

Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología

Propuestas de Proyectos de Investigación e Incidencia para una Vivienda Adecuada y Acceso Justo al Hábitat

1. Título

La vivienda en zonas metropolitanas: Participación multiactoral y enfoque multicriterio para la generación de alternativas de actuación frente a la subutilización del parque habitacional

Número de solicitud: 000000000321311

2. Colectivo de investigación incidencia

El colectivo se encuentra conformado por un equipo de trabajo con perfiles de diversos ámbitos de desempeño profesional, instituciones y profesiones. Académicos, funcionarios públicos, líderes de organizaciones civiles no gubernamentales así como líderes de organizaciones vecinales.

Se cuenta con el apoyo de organizaciones sociales que tienen amplia experiencia en procesos de construcción de políticas públicas en general y en temas de vivienda en particular.

2.1. Instituciones académicas

a. Universidad de Guadalajara – CUAAD

Dr. Juan Ángel Demerutis Arenas: Arquitecto y urbanista, con experiencia en la función pública, experiencia en políticas públicas de planificación urbana y la investigación en zonas metropolitanas.

Dr. José Luis Águila Flores: Arquitecto y urbanista, con experiencia en la función pública, experiencia en políticas públicas de planificación urbana y la investigación de condominios habitacionales.

Mtro. Luis Fernando Álvarez Villalobos: Economista y urbanista, experiencia en políticas públicas de planificación urbana e investigación de vivienda y zonas metropolitanas.

Elaboración de diagnóstico sobre el estado de la subutilización de vivienda en la ZMG. Reporte de las condiciones jurídicas de la producción de vivienda. Colaboración en el establecimiento de una red local de vivienda y en el reporte final y participación en la elaboración de la segunda fase del proyecto de incidencia.

b. Instituto Tecnológico de Monterrey

Dra.- María Elena de la Torre: Arquitecta y urbanista, experiencia en la función pública y la investigación urbana.

Mtra. Rossana Valdivia: Arquitecta y especialista en diseño urbano, con experiencia en organizaciones no gubernamentales e investigación urbana.

Análisis multidimensional urbano

Desarrollo de la metodología de análisis de causas y efectos para la identificación de oportunidades y estrategias.

c. Centro Universitario de Tonalá Universidad de Guadalajara

Dra. Ramona Esmeralda Velásquez García: Especialista en políticas públicas y ciudad, con experiencia en la función pública.

El enfoque del proyecto requiere desarrollar una red de Instituciones públicas y otras autoridades con las que se prevé podría contarse (de cualquier nivel y sector).

2.2 Autoridades Municipales:

1. Instituto Municipal de la Vivienda, Ayuntamiento de Guadalajara

Arq. Otilia Guadalupe Pedroza Castañeda

Mtro. Rogelio Loera González

2. Dirección General del Instituto para el Mejoramiento del Hábitat, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga

LUMA. Héctor Manuel San Román Flores

Mtro. Andrés Ampudia Farías

2.3 Colectivos ciudadanos:

1. Tómalá AC

Mtro. Alberto López Ruiz

2. Tu Techo Mexicano de Occidente AC

Arq. Gerardo Monroy Castillero

3. Diversas asociaciones vecinales.

3. Resumen

3.1. Descripción clara del problema y su relación con la escala nacional.

La subocupación de la vivienda es un problema actual que tiene como antecedente viejas prácticas culturales, cíclicas y nuevas tendencias demográficas, así como la intensa Política Federal de Vivienda de la primera década del presente siglo.

Como resultado, tenemos incrementos en la pérdida de población de los municipios centrales y las ciudades con más viviendas construidas bajo el sistema federal de financiación de la vivienda. Las Zonas Metropolitanas y sus municipios pequeños tienen tasas de desocupación más altas. (Monkkonen 2019).

Se trata de una condición de exacerbada producción en el mercado de interés social que nos conduce a la paradoja de tener crecientes necesidades de vivienda, al tiempo de tener fuertes excedentes.

De acuerdo al INFONAVIT (2019) el 19.2% del parque habitacional nacional se encuentra deshabitado, en ello es necesario evaluar las condiciones de subutilización.

3.2. Objetivo general de incidencia.

En coadyuvancia con los ayuntamientos **implementar** una **metodología participativa y multicriterio** en zonas metropolitanas, que permita establecer diversas y particulares estrategias de **incidencia** en la reducción de la **problemática de la subutilización de la vivienda popular y de interés social**.

Se considera el caso de la Zona metropolitana de Guadalajara como un proyecto piloto. Para en un tercer momento, extender la experiencia a otras zonas metropolitanas.

3.3. Objetivo general de investigación.

Con el apoyo de sociedad civil – instituciones públicas- instituciones sociales, **elaborar e implementar** una **metodología participativa y multicriterio** aplicable en zonas metropolitanas, que **incida** en la **problemática de la subutilización de la vivienda popular y de interés social**.

3.4. Meta general de incidencia.

Elaborar en conjunto con las autoridades municipales instrumentos de acción pública que permitan reducir la subutilización de vivienda.

3.5. Meta general de investigación.

Elaborar en conjunto con la sociedad civil organizada y las asociaciones de vecinos diversos instrumentos de acción pública que permitan reducir la subutilización de vivienda acordes con las prioridades de atención de la subutilización.

