

**Producción Social de Vivienda Asistida- FONHAPO 2013
Propuesta de la Red de Productores Sociales de Vivienda
Términos de Referencia**

Introducción

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4o. párrafo séptimo, confiere a toda familia el derecho de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, no obstante que es obligación del Estado hacer realidad este derecho, durante los últimos años, se ha instrumentado una política de “financiarización”, dejando de lado la atención a las necesidades de vivienda de la población y facilitando mecanismos para otorgar el mayor número de créditos hipotecarios a través de los desarrolladores privados. Esta política no ha resuelto el rezago habitacional para alrededor de 9 millones de hogares y una demanda de vivienda de 1 millón de hogares¹

Con el reconocimiento de la Producción Social de Vivienda en la Ley de Vivienda en 2006, se vislumbra la posibilidad de atención a los sectores de la población que, sin tener acceso a seguridad social, ni ser sujetos de crédito, han resuelto sus necesidades habitacionales de manera individual y/o organizada, con asistencia técnica o sin ella, mediante sus esfuerzos propios.

Con el fin de fortalecer tales esfuerzos, diversas organizaciones civiles sin fines de lucro, han trabajado desde hace más de 30 años en promedio, promoviendo procesos autogestivos en las comunidades a fin de que las familias de sectores más vulnerables de la población, tengan acceso a una vivienda adecuada. Dentro de estos sectores se encuentra la población rural e indígena particularmente del sur del país.

Estos esfuerzos se han fortalecido con el reconocimiento de estas organizaciones como ejecutoras primero y como desarrolladoras sociales después, y tener acceso al Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para la Vivienda de la CONAVI.

A pesar de las bondades de dicho Programa, el acceso a recursos y asesoría técnica integral para la población de ingresos menores a los 4 salarios mínimos, aún es un pendiente y la distribución de subsidios sigue siendo inequitativa.²

Por otro lado en virtud que FONHAPO opera los Programas Vivienda Rural y Vivienda Digna, con los objetivos señalados en el Cuadro 1: *Objetivos de los programas de vivienda de FONHAPO* y que para ello dispone de recursos, para que las familias a través de un subsidio, adquieran, construyan o mejoren su vivienda y consoliden así su patrimonio familiar, contribuyendo de esta manera a reducir la pobreza y favorecer la igualdad de oportunidades para que todos los mexicanos mejoren su calidad de vida mediante el acceso a una vivienda digna³, consideramos oportuno contemplar dentro de las reglas de operación de esta institución, el papel de las desarrolladoras sociales de vivienda y la instrumentación de procesos de producción social de vivienda a través de las cuales las familias tanto en el ámbito urbano, rural e indígena, no solo tengan acceso a recursos en modalidad de subsidios, sino que se les garantice la calidad y un mejor alcance de sus soluciones habitacionales al contar con asesoría técnica integral.

De esta manera también se contribuye al cumplimiento de la Misión de FONHAPO y a mejorar sustancialmente su papel en la atención al rezago y demanda habitacional en el país.

Cuadro 1: *Objetivos de los programas de vivienda de FONHAPO*⁴

Vivienda digna	Vivienda rural
<i>Contribuir a que los hogares mexicanos en situación de pobreza con ingresos por debajo de la línea de bienestar y con carencia por calidad y espacios de la vivienda mejoren su calidad de vida a través de acciones de vivienda</i>	<i>Contribuir a que los hogares rurales en situación de pobreza con ingresos por debajo de la línea de bienestar mínimo y con carencia por calidad y espacios de la vivienda mejoren su calidad de vida a través de soluciones de vivienda</i>

Justificación

Las Desarrolladoras Sociales de Vivienda DSV, cuentan con una amplia experiencia en la operación de procesos de Producción Social de Vivienda Asistida, como lo muestra su participación en el periodo 2007-2012 en la dispersión de subsidios federales para vivienda en coordinación con la CONAVI.⁵

Las acciones implementadas, han permitido visibilizar entre otros factores:

¹ Sociedad Hipotecaria Federal, 2012. México: rezago habitacional, Demanda de vivienda 2012 y Bono demográfico

² www.coneval.gob.mx

³ Reglas de operación FONHAPO 2013.

⁴ Reglas de Operación del Programa de Vivienda Rural y Programa Vivienda Digna, 2013.

