

MEJOR
CIUDAD

Anexos

**Propuestas Integrales
para un Futuro Habitacional
y Urbano Sostenible**

en la Zona Metropolitana
de la Ciudad de México.



CONTENIDO



Anexo 1

Definición de vivienda asequible y otros tipos de vivienda en México y en el mundo..... 3

5.1.1. Definición de Vivienda Asequible para esta propuesta de acciones..... 4

5.1.2 Diferenciación de Otros Tipos de Vivienda..... 5

5.1.3 Marco Legal en México..... 6

5.1.4. Nueva clasificación con la Unidad de Medida y Actualización (UMA) en México..... 8

5.1.5 Clasificación actual con UMA..... 9

Anexo 2

Metodología para la estimación de viviendas..... 10

Anexo 3

Ejemplos internacionales para la estrategia para Establecer una Bolsa de Suelo para el Programa de Vivienda Asequible..... 13

5.3.1. Modelo de Estados Unidos: Land Banks y Community Land Trusts (CLTs)..... 14

5.3.2. Modelo de Sudáfrica: Expropiación para Facilitar el Acceso a la Vivienda Asequible..... 17

5.3.3. Modelo de Alemania: Baulandmobilisierungsgesetz (Ley de Movilización de Suelo Urbano)..... 19



**Definición de vivienda
asequible y otros tipos
de vivienda en México
y en el mundo.**



5.1.1. DEFINICIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE PARA ESTA PROPUESTA DE ACCIONES

Vivienda asequible se define como aquella vivienda que puede ser adquirida o rentada por todos los hogares en sus diferentes niveles de ingresos, de manera que el gasto en vivienda no supere un porcentaje específico del ingreso disponible del hogar. Este porcentaje varía según los contextos, pero comúnmente se establece que el gasto en vivienda no debe exceder el 30% del ingreso disponible del hogar.

CONTEXTO INTERNACIONAL

1

ATKINSON (1975)

Según el economista Anthony B. Atkinson, una vivienda asequible es aquella que no impone una carga financiera excesiva en los hogares, permitiendo que las familias tengan suficiente ingreso disponible para cubrir otras necesidades básicas.

2

HUD (ESTADOS UNIDOS)

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos define la vivienda asequible como aquella para la cual los ocupantes pagan no más del 30% de su ingreso bruto en costos de vivienda, incluyendo pagos de hipoteca o renta y costos de servicios públicos.



5.1.2. DIFERENCIACIÓN DE OTROS TIPOS DE VIVIENDA

1

VIVIENDA SOCIAL

- **Definición**

Vivienda destinada a sectores de la población con bajos ingresos que no pueden acceder al mercado inmobiliario sin asistencia. Suele estar subsidiada por el Estado y puede ser de alquiler o de propiedad.

- **Contexto en México**

La Ley de Vivienda en México define la vivienda social como aquella que cuenta con subsidios y apoyos gubernamentales para su adquisición o construcción, orientada a sectores de bajos ingresos.

2

VIVIENDA POPULAR

- **Definición**

Vivienda destinada a familias de ingresos medio-bajos que pueden acceder al mercado inmobiliario con algún tipo de apoyo financiero, como créditos preferenciales o subsidios parciales.

- **Contexto en México**

En México, la vivienda popular se dirige a sectores que, aunque no son de bajos ingresos, requieren apoyo para acceder a una vivienda digna. Incluye programas de financiamiento y subsidios específicos.



5.1.3. MARCO LEGAL EN MÉXICO

1

LEY DE VIVIENDA (MÉXICO)

- **Vivienda Social**

Definida en el artículo 4 como aquella destinada a los hogares con ingresos por debajo de cuatro veces el salario mínimo.

- **Vivienda Popular**

Incluye programas que facilitan el acceso a vivienda digna para familias con ingresos hasta de seis veces el salario mínimo, mediante apoyos y financiamientos adecuados.

2

LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)

- **Vivienda Económica**

Vivienda cuyo costo no excede el monto del crédito de vivienda asignado por el INFONAVIT a los trabajadores de menores ingresos.

