

“Política Pública de Vivienda: la autoproducción de vivienda adecuada a nivel local”

Presentación Barreras en la autoproducción de vivienda

Lic. Víctor Ramírez Navarro.

Director General Grupo de Consultoría Corporativa, S.C.

La producción social de vivienda... conceptos básicos:

I. Autoproducción de vivienda: el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción; II.

Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;

II. Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;

X. Producción social de vivienda: aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;



Importancia

Al margen de los apoyos y el financiamiento públicos y privado (y muchas veces hasta con elementos en contra) la PSV da cuenta de gran parte del inventario habitacional mexicano.

Dadas las condiciones actuales económicas (pobreza, inflación y altos costo de las viviendas) y escasas políticas públicas (atención únicamente para el sector asalariado) es y será la única solución para millones de mexicanos en condiciones vulnerables.

El Programa Construyo del INFONAVIT

Cambio de políticas y amplio reconocimiento a los procesos de autoproducción de vivienda

FORTALEZAS DEL PROGRAMA CONSTRUYO

1. El trabajador decide el monto, el pago mensual y el plazo del crédito (sujeto al monto de su subcuenta de ahorro, modalidad, buró de crédito);
2. El trabajador decide si quiere construir una vivienda nueva o mejorar, ampliar, remodelar o reparar la que tiene (sujeto al monto de su crédito, facilidad y costo de trámites y regularizaciones, condiciones estructurales)
3. El trabajador decide si quiere construirla por etapas o con un solo crédito (sujeto a la diferencia entre el costo del proyecto y el monto del crédito).
4. Se puede hacer en cualquier tipo de propiedad ya que no es indispensable que el predio esté a nombre del usuario (basta con que acredite una posesión segura);
5. El crédito lo otorga una entidad financiera y lo opera Infonavit. Las aportaciones patronales posteriores se destinan al pago del crédito para reducir el plazo de pago.
6. No se requiere garantía hipotecaria, ya que la garantía es el saldo de la Subcuenta de Vivienda



El estudio sobre Barreras del Programa



Evaluación general y áreas de mejora:

AREA DE MEJORA	PUNTOS CLAVE	PROPUESTAS	INDICADOR
CREDITICIA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tasas de interés 2. Capacidad económica 3. Capacidad para ahorrar 4. Créditos colectivos 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Acercar la tasa de interés al promedio del Infonavit 2. Eliminar duplicidades y competencia interna. 3. Establecer otras condiciones crediticias. 4. Convenios para descuentos en materiales 5. Mecanismos para incrementar el ahorro previo (subcuenta de vivienda) 6. Créditos colectivos. 	<p>Porcentaje de reducción de la tasa de interés sobre saldos insolutos.</p> <p>Cantidad de convenios de descuentos celebrados y utilizados.</p> <p>Cantidad de programas iniciados a partir del ahorro previo en la subcuenta de vivienda.</p>
SOCIAL Y DE COMUNICACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deficiencias en el acceso a la información 2. Desconocimiento de la existencia del programa 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Información impresa clara. 2. Sesiones virtuales. 3. Incluir ejemplos comparativos en la plataforma "decide y construye". 4. Modificar horarios de atención y transporte público. 5. Dar a conocer el programa ConstruYo en barrios con alta densidad: 	<p>¿Se establecieron estas sesiones? en cuántos CESIs o delegaciones?</p> <p>¿Cuántos usuarios las utilizaron?</p> <p>Nivel de satisfacción de los usuarios.</p> <p>¿Se homologaron las denominaciones?</p> <p>¿Se incluyó espacio para videos?</p>



		(ConstruYo en mi colonia)	<p>¿Se añadieron cuadros comparativos interactivos?</p> <p>¿Se establece al menos una guardia quincenal en fines de semana y horarios en los que exista transporte público para la localidad de que se trate y sus alrededores?</p>
--	--	---------------------------	---

AREA DE MEJORA	PUNTOS CLAVE	PROPUESTAS	INDICADOR
TÉCNICA Y DE CONSTRUCCIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Afectación de la viabilidad financiera de asesores técnicos y constructoras 2. Existencia de gastos ocultos o procesos caídos. 	<p>Creación de un fondo para compensar a asesores técnicos y constructoras para el caso de proyectos caídos.</p> <p>Identificar los gastos ocultos y hacerlos públicos.</p> <p>Creación de un sistema de alertas para la participación de asesores técnicos y constructoras en eventos de difusión para reclutar derechohabientes interesados.</p> <p>Establecer alianzas estratégicas con las universidades</p>	<p>Se realizó un estudio para determinar los gastos ocultos</p> <p>Porcentaje de casos que no se materializan por inconvenientes de la viabilidad financiera de AT y C.</p> <p>Número de convenios hechos con las Universidades y ejecutados.</p>
TRAMITOLOGÍA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Facilitar los trámites 2. Reducir la diversidad de procedimientos 3. Disminuir la dilación 4. Facilitar el cumplimiento de requisitos 5. Mejoramiento de capacidades para gestionar 	<p>Simplificación de los trámites</p> <p>Creación de archivos municipales donde se contengan documentación de los solicitantes para agilizar y simplificar nuevos trámites.</p> <p>Creación de Guía de buenas prácticas de gestión.</p>	Ver nota adjunta



	eficientemente los trámites.	Promoción y capacitación a las autoridades encargadas	
	6. Estructurar la demanda crediticia anticipadamente	Promover acciones del Infonavit para prever y auxiliar a sus derechohabientes a cumplir los requisitos de sus distintos productos financieros, en las distintas etapas de su vida.	

Papel del Municipio

Atribuciones municipales... 115 CPEUM

III. Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

- a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
- b) Alumbrado público.
- c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- d) Mercados y centrales de abasto.
- e) Panteones.
- f) Rastro.
- g) Calles, parques y jardines y su equipamiento;
- h) Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de esta Constitución, policía preventiva municipal y tránsito;
- i) Los demás que las Legislaturas locales determinen

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda...

- a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;



Todas esas funciones y servicios pueden alinearse en apoyo de la PSV y los procesos de autoproducción.

Reglamentando y ejerciendo sus atribuciones en congruencia con esas políticas públicas:

- **Reconocer el proceso de PSV y no prohibir**
- **No negar ni condicionar los servicios**
- **Simplificar o reducir autorizaciones**
- **No aplicar tributos (reducirlos, subsidiarlos o condonarlos)**
- **Reconocer la posesión legítima como forma segura de tenencia**
- **No realizar ni apoyar desalojos forzosos**
- **Llevar y canalizar el registro de la demanda**
- **Promover el apoyo técnico:**
 - **Cartillas de autoproducción**
 - **Formas y procedimientos simplificados**
 - **Parques de materiales**
 - **Talleres comunitarios**
 - **Institutos municipales de vivienda**