



**Calli**

**digital**

**20**

Revista Analítica de Arquitectura y Urbanismo Contemporáneos

Esta es la vigésima edición de **Calli**, Revista de Analítica de Arquitectura y Urbanismo Contemporáneos en sistema digital. Continuamos con la intención de divulgar las obras, investigación y preservación de la arquitectura y sus tendencias, en la arquitectura de México y en el mundo.

Agradeceremos sus comentarios y apoyo a esta publicación

**En nuestra página digital, se pueden consultar, completas, las 68 revistas de nuestro primer período, las XX de la nueva época y bimestralmente las que se editarán; Las podrá ver en:**

**[www.calli.digital](http://www.calli.digital)**

### Participantes:

**Mario Alejandro Gaytán Cervantes, Iván Ernesto Gaitán González, Roberto Eibenschutz Hartman, Francisco Sáenz Bernal, José Luis Cortés Delgado, Rodolfo Sánchez Zaragoza.**

Participantes: *José Alfonso Iracheta Carroll, Víctor Hugo Hoffmann Aguirre, Yolanda Beatriz Vera Castillo, Lidia González Malagón, Salvador Gómez Rocha, Marco Tulio Campos Tamayo, Dulce María Franco Pérez, Samuel Valenzuela Arellano, Mario Camarena González Rubio, Carlos Ochoa Fernández, Carlos Morales Schechinger, Jaime Rello Gómez, Miguel Alejandro Aguilar. María Elena Loperena, Silvia Circe Díaz Duarte, Clara Eugenia Salazar Cruz, Alejandro Hernández, Aníbal Santelíz Cambray, Diana Carolina Carmona González, Aguilar Méndez José Raúl Pacheco Carranco, Claudia Acuña Fernández, Pablo Benlliure Bilbao, Mayra Lazcano Martínez, Lacmi Rodríguez Amaya, Luis Carlos Lara Damken, Magali Patricio Patrón, Manuel López Hidalgo, Fernando Córdova Canela, Enrique Ortiz Flores, Tatiana Sánchez Morales, C. Beatriz Corina Mingüer Cestelos. Elena Tames Cornish, . Lucía Valenzuela, Óscar Daniel Mesta.*

### Portada

*En periferia de ciudades*

*2017. Vivienda Progresiva. Cofinanciamiento CONAVI. Ixmiquilpan, Hidalgo*



Septiembre – octubre del 2024

# Producción Social de Vivienda Asistida

Primera época



Segunda época



Semana de la Arquitectura. Madrid, España. Programa: Cerca de 300 actividades con México como país invitado



El próximo 30 de septiembre dará comienzo la semana grande de la Arquitectura de Madrid con la inauguración de la XIX Semana de la Arquitectura que organiza el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y la Fundación Arquitectura COAM, en colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid, la embajada de México y el patrocinio de Grohe, Clear Channel, ASEMAS, HNA, Baumit y Roca Madrid Gallery. Esta nueva edición cuenta con México como país invitado.



## XVIII Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana

La Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana FCARM; organiza la XVIII Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana, con el complemento se tendrá una magna exposición digital llamada "PANORAMA", con 3 momentos y objetivos diferentes.

El primer momento será dentro de Obra Blanca Expo en Santa Fe del 15 al 17 de octubre, para mostrar todas las 318 obras inscritas en la Bienal, para la reflexión y crítica de la arquitectura generada en los dos últimos años en las 7 regiones de la FCARM. El segundo momento será el Formato Itinerante, que se montará en cada Colegio que lo decida presentar ante su gremio. El tercero se montará en la Biblioteca de México del 5 al 13 de diciembre, como preámbulo a la ceremonia de premiación de los proyectos ganadores.

El jurado para la selección de proyectos estará presidido por Francisco Serrano y los arquitectos José Luis Cortés expresidente de la UIA, Giancarlo Mazznti de Colombia, Liliane Irene Ponce de la Academia Nacional de Arquitectura, Belén Moneo y Carmen Santana de España y Homero Hernández Tena, presidente de ASINEA.

Sara Topelson, Louise Noelle, Jacobo Cleto, Pablo Landa y Anabela González presentarán unas reflexiones en video. El propósito es que estos eventos sirvan para entender el comportamiento de nuestro quehacer, en el contexto socio cultural y económico de nuestro País.

**Arq. José Luis Cortés Delgado.**  
**Presidente Inmediato Saliente de la UIA**



Nos complace invitarte a participar en el **Décimo Primer Congreso Internacional CAMSAM**, un evento imperdible para profesionales y entusiastas de la arquitectura, el urbanismo y la infraestructura. Bajo el tema **"Arquitectura, Territorio e Infraestructura: Forjando la Identidad Urbana,"** este congreso reunirá a líderes del sector para explorar las últimas tendencias y desafíos que están transformando nuestras ciudades.

**CURSO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE CON MADERA**

¡INCLUYE ASESORÍA GRATUITA POR DOS MESES PARA TU PROYECTO!