- **Vivienda de Interés Social**

Vivienda dirigida a trabajadores que perciben hasta cinco veces el salario mínimo, con facilidades de crédito y subsidios.

Tabla 1. Comparación y Diferenciación

Tipo de vivienda	Definición	Contexto internacional	Contexto en México
Vivienda Asequible	No más del 30% del ingreso disponible del hogar en costos de vivienda	Definida por HUD y Atkinson	Se busca que sea accesible para todos los ingresos, no formalmente regulada
Vivienda Social	Subsidiada, para sectores de bajos ingresos	Similar a vivienda pública en Europa y EE.UU.	Definida en la Ley de Vivienda
Vivienda Popular	Para ingresos medio-bajos con apoyo financiero	Programas específicos en países desarrollados	Definida en la Ley de Vivienda y Ley del INFONAVIT
Vivienda Económica	Vivienda cuyo costo no excede el crédito asignado por el INFONAVIT	No tiene un equivalente exacto, pero similar a vivienda asequible con apoyo	Definida en la Ley del INFONAVIT
Vivienda de Interés Social	Para trabajadores que perciben hasta cinco veces el salario mínimo	Similar a programas de vivienda para trabajadores en otros países	Definida en la Ley del INFONAVIT

• **Conclusión**

La “**vivienda asequible**” es un concepto clave para garantizar que todas las familias puedan acceder a una vivienda digna sin comprometer su capacidad para cubrir otras necesidades básicas. Es fundamental diferenciarla de otros tipos de vivienda como la social y la popular, que tienen definiciones y objetivos específicos dentro del marco legal de México y en contextos internacionales. Implementar políticas efectivas que fomenten la vivienda asequible requiere un enfoque integral que incluya regulaciones, incentivos y programas de apoyo financiero.

5.1.4. NUEVA CLASIFICACIÓN CON LA UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN (UMA) EN MÉXICO

La UMA fue introducida en 2016 con el objetivo de desindexar ciertos pagos y multas del salario mínimo, evitando así que los incrementos al salario mínimo afecten otras obligaciones económicas. La UMA se actualiza anualmente por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

VALORES DE LA UMA PARA 2024

Para el año 2024, el valor de la UMA es:

- **Diario:** \$103.76 MXN
- **Mensual:** \$3,153.70 MXN
- **Anual:** \$37,844.40 MXN

INCORPORACIÓN DEL VALOR DE LA UMA EN LA CLASIFICACIÓN DE LA CONAVI

Vivienda Económica

- **Ingreso Mensual Máximo:** 2.8 UMAs mensuales = \$8,830.36 MXN
- **Descripción:** Orientada a familias de ingresos bajos, el costo no excede el crédito otorgado por INFONAVIT.

Vivienda de Interés Social

- **Ingreso Mensual Máximo:** 5 UMAs mensuales = \$15,768.50 MXN
- **Descripción:** Para trabajadores que perciben hasta cinco veces el salario mínimo, incluye créditos y subsidios para adquisición o construcción.

Vivienda Popular

- **Ingreso Mensual Máximo:** 6 UMAs mensuales = \$18,922.20 MXN
- **Descripción:** Dirigida a familias con ingresos medio-bajos, incluye apoyo financiero y programas de subsidio parcial.

Vivienda Tradicional

- **Ingreso Mensual Máximo:** Hasta 10 UMAs mensuales = \$31,537.00 MXN
- **Descripción:** Para familias con ingresos medios, generalmente sin subsidios directos, pero con acceso a créditos hipotecarios convencionales.

Vivienda Residencial

- **Ingreso Mensual Máximo:** Más de 10 UMAs mensuales = \$31,537.00 MXN
- **Descripción:** Orientada a familias de ingresos altos, sin subsidios, acceso a créditos y financiamiento de mercado.