3.6. Ubicación geográfica de las experiencias piloto.

Primera Etapa. Municipio de Guadalajara y Municipio de Tlajomulco de Zuñiga.

Segunda Etapa Zona Metropolitana de Guadalajara.

Tercera Etapa, Dos Zonas Metropolitanas

3.7. Estrategia general de investigación e incidencia (experiencias piloto)

Establecer un diagnóstico metropolitano sobre la subutilización de vivienda de interés social y popular.

Realizar un diagnóstico sobre los problemas jurídicos que presenta la deshabitación, el abandono y las alternativas de desdoblamiento de vivienda.

Establecer una conferencia permanente (por capítulos) sobre los temas de abandono, desocupación, subutilización, sistemas de gestión de condominios, sistemas de control del abandono, estrategias de rehabilitación barrial, entre otros.

Cotejar las propuestas de incidencia con los funcionarios públicos.

3.8. Estrategia de disseminación activa.

Desarrollar reporte de recomendaciones de política pública.

Acompañar a los municipios en la implementación de las políticas.

Ampliar el análisis a la Zona Metropolitana de Guadalajara.

En la tercera etapa, implementar la metodología desarrollada en otras dos zonas metropolitanas.

3.9. Resultados e impactos esperados

Adecuación de las normas y reglamentos a las recomendaciones de política pública.

Estrategias para incrementar los niveles de eficiencia en la ocupación del suelo metropolitano.

4. Propuesta

4.1. Planteamiento del problema.

Justificación nacional

Dentro de los múltiples problemas que aquejan a las formas de habitar a nivel nacional, existe una paradoja moralmente insoslayable por sus efectos sociales. Habiendo tenido en los últimos años la mayor producción de vivienda, ésta no ha logrado resolver el déficit habitacional e incluso ha ampliado las formas de expresión de las necesidades habitacionales. Se trata de una condición de exacerbada producción en el mercado de interés social que nos conduce a la paradoja de tener crecientes necesidades de vivienda, al tiempo de tener fuertes excedentes.

En este sentido la sub utilización de la vivienda es un problema actual que tiene como antecedente viejas prácticas culturales, cíclicas y nuevas tendencias demográficas, así como la intensa Política Federal de Vivienda de la primera década del presente siglo. La sub utilización se observa en: grandes casas habitación que han disminuido su promedio de habitantes, los cuales a nivel nacional mantienen una tendencia en descenso de un promedio de 4.4 (INEGI 2000) hab./viv. a 3.6 (INEGI 2020) hab./viv.. De las 41.6 millones de viviendas que hay en el país, el 19.2% se encuentran deshabitadas (INFONAVIT 2019) es decir 8.2 millones de viviendas (INEGI 2020).

Sin embargo, en su origen la problemática es más compleja, pues tanto la sub utilización como la deshabitación responden a múltiples causas. Después de nuestra primera aproximación podemos identificar en la subutilización central algunas causas: los ciclos demográficos tanto de envejecimiento como de formación de nuevos hogares; las presiones de usos de suelo más rentables; las dinámicas de deterioro social de algunos barrios. Por su parte en la deshabitación periférica, -a estas problemáticas- se les añade costos sociales ligados a la funcionalidad de urbanizaciones alejadas; problemas financieros ligados a la economía flexible; problemas de inseguridad; problemas de abandono de urbanizaciones en proceso; invasiones; y problemas jurídicos.

Como resultado, tenemos incrementos en la pérdida de población de los municipios centrales y las ciudades con más viviendas construidas en las que se implementa el sistema federal de financiamiento de vivienda tienen tasas de desocupación más altas. (Monkkonen 2019).

El problema se concentra en las zonas metropolitanas dada la concentración poblacional. La dinámica metropolitana de los mercados de vivienda no reconoce fronteras municipales, por tanto en estos conglomerados, las incipientes acciones municipales en el sector de la vivienda tienen efectos inmediatos sobre los territorios vecinos, los que en diversas formas (en sumisión o ventaja) entran en competencia por los mercados.

La demanda de vivienda de interés social se ofreció durante 30 años de manera predominante bajo una lógica de expansión periférica. La política dio como resultado que

en general todas las Zonas Metropolitanas del País se expandieron cerca de un 20 por ciento de su superficie.

Esta política de vivienda tiene como antecedente las Reformas constitucionales de 1992, las cuales sentaron las bases para una producción centrada en la promoción inmobiliaria comprendiendo los aspectos de: suelo, financiamiento, producción y organización de la demanda, surgiendo así la Política Neoliberal.

En estos cimientos se fundamenta la política de vivienda de las dos últimas décadas, la cual actuó un cariz netamente economicista. Es común encontrar en documentos oficiales y de instituciones promotoras de la vivienda que, a la indispensable atención del déficit, se le añade la afirmación “que la inversión en la vivienda tiene efectos económicos multiplicadores”, de la misma manera, se impuso la idea de que el mercado es el mejor asignador de los recursos.

En esta lógica, diversos grupos quedan excluidos del acceso a la vivienda y se les considera como “una falla del mercado”. A ellos se les implicó entonces con escasos planes subsidiarios. De manera explícita la inversión del estado en esta materia debería cumplir dos metas: reducir el déficit de vivienda y aportar efectos multiplicadores al crecimiento económico. Se trata de una combinación entre el monetarismo asistencialista y el keynesianismo inductor del desarrollo.