**INVERSIÓN:**  
 COMUNIDAD CAMSAM: \$1,200  
 PÚBLICO EN GENERAL: \$1,500  
 ESTUDIANTES: \$800  
 \*Incluye material didáctico y Constancia digital

**FORMATO DEL CURSO:**  
 MODALIDAD VIRTUAL

9, 11, 18, 23 Y 25 DE SEPTIEMBRE 2024  
 HORARIO: 17:00 A 19:00 HORAS  
 10 HORAS TOTALES

**INFORMES:**  
 55 3984 9867  
 cursos@cam-sam.org

10 horas de actualización profesional válidas para el ISC.

**Arq. Rodolfo Sánchez Zaragoza**  
**Presidente**

## Saludo

Una de las necesidades de espacios urbano-arquitectónicos más requerida en México, es la vivienda y en mayor medida la Vivienda Popular; por eso, en esta ocasión dedicamos el Número 20 de nuestra revista **Calli Digital** a la presentación de participaciones hechas por especialistas, compartido con el Arquitecto Roberto Eibenschutz Hartman, Maestro distinguido de la Universidad Autónoma Metropolitana.

En su larga vida profesional, el trabajo del arquitecto se ha dirigido básicamente al estudio y análisis de nuestras ciudades, consideradas como un complejo formado por muchas variantes. Lo ha hecho desde diferentes campos de acción, el profesional, desarrollando proyectos urbanos específicos, hasta su estupenda labor en el magisterio sobre la especialidad, en todas las escalas humanas, sociales y económicas.

En esta ocasión Roberto nos ha compartido los resultados de un foro en el que participaron especialistas de diversas disciplinas que nos presentan diversos temas innovadores en vivienda desarrollo profesional con una muestra de su ejercicio profesional sobre un tema. Así, presentamos algunos ejemplos sobre distintas problemáticas y las soluciones que ellos plantearon y realizaron, al mostrar modelos de lo que se ha hecho y se debería hacer en cada rincón de nuestro país.

La Universidad Autónoma Metropolitana  
se complace en invitar a usted  
a la ceremonia de investidura de grado

Doctor Honoris Causa  
al  
Mtro. Roberto Gabriel Eibenschutz Hartman

que le fuera otorgado por el Colegio Académico  
en su sesión 543 celebrada el día 10 de abril de 2024

# INDICE **Calli** digital **20**

Revista Analítica de Arquitectura y Urbanismo Contemporáneos



José Luis Cortés Delgado. *Presidente inmediato saliente* 3



CAM°SAM

Rodolfo Sánchez Zaragoza. *Presidente* 5

## Saludo

Alejandro Gaytán Cervantes

6

## Arquitectura en la Vivienda Asistida

*Producción Social de la Vivienda.*

### Introducción.

Roberto Eibenschutz

8

**“Retos y Propuestas para atender el rezago Habitacional a través De la Producción Social de Vivienda Asistida” Relatorías** 11

**Mesa 1: Reformas legales y normativas para fortalecer la gestión del suelo, el territorio y la vivienda adecuada.** 11

**Mesa 2: Oferta de suelo y vivienda asequible para la población de bajos ingresos.** 17

**Mesa 3: Normatividad para reconocer y facilitar la Producción Social de Vivienda.** 23

**Mesa 4: Recursos para fortalecer el ecosistema de la Autoproducción de Vivienda.** 29

**Mesa 5: Asistencia integral que favorezca mejores soluciones** 35

**Manifiesto del Foro. Retos y Propuestas para Atender el Rezago Habitacional a través de la Producción Social de Vivienda:** 45

**Suelo y Derecho a la Ciudad** 47

**Eje 1. Reformas legales y Normativas para fortalecer la Gestión del Suelo, el territorio y la Vivienda Adecuada** 49

**Eje 2. Oferta de Suelo y Vivienda asequible para la Población de Bajos Ingresos.** 51

**Eje 3. Normatividad para Reconocer y Facilitar la Producción Social de Vivienda** 53

**Eje 4. Recursos para Fortalecer el Ecosistema de Producción de Social de Vivienda** 57

**Eje 5. Asistencia Integral que Fortalezca mejores Soluciones Habitacionales** 60

**Conclusiones** 64

**UN BUEN EJEMPLO: PROYECTO “El Porvenir”** 67

## Producción Social de Vivienda (PSV)



**INTRODUCCIÓN** Roberto Eibenschutz

La vivienda es tema recurrente en las publicaciones sobre Arquitectura, se trata del elemento mas antiguo y fundamental destinado a la protección de la familia y el que ocupa la proporción mas grande de los espacios construidos en cualquier ciudad.

A lo largo del tiempo la vivienda ha evolucionado de acuerdo a las condiciones geográficas, la disponibilidad de materiales, la evolución tecnológica y los recursos disponibles; pero sobre todo debido a las características particulares de los grupos sociales que la ocupan de acuerdo a su cultura, tradición y forma de convivencia.

