autoridades a partir de un documento regulador del territorio, también a partir del establecimiento de los requisitos solicitados por cada una de las instancias correspondientes y documentación necesaria para emitir las autorizaciones respectivas por los niveles de gobierno estatal y municipal.

Los planes deberán contener los proyectos ejecutivos de infraestructura primaria: vial, hidráulica y sanitaria que se requieren actualmente y para los próximos 25 años, en un intento por instrumentar una planeación a largo plazo.

3. Reservas territoriales y bolsa de suelo.

A efecto de que el gobierno estatal, conjuntamente con los municipios, verifiquen con oportunidad el uso del suelo y densidades habitacionales, debe realizarse en la revisión y actualización de planes la creación de reservas territoriales con uso del suelo habitacional, para que a partir de una bolsa de suelo bajo la administración de Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano de predios con alta densidad, permitan ofertarlos a las instituciones públicas y/o empresas privadas para la construcción de vivienda de interés social

Su implementación permitirá regular en mayor medida la ocupación de tierras de régimen ejidal, generando las condiciones para ofertar tierras administradas por las autoridades municipales en coordinación con el Estado, a efecto de ocuparlos con fines habitacionales, al mismo tiempo, esta administración permitiría evitar la especulación de las tierras que se encuentran dentro del límite de crecimiento urbano por parte de los mismos propietarios, previa la firma de un convenio para su aprovechamiento.

4. Regularización de asentamientos irregulares.

Una de las variables que permitan regular el crecimiento urbano, es que con base a estudios ambientales y de protección civil no se deberán permitir asentamientos humanos en zonas inundables, inestables, de cavernas, o que no puedan contar con los servicios urbanos.

En cambio, se debe llevar a cabo la incorporación al área urbana de ciertos asentamientos humanos irregulares consolidados, ubicados en zonas que no sean de riesgo, o no se encuentren en zonas de potencial ecológico, agrícola o acuífero, a fin de poder regular su crecimiento a partir de su incorporación a 'Zonas de Desarrollo Controlado'.

5. Conjunto urbano.

Una vez regulada la utilización de las áreas con uso del suelo habitacional, se debe promover la constitución de zonas dedicadas a "Programas de Proyectos Integrales", en las cuales se permita la construcción de desarrollos habitacionales bajo la figura de conjunto urbano, en virtud de que este tipo de desarrollos favorecen concretar en un sólo trámite diversas obligaciones del promotor, en la cual se incorpore en una relación más estrecha la participación de todas las instancias involucradas en el proceso de producción de la vivienda, a fin de reducir tiempo y trámites.

Una característica necesaria, es que un predio que quiera aprovecharse con fines habitacionales, con una superficie de más de 3,000.00 m', sea desarrollado bajo la figura jurídica de conjunto urbano.

6. Manuales para tramitación.

La inexistencia de manuales que permitan observar y conocer puntualmente las normas, requisitos, procedimientos de vivienda y la legislación urbana vigente para un desarrollo habitacional, genera situaciones en que los propios promotores de vivienda desconocen los requerimientos, trámites y requisitos básicos.

Deben crearse manuales de procedimientos de gestión y tramitación de los desarrollos habitacionales, a fin de hacer extensivos los procedimientos generales que el gobierno señala en sus tres niveles en relación al ámbito habitacional, a fin de establecer las bases para crear una conciencia social dirigida a operar por la vía legal.

6.4.2. Dictamen integral para la autorización de desarrollos habitacionales

Derivado del análisis se identificaron una serie de deficiencias en el proceso de gestión y tramitación de la vivienda bajo la figura jurídica de conjunto urbano, a través de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, observándose que algunas fases del proceso de producción son confusas, así como la existencia de problemas y limitantes de índole administrativo.

El procedimiento establecido en la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda debe ser rediseñado respecto a la forma de conjuntar las opiniones favorables de las diversas instancias normativas para el desarrollo de un conjunto urbano, que lejos tener un buen papel, existe una descoordinación. La nueva forma de emitir las opiniones de las dependencias involucradas, debe estar justificado a través de las instancias y dependencias normativas que tengan mayor incidencia dentro del impacto que ocasionaría el futuro desarrollo habitacional.

La opción para continuar con un procedimiento claro y sencillo en el proceso de autorización para desarrollar un conjunto urbano, debe estar condicionado a la implementación de un dictamen integral, en la cual intervengan sólo 8 instancias estatales, que conforman la Subcomisión Operativa de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, así como la participación de 2 instancias municipales.

Es necesario establecer dentro de este procedimiento la atención e implementación de los siguientes aspectos

1 Que en la formulación de los planes se incorpore la normatividad ambiental, hidráulica y sanitaria, vial, de protección civil y de vivienda, entre las más importantes.

2. La creación de ventanillas únicas no sólo a nivel estatal sino también municipal, a efecto de integrar un expediente parcial por cada una de las fases del proceso de producción de la vivienda (adquisición del suelo, urbanización. edificacion y escrituración y titulación), en donde se revise y en su caso se emitan favorablemente los dictámenes respectivos. El instrumento debe ser la implementación de dictámenes integrales para cada una de las fases del proceso de producción de la vivienda.

   La implementación de dictámenes integrales sería el inicio para la conformación de un expediente de un desarrollo habitacional ante las ventanillas únicas de gestión, de índole municipal y estatal. Una vez obtenido el dictamen de factibilidad.. se integrarla la documentación y requisitos señalados por la legislación, cuyo seguimiento seria a partir de una instancia especifica, encargada de gestionar ante las demás que conforman el procesa hasta finalizar la fase respectiva.

3. La consideración más importante del proceso de gestión y tramitación de los desarrollos habitacionales bajo la figura jurídica de conjunto urbano, es la reducción del tiempo en la emisión de los dictámenes a obtener en cada una de las fases del proceso de producción de la vivienda. Al respecto, se debe establecer un plazo rígido para su respuesta en caso contrario el dictamen faltante debe considerarse condicionado a su obtención, cuya responsabilidad sería de la instancia correspondiente (de acuerdo a lo establecido en el articulo 135 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México).

   El establecimiento rígido de los plazos para emitir los dictámenes correspondientes, permitiría impulsar una cultura de responsabilidad entre las autoridades. instituciones y promotores, a fin de continuar reduciendo más los tiempos en la autorización de conjuntos urbanos.

4. Como una medida de atención oportuna de los dictámenes correspondientes de las fases del proceso de producción de la vivienda, es necesario llevar a cabo la transferencia de facultades específicas a los ayuntamientos en materia de vivienda, que permitan reforzar aspectos relacionados con la disponibilidad de su territorio y factibilidad de servicios públicos, considerando que la administración de un conjunto urbano, una vez terminado, recae sobre la autoridad municipal.

   En lo que se refiere a la fase de edificación de un conjunto urbano, es necesario implementar el Dictamen Intregal, para que en éste se concentre la decisión de las diversas instancias y organismos de orden municipal, cuya responsabilidad del seguimiento de gestión y tramitación se encuentre a cargo de una Comisión Municipal de Fomento a la Vivienda, que permita la existencia de una administración más estrecha entre los organismos e instancias municipales y conlleve a

una relación directa con la existente a nivel estatal, conjugando con ello opiniones en los dos ámbitos de gobierno, con la respectiva responsiva de sus dictámenes y atribuciones.

6.4.3. Desregulación y simplificación administrativa

Este aspecto permite confrontar y resolver cada uno de los problemas y limitantes respecto al número de trámites y requisitos necesarios y el tiempo que involucra su obtención. La especificación de cada uno de los señalamientos y consideraciones vertidos en la propuesta deben estar por tanto apegados ala realidad y necesidades actuales, siendo necesario reducir un mayor número de trámites y requisitos y el tiempo de emisión de los dictámenes correspondientes de cada una de las fases del proceso de producción de la vivienda.

La desregulación que se vierte en la propuesta se lleva a cabo con base en los resultados obtenidos en el capitulo IV; asimismo, debe precisarse que la propuesta no sólo implica una reducción de estos trámites y requisitos, sino que además deben concretarse en una propuesta que permita la autorización de un conjunto urbano en un menor tiempo posible.

Las medidas necesarias para concretar esta desregulación y simplificación administrativa propuesta, para cada una de las fases del proceso de producción de la vivienda, se observan de la manera siguiente:

a) Adquisición del suelo

1. Suprimir la modalidad actual del Dictamen de Factibilidad de Uso del Suelo y del Dictamen de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda a efecto de implementar el Dictamen Integral de la misma, donde a partir de una sola reunión colegiada se tenga la opinión favorable de las dependencias normativas involucradas, en un plazo no mayor de 15 días, a fin de reducir tiempos y cancelar trámites obsoletos.
2. Eliminar la certificación de datos catastrales, en virtud de que esta modalidad estaría contemplada en el Dictamen Integral, el cual contendría la factibilidad por parte del IGECEM.
3. Establecer un sólo pago para cubrir los derechos registrales.

b) Urbanización

4 La Licencia Estatal de Uso del Suelo debe ser suprimida, en virtud de que los usos del suelo estarían implícitos en el Dictamen Integral que emite la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda.

5 Eliminar el trámite de dictamen de factibilidad de protección civil, dado que la opinión favorable estaría implícita en el Dictamen Integral.

6. Simplificar el Dictamen de Impacto Ambiental, a efecto de autorizar con mayor prontitud el desarrollo de un conjunto urbano (principalmente de interés social y popular). Las medidas conducentes para ello serían a partir del establecimiento de las disposiciones de ordenamiento ambiental en los Planes de Desarrollo Urbano.

   Se debe exentar la manifestación de impacto ambiental cuando se trate de desarrollos de vivienda popular o de interés social, en virtud de que la factibilidad correspondiente estaria incorporada en el Dictamen Integral. asimismo, porque las instituciones de financiamiento apoyan solamente a aquellos desarrollos que presentan su dictamen de factibilidad.

7. Suprimir el dictamen de impacto urbano, en virtud de que éste no sería necesario una vez que se tenga la factibilidad positiva, incorporada en el Dictamen Integral

c) Edificación

8. Eliminar el requisito de alineamiento en la obtención de la Licencia de Construcción, tomando en cuenta que previamente se autorizó el plano de subdivisión y/o conjunto urbano. en el cual se han tomado las restricciones o afectaciones del predio.

9 Suprimir la necesidad de avalúo, toda vez que las viviendas en sus valores tendrán que estar sujetas a los propios valores que la Ley de Hacienda Estatal y Municipal establece y que son base del crédito.

d) Escrituración

10. Obtener en un sólo certificado la existencia o inexistencia de gravámenes que comprenda el número de viviendas a escriturar, en la solicitud el notario deberá de especificar los antecedentes registrales, tanto de la propiedad como de división de crédito, en forma general.

11. Presentar únicamente el pago del impuesto predial por vivienda, eliminando el certificado de no adeudo por contribuciones.

12. Establecer un sólo pago para cubrir los derechos registrales

6.5. Propuesta

6.5.1. Situación actual de los trámites y requisitos solicitados

Para llevar a cabo el planteamiento de una propuesta en torno al número y tipo de requisitos solicitados en cada una de las fases del proceso de producción de la vivienda, considerando que se debe cumplir con 36 trámites generales, en los cuales es necesario presentar 191 requisitos básicos, la propuesta se centra en la eliminación de aquellos trámites y requisitos que redundan

significativamente en el proceso, de acuerdo a los cuadros formados al respecto (cuadros 6.1. al 6.4.).