Antecedentes

Sin embargo, es importante hacer una lectura sobre el momento económico de estas dos décadas. A esta política le precedió una política de vivienda de interés social inserta en el modelo económico del desarrollo estabilizador. La creación de FOVI y posteriormente el INFONAVIT correspondió a la necesidad de atender la demanda de la emergente clase media urbana: obreros y empleados. La vivienda de interés social, cobró un sentido funcional en este modelo económico.

En el siglo XXI el modelo de apertura comercial indujo una flexibilidad de los mercados, particularmente en el mercado laboral. Esto significa un amplio crecimiento del sector servicios y una baja ocupación proporcional en el sector industrial, seguido de una alta movilidad laboral en todos los sectores. En tanto, la política de vivienda del periodo 2000-2006 consideró relevante hacer un país de propietarios, lo cual en sí propició rigidez al mercado de vivienda, impidiendo su adaptación a la funcionalidad que exigía la economía flexible. En esta lectura del momento económico, es importante reconocer que el mercado de vivienda más que un simple distribuidor de recursos, es una variable aporta -desde su adecuada integración a la vida laboral y comunitaria- a la productividad económica de la sociedad, y de no cumplir este propósito la sociedad le abandonará, produciendo la subutilización de vivienda.

De manera más documentada, el proceso de dispersión urbana, ocurrido en todas las metrópolis mexicanas, conllevó para los adquirientes de vivienda un incremento de los costos de transporte, en los casos más graves los costos de transporte fueron más altos que los costos de la hipoteca haciendo inviable los desarrollos habitacionales, por su desarticulación de los entornos laboral y urbano.

Complementario a los puntos anteriores y desde la perspectiva gubernamental, y contradiciendo la tesis de la retirada del Estado; los gobiernos asumieron un rol activo impulsando el mercado: desregulando al sector, organizaron la demanda, financiaron la producción, facilitaron el re-apalancamiento del sistema desde el mercado bursátil, adecuaron usos de suelo, e impulsaron reservas territoriales privadas, redujeron sus costos legales y administrativos. Su proactividad fue al grado de que los municipios entraron en competencia para atraer mayor inversión inmobiliaria. Esta visión economicista redujo los objetivos del sector a una grave simplificación, se requería de metas de producción máximas a fin de reducir el déficit cuantitativo, sin importar el costo social que esto implicó.

Desde la perspectiva de la demanda, en este periodo las capacidades institucionales para la integración social y funcional de sus habitantes a la vida urbana se vieron rebasadas frente a la incesante producción de vivienda. Esta situación se concentró en los municipios de menores ingresos, normalmente los más pequeños, o aquellos donde se concentraron la producción metropolitana de vivienda de interés social, en ambos casos el municipio se enfrenta a una incapacidad de atender los servicios municipales que se requieren.

De esta manera la política de vivienda ha producido enormes excedentes de vivienda que no están atendiendo al déficit nacional.

Obstáculos de orden jurídico

Existe un conjunto de posibles cambios jurídicos, administrativos e institucionales que es necesario evaluar para dar un mejor tratamiento a las condiciones habitacionales intra-metropolitanas y las peri-metropolitanas, a fin de atender el problema de la subutilización en sus diferentes vertientes.

Es necesario revisar los procesos jurídicos en cuatro ámbitos: aquellos que conciernen al proceso de urbanización, aquellos relativos a la producción de vivienda incluyendo su habitabilidad y adquisición total, los relacionados con la regulación de la subutilización y el abandono y finalmente, la gestión municipal de la vivienda condominal. Esto desde los tres órdenes de gobierno y de acuerdo a nuestro análisis previo podemos ir observando algunas temáticas específicas.

- 1) Los procesos de aprobación de licencias de urbanización.
- 2) Procesos de aprobación de licencias de vivienda y certificados de habitabilidad.
- 3) Observar los mecanismos legales para la preventa de vivienda.
- 4) Revisar los procesos de gestión de áreas condominales.
- 5) Analizar la regulación para el desdoblamiento de vivienda.
- 6) Observar los instrumentos de certificación de la producción de vivienda.
- 7) Revisar mecanismos de vinculación emanados de la planeación deliberativa.

Obstáculos en los modelos productivos

El modelo de producción de vivienda impulsado durante estos 30 años ha generado un conjunto de prácticas para el cumplimiento de las metas nacionales de producción, sin embargo, los costos sociales asociados han sido muy elevados. De manera que, se requiere de una estrategia para entender las consecuencias de destinar recursos públicos e inversión de los trabajadores en áreas de poca utilidad social. En este sentido se presentan

dos áreas de análisis. Por un lado el comportamiento tradicional en función del patrimonialismo inmobiliario y en segundo lugar la lógica del promotor inmobiliario.

En el mercado inmobiliario mexicano en general se observa frecuentemente la estrategia de acaparar bienes inmuebles sin un fin propio de maximización de beneficios, sino como un recurso informal de ahorro, lo que algunos denominan “la práctica patrimonialista de la vivienda”. Es fácil entender esto en niveles de ingreso con amplias posibilidades de ahorro; sin embargo, esto está ocurriendo a nivel de la vivienda de interés social lo que nos conduce a preguntarnos ¿cuáles son las causas de la subutilización de vivienda popular y de interés social?