Este número de la revista Calli ha sido dedicado, gracias a la generosidad de su director Alejandro Gaitan, a la Producción Social de Vivienda (PSV) que es la forma en que la población a lo largo de la historia, ha resuelto su necesidad de vivienda. En México y América Latina el 70% de la población; lo sigue haciendo sin un propósito de lucro, como ocurre con la producción mercantil industrializada y deshumanizada que produce objetos terminados para su consumo en el mercado inmobiliario.

Esta forma de producción toca, aunque no es exclusiva de ella, a la población de menores recursos económicos que encarna a la gran mayoría de nuestra población, la que tiene que enfrentar individual o colectivamente con sus propios medios, la solución de su vivienda; desde la definición de su ubicación, hasta su construcción, sin la participación de profesionistas, sin créditos y sin apoyo institucional; lo hace a través de un largo proceso que suele tomar de 15 a 20 años en el que progresivamente se avanza en la incorporación y adaptación de nuevos espacios; de la misma forma, se va construyendo la infraestructura necesaria para la dotación de sus servicios.

El reconocimiento institucional a esta forma de producción de vivienda, es un paso importante en la dirección correcta, pero insuficiente dada la magnitud del problema; su atención requiere no solo cambiar el orden de magnitud de los recursos destinados a este propósito, sino: Crear la organización en todo el territorio nacional, modificar la normatividad vigente, formar a los profesionistas y técnicos que apoyen el proceso en todas sus dimensiones y establecer una nueva forma de relación gobierno-sociedad a nivel local, en la que los funcionarios entiendan que su papel es apoyar la gestión de los pobladores y no solo sancionar a quien no cumpla la norma.

Para enriquecer y fortalecer la política nacional de vivienda, se creo El Consejo Nacional de Vivienda (CNV) que reúne la representación de los tres ámbitos de gobierno, legisladores, instituciones académicas, agrupaciones sociales, empresariales y gremiales; para buscar el mayor impacto de su acción, el CNV acordó la formación de varios Comités Operativos con la participación ad-honorem de los consejeros para definir e impulsar la política de vivienda desde distintos enfoques, es así que se crea el Comité Operativo de Producción Social de Vivienda Asistida. Este Comité ha venido trabajando intensamente estos últimos años y acordó realizar un Foro Nacional para discutir a fondo las políticas para estimular la producción social de vivienda y dar una evidencia documentada de lo que ha sido su trabajo, con la intención de que sea considerado en la definición de las acciones a realizar por la nueva administración federal.

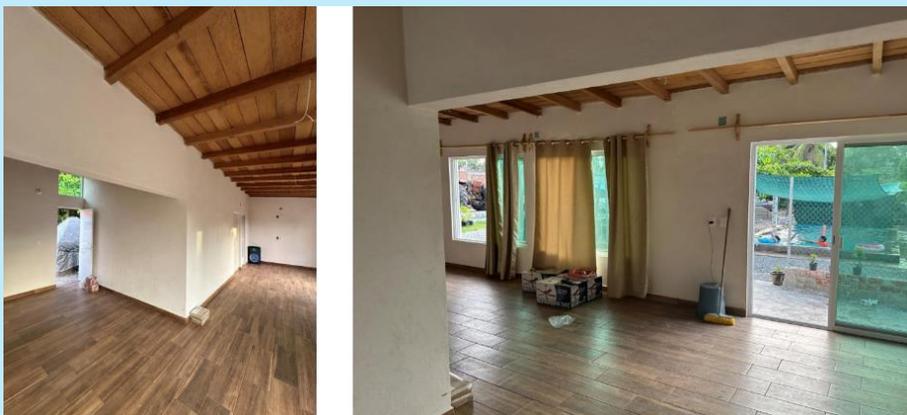


2024. Vivienda nueva. Crédito Construyo. Ocoyoacac. Edo. Mx.

El Foro se llevó a cabo en las instalaciones del INFONAVIT los días 25, 26 y 27 de junio del presente año, con una amplia participación de personas expertas en el tema de muy diversos campos lo que generó discusiones muy ricas en contenidos y propuestas puntuales que han sido incorporadas en las relatorías correspondientes. Es importante destacar el papel de los miembros del CPSVA así como del Comité de Suelo, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el apoyo prestado por PRONACE Y SEDATU para la realización del Foro y mencionar muy especialmente el trabajo de la Psic. Elena Solís y la Dra. Georgina Sandoval, secretaria ejecutiva y secretaria suplente respectivamente del CPSVA.

Los documentos que se presentan a continuación incluyen las relatorías de cada panel que pretenden captar lo fundamental de las discusiones de cada tema y finalmente se presenta un Manifiesto que fue aprobado por las personas que asistieron al foro y para el cual se han recibido numerosas adhesiones individuales y colectivas, en el hay un posicionamiento en relación a la PSV y una serie de señalamientos para la definición de políticas y acciones en la materia.