6.5.2. Propuesta de desregulación de los trámites y requisitos solicitados

La propuesta de modificación al proceso de producción de la vivienda, permitirá reducir de manera significativa las deficiencias y problemática existentes en la gestión y tramitación de conjuntos urbanos, en el cual se suprimen trámites, requisitos y se modifican normas y disposiciones jurídicas que sean obsoletas, haciendo más flexible la simplificación administrativa pretendida (ver cuadros 6.5 al6.8).

Los resultados finales de la propuesta se encuentran conformados por 3 rubros:

a) Trámites.

La propuesta sugiere que de un total de 36 trámites se supriman 7, restando únicamente 29, que si bien representan una reducción del 19.4%, la importancia de ello es significativa.

b) Requisitos.

Actualmente se tienen un total de 191 requisitos; se propone la reducción de 112 restando 79, lo que significa la reducción del 58.6% del total de ellos.

c) Tiempo.

El tiempo estimado en el estudio es de 42 meses, siendo demasiado extenso para los fines que persigue la producción de vivienda en el Estado de México. La propuesta sugiere la reducción de un tiempo en 25 meses, restando solamente 17, lo que significa una reducción del 59.5% del total ocupado actualmente (ver gráfico No. 6).

CU AD R O Si

TRAMITES Y REOURROS DEL PROCESO DE PROD UCC ION VELA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO
FASE DE ADOUI SIC ION DEL SUELO

REQUISITOS ACTUALES
ESTPTALES UN.

COMISION ESTATAL | PROTECCION CIVIL | SECRETARIA DE ECOLOG | GACETA DEL GOBIERNO | MGECEM | INSEM | AYUNTAMIENT | ORGANISMO OPERADOR | TIEMPO OBTENCION (DIA

FACTIBIL'DAO DE LISO DEL SUBO	^\f 2 _ROV JIS DE LOCAL ON
p.CTAMEN DE LA COM S ON ESTAT L DE FOMENTO A LA	1 ROO_Cun NS DE "CALIZACION O DE PROPIEDAD 4 MEMORIA DESCRIPTIVA
wamquzwON DELCpNIRATn DE COMPRAVENTA	gPIREDIAL DFIWP ON 0 'TA4RA. F AVALUO HANCCED AAT CJNS NDELI IMPUF=TO POBRE u RENTA CETA ^I T I'PI eE roD EOAC v .xRnnrA oN DE.I ERTgD CE ORAVAMENES
cERT ..N DE IA-11 CATAST RA LES	SOLICITILD DE LA CFRUURRL LION m0'. ADA RFL PO DEL PAGO D EL SI E O IEI X- AL ORA ENTE L E D ^R-avOND-T
MANIFESTACION DE TRASLADO DE DOMINIO	0E 7 ASLADO De DOM T N O A RECIBO DE PAD .1 DE RASLADO D F DOMINIO.
SCR ECMPS RDO..	H - E PE P CH q TA.NOE A DEL MP..EEOp CE RASILE CO DOMINI O 4 PAGO DE DER E -111

TA

F T

= RESPONSARE

i J TRAMITE A SUPRIMIR

FUENTE OM Sc CN EL CUADRO Nv A23
PECOMENE ACIONES Y DRD PUFSTAS DE INSTITUCIONES PUBLICA PRIVADAS Y PO IMO LORES DE VIVIENDA

ADROC3
.xaa.ESvEEOmsi . OS DEL PROCESO DE VxoocOJON DE LA nVIENDA EN EL ESTADO DE MXICo
FASE DE EDIFJCAC ON

1OS 1

lá

	¡AYUNTAMIE	ORGANISM	PROMOTOR	NOTARIO	AFIANZADO	FE	EMPO OBTENC
							30
							3
							15
							3ff

7 CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES

1

^i II = 1^-a

AVISO DE TERMINACION DE OBRA

PERMISO SANITARIO DL
OCUPACION DE OBRA

.11 IINEn9LE

CUADRO 60.

TRAMITES Y REQUISITOS **DEL PROCESO DE PRODUCCION** DE LA VIVIENDA **EN EL ESTADO DE MEXICO**

FASE DE ESCRITURACION -TITULACION

		REQUISITOS ACTUALES														
				ESTATALES						MUN.			OTROS			
		W	E g	w p	Q		5 LJ	9			w		6	°s s	w	
FORMALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	1 ESCRITURA															TB
	2 BOLETA PREDIAL															
	EAE ÍÍCACIOIN FISCAL.															
	4 CEpnFICACION CATASTRAL															
	O BANCARIO.															
	6 RL DEL															
	ACTA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD.															
	CERTIFICACION DE LIBERTAD DE GRAVAMENES.															
gRTIFIC ".N DE DATAS c TnsBALES	1 SOLICITUD DE LO CERTIFICACON REOUISILADA CRRIErv1£															
	á PAGDE^DEREHOS CORRESPONO ENTES. C															
MANIFESTACCN DE TRASLADO DE DOMINIO.	1 **ESCRITURA**															LB
	BOLETA PREDIAL **VIGENTE.**															
	OLETA DE AGUA .															
	s LETACACICN FISCAL															
	C RUFICACCN CATASTRAL															
	6 AVALÚO BANCARIO															
	7 **FORMA DE TRASLADO DE DOMINIO.**															
	8 RECIBO DE PAGO DE TRASLADO **DE DOMINIO**															
iN CRIPCICN DE ACTOS D	1 C*K3J AL Y COPIA DEL TESTIMONIO DE ESCRITURA															DI
PECHOS JURIDICOS	2 CERTIFICADO DE LIBERTAD C INEXISTENCIA DE **GRAVAMENES**															
	DEL IMPUESTO															
	C COGIA DE LAC **DE FESTA I N DE PAGO**															
	DE DERECHOS															

RESPONSABLE

■ **TRAMITE A SUPRIMIR.**

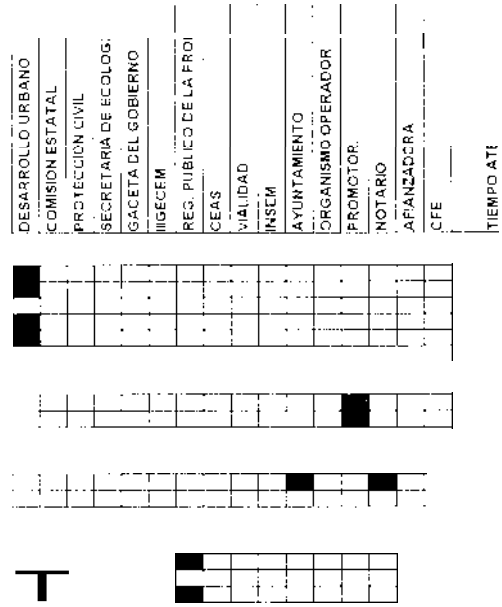
FUENTE' **ELARORACICN PROPIA CON BASE EN El CUADRO No 426**

RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS DE INSTITUCIONES PUBLICAS PRIVADAS Y PROMOTORES DEV1VIENOA

LUADRO S=

PROPUESTA DE MCD6ICAOION AL PROCESO **LE GESTION** Y TRAMRYCiON **DE V VI ENDA EN** EL ESTADO **DE MESIOO**

FASE DE ADUDiSICION **DEL SUELO**



PROPUESTA DE MCDIFICACION AL PROCESO DE GESTION Y TRAMITACIDN DE VIVIENDA EN EL ESTADO DE MExlw
FASE DE EDIEIGACION

wl^l^w^wls MU . i

INTEGLACON DEL EX PEDIENTE

OPTENCIDN DEL LA LICENCIA DE
CONST RUCCJO N.

PTATCERTF ANOTARALDELAELZNNURA

EE LO ICACIION
SORILISO DE LO"RGACON
< O RMA DEL PERITO ♦ COPIA DE CJ REGSTRD VIGEME
^TONICOS DE CES ETAPAS
DEL P RS ARQUI
is EF BUCTURALES 111 ETAPA

MLS CN DE LA LINNCL
DE CONSTRUCCDN

L

RACTERIS.rAS TEDNICAI DE LA CARAS 2UF sr
IZAN
E UPICACION 1,1ACERA

PERMISO SANITARIO DE INICIO
DE CONCTRUCOON

IZACIoN
DE PLANOS ARDUITEaOwcos
- E EE PLANOS 11 11111111 N
HIDRA LICA CON TIC11 EL ARIgS.

AvrsD DE TERMINACION DE OPRA

PERMISO SAN TAR O DE
DOJP4: **DN DF ONü**

RFSENT _ VISO D TIR MING_.. DC D9RAA

a RESPONSABLE **DEL TRAMITE**

PORACON PROPIA CON PASF EN EL CUADRO Na
RECTMFNDA. IONES Y PROPUESTAS DE w4U UCDN

CUADRO SB.

PROPUESTA DE MODIFICACION AL PROCESO DE GESTION Y TRAMITACION DE VIVIENDA EN EL ESTADO DE MESICO

FASE DE ESCRITURACION TITULACION

								PROPUESTA									
							LE					MU			OTROS		
				0	4												
								W									g
					"												
				P	P	w											
															S	S	
FORMA DZACI DEL CONTRATO DECOM PR AVENTA	1 ESCRITURA 2 ACTA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD																
ÓON DE TRASLADO 4BOMN	i FORMA OE TRASLADO OE DOMINIO																'°
IrySORIPaory OE ACTOS O HECHOS JURIOICOS	1 ORIGINAL Y COPIA DEL TESTIMONIO DE ESCRITURA PUBLICA 2 PAGO DE DERECHOS.																1s

■ RESPONSABLE DEL TRAMITE

FUENTE: EITASIDRACISN PR OPIA CON BASL EN EL CUADRO NI S a RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS DE INSTITUCIONES rueuCA5. PRIVADAS Y PROMOTORES DE VIVIENDA

GRAFICO No .6

TIEMPO DE GESTION Y TRAMITACION DEL PROCESO DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO **DE MEXICO.**

PROPUESTA DE REDUCCION **DE TIEMPO**

FASE 1 ADOU S CION ▭. SUELO

FASE 2 **DIVISION DEL SUELO URBANILLASION**

FASE I EDIFICACON

ESCRITURACDN

	B"16" DEL																		

FUENTE euccunoN PROPIA CON RASE EN LOS '.AROS 6.1 IL se

En el cuadro 6.9. se puede observar de manera general la forma en que la propuesta de modificación al proceso de producción de la vivienda, reduce en buena medida los trámites, requisitos y tiempos establecidos, a efecto de que las medidas tomadas para su aplicación, sean acordes a la solución de la problemática identificada. Esto permitirá agilizar la gestión y tramitación de los conjuntos urbanos a través de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda.