- **Conclusión**

La incorporación del valor de la UMA en la clasificación de vivienda de la CO-NAVI permite establecer límites más claros y actualizados para los diferentes tipos de vivienda, ajustándose a las condiciones económicas actuales. Esta clasificación ayuda a dirigir mejor los recursos y programas hacia los sectores que más lo necesitan, promoviendo una política de vivienda más justa y equitativa.

5.1.5. CLASIFICACIÓN ACTUAL CON UMA

Tabla 2. Clasificación oficial de viviendas en México

Tipo de vivienda	Ingreso Mensual Máximo	Descripción
Vivienda Económica	2.8 UMAs mensuales (\$8,830.36 MXN)	Orientada a familias de ingresos bajos, el costo no excede el crédito otorgado por INFONAVIT.
Vivienda de Interés Social	5 UMAs mensuales (\$15,768.50 MXN)	Para trabajadores que perciben hasta cinco veces el salario mínimo, incluye créditos y subsidios para adquisición o construcción.
Vivienda Popular	6 UMAs mensuales (\$18,922.20 MXN)	Dirigida a familias con ingresos medio-bajos, incluye apoyo financiero y programas de subsidio parcial.
Vivienda Tradicional	Hasta 10 UMAs mensuales (\$31,537.00 MXN)	Para familias con ingresos medios, generalmente sin subsidios directos, pero con acceso a créditos hipotecarios convencionales.
Vivienda Residencial	Más de 10 UMAs mensuales (\$31,537.00 MXN)	Orientada a familias de ingresos altos, sin subsidios, acceso a créditos y financiamiento de mercado.

Esta tabla proporciona una visión clara de cómo se pueden clasificar las viviendas en México utilizando la UMA, facilitando la implementación de políticas de vivienda que sean sensibles a las necesidades de diferentes niveles de ingreso.



Metodología para la estimación de viviendas

La metodología empleada es una adaptación de la realizada por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) en 2023. De manera general, la metodología consiste en la extrapolación de las tasas de jefatura (proporción de las personas jefas de hogar) y multiplicar estas tasas extrapoladas por la población que reside en viviendas particulares en cada uno de los años de proyección.

Como primer paso se realiza la proyección de población en viviendas particulares para el periodo de estudio, a partir de la tasa de crecimiento media anual.

$$O_f = O_i (1 + r_i)^t$$

O_f : Población final del período
 O_i : Población inicial del período
 r_i : tasa anual de crecimiento
 t : 0, 1, 2, ..., 10

El cálculo de las tasas de jefatura de 2020 y 2010 es una de las principales variables de la proyección. Para ello, se parte del supuesto de que el comportamiento de las tasas de jefatura al 2030 serán igual a lo observado entre 2010 y 2020.

$$h_t = \frac{H_t}{O_t}$$

O_t : población que habita en viviendas particulares a nivel alcaldía en el momento t
 H_t : personas jefas de hogar de tipo en el momento t .
 h_t : tasa de jefatura de hogar en el momento t .
 t : 2021, 2022...,2030

Después de obtener las tasas de jefatura, se proyecta el incremento de acuerdo con un crecimiento geométrico. Se parte del crecimiento entre 2010 y 2020 y se toma como referencia para la velocidad de crecimiento del periodo 2020 a 2030.

$$h_{2020+t} = h_{2020} + \frac{h_{2020} - h_{2010}}{10} t$$

h_{2020+t} : tasa de jefatura de hogar en el momento 2010 + t
 t : 0, 1, 2, ... 10

Finalmente, la proyección de viviendas se genera a partir de la siguiente fórmula:

$$V_t = O_t \cdot h_t$$

V_t : proyección de vivienda para el momento t
 h_t : tasa de jefatura de hogar en el momento t
 O_t : población que habita en viviendas particulares a nivel alcaldía en el momento t
 t : 2021, 2022...,2030



**Ejemplos internacionales
para la estrategia para
Establecer una Bolsa de
Suelo para el Programa
de Vivienda Asequible**