Hemos incluido fotografías correspondientes a diversas experiencias realizadas por grupos sociales tanto en ámbitos urbanos como rurales que dan idea de latrascendencia de esta forma de producción de vivienda y finalmente un ejemplo exitoso desarrollado por el Arq. Carlos Ochoa en Jalisco



2023. Sustitución de vivienda. Subsidio reconstrucción CONAVI. Aquila, Michoacán

## “RETOS Y PROPUESTAS PARA ATENDER EL REZAGO HABITACIONAL A TRAVÉS DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA ASISTIDA”

### Relatorías

#### Mesa 1: Reformas legales y normativas para fortalecer la gestión del suelo, el territorio y la vivienda adecuada.

Participantes: *Moderador: José Alfonso Iracheta Carroll, Director General del Instituto Nacional de Suelo Sustentable. Víctor Hugo Hoffmann Aguirre, Director General de Ordenamiento Territorial de SEDATU. Yolanda Beatriz Vera Castillo, Directora General+ de Apoyo al Ordenamiento de la Propiedad Rural de la Procuraduría Agraria. Lidia González Malagón, especialista en la ONU -Hábitat, LILP y UNAM, Salvador Gómez Rocha, Profesor de licenciatura y Maestría en la UNAM, miembro del Colegio de Urbanistas y Consultor. Relatores. Marco Tulio Campos Tamayo, Dulce María Franco Pérez*

**Sección 1. Introducción:** Se continuará con el análisis de las reformas legislativas promovidas para avanzar en el ordenamiento territorial y la gestión de suelo para la vivienda adecuada. Se Plantean dos preguntas detonadoras:

1. ¿Cuál es la tendencia, para el país, en caso de no desarrollar reformas a las leyes y normativas que regulan actualmente el suelo, el desarrollo urbano, la vivienda, el territorio y el ambiente?
2. ¿Cuáles son las iniciativas fundamentales de reforma legislativa que se requieren promover para fortalecer o diseñar políticas de mayor impacto en las ciudades y territorios?

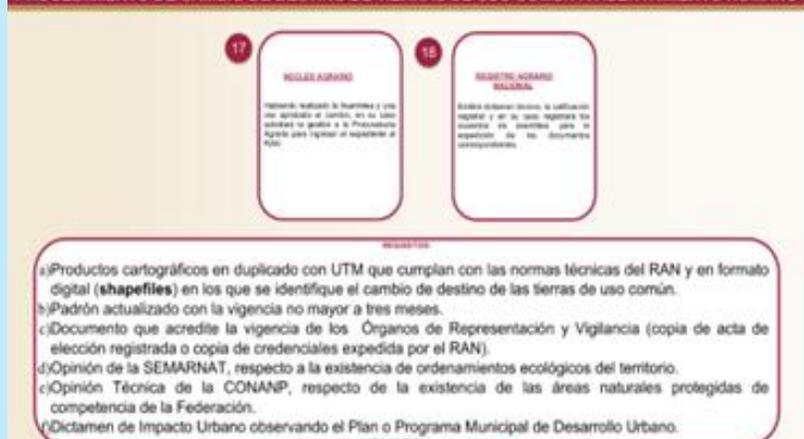
**PROCEDIMIENTO DE CAMBIO DE DESTINO DE TIERRAS DE USO COMÚN A ASENTAMIENTO HUMANO**



**Continuación...PROCEDIMIENTO DE CAMBIO DE DESTINO DE TIERRAS DE USO COMÚN A ASENTAMIENTO HUMANO**



**PROCEDIMIENTO DE CAMBIO DE DESTINO DE TIERRAS DE USO COMÚN A ASENTAMIENTO HUMANO**



- a) Productos cartográficos en duplicado con UTM que cumplan con las normas técnicas del RAN y en formato digital (**shapefiles**) en los que se identifique el cambio de destino de las tierras de uso común.
- b) Padrón actualizado con la vigencia no mayor a tres meses.
- c) Documento que acredite la vigencia de los Órganos de Representación y Vigilancia (copia de acta de elección registrada o copia de credenciales expedida por el RAN).
- d) Opinión de la SEMARNAT, respecto a la existencia de ordenamientos ecológicos del territorio.
- e) Opinión Técnica de la CONANP, respecto de la existencia de las áreas naturales protegidas de competencia de la Federación.
- f) Dictamen de Impacto Urbano observando el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

**Sección 2. La división actual del ordenamiento del territorio, por la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, LGEEPA y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en México LGAHOTDU, separan ambas dimensiones del territorio: el medio ambiente y el urbano.**

No se debe considerar el territorio como continuo y su sobre regulación, pues genera: Discrepancias pragmáticas y normativas, falta de un marco normativo consolidado, inversión de recursos duplicados en el territorio, debilitamiento institucional por la sobre carga jurídica, y escasa, deficiente o simulada participación social. El resultado territorial de ello es la expansión urbana y la ampliación de la frontera agrícola sobre el suelo de valor ambiental, por los cambios de uso de suelo, que generan pérdidas de ecosistemas, condiciones de vulnerabilidad hídrica, gestión deficiente de residuos y no control de los desastres naturales; ambientes que se mantendrán si el escenario legal no cambia.