CUADRO 6.9.
PROCESO DE PRODUCCION OE LA VIVIENDA
PROPUESTA

CONCEPTO	SITUACION ACTUAL 1	PROPUESTA
TRAMITES	36	29
REQUISITOS	191	79
MESES	42	17

FUENTE EIABORACION PROPIA CON BASE EN EL CAPITULO VI **DEL PRESENTE DOCUMENTO**

6.5.3. Legislación

Partiendo de la propuesta vertida en el punto anterior, la implementación de ésta debe estar regida por una serie de normas y reglamentación jurídica que le permita ser instrumentada dentro del proceso de producción de la vivienda vigente.

La finalidad de este apartado es llevar a cabo la modificación de la legislación vigente en el Estado, tomando como base los lineamientos vertidos en el punto 6.4.3., específicamente en el rubro de desregulación y simplificación administrativa.

Lo anterior, se observa de manera específica en el cuadro 6.11.

TRAMITES Y REQUISITOS DEL PROCESO DE PROOOCCIDN De LA VIVIENDA **EN EL** ESTADO DE MEXICO
COMPARATIVO SITUACIDN ACNAL.PROPDESTA

TIPO DE
TRAMITE VIO REONSITO

ADOUISICION DEL SUELO

NOPOP.PLL DEL 1-1 - 15 -11

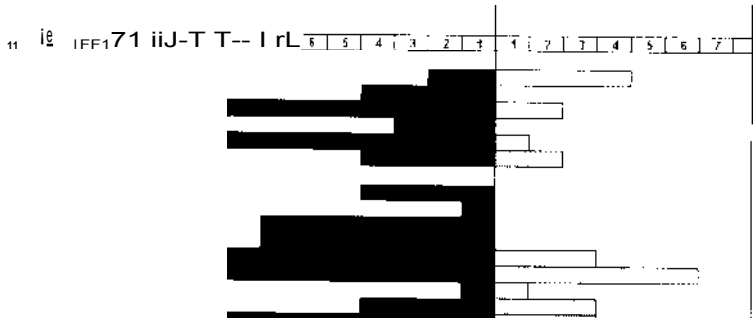
-"STA ION DE TMOVNI 11
"ecnasiwoic

URRARITAOIO
N

CI DE SEfwwwEnro wi

SITUACION ACTUAL

PROPUESTA



CUADRO 611.
PROCESO DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO
MODIFICACION A LA LEGISLACION VIGENTE

FUNDAMENTO JURIDICO		TEXTO PROPUESTO
ARTICULO 70,	LOS FRACCIONAMIENTOS DE IODO TIPO SE SUJETARAN A LAS NORMAS COMUNES SIGUIENTES	LOS FRACCIONAMIENTOS DE TODO TIPO SE SUJETARAN A LAS NORMAS COMUNES SIGUIENTES
	! PREVIA A LA AII ÍORIZACION DEL FRAOOIONAMIENIO SE DEBERA OBTENER DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS EL DICTAMEN DE AI FACTIBILIDAD FN CUANTO A ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO. EXISTENCIA Y DOTACION t AGUA Y SEGURIDAD DEL SUELO PRESERVACION Y PROTECCION LOS ELEMENTOS NATURALES INTEGRACION A A IMAGEN URBANA INCORPORACION A LA ESTRUCTURA VIAL EQUIPAMIENTO URBANO Y SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO EN SU CASO EL DICTAMEN SEÑALARA LAS CONDICIONES A QUE DEBERA SUJETARSE L A ELABORACION DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO Y ASIMISMO LOS PROYECTOS S KAS EN DICHO DICTAMEN SE TOMARA EN CUENTA LA OPINION DEL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO	l. PREVIA A LA AUTORIZACION DEL FRACCIONAMIENTO CE DEBERA OBTENER DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS EL DICTAMEN INTEGRAL DE FACTIBILIDAD EN CUANTO A 7ONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO. EXISTENCIA Y DOTACION DE AGUA Y SEGURIDAD DEL SUELO PRESERVACION Y PROTEOOION OF 1.05 ELEMENTOS NATURALES INTEGRACION A LA IMAGEN URBANA INCORPORACION A LA ESTRUCTURA VIAL. EQUIPAMIENTO URBANO Y SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO EN SU CASO EL DICTAMEN SEÑALARA LAS CONDICIONES A QUE DEBERA SUJETARSE LA ELABORACION DEL PROYECTO DF FRACCIONAMIENTO Y ASIMISMO LOS PROYECTOS DF OBRAS EN DICHO DICTAMEN SE TOMARA EN CUENTA LA OPINION DEL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO
	A LA SOLICITUD DE DICTAMEN DE FACTIBILIDAD EN LA QUE SEÑALE DOMICILIO EN EL ESTADO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES. ASI COMO EN LA QUE 9E EXPRESE EL TIPO Y CARACTERISTICAS DEL FRACCIONAMIENTO SE DEBERAN ACOMPAÑAR COMO MINIMO Y EN LA FORMA QUE ESPECIFIQUE LA REGLAMENIACION DE ESTA LEY. LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES	A A SOLICITUD DE DICTAMEN DE FACI IBILIDAD EN LA QUE SEÑALE DOMICII IO EN EL ESTADO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES ASÍ COMO EN 1A OUE SE EXPRESE EL TIPO Y CARACTERIETICAS DEL FRACCIONAMIENTO SE DEBERAN ACOMPAÑAR COMO MINIMO Y EN LA FORMA QUE ESPECIFIQUE LA REGLAMENTACION DF ESTA LEY LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES
	AI TITULOS DE PROPIEDAD DEL PREDIO DEBIDAMENTE INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	A). SOLICITUD
	DI ACTA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD. ASOCIACION O CONTRATO CE FIDEICOMISO INSCRITO EN EL R 91STRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EI DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PERSONALIDAD DEL PROMOVENTE EN SU CASO	BI TITULOS DE PROPIEDAD DEL P EDIO DEBIDAMENTE INSCRITOS EN EL REGISTRO PUB(ICO DE LA PROPIEDAD
	CI UBICACON DEL PREDIO EN AEROFOTO C CARTOGRAFIA RECIENTE EN IA QUE SE PRECISE EL ENTORNO DEL MISMO CON UN RADIO DE CORTAi LIRA DE AL MENOS KILOMETRO	UBICACION DEL PREDIO EN AEROFOTO D CARTOGRAFIA RECIENTE EN LA QUE SE PRECISE EL ENTORNO DEL MISMO CON UN RADIO DE COBERTURA DE AL MENOS 1 KILOMETRO
	m PLANO DE LEVANTAMIEN ro DE LA POLIGONAL DEI PREDIO	DI MEMORIA I ECNICA DEL ANTEPROYECTO
	EI MF MORIn OECRIPOVA DEL ANTEPROYECTO	
	FI MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL QUE CUERA TODOS LOS ASPECTOS DEL MEDIO FISICO Y URBANO QUE INCIDAN EN EL DICTAMEN QIJF SE SOLICITA Y LAS CONDICIONANTES QUF SE PROPONEN PARA SER FIJADAS EN SU CASO SECRATARIA DE MANIE ES A DEL ESTADO. RESOwCIoN SOBRE LA ANIFFSTAGION DE QUE SE TRATA	
	A LA GOI ICI *II1D* DE SUBDIVISION NBION O RELOTIFICü}ON SE A LA SOLICITUD DF SUBDIVISION FUSION O RELO TIFICACON. SE DEBFRA ACOMPAÑAR COMO MINIMO LA DOCU M UNTACION SIGUIENTE	DEBERA ACOMPAÑAR COMO MINIMO LA DOCUMENTACION SIGUIENTE
	! COPIA CLRI II (CADA DEL TITULO QUE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL PREDIO Y SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA OFI PROPIEDAD	! COPIA CERTIFICADA DEL TITULO OUE ACREDITE LA PROPIEDAD PREDIO Y SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
	II CONSTANCIA 0' ALINEAMIENTO	PLANO DE LA Su9DIVISION FUSION O RELOTIFICACION PROYECTADA

continuación del Cuadro 6.11.

IIA o DE LA **EDV ON rs** N 0 RELOTrIAI I N PRO ECTADA

IV PLANO CATASTRAL OFICIA- 0 INDISTINTAMENTE APEO Y DESLINDE IIIDICLAI ENTO DUANCO EL PREDID ESIIIVIHI 61TUA_OEN FRACCIOrvnMIEN AUroavAOo

V CERTIFICADO DE INExLS-FNCIA DI GRAVÁMENES

Vi COMPRODANTE DA PAGO AL COI<IIIEN 1T DEL IMPUI VEO 'PED'AL

VII LICENCIA ESTATAL DE USO, DEL SUE LO. CUAN a0 LL PREDIO POR SII BDIVIDIR TENGA LISA 6UPENI C11 Dt FASTA JOCO METROS CUADRADOS 0 CUANDO EXCEDA DE DICHA SUPERSICIE D AMEN DE FACTI DILIDAD EN LOS MISMOS TERMINOS A OIL SE RF. ID RE LA FRACCION 1 DEL ARTICULO T0 DE ESTA LEY

PLANO CAI OFICIAL O INSICTINSAMFNTA APEO Y ANDE JUDICIAL Pro CIANDO EL PREDIO ESTVFRE SnuaDA EN FRACCIONAMIENTO AUTORIZADO

COMPROBANTE Ot PAGO AL CORRIENTE LEE. IMPUESTO PREDIAL

uAN SO EL PREDID POR SUBDIVIDIR EXCFOA DE UNA SUPERFICIE DE SUPR METROS CUADRADOS SE DLDERA OBTENER EL]ICTAMFN INTFORAL EN LOS MISMOS 1ERMINO6 A OVE 6E PEF ERE LA IRA(1 FN I OE L ARTIC I1O 73 DF ESTA LEY

ARTICULO 117

in'..,.. ^,..^.., 1,11 ^., .,,. **SCIIIFN**

DA ALISA ENCUADRARSE DENTRO DE LOS **LINTAMIE** NTOS BE REGU LACION URBANA Y POLITICA AMBIENTAL LbABLECIDOS EN FE PLAN DE DESARROLLO URBANO CODRESPONDICNFE

EL CONJUNTO []LLANO SE SUJETARA **A LAS NORMAS** GENERALES SIRmrrvTEv

DEI-HA ENCIADRARSE DENTRO DE LOS LINEAMIENTOS DE RECVLACION URBANA Y POLITICA AMBIENTAL ESTABLECIDOS EN EL FUAN Dr DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE

sE APLICARA A DND9 OLN INCLUIDOS 'AI LOS REN ER EL ARE EN EL CoRVENORDE STA TI-SU n DIE SE RE FI E RE EL RTIC01 OIL) TIPO AG ION VI E AIA E 51 AN (510601 P THNI LOAL PAR TE RE M E CIPAL O O ESTNN A 0FIN NU ERA I 06 NT QUE A 1 - LO SRQUE AECENUNTO MEDIANTE ARA ONE6 AL C C O NVtNIO Y A 'N QUE E2AN ERDO O PI LA ERNtO CIEN ILCORPCULC 51 IL CONJUNTO DE ACUERDO A LA FFUCCIOrv VI :]tL AHIICVLO 51 DE 151 LA'