El proceso de producción de vivienda ha sido encabezado en los últimos 30 años por las empresas inmobiliarias quienes han privilegiado la construcción de conjuntos habitacionales en las periferias de las metrópolis bajo el argumento de la dificultad de conseguir suelo asequible para en consecuencia, producir vivienda de interés social. Estos dos escenarios serán parte del diagnóstico.

Los obstáculos representados por actores públicos y privados cuyos intereses y hábitos constituyen el campo institucional y organizacional dominante de los procesos.

La vivienda de interés social no se produce en una cantidad necesaria para mitigar el déficit con las reglas básicas de mercado. Por esta razón requiere de acciones de política pública que la incentiven.

En este sentido, el Gobierno mediante las instituciones promotoras de la vivienda establece mecanismos de arrendo a la demanda y al mismo tiempo con el apoyo del subsidio federal, fincan el funcionamiento de la promoción inmobiliaria. Dejando bajo la responsabilidad de estos los aspectos de: suelo, financiamiento, urbanización, producción de vivienda. Surgiendo una heterodoxa Política Neoliberal en la que el subsidio y la libre competencia establecen el control de mercado.

Esta política de vivienda dominó la producción durante las dos últimas décadas. De la misma manera, se impuso la idea de que el mercado es el mejor asignador de los recursos. En este sentido el subsidio se justifica no por los bajos salarios sino por una falla del mercado que es necesario corregir.

Así pues, la intervención del estado debería cumplir dos metas: reducir el déficit de vivienda y aportar inversión pública para el crecimiento económico nacional. Se trata de una combinación entre el monetarismo asistencialista y el keynesianismo subsidiario inductor del desarrollo.

En este sentido se hace necesario reconocer la importancia de la promoción inmobiliaria y al mismo tiempo sus limitaciones en términos de producción urbana, al tiempo de observar las alternativas de producción con nuevos mecanismos de operación.

Los obstáculos generados por factores que hacen emerger, en los actores transformadores sesgos y conductas no esperadas o deseadas durante el proceso.

La inseguridad pública es un factor constante y no deseable en los conjuntos habitacionales de vivienda de “interés social” así como en los barrios centrales despoblados. Se trata de un

serio obstáculo inhibitor de los procesos de ocupación eficiente de la vivienda en las zonas metropolitanas del país. Así como un obstáculo para el desarrollo de esta investigación.

Por otro lado, ha sido complejo encontrar a alguna organización civil que en su enfoque visualice el problema de la subutilización, lo que tenemos son algunas acciones colectivas entorno a la transmisión de metodologías de organización de colectivos; otra más especializada en la producción de vivienda; y otras en función del análisis y la vida de los barrios. Será menester de esta investigación consolidar grupos civiles que impulsen la solución de esta problemática.

4.2. Objetivos y metas

4.2.1. Objetivo general de incidencia.

Implementar una metodología participativa y multicriterio en zonas metropolitanas, que permita establecer diversas y particulares estrategias de **incidencia** en la reducción de la **problemática de la subutilización de la vivienda popular y de interés social**.

Se considera el caso de la Zona metropolitana de Guadalajara como un proyecto piloto. Para en un tercer momento, extender la experiencia a otras zonas metropolitanas.

Específicos

1. Caracterización de la problemática de subutilización
 - Identificar los actores de la sub utilización de la vivienda.
 - Comprender en su complejidad, las dinámicas actorales (sociales, institucionales, empresariales y académicas), así como las alternativas de solución.
 - Caracterizar las multiplicidad de formas de subutilización de la vivienda.
2. Mediante una evaluación social multicriterio
 - Identificar y medir las diferentes formas de subutilización.
 - Identificar los comportamientos sociales que generan esta subutilización.
 - Identificar y evaluar las alternativas institucionales para su solución.
 - Corroborar las consecuencias sociales de la subutilización.
3. Elaborar propuestas de política pública
 - Descripción de la agenda pública.
 - Descripción de las líneas de acción.
 - Propuestas de modificación regulatorias

Objetivos específicos de incidencia

Específico 1	Específico 2	Específico 3
identificar los actores de la sub utilización de la vivienda . • Comprender en su complejidad, las dinámicas actorales (sociales, institucionales, empresariales y académicos), así como las alternativas de solución. • Caracterizar las multiplicidad de formas de subutilización de la vivienda.	Identificar y medir las diferentes formas de subutilización. • Identificar los comportamientos sociales que generan esta subutilización. • Identificar y evaluar las alternativas institucionales para su solución. • Corroborar las consecuencias sociales de la subutilización.	• Descripción de la agenda pública. • Descripción de las líneas de acción. • Propuestas de modificaciones regulatorias.
Caracterización	Evaluación social multicriterio	Propuesta de política pública

4.2.2. Objetivo general de investigación.

Con el apoyo de sociedad civil – instituciones públicas- instituciones sociales, **elaborar e implementar una metodología participativa y multicriterio** aplicable en zonas metropolitanas, que **incida en la problemática de la subutilización de la vivienda popular y de interés social.**

Específicos

1. Diseñar una ruta de acción para el desarrollo de una red multiactoral que permita sentar las bases conceptuales y epistémicas para la realización de una conferencia sobre el problema de la subutilización de la vivienda.
2. Establecer un diagnóstico sobre el estado que guarda la subutilización de parque habitacional en la zona Metropolitana de Guadalajara como proyecto piloto para después desarrollar dos zonas metropolitanas más en una tercera etapa.
3. Elaborar un análisis legislativo de la subutilización de la vivienda y de sus alternativas de solución.
4. Explicar las consecuencias sociales de dicha subutilización.
5. Describir de forma preliminar las consecuencias económicas de la subutilización de la vivienda.