Es inevitable considerar la tenencia de la tierra como condicionante para el desarrollo del país y es de vital importancia la coordinación interinstitucional para el ordenamiento territorial, ya que no existe una normatividad urbana que integre criterios de planeación urbana y ambiental en el suelo ejidal. Una de las reformas a impulsar es el artículo 59 de la Ley Agraria, que señala que “no se podrá parcelar en bosques o selvas tropicales”. Sin embargo; la ambigüedad de los términos bosque o selva, provocan la especulación, el crecimiento irregular y la deforestación. Se requiere, reformar y armonizar la tenencia de la tierra con las regulaciones ambientales.

Es necesaria la revisión de la Ley de Asentamientos Humanos, pues se considera que las debilidades institucionales y del Estado mantienen una resistencia al cambio (como ejemplo los retos de la gestión de suelo) que terminan agudizando el problema de la desigualdad en el territorio, como la de las instituciones, la del mercado y la de la necesidad. Esto ha contribuido a una mayor desigualdad, impacto ambiental y asimetría territorial.

Se destaca que la planeación es una cuestión política, que produce un exceso de leyes, reformas, planes y programas de desarrollo urbano, pues las reformas constitucionales dieron origen a 172 leyes generales, y en una misma entidad federativa puede haber más de 200 diferentes regulaciones; lo que produce en el Estado, proceso esquizofrénico legislativo. Una de las reformas relevantes, es resolver la falta de vinculación entre planeación y financiamiento, para, con ello, fortalecer las capacidades de recaudación fiscal de los municipios.



**2023.** Sustitución de vivienda, Subsidio reconstrucción CONAVI Aquila, Michoacán

Se plantean dos preguntas detonadoras:

1. ¿Cuál es la ruta de trabajo que se podría desarrollar para elaborar y ejecutar las reformas identificadas?
2. ¿En qué se puede avanzar en tanto no existan las reformas propuestas?

Se propone, generar un solo instrumento para el ordenamiento del territorio, destacando se destacando el trabajo realizado por la SEDATU y la SEMARNAT (con apoyo de la Comunidad Europea) para desarrollar una propuesta de Ley General de Ordenamiento Territorial, para fortalecer la cooperación interinstitucional, optimizar recursos, favorecer conservación, la gestión integral de riesgos, la

adaptación al cambio climático y principalmente el análisis de aptitud territorial. Esto facilita la toma de decisiones públicas y la participación corresponsable en materia ambiental y urbana.

Se destaca que el proyecto de Ley que se ha trabajado busca derogar diferentes capítulos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Se exponen los retos sobre la delimitación y cambios de destino de uso de suelo en zonas ejidales, para la conformación de zonas de asentamiento humano, donde se debe considerar la opinión de la SEMARNAT y la CONANP, cuando existan ambigüedades en la definición de zonas forestales y tropicales. Destaca que un reto del Programa de Regularización y Registro de Actos Jurídicos (RRAJA) para regularizar la posesión en la tenencia de la tierra de los núcleos agrarios, es su congruencia con los planes de desarrollo urbano municipales y la coordinación interinstitucional para el ordenamiento. Es necesaria la reforma al artículo 59 para establecer mejores mecanismos de coordinación.

Es necesario entender el problema complejo de la planeación en términos del mercado de suelo, destacando la disposición de recursos físicos, económicos e institucionales. Se sugiere fortalecer el análisis de los actores sociales, los conflictos socio jurídicos relacionados con la propiedad del suelo y su gestión. Como se ha planteado, la sobrerregulación, la cuestión normativa, impide la financiación, el ejercicio fiscal o garantizar las buenas condiciones territoriales. Es necesaria una simplificación y homologación normativa. Se subraya la importancia institucional de garantizar el cumplimiento normativo.

**Sección 3. Se propone incluir los lineamientos agrarios en un solo ordenamiento, para contar con un instrumento que permita ordenar el territorio. Fusionar la ley ambiental, la ley de asentamientos humanos, la Ley Agraria y los Códigos Civiles estatales, para prevenir la irregularidad y atender las necesidades de suelo y vivienda.**

El derecho a la propiedad del suelo toca todas las esferas de la vida social y territorial, por lo que es importante gestionar este derecho.

**Sección 4. Conclusiones.** Al estar sumamente regulada la ciudad, se generan costos que desincentivan el derecho al suelo e incentivan al mercado informal de la vivienda y la actividad económica. Un primer esfuerzo, es simplificar las legislaciones, para volver eficiente la aplicación de las políticas públicas.