5.3.1. MODELO DE ESTADOS UNIDOS: LAND BANKS Y COMMUNITY LAND TRUSTS (CLTs)

En Estados Unidos, los *land banks* y los *community land trusts* (CLTs) han demostrado ser eficaces en la adquisición y gestión de terrenos para la creación de viviendas asequibles. Estos mecanismos, a menudo utilizados en colaboración, abordan problemas de propiedades vacantes, abandonadas o con problemas de impuestos, y promueven la regeneración urbana al evitar la especulación y facilitar la creación de viviendas asequibles.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

1 Land Banks

- **Adquisición y Gestión de Propiedades**

Los *land banks* son entidades públicas o cuasi-públicas que adquieren propiedades vacantes, abandonadas o con problemas de impuestos para devolverlas a un uso productivo. Tienen el poder de eliminar impuestos atrasados y otros gravámenes, lo que facilita la transferencia de propiedades a nuevos propietarios.

- **Flexibilidad y Eficiencia**

Gracias a las legislaciones habilitantes estatales, los *land banks* pueden adquirir y vender propiedades de manera más flexible y eficiente que otras entidades gubernamentales o sin fines de lucro. Esto incluye la capacidad de mantener propiedades exentas de impuestos hasta su venta y de venderlas por debajo del valor de mercado cuando sea necesario para cumplir con los objetivos comunitarios ([National Housing Conference](#)) ([Center for Community Progress](#)).

- **Impacto Regional y Cooperación Interjurisdiccional**

Los *land banks* pueden operar a través de las fronteras jurisdiccionales tradicionales, permitiendo la cooperación entre múltiples niveles de gobierno para abordar problemas regionales de propiedades vacantes y abandonadas. Este enfoque regional puede facilitar la adquisición masiva de propiedades y su conversión en viviendas asequibles ([National Housing Conference](#)).

2 Community Land Trusts (CLTs)

- **Propiedad de la Tierra Separada de las Estructuras**

Los CLTs retienen la propiedad de la tierra y otorgan a los propietarios de viviendas un contrato de arrendamiento del suelo por 99 años renovables. Esto asegura que las viviendas permanezcan asequibles a largo plazo, ya que el costo del terreno no se transfiere al comprador ([HUD User](#)) ([Center for Community Progress](#)).

- **Estabilidad y Asequibilidad a Largo Plazo**

Los CLTs establecen límites en el precio futuro de venta de las propiedades, lo que permite a los propietarios construir riqueza a partir de la venta de la vivienda mientras se mantiene la asequibilidad para futuros compradores. La subvención utilizada para la compra inicial se mantiene con la propiedad, asegurando la asequibilidad para generaciones ([Center for Community Progress](#)).

- **Servicios de Apoyo Perpetuos**

Los CLTs ofrecen una variedad de servicios antes y después de la compra de viviendas, como asesoramiento previo a la compra, asistencia para el pago inicial y prevención de ejecuciones hipotecarias. Estos servicios aseguran que los propietarios puedan mantener y gestionar adecuadamente sus viviendas ([Center for Community Progress](#)).

EJEMPLOS DESTACADOS

Houston Land Bank

El Houston Land Bank trabaja exclusivamente en proporcionar viviendas asequibles, demostrando el potencial de los *land banks* para transformar comunidades y ofrecer soluciones habitacionales sostenibles. Este enfoque ha facilitado la regeneración de áreas urbanas afectadas por la desinversión y ha promovido la estabilidad comunitaria ([National Housing Conference](#)).

Albany, Nueva York

En Albany, el *Albany County Land Bank* y el *Albany Community Land Trust* han formalizado su relación para maximizar el impacto de sus esfuerzos. A través del Programa de Vecindarios Inclusivos, el land bank vende propiedades al land trust a precios descontados, priorizando la creación de viviendas asequibles y distribuyendo propiedades de manera equitativa en toda la ciudad ([Lincoln Institute of Land Policy](#)).

BENEFICIOS

1

Revitalización de Comunidades

La colaboración entre land banks y CLTs facilita la revitalización de comunidades afectadas por la desinversión, reduciendo la cantidad de propiedades vacantes y abandonadas y promoviendo la estabilidad a largo plazo.