Objetivos específicos de investigación



4.2.3. Meta general de incidencia.

Elaborar en conjunto con las autoridades municipales instrumentos de acción pública que permitan reducir la subutilización de vivienda.

Primera etapa

Reporte de incidencia para municipios (proyecto Centro y periferia metropolitana).

Reporte de incidencia para vecinos.

Segunda etapa

Reporte de incidencia para municipios Metropolitanos.

Reporte de incidencia para vecinos.

Tercera etapa

Reporte de incidencia para municipios de dos zonas Metropolitanas (tercera etapa).

Reporte de incidencia para vecinos.

De asumir las autoridades municipales y estatales las recomendaciones del proyecto, eventualmente podríamos observar sensibles incrementos de las densidades urbanas y de los niveles de deshabitación.

4.2.4. Meta general de investigación.

Elaborar en conjunto con la sociedad civil organizada y las asociaciones de vecinos diversos instrumentos de acción pública que permitan reducir la subutilización de vivienda acordes con las prioridades de atención de la subutilización.

Primera etapa

1. Diagnóstico del estado que guarda la subutilización de vivienda para los municipios de Guadalajara (central) y Tlajomulco de Zúñiga (Periférico).
2. Diagnóstico sobre la estructura y el funcionamiento legal sobre subutilización de vivienda.

Gestión del territorio
Aspectos regulatorios
Alineación de políticas.
Ausencias

3. Establecer la Conferencia sobre subutilización de vivienda en dos municipios
4. Reporte especial sobre costos y consecuencias sociales de la subutilización de la vivienda .
 - Entrevistas por tipologías subutilización de vivienda
 - Entrevista por tipo de actores.

Segunda etapa y

Tercera etapa

4.2.5. Ubicación geográfica de las experiencias piloto.

El proyecto está considerando un proceso de ampliación con base en su avance científico y programático. En primera instancia el proyecto piloto considera a dos municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara el municipio central (Guadalajara) y otro que tiene rasgos de periferia en el área metropolitana de Guadalajara (Tlajomulco de Zúñiga)

En la segunda etapa (alcance metropolitano), se prevé toda la zona metropolitana (10 municipios metropolitanos).

En la tercera etapa (etapa de replicabilidad) se buscará llevar la experiencia a otras 2 zonas metropolitanas del país una de 500 mil habitantes y otra de más de un millón de habitantes.

4.2.6. Estrategia general de investigación e incidencia (experiencias piloto).

La experiencia piloto se llevará a cabo en la Zona Metropolitana de Guadalajara atendiendo el contexto en el que la mayoría de los participantes en el proyecto se desarrolla. Sin embargo, los alcances del estudio pretenden trascender estas fronteras, buscando una mayor incidencia. Por esta razón se tiene como objetivo a aquellas metrópolis entre 500,000 y 9'999,999 habitantes, en donde se encuentra buena parte de las zonas metropolitanas en México (35 de 74) y en las que se concentra la mayoría de la población asentada en metrópolis (58% de la población en zonas metropolitanas). De estas se seleccionará una de 500 a 999,999; otra de 1'000,000 a 1'499,000 y una más de 1'500,00 a 9'999,999.

Totales

Cantidad de municipios	100,000 - 499,999	500,000 - 999,999	1'000,000 - 1'499,999	1'500,000 - 9'999,999	10'000,000 o más	Totales
1	9	6	1	0	0	16
2	15	4	0	1	0	20
3 a 4	6	4	2	1	0	13
5 a 9	7	7	2	0	0	16
10 a 19	1	1	1	3	0	6
20 o más	0	1	0	1	1	3
	38	23	6	6	1	74

Totales

Cantidad de municipios	100,000 - 499,999	500,000 - 999,999	1'000,000 - 1'499,999	1'500,000 - 9'999,999	10'000,000 o más	Totales
1	2,778,262	4,455,745	1,391,180	0	0	8,625,187
2	3,538,672	3,246,398	0	1,768,193	0	8,553,263
3 a 4	1,629,586	3,485,602	2,203,856	1,840,710	0	9,159,754
5 a 9	2,158,479	5,493,438	2,665,835	0	0	10,317,752
10 a 19	457,159	540,273	1,143,041	11,779,870	0	13,920,343
20 o más	0	671,447	0	2,941,988	20,892,724	24,506,159
	10,562,158	17,892,903	7,403,912	18,330,761	20,892,724	75,082,458

4.3. Métodos para el cumplimiento de los objetivos y metas

La estrategia general se basa en una “Mesa de evaluación multicriterio” la cual consiste en una conferencia de diálogo entre quienes viven el problema desde las diferentes ópticas (habitantes, funcionarios públicos, empresarios urbanistas, constructores) y los académicos.