Una primera reforma es en el aspecto agrario. Los ejidos llegan a ser un cuarto ámbito de gobierno que pone en conflicto a la planeación y el cumplimiento de las normas en asentamientos irregulares. Se requieren mecanismos e incentivos para resolver estos conflictos, e incorporar ordenadamente el suelo ejidal al desarrollo urbano.



2019. Reforzamiento de vivienda. Reconstrucción CONAVI Tlaltzapán, Morelos

Otro tema crítico es la especulación inmobiliaria. Un avance actual es la definición de este término y las estrategias para resolverla; una vez hecho esto, se requiere avanzar en el nivel legislativo cuando los procesos especulativos atentan contra el bien común, y cuando se limita el acceso al suelo y la vivienda. Finalmente, es importante que la planeación territorial y ambiental se integren conforme a las iniciativas presentadas aquí y que se generen nuevos mecanismos de gobernanza como las procuradurías territoriales, lo que permite gestionar los conflictos sociales y ambientales generados por los cambios de uso de suelo.

## Mesa 2: Oferta de suelo y vivienda asequible para la población de bajos ingresos.

*Participantes:* Moderador: Samuel Valenzuela Arellano, Gerente Sr de Autoproducción del Instituto 5 del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Mario Camarena González Rubio, Presidente Municipal de Etzatlán, Jalisco, Carlos Ochoa Fernández, Director General de Urbanizaciones el Porvenir de Ameca, S.A. de C.V. Carlos Morales Schechinger, Especialista en Suelo. Jaime Rello Gómez, Dirigente de la Unión Popular Emiliano Zapata (UPREZ) Relatores. Miguel Alejandro Aguilar. María Elena Loperena

### Sección 1 Introducción Temática parcial Generar oferta de suelo asequible para la población de bajos ingresos.

Ofrecer suelo factible para la población de bajos ingresos, aunque se incluye en la mayoría de los planes de desarrollo urbano, no se ha cumplido. El Estado no ha resuelto este reto; al concentrar la política de vivienda en apoyar la producción comercial que solo atiende del 30 al 35% de la población, la mayoría asalariados, con acceso a los fondos de vivienda de los trabajadores. Hasta esta administración se incluyó la autoproducción en el Programa Nacional de Vivienda.

Ha habido excepciones como FONHAPO que financió lotes con servicios para lo población de menos de 2.5 salarios mínimos. En el mercado, los altos precios de la oferta de suelo lo hacen inaccesible; por el monto y características de los ingresos de la población, tampoco pueden obtener un crédito hipotecario, y si acaso ya tienen una vivienda, difícilmente pueden dejarla en garantía pues en la mayoría de los casos no tienen una escritura pública, o la modalidad de propiedad corresponde al régimen ejidal o comunal.

Ellos resuelven el acceso al suelo de distintas maneras: Rentando, viviendo con otros miembros de la familia en hacinamiento, o adquiriendo un lote sin servicios en el mercado informal con diversas modalidades de tenencia, en condiciones económicas que se adaptan a su capacidad de pago, pero generalmente la ubicación no es adecuada, lejos del equipamiento y de los servicios. Con el tiempo y el incremento de esta población presionan a la autoridad para introducir los servicios y la regularización de los terrenos, con el alto costo social y económico que esto implica.

En el pasado algunos de los que tuvieron capacidad de comprar una vivienda económica lejos de la mancha urbana, terminaron por abandonarla.

Presentamos un caso de éxito que compite y vence al mercado informal porque con precios similares ofrece lotes urbanizados, bien ubicados, con servicios y escrituras. Es un modelo de gestión organizada, dónde participan: la Presidencia Municipal, los compradores y un coordinador que diseñó y opera este proyecto. Es ejemplo que muestra una forma de producción diferente; no se trata de una operación donde un promotor inmobiliario, del gobierno o privado, compra un terreno lo desarrolla y lo vende; es un modelo de gestión organizada que, con la participación de los actores, producen lotes urbanizados para usarlos en la construcción de su vivienda.

El acceso al suelo no se puede resolver en forma individual, se requiere la organización colectiva. La idea de presentar este modelo no es con el propósito de reproducirlo tal cual, sino identificar los instrumentos que lo hicieron posible y adaptarlos a otras realidades de nuestro país. Propongo a los asistentes al foro, abordarlo con una visión de como avanzar en el desarrollo de instrumentos y concentrarnos en responder las preguntas detonadoras de esta mesa:

- a. ¿Cuáles son las barreras operativas, financieras, legales y normativas que impiden que modelos de este tipo se promuevan desde el sector público?
- b. ¿Cómo involucrar a los presidentes Municipales?
- c. ¿Cómo generar una normativa de aplicación general para la urbanización progresiva?
- d. ¿Cómo se puede generar una reserva territorial con proyectos como el de Etzatlán?