2

Asequibilidad Sostenible

Los CLTs aseguran la asequibilidad de las viviendas a largo plazo, beneficiando a múltiples generaciones de propietarios.

3

Empoderamiento Comunitario

Estos modelos promueven la participación comunitaria y ofrecen a las comunidades un mayor control sobre el desarrollo y la gestión de su entorno.

Estos ejemplos muestran cómo la combinación de *land banks* y CLTs puede ser una estrategia efectiva para abordar la crisis de vivienda asequible, asegurando que las propiedades se utilicen de manera que beneficien a las comunidades y promuevan la equidad social.

5.3.2. MODELO DE SUDÁFRICA: EXPROPIACIÓN PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA ASEQUIBLE

CONTEXTO Y LEGISLACIÓN

Sudáfrica ha adoptado una legislación de expropiación, conocida como el **Expropriation Bill**, que permite al gobierno adquirir tierras sin compensación bajo ciertas circunstancias. Esta legislación se enmarca en los esfuerzos de reforma agraria y tiene como objetivo facilitar el acceso a tierras en áreas estratégicas para el desarrollo de viviendas asequibles y reducir la especulación inmobiliaria.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

1 Circunstancias para Expropiación Sin Compensación

- La ley permite la expropiación sin compensación en casos específicos, como cuando la tierra no está siendo utilizada, ha sido abandonada, representa un riesgo para la salud o la seguridad, o es propiedad del gobierno y no se necesita para servicios esenciales ([CAHFAfrica](#)) ([Parliament](#)).

2 Autoridades Expropiadoras

- La expropiación puede ser realizada por diversas autoridades estatales, incluyendo departamentos gubernamentales a nivel nacional, provincial y local. Los tribunales también tienen la autoridad para decidir sobre estos casos y determinar la compensación en situaciones de disputas ([Parliament](#)).

3 Propósito Público e Interés Público

- Las expropiaciones deben ser justificadas por un propósito público o en interés público. Esto incluye proyectos de desarrollo urbano, construcción de infraestructuras como escuelas y hospitales, y la promoción de la equidad en el acceso a recursos naturales y tierras ([IOL | News that Connects South Africans](#)).

4 Proceso de Expropiación

- El proceso de expropiación incluye notificaciones formales a los propietarios, oportunidades para objeciones y audiencias judiciales para determinar la compensación justa cuando sea aplicable. La ley establece salvaguardias para garantizar que las expropiaciones sean realizadas de manera justa y transparente ([IOL | News that Connects South Africans](#)).

RESULTADOS ESPERADOS Y BENEFICIOS

1

Facilitación del Acceso a Viviendas Asequibles

La legislación busca aumentar la disponibilidad de tierras para el desarrollo de viviendas asequibles, especialmente en áreas urbanas estratégicas donde la demanda es alta y la especulación ha limitado la disponibilidad de terrenos.

2

Reducción de la Especulación Inmobiliaria

Al permitir la expropiación de terrenos no utilizados o abandonados, la ley pretende disuadir la especulación y asegurar que las tierras sean utilizadas para el beneficio público y el desarrollo comunitario.

3

Promoción de la Equidad y la Justicia Social

La expropiación en interés público está diseñada para corregir las injusticias históricas y promover una distribución más equitativa de la tierra, apoyando así los objetivos de la reforma agraria y el desarrollo sostenible.

4

Desarrollo Urbano Sostenible

La ley fomenta la utilización de tierras urbanas para proyectos de vivienda y desarrollo que integren comunidades y mejoren el acceso a servicios básicos, infraestructura y oportunidades económicas.

DESAFÍOS Y CONSIDERACIONES

Controversias y Retos Legales

- La implementación de la expropiación sin compensación ha sido un tema controvertido, con debates sobre sus implicaciones para los derechos de propiedad y la confianza de los inversores. Es crucial que el proceso se gestione con transparencia y justicia para evitar abusos y garantizar el respeto por el estado de derecho.