A LOS TERRENOS INCLUIDOS POR LOS EL ARá EN EL CONVENIO DP CONCERTACION A QUE SE R'I +F PRIOP cl DE A FRACCI R vJ DE ESTE ART ICULO A-EN DEBE RIEN AI PA TERRENO M L ESCRO Tr N AI C TAA . NTO A 1 05 TERRENOS OU A LOS C TERCEROS CONA VINI MEDIANTE ADHESIONES NES AL CONVENIO Y 1 LOU UUEILILR(N EXPROPIADEFAC ARA B ARTPARA 005 AI EOruuNro DF nlZLROO A LA FRACmN m DEE aalcHI osa DE E,,,, y

ul EN EL CONIVmO PUDI AN COEXISTIR INMULJLOS DE PROA EDAD PUDLICA P RIICOLAR 0 DE CUAL OUIER *OTRO* **RGIMEN** IVRIDICO JOAMINIO HAN SER INDIVIDI:ATES CONDOMINIALESO EN COPRCEDAD L

EN E ONJUNTO PUDRAN COEXISTIR INMUEBLES DE PROPIEDAD PUDLICA PARTICULAR C DE CVALUWER OTRO R'OrrEN r DOMINIO PRIVADO **PUDRAN SER** INDIV LuAI ' ES CONDCMINIAL ESO EN COPROPIEDAD

IV PARA LOS CONDOMINIOS QUE SE REALICEN DENTRO DE _OS CONJUNRH SE APLICARAN ADEMAS LAS **NORM**AS EL' —TA ES SIONIEN1ES

+A LOS CONDOMINIOS QUE SE REALICEN DENTRO DE LOS CNJL NTOS SE APLICARAN ADEMAS LAS NORMAS ESPECIALES SICJIENTES

NARRA 1 IMITE M NVMEAO DE VIVIENDAS EN

AXIMO PARA EL NUMERO DE V RIENDAS EN ,F DENTRO DE UN

POR LO TCUA_INO SERA NECESARIO SUBDIVO R LOE **¡E') AD NO** OBSTANTE DICHAS VIVIENDAS DEHERAN PROYECTARSE RLLIN IDAS ENGRVPOS OVE NO EXCENW :m 60 VIVITNDAS

POR LO OVE NO SERA NECESARIO SFRARDIRIR LOS PREDIOS NO OBSANTF. DFRFgAN PROYECTARSE REUNIDAS EN cauros

nCCESO A CADA ORUPO D :S SF F RFAVES DE vALLAOES PLBL v . PRIVADAS v SIGUE . CAPAD n RLST BRESPECT O PROYECTOS

E. ACCESO A CADA RIR0 DE VIVIE T 'L L:ECTUARA A LBLLC601 AS VEHCULARESY LADORES SEAUN LAS Ac o S DEL RESPECTIVO PROYECTO

C CADA PARO DE VIVIENDAS CONTARA CON CONEXIONES PROPIAS A LAS REDES DE AGUA ALCANTARILLADO ELECTRICIDAD Y DFMAS wrnAE STRUCTUTN DERIENDO DOTARSFi FE DE MEDIDORES POR VIVIENDA O EN GRUPO EN LO QUE CORRESPONDA

CADA GRUPO **DE VIVIENDAS** CONTARA CON **CONEXIONES PROPws** A **LAS REDES DE AQNn** AI **CANIARILLADO** L LECTRICI DAD **Y DEMAS INFRAESTRUCTURA DEBIENDO** DOTARSELES **DE MFDNHIRLS POR VIVIENDA D EN GRUPO EN LO nIIE CORRESPONDA**

...continuación del Cuadro 6.11.

DI LA DEMARCACIDN DE LA PARTE DE TERRENO DESTINADA A CADA GRUPO SE EFECTUARA **DE PREFERENCIA** CON SETOS VIVOS Y **DEBERA** INCLUIR LAS A REAS PRIVATIVAS LAS RESPECTIVAS ALDADES VEH CU ARES D PEATONALES INTERNAS **LAS AREAG DE** ISLA CIDNAMIENTO DE VEHICULOS Y S DEMAS DE USO COMUN, Y SUS INSTALACIONES. CUYA UTII IJACION SE ASIGNARA FXCLUSIVAMENTE A LCS CONDOMINOS DEL RESPECTIVO GRUPO.	**D) IA DEMARCACION DE LA PARTE DE TERRENO DESTINADA A CADA GRUPO SE EFECTUARA DE PREFERENCIA CON SETOS** VIVOS Y DEBERA **INCLUIR LAS ARFA PRIVATIVAS. LPB RESPECTIVAS VIALIDADES VEHICULARES 0 PEATONALES INTERNAS LAS AREAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHI CULOS Y LAS LEMAS DE USO COMUN Y SUS INSTALACIONES. LUYA** UTILIZACION **SE ASIGNARA EXCLUSIVAMENTE A LOS CONDOMINOS DEL RESPECTIVO GRUPO**
LI **EN EL** REGLAMENTO **INTERIOR DFL RESPECTIVO CONDOMINIO, O CBERA ESTABLECERSE** LA ORGANIIDCION **Y ADMINISTRACIDN** S E PARADAS PARA CADA UNO 111 El GRUPOS DE VIVIENDA	**E) EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL RESPECTIVO CONDOMINIO, DEBERA ESTABLECERSE (A ORGANIZACION Y ADMINISTRACION** SEPARADAS **PARA CADA UNO** DE LOS GRUPOS DE VIVIENDA
FI LOS CONDOMINOS DE CADA GRUPO DE VIVIENDA QUEDAN OBLIGADOS A LA CONSERVACION **Y MANTENIMIENTO. A SUS EXPENSAS** DE LAS VIALIDADES DE ACCESO **ESTACIONAMIENTOS,** ARES COMUNES Y DE LAS INSTALACIONES **DE ESTAS, COMPRENDIDAS** FN 1 A PDRCION DE TERRENO **DEMARCADA PARA EL** RESPECTIVO GRUPO. **FN LA FORMA OLE SE SEÑALE EN EL** REGLAMENTO **INTERIOR DEL CONDOMINIO Y. EN LO DIJE** CORRESPONDA FN EL REGLAMENTO DEL ARTICULO **9C7 DEL COOIGO** CIVIL	FI LOS CONDOMINOS DE CADA GRUPO DE VIVIENDA QUEDAN **OBLIGADOS A LA CONSERVACION Y MANTENIMIENTO, A SUS EXPENSAS DE LAS VIALIDADES DE ACCESO ESTACIONAMIENTOS, AREAS COMUNES Y DE LAS INSTALACIONES DE ESTAS,** IFIMPIRIENSIDAS EN LA P**ORCION DE TERRENO DEMARCADA PARA EL RESPECTIVO GRUPO EN LA FORMA QUE SE SEÑALE EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO Y FN LO QUE CORRESPONDA EN EL REGLAMENTO DEL ARTICULO 047 DEL** CÓDIGO CIVIL
V VARA LA AUTORIZACION DE CONJUNTOS DE TOLO rIPO, SE A PLICARAN LAS MISMAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LOS ARTICULES /5 FRACCIONES V Y VI 92 93 Y 94 DE ESTA LEY, PAPA LoS FRACCIONAMIENTOS EN LO RELATIVO A GARANTIAS. **VIAS PUBLICAS, URBPNIZACION** PROAS DE DONALION PARA **EQUIPAMIENTO URBANO** Y SUS RESPECTIVAS OBRAS	V PARA LA AUTORL ACION DE CONJUNTOS DE TODO TIPO SE **APLICARAN LAS MISMAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LOS** ARTICULOS 75 FRACCIONES V Y Vi 52.93 Y 94 DE ESTA LEY PARA **LOS FRACCIONAMIENTOS EN LO RELATIVO A GARANTIAS VIAS PUBLICAS, URBANIZACION AREAS DE DONACIDN PARA EQUIPAMIENTO URBANO Y SUS RESPECTIVAS OBRAS**
VI PA RA LA AUTORIZACIÓN **DE UN CONJUNTO SE DESFRAN** CUMPLIR **PREVIAMENTE LOS REQUISITOS MINIMOS SIGUIENTES**	**VI PARA OBTENER EL DICTAMEN INTEGRAL DE UN CONJUNTO SE DEBERAN CUMPLIR PREVIAMENTE LOS REQUISITOS MINIMOS SIGUIENTES**
Al OBTENCION DE UN DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DEL CONJUNTO, EN I OS TERMINOS PREVISTOS PARA LOS FRACCIONAMIENTOS EN LA FRACCION 1 DEL ARDCULO 70 DE ESTA LEY.	**Al OBTENCION DE UN DICTAMEN INTEGRAL DEL CONJUNTO, EN LOS TERMINOS PREVISTOS PARA LOS FRACCIONAMIENTOS EN LA** FRACCION 1 DEL ARTICULO 7D DE ESTA LEY
RJ OBTENCION DE LA **OPINIÓN FAVORABLE DEI AYUNTAMIENTO** RESPECTIVO	**B) LA CELEBRACIÓN DE UN CONVENIO DF CONCERTAOION ENTRE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS, EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO LAS DEPENDENCIAS ESTATALES Y MUNICIPAL QUE CORRESPONDAN Y LOS PROPIETARIOS** PROMOTORES **DEL DESARROLLO, EN EL QUE SE FIJEN LAS BASES PARA** LA ELABORACION DEL PROYECTO **Y SE ESTABLEZCAN LAS** OBLIGACIONES **QUE ASUME CADA UNA DE LAS PARTES Y TODAS LAS DEMAS** ESTIPULACIONES **QUE FUEREN NECESARIAS PARA LA** EFICACIA DEL CONVENIO Y **LA EJECUCION** DEL CONJUNTO EL **CONVENIO SE DEBERA PROTOCOLIZAR NOTARIALMENTE POR LOS PRO MOTORES.**
CI LA CELEBRACIÓN **DE UN** CONVENIO DE OONCERTACION **ENTRE LA** SECRETARIA DE DESARROLLO **URBANO Y OBRAS** PUBLICAS. F AYUNTAMIENTO RESPFCTIVO. LAS DEPENDENCIAS ESTATALES Y **MUNICIPAL QUE CORRESPONDAN** Y **LOS PROPIETARIOS** PROMOTORES DEL DESARROLLO. **EN EL QUE SE FIJEN LAS BASES** PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO **Y SE ESTABLEZCAN LAS** ORI IGACIONES **WF ASUME CADA UNA DE** ¡AS PARTES Y TODAS LAS DEMAS ESTIPULACIONES QUE FUEREN NECESARIAS PARA cAan CONVENIO Y LA FJECUCION DEL cnNJUnTO EL CONVENIO **SE DEBERA** PROTOCOLIZAR **NOTARIALMFNTE POR LOS** PRO MOTORES.	**CI LOS DEMAS QUE SEÑALE LP REGIAMENTACION** DE ESTA LEY
DI 1 OS DEMAS OVE SEÑALE LA REGLAMENTACION DE ESTA LEY	

continuación del Cuadro 6.11.