## **Sección 2. Origen, objetivos y organización del proyecto.**

El presidente municipal de Etzatlán argumenta que el proyecto parte de la necesidad de vivienda de la localidad, resalta la importancia ética en la selección de las personas, el orden administrativo y financiero. Recomendó llevar un orden y hacerlo con honestidad y rigor, sin intermediarios para que se pueda ofrecer al costó. Buscar

constructores capaces y honestos, así como comprar directamente los materiales. Hay que ser estrictos también con los compradores para que el programa tenga éxito.

Las personas que no pagan se les tiene que sacar del programa; se les regresa el dinero integro y en su lugar entra alguien más que se encuentra en una lista de espera conformada previamente; es la parte triste, pero se debe ser estricto para cumplir con el proyecto. De los 941 lotes poco más de 50 personas ya están construyendo.

**Temática parcial:** Presentación del proyecto de Etzatlán. Gestión de suelo más autoproducción de vivienda para la base de la pirámide.

Se enuncian las principales condiciones que impiden el acceso al suelo: En primer lugar, la falta de seguridad social: 69% de los trabajadores de bajos ingresos no tienen seguridad social y los que tienen no alcanzan los puntos requeridos. En segundo, la baja capacidad de ahorro, 77% ganan menos de 3 salarios mínimos; en tercero, no tienen acceso a financiamiento porque no pueden comprobar sus ingresos; la banca comercial no los atiende y los gobiernos no ofertan programas de suelo.

La solución debe venir desde lo local; los municipios tienen que enfrentar el desafío. Primero el suelo y luego la vivienda, para ser sostenibles no debe haber recursos públicos ni subsidios. Dirigen la oferta a personas de bajos ingresos, en situación de pobreza patrimonial, es decir no deben tener propiedades; priorizan la atención a madres solteras y jefas de familia. 75% mujeres y el resto hombres. Ofrecieron lotes de terreno urbanizado en suelo apto, en condiciones de legalidad y al costo, de acuerdo con su capacidad económica y en pagos mensuales. Son lotes de 90 mts<sup>2</sup> de terreno urbanizado, 6 de frente por 15 de fondo, es el más pequeño que se autoriza en Jalisco.

Tramitan y obtienen todas las autorizaciones, introducen la red general de drenaje sanitario con descargas domiciliarias y la red general de agua potable, hacen empedrados ecológicos, no pavimento. Se otorga el 16% de la superficie bruta del terreno para áreas de donación municipal, se concentra para dejar donaciones

grandes y lograr equipamientos relevantes como canchas de fútbol, de beis y una preparatoria.

Al municipio le tocaron 26 mil m<sup>2</sup> urbanizados. La certeza jurídica es importante, sin embargo, los compradores no gestionaban su escritura, por eso ahora se incluye en el costo de suelo y se asegura que titulen y ello puede servir como colateral con las cajas populares que les prestan para construir. Pagan el costo de permisos, el proyecto ejecutivo, las obras de urbanización y escritura de cada beneficiario.

**Temática parcial:** Observaciones y recomendaciones para los programas de suelo.

Respondiendo a la pregunta de: ¿cómo generar una normativa de aplicación general para la urbanización progresiva? Coincide en la importancia de la reinstalación masiva de lotes con servicios.

Cuestiona la mercantilización de la vivienda,

que excluye a la población vulnerable, destaca que la regularización no es el camino para atender la oferta de suelo, ni garantía de acceso a financiamiento. El problema de la vivienda se corresponde al acceso a suelo apto y urbanizable. Se plantean las siguientes propuestas:

- Normativas de aplicación general; generación de oferta masiva de lotes con servicios dentro de una urbanización progresiva y asistida.
- Institucionalizar la figura de urbanizador social.
- Cambiar el modelo para no estar regularizando; se debe tener una visión prospectiva con la oferta masiva de lotes con servicios y no correctiva con la regularización.
- El uso futuro no debe de determinar el valor del suelo. Pagar por el terreno lo que el usuario puede pagar
- Hacer un esquema de aportación de los habitantes ejidales para la urbanización.
- Cambiar la mentalidad de los evaluadores: Tienen técnicas perversas para evaluar el suelo, comparan con lo que dice el vecino que vale su

terreno. El valor del suelo pegado a la ciudad sube mucho porque los precios incluyen las expectativas.

- El subsidio al suelo no aminora su costo de adquisición.
- Reserva territorial: Decretar zonas de acción social bien ubicadas para personas con bajo poder adquisitivo, no mandarlos a la periferia
- Es muy importante la cuestión ambiental; lo importante es como generar esa conciencia.
- De los asentamientos sin certeza jurídica, lo importante es como pararlos o como ordenar el crecimiento natural en las comunidades
- Una buena práctica brasileña es fusionar el catastro con el Registro Público de la Propiedad

**Temática parcial:** En el tejido social no se pueden repetir los esquemas de atención al problema de suelo y acceso a la vivienda de manera general; se debe contar con alternativas para atender a la población de menores ingresos, tener opciones de vivienda en los centros de población, no sólo en las zonas rurales reiterando el desplazamiento de los habitantes por el fenómeno de renovación de una zona urbana que implica el desplazamiento de su población original por otra de mayor poder adquisitivo.