El modelo de Sudáfrica, con su enfoque en la expropiación para la reforma agraria y el desarrollo de viviendas asequibles, ofrece lecciones valiosas sobre cómo se puede utilizar la política de tierras para promover la equidad social y el desarrollo urbano sostenible.



5.3.3. MODELO DE ALEMANIA: BAULANDBILISIERUNGSGESETZ (LEY DE MOVILIZACIÓN DE SUELO URBANO)

La **Baulandmobilisierungsgesetz** (Ley de Movilización de Suelo Urbano) en Alemania, aprobada el 7 de mayo de 2021, introduce varias medidas para facilitar el uso de terrenos para la construcción de viviendas asequibles y proteger a los inquilinos en mercados de vivienda tensos. A continuación, se presentan las principales características y resultados esperados de esta ley:

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

1 Derecho de Preferencia Ampliado para Municipios

- Los municipios tienen un derecho de preferencia extendido para adquirir terrenos no desarrollados y propiedades en mal estado. Este derecho se puede ejercer sobre terrenos con problemas de uso que impacten negativamente el desarrollo social y urbano ([Deloitte United States](#)) ([Bato Group Real Estate Investments GmbH](#)).

2 Prohibición de Conversión

- La ley impone restricciones a la conversión de viviendas de alquiler en condominios en áreas con mercados de vivienda tensos, para evitar el desplazamiento de inquilinos y asegurar que las propiedades se mantengan disponibles para alquiler ([Deloitte United States](#)).

3 Planes de Desarrollo Sectorial

- Introducción de planes de desarrollo sectorial que permiten a los municipios designar áreas específicas para el desarrollo de viviendas asequibles. Los desarrolladores pueden ser obligados a cumplir con los requisitos de promoción de vivienda social, incluyendo la indexación de alquileres ([Chatham Partners](#)).

4 Obligación de Construcción

- Los propietarios de terrenos no desarrollados pueden ser obligados a construir viviendas en un plazo determinado, especialmente en áreas con una necesidad urgente de vivienda. Esto busca cerrar las brechas de construcción en áreas urbanas densamente pobladas ([Bato Group Real Estate Investments GmbH](#)).

5 Simplificación de la Designación de Terrenos para Construcción

- Facilita la designación de nuevas áreas de construcción en los suburbios y en los bordes de los pueblos, permitiendo el desarrollo de terrenos de hasta 10,000 metros cuadrados de manera más rápida y eficiente ([Bato Group Real Estate Investments GmbH](#)).

RESULTADOS ESPERADOS

1

Aumento en la Disponibilidad de Vivienda Asequible

La ley está diseñada para aumentar la cantidad de terrenos disponibles para la construcción de viviendas asequibles, lo que debería aliviar la presión en los mercados de vivienda más tensos.

2

Protección de Inquilinos

Al prohibir la conversión de alquileres a condominios y al regular los derechos de preferencia, se espera que los inquilinos estén mejor protegidos contra el desplazamiento y los aumentos desproporcionados de alquiler.

3

Desarrollo Urbano Sostenible

Con la obligación de desarrollar terrenos no utilizados y la promoción de planes de desarrollo sectorial, la ley fomenta un uso más eficiente y equitativo del suelo urbano, contribuyendo a un desarrollo urbano más sostenible.

4

Desafíos y Críticas

A pesar de sus beneficios, la ley ha sido criticada por algunas asociaciones de propietarios que ven las nuevas regulaciones como una interferencia en los derechos de propiedad y una barrera para nuevas inversiones. Además, la aplicación práctica de estas medidas puede variar significativamente entre municipios ([Chatham Partners](#)) ([Bato Group Real Estate Investments GmbH](#)).