VI| LA AUTODISFICION DEL CON.IUNTO SE EXPEDIRA POR LA SECHETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS DEL

PARA LA CONSTITUCION DE CONTROMINIM HORIZONTAL ES MIXEORY VERTICALES EN SU CASO CUANDO CORRESPONDA DE

APROVECHAMIENTO DEL SUELO ESTABLECIDOS EN EI P AN DE EESARROLLO URBANO APLICABLE DE APERTURA DE VIAS PUBLICAS

EN DENERAL DE TGITOS LOS DIFIJAS ACTOS ADMINISTRATIVOS CE COMPETENCIA ESTATAL JIJE 1 JUEDEN NECESARIOS PARA LA LTAL EJECLECION DEL TOS DIN: O 1 1 rI ECTO CERA SUFICIENTE QUE EN

INTEGRANTES DE LA MISMA

SETT LA AUTORIZACION DE LOS PROYECTOS DE OBRA DE URRANIZACION Y EQUIPAMIENTO URBANO LA ENIRFGA Y REC EDGION DE LAS MISMAS A51 COMO EN SU CASO LA EXPEDICION DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSIRUCOION SE REGULARAN EN LAS PERTINEN TES DISPOSICIONES DE LA REGLAMENTAC ION DE ES[' LEY

IX LA AUTORIZAQON DEL CONILINTO ASI COMO EL CONVENIO DE CONCERTACION RESPECTIVO DEBFRAN INSCRIBIRSE CON SUS ANOS JNTFGRANTES EN EL REGISTRO PUBLICO DF I A PROPIEDAD ASI MIEMO LA S AUTORIZAC MPLIDITAS A QUE SE RERPtF 1 A. HACCION Vi ID R T ¡ELLO SE INSCRIBIRAN AL MARGF N D RwcIONES ADE Los TTULOS Al Domwlo CORRESPONDIENTES

TITULO SEXTO no LA VIVIENDA

CAPITULO 1 DISPOSICIONES C ENERALES

ASE SUGIERE UN CAPITULO DE VIVIENDA EN VID CO DE ()UE E LEY DE AMIENIOS RUMANOS DEL ESTADO DE MEXICU VIGENTE NO EXISTE MISMO OI1A TIR DE ORARA LOS S IGUIENTES TIPOLOGIA ARTICULOS Y A PARTIR HE LA TEINIOI DE UNA ENCUENT UNBE SEÑALARQUE LA BAILE DE E STE UV Y DE DESAENTLA INMERSO EN EL ANTEPROYECTO DE E NUEVA LEY DE DESARROLLO URBANO

VI F DIITAMEN INTEGRAL FIEL cL N N o SE EXPEO RA POR rTASE DL LAS INSTANCIAS NORMATIVAS DE LA SUBCOMISICN OPERATIVA DE LA COMISON ESIAIAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA EN EI CHAL. SE ENCONTRARAN IM AUTORIZACIONES DE 1USIONES 0 SUBDIVISIONES DE LOTIFICACIONES DE T LRRwoS PARA LA CONS1 ITUCION LEE CONDOMINIOS HORIZONTALES. M1 %IOS Y VERTICALES EN SU CASO. CUANDO CORRESPONDA. DE MODIFICACIONES DE LISOS O TE INTEN SIUAUE5 DEL APROVECHAMIENTO FI O ESTABLECIDOS EN E 1 PLAN DE CA AMHLIACL0AU MTURA Vq3 P UB AS O DE n E A U MO LOS D DAS T S MAS Y EN GENERAL DE I ODOS LOS DAMAS ACTOS AD ARUSM ACTOS MINISTRATIVOS MPETENCIA ESTATAL O AR A LA O CO AUT ACION AI E ITUNT SERA SUFIC ESHIL ULB EN ¡A AE NERIZA Am AN DEL AUT R SC ESCARE ES ER EEN SO RAS A LAS AUTORIZACIONES ANTES SEÑALADAS. LAS CUALES EL `STAR R ESPEC FICA IC AD EN EL D LOS ANS DEL CA NJUNTOA InuEZOS A DICHA AUTORIZAS ION anTeeRANTES DE LA MISMA

VIII LA AUTORIZACION DE LOS PROYECTOS DE OBRA DE URBANIZACIION Y FOUFPAMIENTO URBANO. LA ENTREGA Y RI`CEPCION DE LAS MISMAS ASI COMO EN SU CASO LA EXPMICION DE LICENCIAS MIINIGPAL ES' DL CON STRUCC ION SE REGLARAN EN LAS PERTINENTES DISPOSICIONES DE LA REGLAMFNTACION DE ESTA LEY

ID 1A AmORIZAION DEL CONJUNTO AS¡ COMO EL CONVENIO DE C ONCE RI AC ION RESPECTIVO DEN ERAN IN SCRIBIR SE. CON SUS PIANOS IV RACIONE RO PEDELYS) nPICCM. ASIMISMO AS A ILS IZ TNES IMPLICITAS OF QUE Al REFIERE LA A I IN IO N VII UELIL5D ARTICULO SE INS NSUMI IG AE DI LA wsmuvaoNLd DL Los mulos DEDOMIN IO CORRESPONDIENTES

ARTICULO SU LA VINFNDA rs EL ESPACIO CONCRETO DONDE SE Vr LA VIDA DE Ln EFECTOS DE ESTA L CONCEPTO DEM VIVIENDAal NO SOLTMENVL AL ESPACIO FISCO 0 HABITARLE QUE OCUPA. SINO PMBIEN AL SUELO SOBRE FI OLE SE CONSTRUYE Y A LA PARTE PROPORCIONA OUE LE CORRESPONDE DE INFRAESTRUCTURA VIALILAD ES Y FDII IPAMIENTO

DE ACUERDO A SU VALOR AL TERMINO DE EWICAOION INCLI1YENOLJ SUFI O URBANIZADO Y OONSTRIIC.C.ION ENTENDIDO COMO LA SUMA OI1E RFSIII TF DE MULTIPLICAR EL SALARIO MINIMO GENERAL FIEVAOO AL ANO VIGENTE EN EL MEA 0EOGMFICA EJE OLE SETRATE LAVIVIENDAEN EI ESTADO DE MEXICO SE CI ASIFICA FN LOS SIGUIENTES TIPOS

SOCIAL PROGRESIVA MODALIDAD BAJO CUAL EL PROPIETARIO TERRENO REALZA LA rOPSBU OCIOA HA A 5 VECES ESA EL 0 S MANERA ANUY CUYO VAI OR AI LANZA HASTA 5 VCCCB EL SALARIO ARIO MINIMO ANI1AC.

II DE INTERES SOCIAL: ¡¡ALTA 15 VECES EL SALARIO MINIMO ANLIAL

III POPULAR HASTA 25 VECES CL SALARIO MINIMO ANUAL

IV MEDIA HAS IA 55 VECES EL SALARIO MINIMO ANUAL

V RESIDENCIA¡ HASTA • 40 VECES EL SALARIO MINIMO ANUAL Y

continLlaclón del Cuadro 6.11.

vi u[FNCIAI ALTA MAS CE 143 VECES EL **SALARIO MINIMO** ATICA1

ARTICULO 11 - EL EJECUTIVO DEL ESTADO Y LOS **AYUNTAMIENTOS EN EL AMBITO DE SUS RESPECTIVAS ILIRISDICGIONES ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE PROMOVER AUMENTAR IA PRODUCCION DE VIVIENDA EN LA ENTIDAD** Y ORIENTANDO **PRIORITARIAMFNTF** SUS ACCIONES A LA VIVIENDA S0CIA1 PROGRESIVA IA DE IN T ERES SOCIAL Y tA POPULAR

ARTICULO 02- TODA ACCEON PUBLICA EN MATERIA DE PROMOCION Y FOMENTO A LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE TMEXIICO SE DESARROLLARA **Al ENDIENDO** AL PIROGRAMA ESTATAL CF VIVIENDA CUYOS LINEAMIENTOS GENERALES **COMPRENDIERAN**

NTFAMIFNTO DE LOS OBJETIVOS. P01ITICAS

1A ARTIOUTACION Y CONGRUENCIA DE LAS ACCIONES DE 11 OMCCIEN Y FOMENTO DE LOS GOBIERNOS ESTATAL Y SOCIAL =ALES CON LAS DE CONSTRUCCION DE LOS SECTORES socAly PRIVACO

vINCUTACION DE LA PROGRAMACION EN MATERIA DE VmENDA CON LOS PI ANFS DF DESARROLLO URBANO.

MPUISO A LA PARTICIPACION SOCIAL Y **DE** LAS **AUTORIDADES MUNICIPALES EN LA EJECUCION DE PROGRAMAS** ESPECIFICOS DE VmE-NDA

V LA AMPLIACION DE LA OFFRTA DE TIERRA PARA VIVIENDA A BAJO COSTO

VI EL APOYO A DESREGULACION Y DESGRAVACION DE LA A ESPECIALMENTE LA SOCIAL PROGRESIVA. LA DF INTERES SOCIAL Y LA POPLII AR Y

VIL EL LOMENTO A LA AUTOCONSTRUCCION DF VIVIENDA ASI **COMO AL MEJORAMIENTO PARA BENEFICIAR PARTICULARMENTE** A LA POBLACION **MAS DESPROTEGIDA**

PROGRAMA ESTATAL DE **VIVIENDA SERA ELABORADO POR LA SECRETARIA DE DESARROL1 0 URBANO Y OBRAS PUBLICAS Y** REVISADO CUANDO MENOS CADA 6 AÑOS **SU INTRUMFNTACION,** LJLCUCION. EVALUACION Y CONTROL SE LLEVARA A CABO **MEDIANTE PROGRAMAS OPERATIVOS ANUALES.**

UNA VEZ APROBADO POR EL EJECUTIVO DEL ESTADO. EL PROGRAMA SLRA PUBLICADO EN LA ••GACETA DEL GOBIERNO Y SIL OBSERVANCIA SERA OBLIGATORIA PARA LAS DEPENDENCIAS ENTIDADES Y ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA ESTATAL Y LOS **AYUNTAMIENTOS**

6.6. Comentarios finales

Se espera que la propuesta anteriormente planteada, constituya la base para continuar los esfuerzos en la búsqueda de nuevas alternativas de solución, para superar toda una serie de limitaciones y

problemas administrativos inmersos en el proceso de producción de la vivienda en el Estado de México.

Se han hecho algunas observaciones en relación a cada una de las variables que conforman la problemática implícita en el proceso de producción de la vivienda, lo que implica iniciar una serie de análisis respecto a la problemática. con el propósito de determinar cuáles son los aspectos prioritarios que se deben resolver en el corto plazo

El análisis deja de lado muchas inquietudes sobre la forma en que actualmente opera la administración pública. cuyo funcionamiento conlleva limitaciones de diversa indole. asimismo, se omiten muchos cuestionamientos que en su momento no pudieron ser contestados plenamente, por ser éste un análisis de un rubro en particular de toda la problemática identificada pero que no deja de estar ligado con las demás variables

No obstante, el problema de la tramitología en las últimas décadas se ha vuelto demasiado complejo y su solución requiere de la participación de cada uno de los sectores gubernamentales de nuestra entidad. Las soluciones deben dirigirse a configurare una nueva forma de administración. a fin de utilizar más racionalmente los espacios territoriales estatales, para aprovechar al máximo su potencial habitacional.