De manera concreta se trata de poner al servicio de la Conferencia la generación de insumos y medios para deliberar entre los múltiples saberes un problema tan complejo como la subutilización de vivienda.

La primer etapa consiste en determinar con mucha precisión cuales pueden ser los tipos de problemáticas que se presentan en las zonas metropolitanas, sus características y sus actores involucrados esto se realiza mediante un análisis estadístico histórico que nos muestre las dinámicas de ocupación en el territorio.

La segunda fase consiste en la convocatoria a la conferencia, es decir de manera objetiva son especialistas y habitantes de las tipologías detectadas a ellos se les presenta la problemática y se les solicita establecer criterios de priorización de problemáticas sin perder de vista la importancia de la incidencia.

A partir de ahí se desarrolla la segunda sesión de la conferencia la cual consiste en un nutrido diálogo entre la investigación y la conferencia. La generación de insumos es constante provee de recursos para el diálogo y la búsqueda de soluciones concretas.

Se priorizan los temas a tratar por capítulos, de manera que cada sesión de la conferencia se plantea un objetivo muy preciso y con base en él se establecen rutas críticas y alternativas de solución.

Los capítulos pueden avanzar paralelamente.

El proyecto considera que una vez afinada esta metodología es replicable, y por lo tanto se incrementará la escala y las áreas de aplicación.

La primer etapa consiste en dos municipios uno central y otro periférico, la segunda; etapa los 10 Municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara; y la tercera la replicación en dos Zonas Metropolitanas por tamaño.

Métodos para incidencia por etapas y metas

La Conferencia se organizará en diversos capítulos de acuerdo a las tipologías que nos arroje la cartografía y de acuerdo al análisis cualitativo de la subutilización, estos son los principales temas hasta ahora detectados.

Abandono
Deshabitación
Subocupación
Desdoblamiento de vivienda
Gestión de condominios
Invasión a casas vacías
Sistema de preventas
Inseguridad y deshabitación
Patrimonialismo
Deshabitación y equipamiento
Deshabitación y empleo
Deshabitación y servicios públicos, o las que la Conferencia determine

De acuerdo a cada uno de estos capítulos se desarrollarán recomendaciones de incidencia. Por supuesto es necesario aclarar que dada la naturaleza de los problemas se requieren de mecanismos públicos de aprobación, por lo que no se puede garantizar resultados inminentes. Sin embargo, la apuesta es que al integrar en la Conferencia a los funcionarios públicos y diversos actores, esto nos permite ir estableciendo en la “agenda pública” sobre la problemática así como los tipos de solución. Se trata de una propuesta de Acción Pública.

El indicador es el reporte por capítulo resultado del trabajo de la conferencia, y estos mismos indicadores se replicará de acuerdo a las etapas del proyecto.

Cómo ya se mencionó las etapas están en un proceso creciente en la escala geográfica hasta consolidar el modelo para Zonas Metropolitanas.

Métodos de investigación, por etapas y metas

Se trata de una investigación acción de corte cualitativa con un gran soporte cuantitativo.

Se delimitará el universo de problemas de forma estadística y cartográfica y a partir de este se determinarán los perfiles de los actores participantes para su participación en la conferencia, por tipo de participación.

1. En la primera sesión de la conferencia se acordará por consenso los capítulos y su prioridad de acuerdo al objetivo de incidencia.
2. Las subsecuentes sesiones convocarán por capítulos a participantes de diversos ámbitos esto nos ayudará a desarrollar un ejercicio de evaluación multicriterio. En

este sentido, se plantea una problemática y se construye colectivamente en varias sesiones la información y los resultados de la misma hasta llegar a alternativas de solución.

3. Cada capítulo determinará su objetivo, sus rutas de problematización, y establecerá criterios y definiciones. Hasta llegar a alternativas de solución.
4. Los cuerpos académicos alimentarán la discusión con información de acuerdo a los requerimientos del tema.
5. Finalmente se establece un reporte con la descripción del objetivo, la ruta planteada, los argumentos y el análisis desarrollado y las recomendaciones de política en sus diversas alternativas.

Una vez más. Cómo ya se mencionó las etapas están de incremento de escala geográfica hasta consolidar el modelo para Zonas Metropolitanas.

Es necesario recordar una vez más que la incidencia real depende de la capacidad de incidir en la agenda pública, pero esa decisión se encuentra fuera de este ámbito de competencia.

Métodos de inclusión e integración de saberes y prácticas, por etapas

La conferencia es el espacio por excelencia de la inclusión social de saberes, prácticas, realidades diversas, y fundamentalmente un espacio de diálogo constructivo en torno a la sub utilización de vivienda.

La delimitación de los actores en general está determinada por la propiedad de la vivienda, ya sea: subutilizada, deshabitada o abandonada.

Un segundo grupo de actores está determinado por quienes tienen la posibilidad de adecuar una vivienda subutilizada o construir en una vivienda una segunda en desdoblamiento.

Estrategias, acciones y actividades por etapas.