La experiencia de Alemania con la Baulandmobilisierungsgesetz ofrece valiosas lecciones sobre cómo las políticas de uso del suelo pueden ser diseñadas para fomentar la vivienda asequible y proteger a los inquilinos, aunque también resalta la necesidad de equilibrar los intereses de propietarios, inquilinos y desarrolladores para asegurar un impacto positivo y sostenible en el mercado de vivienda

DATOS DUROS DEL MODELO DE ALEMANIA: BAULANDBILIERUNGSGESETZ (LEY DE MOVILIZACIÓN DE SUELO URBANO)

El **Baulandmobilisierungsgesetz** (Ley de Movilización de Suelo Urbano) en Alemania, aprobado el 7 de mayo de 2021 y en vigor desde el 23 de junio de 2021, incluye varias medidas para facilitar la creación de viviendas asequibles y proteger a los inquilinos en mercados de vivienda tensos.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS Y MEDIDAS

1 Derecho de Preferencia Ampliado para Municipios

- Los municipios tienen un derecho de preferencia extendido para adquirir terrenos no desarrollados y propiedades en mal estado, permitiéndoles intervenir directamente para promover el desarrollo de viviendas asequibles ([BMWSB](#)) ([Forum Verlag Herkert GmbH](#)).

2 Prohibición de Conversión de Alquileres a Condominios

- En áreas con mercados de vivienda tensos, la conversión de viviendas de alquiler en condominios requiere autorización, protegiendo así a los inquilinos de la gentrificación y el desplazamiento ([Deloitte United States](#)).

3 Planes de Desarrollo Sectorial

- Los municipios pueden crear planes de desarrollo sectorial específicos para la construcción de viviendas asequibles, obligando a los desarrolladores a cumplir con criterios de promoción de vivienda social ([Forum Verlag Herkert GmbH](#)) ([Deloitte United States](#)).

4 Obligación de Construcción

- Los propietarios de terrenos no desarrollados pueden ser obligados a construir viviendas en un plazo determinado, especialmente en áreas con una alta demanda de vivienda, para evitar la especulación y fomentar el uso eficiente del suelo ([Deloitte United States](#)).

5 Simplificación de la Designación de Terrenos para Construcción

- Facilita la designación de nuevas áreas de construcción, permitiendo el desarrollo de terrenos de hasta 10,000 metros cuadrados de manera más rápida y eficiente ([Deloitte United States](#)).

RESULTADOS ESPERADOS

1

Aumento en la Disponibilidad de Vivienda Asequible

La ley está diseñada para aumentar significativamente la cantidad de terrenos disponibles para la construcción de viviendas asequibles, contribuyendo a aliviar la presión en los mercados de vivienda más tensos.

2

Protección de Inquilinos

Las restricciones sobre la conversión de alquileres en condominios y la ampliación del derecho de preferencia de los municipios protegen a los inquilinos de la especulación y el desplazamiento, promoviendo la estabilidad habitacional.

3

Desarrollo Urbano Sostenible

La implementación de planes de desarrollo sectorial y la obligación de construcción en terrenos no utilizados fomentan un uso más eficiente y equitativo del suelo urbano, apoyando el desarrollo urbano sostenible.

4

Eficiencia Administrativa

Las medidas de simplificación para la designación de terrenos de construcción reducen los tiempos de tramitación y facilitan la implementación de proyectos de vivienda, mejorando la eficiencia administrativa.

IMPACTO Y DATOS DUROS

Aunque el **Baulandmobilisierungsgesetz** es relativamente reciente, las primeras evaluaciones indican que ha permitido a los municipios actuar con mayor rapidez y flexibilidad para utilizar terrenos infrautilizados y promover la construcción de viviendas asequibles. Por ejemplo, en Berlín y otras ciudades grandes, se ha observado un incremento en la movilización de terrenos anteriormente vacantes para proyectos de vivienda social ([BMWSB](#)) ([BMWSB](#)) ([Forum Verlag Herkert GmbH](#)).

Estas medidas y resultados muestran el potencial de la legislación para transformar el mercado de la vivienda en Alemania, ofreciendo lecciones valiosas sobre cómo las políticas de uso del suelo pueden ser diseñadas para fomentar la vivienda asequible y proteger a los inquilinos, al tiempo que se promueve el desarrollo urbano sostenible.

MEJOR CIUDAD

mejorciudad.com.mx

 [mejor.ciudad](https://www.instagram.com/mejor.ciudad)