Esto no quiere decir que una vez cubierto el déficit de vivienda se logre un mejor nivel de bienestar de la población. si en cambio, puede ser el inicio de lo que en el futuro podria llamarse administración integral, cuyos objetivos liguen cada una de las necesidades de la población, dando en cada momento la certeza de que la sociedad podrá disfrutar de todos aquellos servicios a los que tiene derecho para tener una vida más digna

Si bien el presente documento no estudia todas las deficiencias existentes, podría ser la pauta para nuevas investigaciones tendentes a generar soluciones a la problemática que presenta la satisfacción de las demandas de la población en todos los rubros. entre ellos, el hoy grave déficit habitacional.

ANEXOS

ANEXO 1. CONCEPTO **DE VIVIENDA**

LOTE POPULAR
(**UNIFAMILIAR)**

600

137.50 m2

DENSIDAD= 72 VIVIHA

90 m'

LOTE – —

18 m'

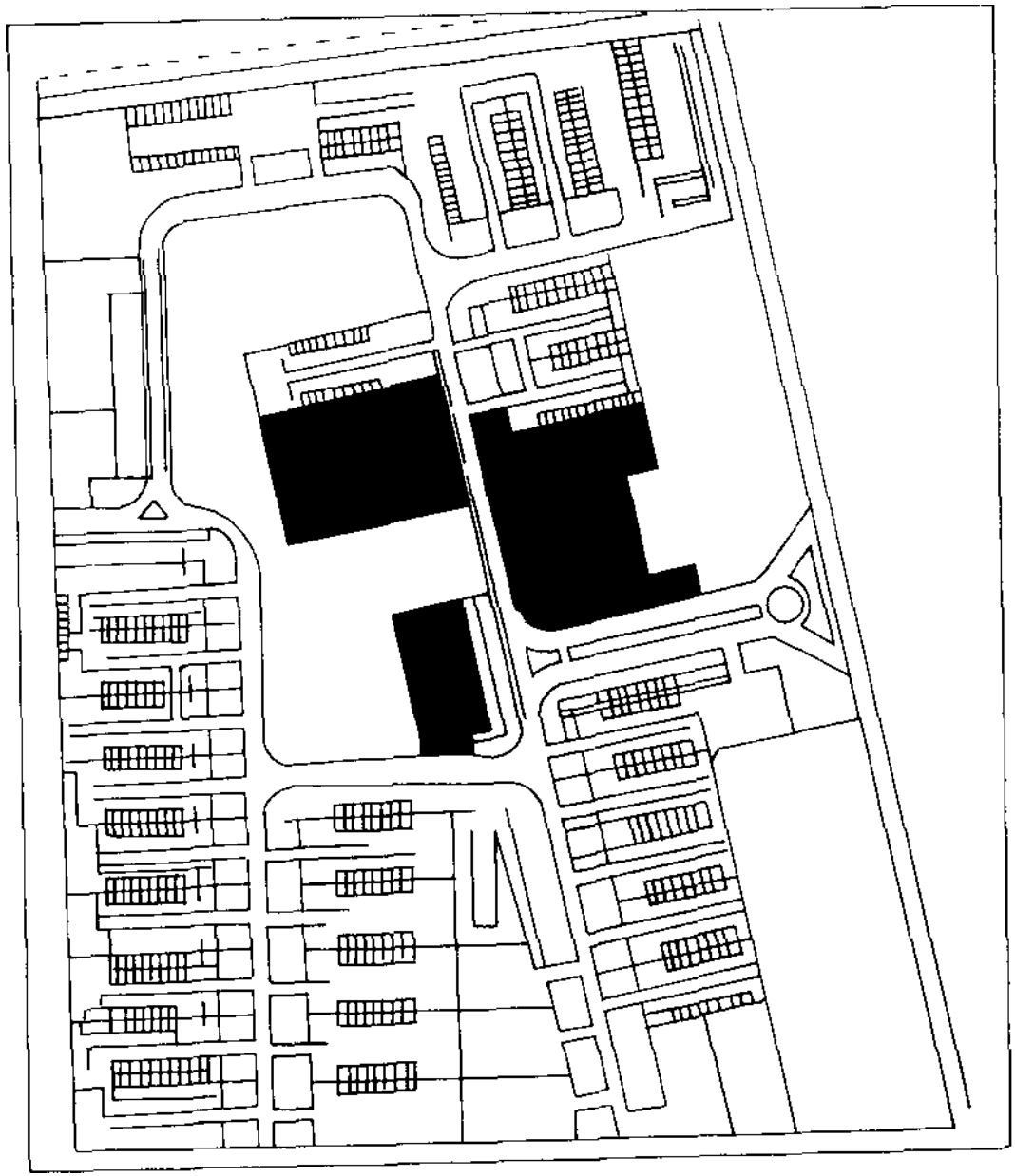
r- AREA DE DONACION

9 00 450 **27 m'** **2.5**

VIA PUBLICA

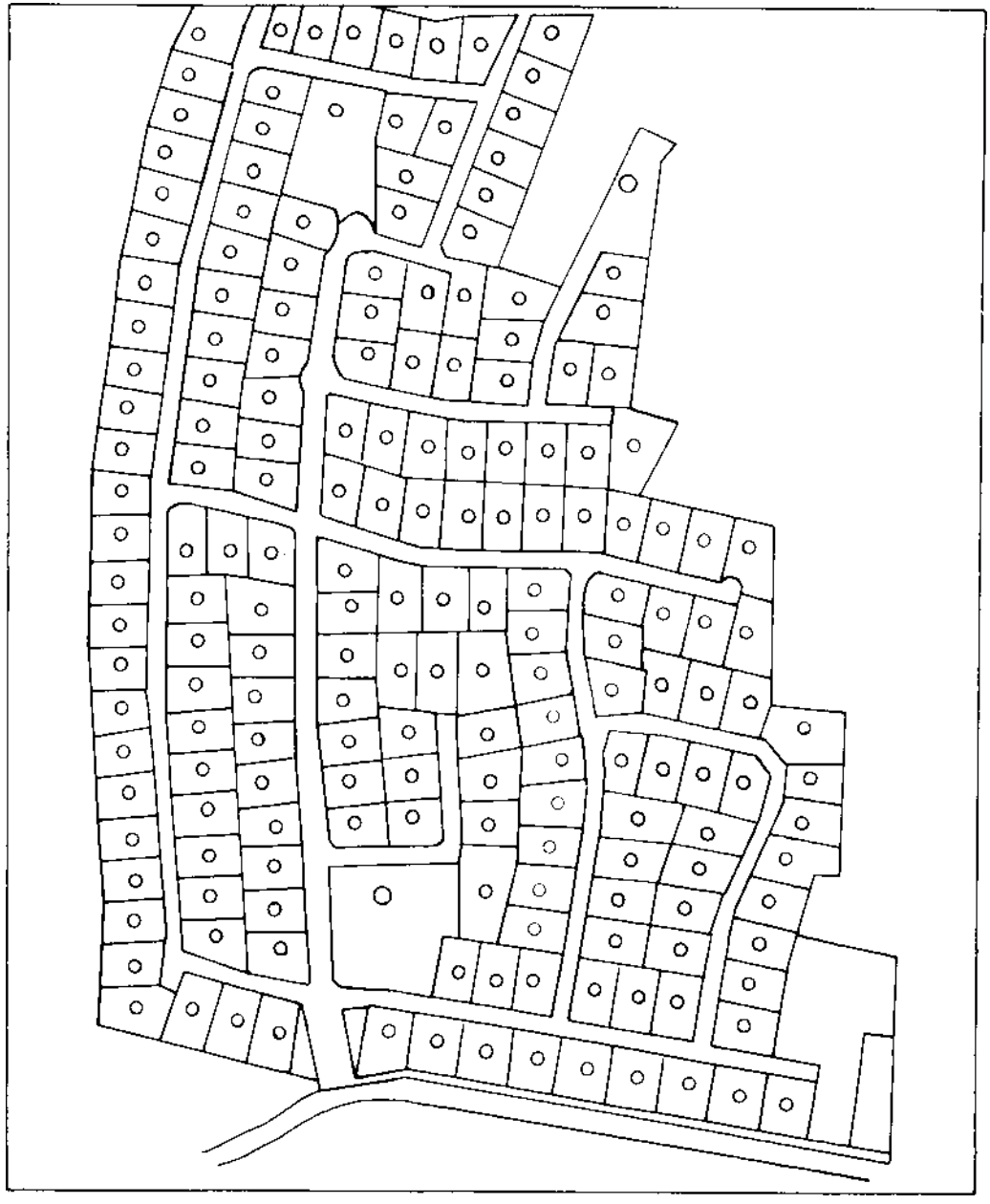
ANEXO II

CONJUNTO URBANO TIPO ***HABITACION*** *POPULAR*
LAS FUENTES", ***MUNICIPIO DE*** ECATEPEC.



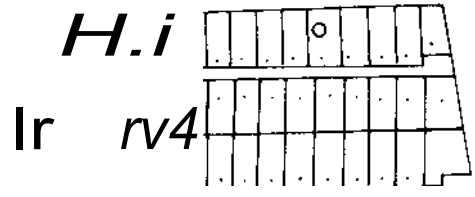
ANEXO 111

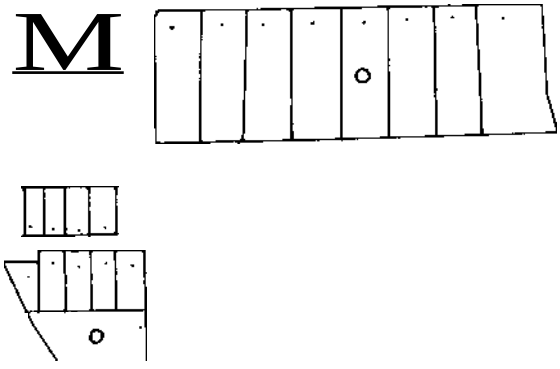
CONJUNTO URBANO TIPO HABITACION POPULAR
LOS ROBLES *1* ***MUNICIPIO OE LERMA.***



ANEXO IV

CONJUNTO URBANO TIPO INDUSTRIAL
PARQUE INDUSTRIAL TOLUCA 3000", MUNICIPIO DE TOLUCA





ANEXO V
CEDULAS DE INFORMACION PARA EL REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES

DEPENDENCIA.
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

TRAMITE
FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO

SUJETO(S) DEL TRAMITE
TODA PFRSONA FISICA O MORAL **QUE REQUIERA INFORMACION SOBRE EL** USO DEL SUELO Y 1 AS NORMAS **PARA** LA OCUPACION **DEL SUELO.**

OBJETIVO
INFORMAR SOBRE EL USO DEL SUELO Y LAS NORMAS DF OCUPACION ASIGNADAS A UN PREDIO QUE LE PERMITA AL PARTICULAR CONOCER ESTAS DISPOSICIONES SIN LA NECESIDAD DE TRAMITAR LA 1 ICFNCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:
ARTICULOS 7 0 Y 9 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO Y 8 DE LA CONSI I IUCION `DI ¡TI(A DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CONPROBANTE A OBTENER
CONSTANCIA.

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA
II. SOLICITUD.
21 CROQUIS DE LOCAL IZACION

CRITERIOS DE AUTORIZACION'.
NINGUNO.