⁵ Santín del Río Leticia et al. 2012. Sistematización de experiencias de las instituciones que asisten a la producción social de vivienda en México.

- La pertinencia de la asesoría técnica integral, que permite a su vez:
 - promover la reconstrucción de tejidos sociales en las comunidades donde se interviene;
 - la aportación en ahorro de la población bien sea en materiales de construcción, mano de obra, mano vuelta o apoyo mutuo, que constituyen una movilización de recursos extraordinaria para lograr alcances mayores en las acciones de vivienda: 60 mt de construcción en promedio por ejemplo
 - la incorporación de materiales locales para la construcción, respetando la dimensión cultural de las comunidades
 - la incorporación de ecotecnias apropiadas a las condiciones del entorno, favoreciendo la introducción de alternativas para contar con el acceso a servicios básicos.
- La generación de iniciativas productivas asociadas a la vivienda: talleres diversos; producción de traspatio,
- Impactar en el desarrollo local de las comunidades

Este potencial de experiencia de las DSV no ha sido dimensionado por el FONHAPO, por lo que la Red de Productores Sociales de Vivienda propone la implementación de una experiencia piloto de PSVA considerando que la institución, tiene facultades para: “ interpretar e intervenir en cualquier proceso establecido en las presentes Reglas de Operación y resolver sobre aspectos no considerados en ellas...”⁶

Así mismo las Reglas de Operación del Programa de Vivienda Digna señalan la posibilidad de proponer Estrategias Institucionales para situaciones extraordinarias que señalan: “ *En situaciones extraordinarias, la Instancia Normativa podrá proponer acciones de vivienda y la modificación, de los criterios y requisitos de elegibilidad, criterios de selección, tipos y montos de apoyo, aportaciones, mecánica operativa y otros requisitos propios del Programa, a través de un Dictamen que será autorizado y firmado en forma conjunta por los titulares del Fonhapo, de la Subsecretaría de Política Sectorial y de la Subsecretaría de Ordenamiento de la Propiedad Rural , ambas de la SEDATU. En caso de aprobarse dichas modificaciones quedarán plasmadas en el Convenio que para tal caso celebre la Instancia Normativa con la Instancia Ejecutora.*

La Instancia Ejecutora deberá de observar todas aquellas obligaciones que no se hayan modificado con motivo de la autorización de la Estrategia Institucional”⁷.

Y por otro lado también se contempla la posibilidad de realizar Proyectos Especiales:

“Dentro de los Proyectos Especiales, está considerado realizar acciones de piso firme, vivienda vertical concluida, vivienda en condominio, esquemas de producción social de vivienda, acciones de vivienda ecológicas y sustentables con el medio ambiente, habitacionales de innovación tecnológica, habitacionales asociados a los usos y costumbres de la región, Procesos constructivos de UBV y UBVR con una superficie mínima de edificación de 44m2, que presenten alguna innovación que permitan identificar modalidades alternas y esquemas de participación novedosos para potenciar los recursos del Programa o de desarrollos localizados dentro de la mancha urbana de las capitales de las entidades federativas, en ciudades con más de 500 mil habitantes, acciones, en los 10 municipios y delegaciones del Distrito Federal con mayor número de pobres urbanos. (Ver Anexo IX)

En el marco de los proyectos especiales, la Instancia Normativa tendrá la facultad de incrementar los montos de subsidio federal hasta por un 20% del monto máximo establecido en las presentes reglas, lo cual quedará determinado en el convenio que para tal caso se celebre, cuando se trate de las siguientes acciones de vivienda:

- a. *Vivienda vertical o vivienda en condominio vertical.*
- b. *Unidades Básicas de Vivienda que contengan equipamiento considerado como ecotecnias, tales como celdas foto voltaicas, calentadores solares, estufas ahorradoras de leña, sistemas de biodigestor, sistemas de captación de agua de lluvia, cisternas de ferrocemento, bombas de mecate u otras análogas consideradas ecológicas y sustentables con el medio ambiente.*
- c. *Procesos constructivos de UBV y UBVR con una superficie mínima de edificación de 50 m2.*
- d. *Esquemas de construcción considerados como producción social de vivienda en localidades de muy alto índice de rezago social.*

Para el caso de los Proyectos de Coinversión y Especiales, las acciones de vivienda se podrán realizar con recursos adicionales provenientes de las sociedades, fundaciones y asociaciones civiles legalmente constituidas.⁸

Objetivo

Mejorar las condiciones habitacionales y del tejido social de 800 familias en localidades urbanas, rurales e indígenas en situación de pobreza con ingresos por debajo de la línea de bienestar, a través de la instrumentación de procesos de PSVA y contribuir de esta manera a elevar su calidad de vida.