Etapas 1. Dos municipios

- a) Diagnósticos
 - Delimitación de tipologías de subutilización
 - Diagnóstico jurídico
 - Diagnóstico de tipos de problemas
 - Análisis de campo, corroboración del tipo de problemas
 - Entrevista a actores clave
- b) Implementación de la conferencia
 - Selección de perfiles para la conferencia.
 - Convocatoria a la conferencia
 - Selección de los capítulos de la conferencia
 - Inicio de los trabajos de la conferencia
- c) Recomendaciones

Reportes especializados para la incidencia (productos de investigación y de la conferencia).

Reportes des investigación

Etapa 2. Zona Metropolitana de Guadalajara

a) Diagnósticos

Delimitación de tipologías de subutilización

Diagnóstico jurídico

Diagnóstico de tipos de problemas

Análisis de campo, corroboración del tipo de problemas

Entrevista a actores clave

b) Implementación de la conferencia

Selección de perfiles para la conferencia.

Convocatoria a la conferencia

Selección de los capítulos de la conferencia

Inicio de los trabajo de la conferencia

c) Recomendaciones

Reportes especializados para la incidencia (productos de investigación y de la conferencia).

Reportes des investigación

Etapa 3. dos Zonas Metropolitanas

a) Diagnósticos

Delimitación de tipologías de subutilización

Diagnóstico jurídico

Diagnóstico de tipos de problemas

Análisis de campo, corroboración del tipo de problemas

Entrevista a actores clave

b) Implementación de la conferencia

Selección de perfiles para la conferencia.

Convocatoria a la conferencia

Selección de los capítulos de la conferencia

Inicio de los trabajo de la conferencia

c) Recomendaciones

Reportes especializados para la incidencia (productos de investigación y de la conferencia).

Reportes des investigación

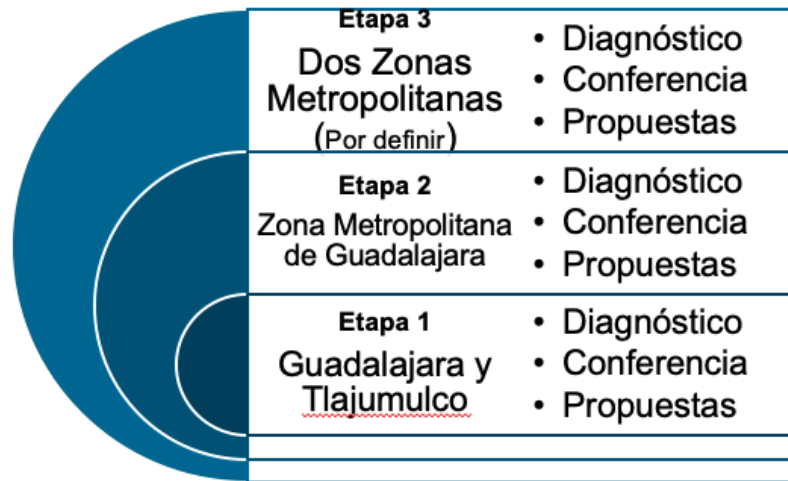
4.4. Lineamientos generales de la estrategia de propagación

El proyecto pretende establecer una plataforma en la que puedan participar múltiples actores; que integre a quienes normalmente no participan. Es un espacio de expresión de

insumos y requerimientos para, deliberación, integración y eventualmente un espacio de decisión.

Adicionalmente, se prevé que puedan mostrar sus discursos a actores de la academia, del sector público y de la iniciativa privada. De esta forma se prevé que a través de la deliberación se logre atender el problema de forma transdisciplinar.

Esquema de propagación



4.3. Cálculo de las aportaciones esperadas en especie y en trabajo no remunerado de los distintos miembros del colectivo

La aportación principal es la de la dedicación en tiempo de los participantes. Para los investigadores se considera un 20% de la dedicación y para los funcionarios un 10%.

Remuneraciones personal	Mensual	%	Anual	Proyecto	Pp.	
Investigadores con doctorado	36,000.00	20	86,400.00	216,000.00	4.00	864,000.00
Investigadores con maestría	30,000.00	20	72,000.00	180,000.00	3.00	540,000.00
Funcionarios públicos	30,000.00	10	36,000.00	90,000.00	4.00	360,000.00
						1,764,000.00