PLAZO:
5 DIAS HABILES.

VIGENCIA DEL TRAMITE.
SIN VIGENCIA SOLO ES UN DOCUMENTO INFORMATIVO

IMPORTE DE LOS IMPUESTOS 0 DERECHOS A PAGAR:
GRATUITO.

FORMATOS AUTORIZADOS'.
NINGUNO

OF ICINA ANTE LA QUE DEBE REALIZAR EL TRAMITE.
RESIDENCIA LOCAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE AL LUG AR DONDE SE UBIOUF FI INMUEBLE

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO.
DE 909 A 15 00 HORAS DF LIINFS A VIERNES

PROPUESTA OE DESREGULACION , SIMPLIFICACION VIO DESGRAVACION FISCAL'.
TRAMITE SIMPLIFICADO

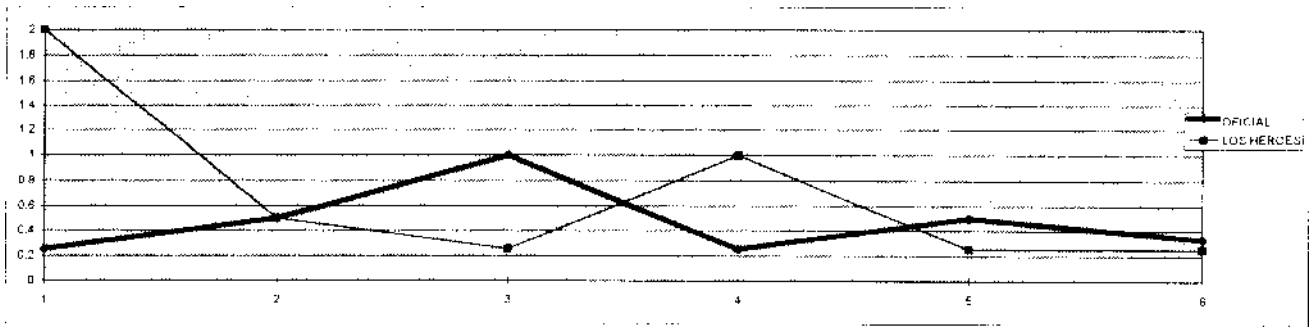
OBSERVACIONES'.
ESTE DOCUMENTO F5 MFRAMENTF INFORMATIVO POR LO QUE NO AUTORIZA FI USO DEI. SUELO NI CONSTR UCCION ALGUNA, PARA LO CUAL DEBE TRAMITARSF LA LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO
SE HA RECOMENDADO MODIFICAR LA LEY UE HACIENDA PARA OUE ESTE DOCUMENTO CAUSE DERECHOS

NOMBRE, CARGO Y FIRMA DE QUIEN VALIDA LA INFORMACION:
ARO VICTOR HUMBERTO MARTINEZ ALMAZAN. DIRECTOR GENERAL DE DESARROI 10 URBANO

GRAFICAS

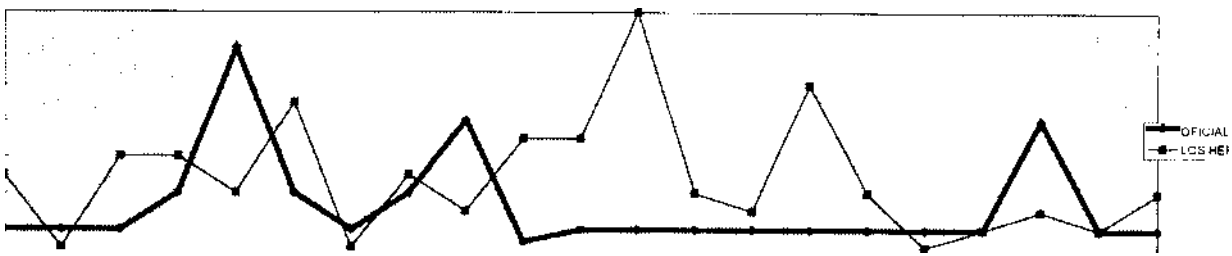
GRAFICA No.4.1.

GESTION Y TRAMITACION DEL CONJUNTO URBANO LOS **HEROES. MUNICIPIO** DE ISTAPALUCA
FASE DE ADOUISICION DEL SUELO

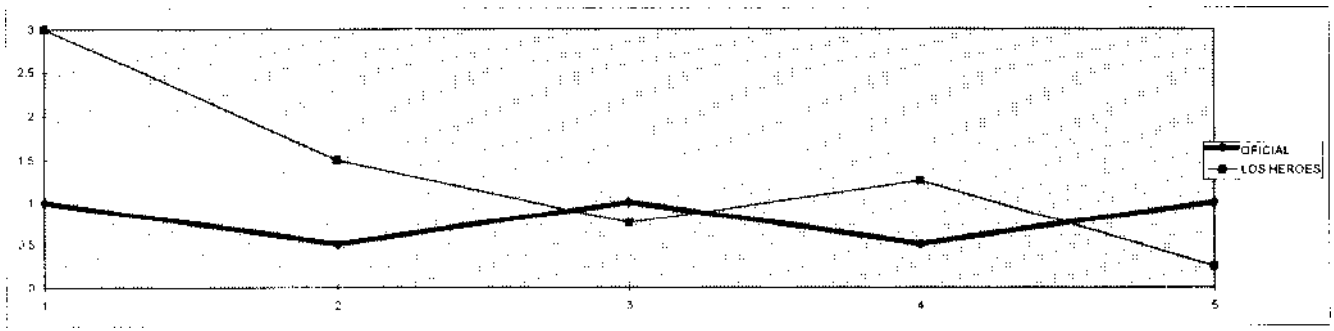


GRAFICA No. 4,2

GESTION Y TRAMITACION DEL CONJUNTO URBANO LOS HEROES , MUNICIPIO DE IXTAPALUCA
FASE DE URBANIZACION

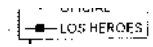


GESTION Y TRAMITACION DEL CONJUNTO **URBANO LOS HEROES MUNICIPIO DE IXTAPALUCA**
FASE DE EDIFICACION

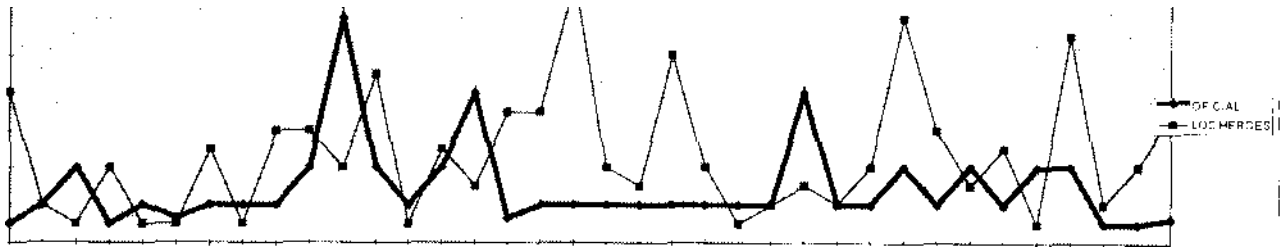


GRAFILA No. CA.

GESTION Y TRAMITACION **DEL CONJUNTO URBANO LOS NEROES** , **MUNICIPIO DE** IXTAPALUCA
FASE DE ESCRITURACION -TITULACION.

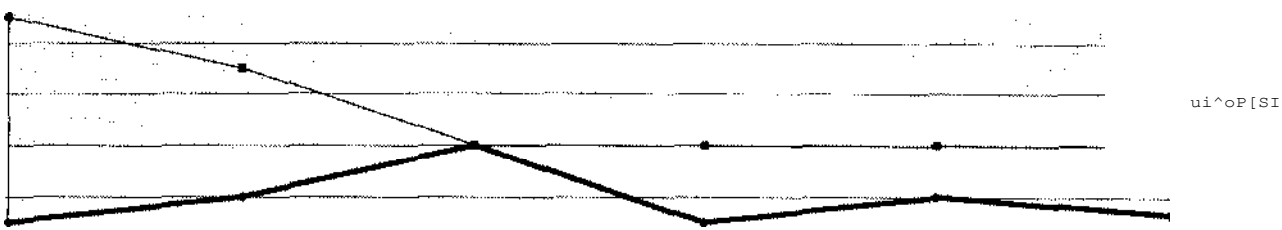


GESTION Y TRAMITACION **DEL CONJUNTO URBANO** LOS HEROES. **MUNICIPIO DE** IXTAPALUCA

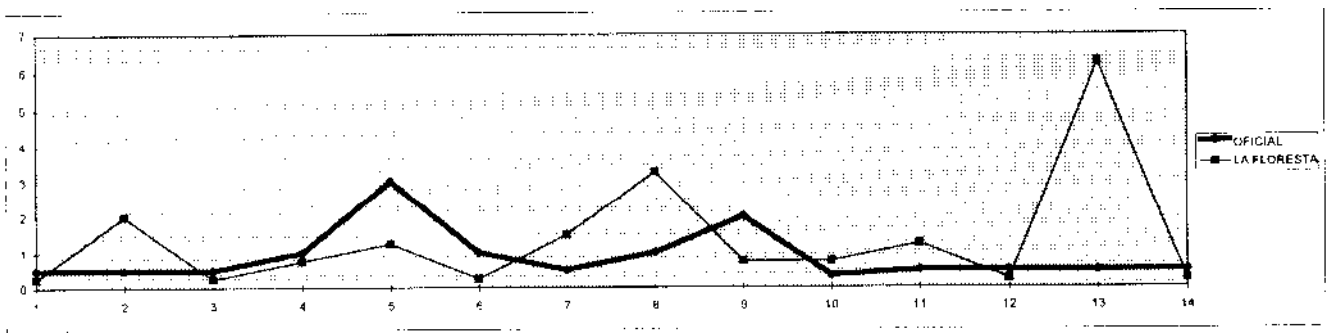


CRAFICA No. Q6

ION Y TRAMITACION DEL CONJUNTO URBANO LA FLORESTA MUNICIPIO DE TOLUCA.
FASE DE ADOUISICION DEL SUELO

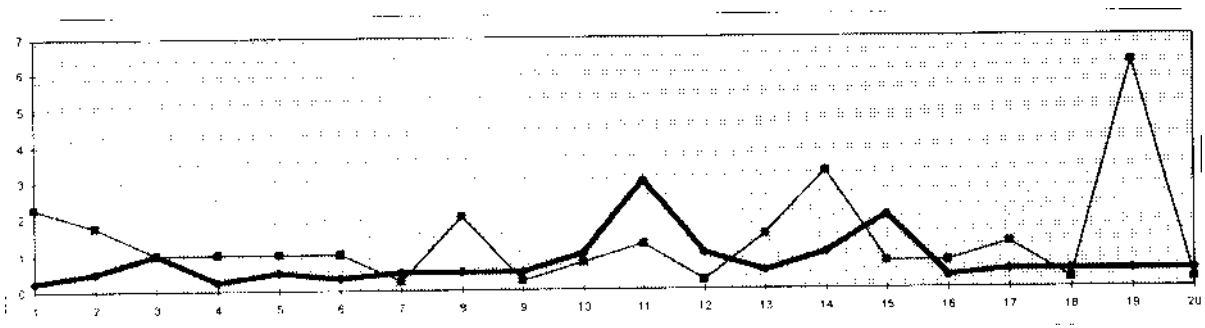


CESTION Y TRAMITAD ION **DEL CONJUNTO URBANO LA** FLORESTA', **MUNICIPIO DE TOLUCA.**
FASE DE URBANIZACION



GRAFICA No. 40.

