

Ficha de Proyecto

Proyecto	Estudio para la identificación y desarrollo de un proyecto estratégico para incorporación de vivienda asequible en Mérida
Clave	2018-02 Mérida Vivienda asequible
Año	2018
País	México
Cliente	Consortio con Steer Davies Gleave para Banco Mundial
Tipo de Proyecto	<i>Vivienda / Normativo</i>
Resumen	<p>El proyecto buscó desarrollar un modelo piloto de vivienda asequible en Mérida, dentro del perímetro de contención de CONAVI UI. Incluyó la revisión del marco legal y la identificación de mecanismos de financiamiento, incentivos y un estudio de mercado para diseñar un plan de negocios y un plan maestro de vivienda con usos mixtos.</p> <p>Urbanística se encargó de proponer una hoja de ruta con mecanismos innovadores y una matriz de indicadores de seguimiento alineada con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.</p> <p>Se analizaron capacidades municipales, se identificaron oportunidades y riesgos, y se diseñaron dos escenarios de financiamiento y modelos de desarrollo (público y privado) para asegurar la viabilidad y sostenibilidad del proyecto y futuros proyectos de vivienda social.</p>



- Desarrollo del Modelo Piloto:

Diseño del Proyecto Piloto: Creación del modelo de vivienda asequible de 2.8 vsmm, específicamente dentro del perímetro de contención de CONAVI UI en Mérida.

- Estrategia Normativa y de Mercado:

Modelado de Estrategia Normativa: Desarrollo de una estrategia normativa que garantizara la ubicación estratégica del proyecto.

Estrategia de Mercado: Creación de una estrategia para la viabilidad del proyecto en términos de mercado.

- Revisión del Marco Institucional y Legal:

Análisis del Marco Institucional y Legal: Revisión del marco institucional y legal para identificar mecanismos de financiamiento y fondeo.

Identificación de Incentivos: Determinación de incentivos de gestión y económicos aplicables para el desarrollo del proyecto.

- Elaboración del Estudio de Mercado y Plan de Negocios:

Estudio de Mercado: Realización de un estudio de mercado para evaluar la viabilidad del proyecto.

Plan de Negocios: Elaboración de un plan de negocios que aplicara los esquemas identificados como viables.

- Desarrollo del Plan Maestro de Vivienda:

Plan Maestro de Vivienda: Diseño de un plan maestro de vivienda con usos mixtos, alineado con el plan de negocios y los incentivos identificados.

- Propuesta de Implementación y Hoja de Ruta:

Hoja de Ruta: Desarrollo de una hoja de ruta para la implementación de mecanismos e instrumentos innovadores necesarios para la viabilidad del proyecto.

Investigación Normativa: Análisis de hallazgos clave a partir de la investigación normativa para la propuesta de implementación.

- Diseño de la Matriz de Indicadores:

Matriz de Indicadores: Diseño de una matriz de indicadores de seguimiento, alineada con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida.

Recomendación de Seguimiento: Recomendación de seguimiento de los indicadores a través del Observatorio Urbano del Municipio.

- Evaluación de Capacidades Municipales:

Entrevistas a Funcionarios: Realización de entrevistas a funcionarios públicos para evaluar las capacidades

Software
/ Equipo utilizado

- Paquetería de office

Innovación

Normativa: La implementación de mecanismos e instrumentos innovadores, la elaboración de una matriz de indicadores de seguimiento alineada con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y la evaluación de capacidades municipales para operar incentivos, ofrecieron un enfoque integral y flexible, mejorando significativamente la viabilidad y sostenibilidad del proyecto.

Numeralia

- Desarrollo de un plan maestro de vivienda con usos mixtos acorde al plan de negocios y mecanismos legales.
- 1 Propuesta de implementación innovadora basada en la investigación normativa.
- Diseño de una matriz de indicadores alineada al Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- Dos escenarios de financiamiento detallados con procedimientos, actores involucrados y trámites requeridos.
- Evaluación de modelos de desarrollo para la implementación del proyecto, considerando enfoques privado y público

Resultado

El proyecto piloto de vivienda asequible en Mérida logró desarrollar un modelo integral para viviendas de 2.8 vsmm en la Zona I de la ciudad, garantizando su ubicación estratégica. Se revisó el marco institucional y legal para identificar mecanismos de financiamiento y incentivos, y se elaboró un plan maestro de vivienda con usos mixtos basado en un detallado estudio de mercado y plan de negocios. Urbanística propuso una hoja de ruta innovadora para la implementación del proyecto, alineada con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y monitoreada por el Observatorio Urbano del Municipio.

Además, se evaluaron las capacidades municipales para operar los incentivos propuestos mediante entrevistas a funcionarios y análisis de trámites. Se identificaron oportunidades y riesgos para cada instrumento utilizado y se diseñaron dos escenarios de financiamiento, uno privado y otro público, detallando los procedimientos, actores involucrados y tiempos de implementación necesarios para asegurar la viabilidad del proyecto y futuros desarrollos de vivienda social.