5. Desempeño colectivo de la investigación incidencia

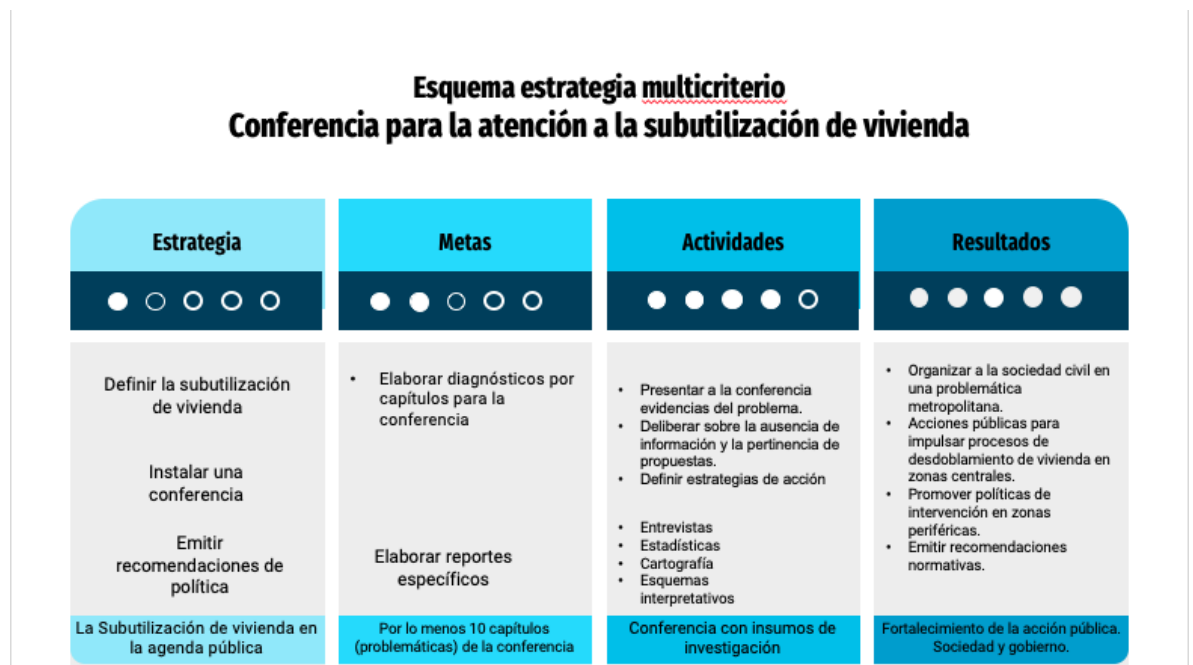
5.1. Propuesta de mecanismos internos para la reflexión, recuperación, desarrollo de prácticas y mejora progresiva de la coordinación de todos los integrantes del colectivo de trabajo.

1. Se trabajará con sesiones semanales para todo el equipo de trabajo. Bajo un principio avance y evaluación de objetivos y reasignación de nuevas tareas.
2. Programación de por lo menos 10 sesiones de la conferencia por capítulos. Se establecerán dinámicas de trabajo y sesiones virtuales.

3. Se programa una sesión plenaria para entrega de resultados
4. Verificación en terreno de las tipologías de vivienda.
5. Se desarrollará el levantamiento de encuestas.
6. Bases de datos, mapas e información georeferenciada quedará bajo repositorio libre.

5.2. Criterios e indicadores de evaluación del desempeño del equipo, el uso de los recursos y los resultados alcanzados, coherente con los objetivos, metas, base analítica y métodos planteados, ex ante, ex dure y ex post.

6. Anexo e información de soporte



7. Referencias bibliográficas

- CONEVAL (2015) Indicadores de Rezago Social.
- Fernández Martínez, Y., (2020). La nueva cara de la política de vivienda en México rumbo al 2036. Revista INFONAVIT Año 4, Núm. 1 Noviembre de 2020.
- INEGI. (2019) Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. ENIGH 2018. Tabulados de hogares y viviendas. Aguascalientes.
- INFONAVIT (2019) Reporte anual de vivienda. <https://cutt.ly/sjfYkGm> Consultado 20, diciembre 2020.
- Lincoln Institute of Land Policy. (31 de mayo de 2015). Políticas de vivienda de cara a la segregación socio-espacial - Francisco Sabatini. Serie de tutoriales sobre políticas de

- suelo urbano. San José, Costa Rica. Recuperado el 15 de julio de 2020, de <https://www.youtube.com/watch?v=HnNPZ0wEIHo&list=PL9LNk8SU8LHt9qBGaLfBO5tsjs-fVALz3&index=3>
- Monkkonen, P. (2019). Empty houses across North America: Housing finance and Mexico's vacancy crisis. *Urban Studies Journal Limited*, 1-16.
doi:<https://doi.org/10.1177/0042098018788024>
- Montejano Escamilla, J. A., & Caudillo Cos, C. A. (2017). Densidad, diversidad y policentrismo: ¿Planeando ciudades más sustentables? México: Centro de Investigación en Geografía y Geomática Ing. Jorge L. Tamayo.
- Munda, G., (2003) Social Multi-Criteria Evaluation. UHE/UAB Barcelona.
https://ddd.uab.cat/pub/estudis/2003/hdl_2072_1206/UHE15-2003.pdf
- Navarrete Ulloa, C. A. (2020). Gobernanza Metropolitana: perspectivas desde la Nueva Agenda Urbana. *Deliberativa Revista de Estudios Metropolitanos en Gobernanza*, 2, 1-39.
- ONU-Hábitat, (2019) Elementos de una vivienda adecuada
- ONU-Habitat. (2016). Nueva Agenda Urbana. Quito, Ecuador: ONU-Habitat.
- Sabatini, F., & Vergara, L. (2018). ¿Apoyo a lugares o apoyo a personas? Dos proyectos chilenos de vivienda socialmente integrada. *INVI*, 9-48.
- SEDATU CONAVI (2016) Encuesta de vivienda deshabitada, CONAVI e INEGI. En CONAVI Vivienda julio septiembre, revista. 15-33
- Takanata Murakami (2010) Evaluación de un proyecto de desarrollo inmobiliario consistente en un edificio de departamentos de tipo medio en el DF. Tesis de Maestría. Universidad Iberoamericana. México. DF. 186.