GESTION Y TRAMITACION DEL CONJUNTO URBANO LA FLORESTA **MUNICIPIO DE TOLUCA.**



BIBLIOGRAFIA

Administración Urbana Municipal, Guia Práctica para la Adnlinistracion de las Ciudades. Ediciones de Administración Urbana_ México, 1994

- Agudo Roldán. José Manuel, ' Política Habitacional en el Estado de México en Memorias *del Seminario La Vivienda en la Crasis,* Facultad de Arquitectura y Arte de la UAEM. Abril 5 de 1995.
- Aguilar Hernández, Felipa La Slmpbficación Administrativa un Marco Conceptual'. en *Revista del IAPEM* No 20. Octubre-Diciembre de 1993. pp 41-46.
- Aguilar Narváez, J A *Ramírez Vázquez en el Urbanismo.* Instituto Mexicano de Administración Urbana, México, 1995.
- Aguilera Ortega, Jesús, Condiciones de la Demanda de Vivienda en el Estado de México 1996-2000", México. 1996. (Mlmeo)

"La Comisión Mixta de Fomento a la Vivienda'. en *Memorias del Seminario La Vivienda en la* Cnsts. Facultad de Arquitectura y Arte de la UAEM. Abril 5 de 1995

"Tipología de la Vivienda en el Estado de México, 19941995 *en Revista La* Mora. Año 1, No 11. Abril de 1995, pp 25-26

y Corral Fernández. Alma Delia *La Producción* de Suelo *Urbano a Través de Fraccionamientos en el Estado de México* (1946-1992). Universidad Autónoma del Estado de México. México, 1993

— ÿ Fernández Das de Leen. Gustavo El concepto financiero de la Vivienda en el Estado de México _ en *Revista La Mora,* Año 3 No. 32. Enero de 1997.

y Vdlataña Venegas. José Antonio.' Incorporación del Suelo al Desarrollo en el Estado de México 1952-1995. en *Revista* La Mora. Año 2, No. 22. Marzo de 1996.

— "La normatividad urbana como polihca de apoyo a la demanda de viviendaen *Revista La* Mora- Año 3- No. 25, Julio de 1996

- AURIS_ *Producción de Vivienda en el Estado de México.* Gobierno del Estado de México. 1995.
- Barragán, Juan Ignacio, *100 anos de vivienda* en México. *Historia de le Vivienda en una óptica ecnnbrnica y social,* URBIS Internacional_ S.A. de C.V - Monterrey. Nuevo León. 1994.
- Barrera Zapata, Rolando,' El Programa de Simplificación de la Administración Pública Estatal 1994'. *en Revista del IAPEM.* No 20. Octubre-Diciembre de 1993. pp. 34-44

y Consuelo Ferreyra. Ma. del Pilar. *Descentralización y Administración Pública en los* Estados *Federados.* UAEM-IAPEM.

- Carmona Fernández. Roberto. 'La Promoción de la Vivienda Municipal'. en *Memorias del Seeünai'io la Vivienda en la Crisis,* Facultad de Arquitectura y Arte de la UAEM. Abril 5 de 1995.

Catalán Valdés, Rafael Las *nuevas politices de vivienda Uno visión de la modernización de México.* Ed. Fondo de Cultura Económica, México. 1993

- *Constitución Política* de los Estados *Unidos* Mexicanos Ed Trillas. México 1994.
- Del Soto Hernando. *Fl* Otro Sendero. Ed Diaria. México. 1967.

Departamento del Distrito Federal.' Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal'. Consulta Pública.

Dirección General de Desarrollo Urbano, "Informe de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda". Enero de 1996.

"Informe de los Trabajos Realzados Durante 1994 de la Comisión Mixta'. Enero de 1995

Propuesta para la Integración del Documento de Inauguración del Foro de Consulta Popular sobre Desarrollo Urbano y Vivienda Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, 1995

- Estimaciones del Instituto de Información e Investigación Geográfica. Estadistica y Catastral del Estado de México (IGECEM) con base en el *XI Censo General de Población y Vivienda,* 1990
- Garciabeltrán González, Miguel Angel, "Ventanillas Unicas de Promoción de Vivienda en el Estado de México", en *Revista del LAPEM,* No. 25, Enero-Marzo de 1995
- Gil Valdlvia Emilio, "Política de Vivienda en el Estado de México *en Memorias del* Seminario *La Vivienda en la Crisis,* Facultad de Arquitectura y Arte de la UAEM, Abril 5 de 1995.
- Gobierno del Estado de México, "Acta de informe final de las actividades realizadas por la Comisión Mixta de Fomento a la Vivienda del Estado de México Abril 1994-Octubre 1995

"Acuerdo del Ejecutivo por el que se crea la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda". en Gaceta *del Gobierno.* de fecha 12 de octubre de 1995.

"Acuerdo por el que se constituye el Registro Estatal de Trámites de Vivienda'. en Gaceta *del Gobierno,* Tomo CLXIV, No. 109, de fecha 2 de Diciembre de 1997

"Aportación al documento de inauguración del Foro de Consulta Popular sobre Desarrollo Urbano y Vivienda", Dirección General de Desarrolla Urbano, Abril de 1995.

"Convenio de Desarrollo Social 1995, en Prontuario de Legislación Fiscal 1996, Secretaría de Finanzas y Planeación, México, 1996

"Convenio de Desarrollo Social 1996", en Prontuario de Legislación Fiscal 1996, Secretaria de Finanzas y Planeación, México, 1997

Estimaciones de la Dirección General de Desarrollo Urbano. 1993, Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas México.

'Informe de los trabajos realizados durante 1994-1995 en la Comisión Mixta de Fomento a la Vivienda', Dirección General **de Desarrollo** Urbano Julio de 1995.

"Ley de Desarrollo Urbano del **Estado de** México", Anteproyecto, **Secretaría de Desarrollo** Urbano y Obras Públicas, México

"Ley Orgánica Municipal del Estado de México". en *Prontuano de Legislación Fiscal* 1996.. Secretaria de Finanzas y Planeación, México, 1996

"Plan de Desarrollo Urbano del Estado de México 1993-1999, en *Gaceta del Gobierno,* 21 de Diciembre de 1993.

"Primer Informe de los trabajos realizados durante 1994 en la Comisión Mixta de Fomento a la Vivienda Dirección General de Desarrollo Urbano, Enero de 1995

"Ratificación de la Alianza para la Vivienda en el Estado de México, México, Agosto de 1996.

"Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas", México, 1986

González Tenorio, Silvia, "Habrá Nueva Normatividad de Vivienda', en El Sol de *Toluca,* Diario de fecha 10 de septiembre de 1995, 11D sección "A".

"Sin Reglamento la Construcción del 70% de Vivienda", en El Sol *de Toluca,* Diario de fecha 10 de septiembre de 1995, p 5 sección "A"

Gobierno Federal, "Ratificación de la Alianza para la Vivienda", México, 1996

Programa Nacional de Vivienda 1995-2000, México, 1995.

Programa de Vivienda 1995-2000, México, 1996.

- Gutiérrez Muñoz, Ivette. "Manual para la tramitación de desarrollos habitacionales vía condominio social progresivo en el Estado de México, Tesis de Licenciatura, Facultad de Arquitectura y Arte, UAEM

- Haro Bélchez, Guillermo. "La Simplificación Administrativa en la Adminlstracion Publica del Estado de México'. en *Revista del IAPEM,* No 20, Octubre-Diciembre de 1983

- Hurtado Salgado, Porfuie, "El Recurso Agua y la Vivienda en el Estado de México *en Memorias del Seminario La Vivienda en la Cdsis,* Facultad de Arquitectura y Arte de la UAEM Abril 5 de 1995

- Mena Vargas, Apolinar-'La Ventanilla Umca de Gestión Antecedentes Desarrollo y Perspectivas en el Gobierno del Estado de Méxicoen *Revista del IAPEM* No 25. Enero-Marzo, 1995

- Michel Marco Antonio. El proceso habitacional en la Ciudad de México', en Procesos *Habitacionales en la Ciudad de México,* SEDUE-UAMI. México. 1988.

- Mora Celaya- Maria de Lourdes, "Propuesta de reducción de obligaciones tributarias estatales y municipales que inciden en el proceso de producción, para limpulsar la construcción de vivienda de interés social, financiada por el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) en el Estado de México. 19951 Tesis de licenciatura, Facultad de Contaduría y Administración UAEM, Agosto de 1995

- Naime Libren, Alexander, *La Administración Pública en el* Estado de *México* 1824-1993, Imagen Editores, México, 1993

- PROVIVAC, "Propuesta de la Asociación de Promotores Industriales de Vivienda sobre Desregulación y Simplificación Administrativa en el Estado de México PROVIVAC Valle de México Mayo 18 de 1995.

Pichardo Pagaza. Ignacio *Introducción a la Admrrüstraclón Pública de México* 1 Bases *y Estructura* INAP-CONACVT, México, 1984

Reyes Ponce. Agustín, *Administración de empresas. teoría y práctica,* Primera Parte. Ed. Limusa. México. 1984.

- Rios Szalay, Adalberto y Paniagua Aduna. Andrés. *Orígenes y perspectivas de la administración.* Trillas. México, 1963.

- Sanchez Rubio, José Ricardo. 'Regulaciones a la propiedad lo al uso del suelo) en los centros de poblaciónPonencia presentada en el Foro Regional de Consulta para la Adecuación de la Ley General de Asentamientos Humanos, en Cuernavaca Morelos. 14 y 15 de mayo de 1993

- Secretaria de Desarrollo Social. *Legislación sobre Asentamientos Humanos* Gobierno del Estado de México.

- Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecologia. *Programa Nacional de Vivienda 1990-1994,* México

- Secretarla de la Contraloría, *Informe general del* proceso *de desincorporacvón de organismos auxiliares y fideicomisos de la administración pública del* Estado *de México.* 19990-1994. GEM, IAPEM. Tomo 1.

- Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda. 'Condiciones de la Demanda de Vivienda en el Estado de México 1996-2000 México, 1996

"Fondo de Suelo para la vivienda en el Estado de México, 1994. Anteproyecto

- Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas *Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.* Gobierno del Estado de México- México 1993

- Schteingart , Martha -'La vivienda terminada, producción habitacional y promoción inmobiliaria en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", en Procesos *Habitacionales en la Ciudad de México,* SEDUE-UAMI, México, 1988.

- H Ayuntamiento de Toluca, Bando *de Policía y Buen Gobiemo.* México 1994

- Vainer Girhs, Enrique "Problemática actual de la promoción de vivienda y principales aspectos fiscales que le atañen". ponencia presentada en la EXPO-CIHAC 1995

- Vainer Girhs, Isaac, "La normatividad como politica de apoyo a la demanda de vivienda 1996". 1996 (Mimee)