⁶ Numeral 3.7.2 de las Reglas de Operación del Programa Vivienda Rural

⁷ Numeral 3.5.2 de las Reglas de Operación del Programa de Vivienda Digna

⁸ Numeral 3.5.3 de las Reglas de Operación del Programa Vivienda Digna

Objetivos específicos

Se consideran objetivos específicos de este proyecto piloto, aquellos que se pretende sean generados como resultado del proceso.

- Incorporar los procesos de PSVA en los programas de vivienda instrumentados por FONHAPO, como mecanismo para coadyuvar a abatir el rezago y demanda habitacional en el país, particularmente con la población cuyos ingresos sean inferiores a la línea de bienestar y con carencia por calidad y espacios de la vivienda
- Reconocer a las DSV como instancia ejecutora directa de los programas de vivienda de FONHAPO
- Promover la articulación de FONHAPO con otras instituciones gubernamentales a fin de desarrollar programas de vivienda rural sustentable a fin de contribuir con la producción de alimentos de traspatio y sumarse a la Cruzada Nacional contra el Hambre.

Propuesta a desarrollar

1. Implementar un proceso de PSVA con 800 acciones de vivienda en localidades urbanas, rurales e indígenas reconociendo para este efecto y proyecto a las siguientes instituciones: Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento AC, Pobladores AC, Casa y Ciudad AC, Asociación Mexicana de Uniones de Crédito del Sector Social, Hábitat para la Humanidad México AC y Tosepantomin, como Instancias Ejecutoras directas.
2. Apegarse a las Reglas de Operación de FONHAPO 2013, en relación a los requisitos establecidos para que las familias tengan acceso al subsidio.
3. Reconocer los procesos particulares de PSVA desarrollados por cada organización, mismos que en general están constituidos por las siguientes dimensiones:
 - a. Organizativa
 - b. Técnica integral
 - c. Financiera
4. Reconocer el financiamiento social que aportan las comunidades para el desarrollo del proceso constructivo
5. Retomar el mecanismo operativo del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda de CONAVI en relación a:
 - a. Entrega directa de subsidios a la Instancia Ejecutora
 - b. Tiempos establecidos para la finalización de las obras
 - c. Integración de expedientes
6. Considerar los siguientes montos de subsidios para efectos del presente proyecto piloto:
 - a. 61,200 para unidad básica de vivienda
 - b. 22,500 para ampliación
 - c. 16,875 para mejoramiento
7. Sistematizar la experiencia para definir los elementos a incorporar en las Reglas de Operación de FONHAPO 2014

Ubicación de las acciones propuestas

ORGANIZACION	ESTADO	MUNICIPIOS	No. ACCIONES	Coincide Cruzada contra el Hambre
COPEVI	PUEBLA	Tepetzintla, Zacatlán, Tetela de Ocampo	200	NO
POBLADORES	VERACRUZ	Zongolica, Soteapan	80	SI
		Tlaquilpan, Astacinga, Mecayapan, Cosoleacaque		NO
	PUEBLA	Zautla y Acatzingo	20	NO
	OAXACA	San Pedro Huamelulan y San Cristóbal	50	NO
	TABASCO	Tacotalpa	70	NO
Macuspana		SI		
CASA Y CIUDAD	Oaxaca	Tlaxiaco	30	NO
AMUCSS	PUEBLA	Hueyapan y Pahuatlan	75	NO
	OAXACA	Miahuatlan	75	NO
HABITAT PARA LA HUMANIDAD	CHIHUAHUA	Bocoyna	50	NO
	A			
TOSEPANTOMI N	HIDALGO	Ixmiquilpan y Actopan	50	NO
	PUEBLA	Cuetzalan y Tuzamapan	100	NO
		TOTAL	800	

Gastos de Operación

El proceso incorporará gastos de operación y asesoría equivalente al 10% del presupuesto destinado, mismo que las Instituciones de PSVA dispondrán al mismo tiempo que se asignen los subsidios.

Septiembre 2013.