La progresividad es un tema fundamental, no sólo es la construcción de la vivienda. *Factor tiempo:* En la venta ilegal, resuelven tan rápido que la gente lo toma, da su enganche y al otro día está construyendo.

Todos los programas tienen mucha normatividad y la gente tiene que esperar 5 o 10 años para tener opciones. La vivienda no es un tema individual, es colectivo.

Se debe tomar en cuenta el tejido social para no repetir patrones que generan problemas derivados, como la vivienda abandonada, la inseguridad o la insostenibilidad de los asentamientos. Son temas públicos y sociales y estamos dando soluciones individualizadas,

La importancia de las cooperativas y los créditos colectivos.

**Sección 3.** Se resalta la presencia en el panel, de actores de la academia, líder social, empresario, autoridad, que están de acuerdo;

la construcción de esos acuerdos es muy complicada y no es común que suceda.

Pregunta: En el proyecto de Etzatlán ¿existe alguna medida que impida la micro especulación?

En algunos casos se da la venta de lotes y eso da mucha tristeza; los venden en 230 mil pesos, pero la mayoría sigue ahí con la ilusión de su casa. Una forma de mitigarlo es poner en catastro el valor comercial para que al menos el impuesto se quede en el municipio. Además, la especulación ya surgió en terrenos contiguos a los del proyecto; subieron mucho el precio. En la inclusión, se abrió la oferta a todas las personas; el requisito es que vivieran en Etzatlán, con preferencia para las mujeres. Primero van jefas de familia, madres solteras, también parejas jóvenes.

No se vende la construcción, pero cuando les interesa, les ofrecemos un proyecto progresivo con distintas alternativas de crecimiento y uso. Existen dos problemas: acaparamiento y especulación de suelo; en lo jurídico, el capital financiero inmobiliario se está apropiando, las fibras que son dinero negro internacional se están haciendo de suelo para especular igual que la vivienda temporal; el problema en primer lugar debe verse como seres humanos y el suelo es un bien común, es igual que el agua. Es importante considerar la figura de las cooperativas, la tenencia cooperativa regula la entrada y salida, si revende cobrar un impuesto sobre la ganancia, que regrese el extra a la cooperativa o al municipio.



2023. Sustitución de vivienda.: Subsidio reconstrucción CONAVI. Coahuayana, Mich.

## Mesa 3: Normatividad para reconocer y facilitar la Producción Social de Vivienda.

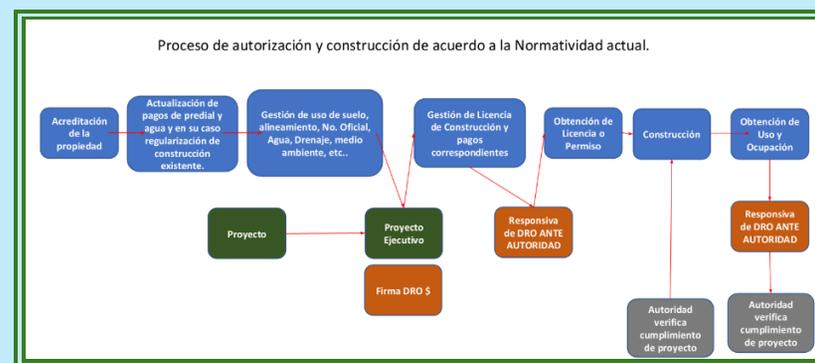
*Actores:* Moderadora: Silvia Circe Díaz Duarte, subdirectora General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad de la Comisión Nacional de Vivienda. Clara Eugenia Salazar Cruz, Profesora Investigadora del Colegio de México o Alejandro Hernández, director técnico del Centro de Apoyo Mejoremos S. A de C.V. Aníbal Santeliz Cambray, Fundador y director de Intelia. Diana Carolina Carmona González, directora de Adquisición de Suelo y Gestión de la Comisión Nacional de Vivienda. Relatores: Carlos Aguilar Méndez José Raúl Pacheco Carranco

### Sección 1. Introducción. Diagnóstico y retos en la normatividad asociada a la Producción Social de Vivienda (PSV).

La Ley de Vivienda establece lineamientos para generar instrumentos adecuados a la PSV sin embargo existen limitaciones en el marco normativo local, no en normativas de la gestión administrativa y de las normas de diseño y construcción.

En las barreras normativas de gestión, destaca la complejidad de los reglamentos municipales, la ausencia de reconocimiento de la PSV en las normativas locales y la necesidad de establecer diferencias entre metrópolis y los municipios menos urbanizados.

Los requisitos documentales son complejos y la inspección y sanciones son discrecionales.



Entre los obstáculos está el rechazo de documentos distintos a la escritura pública, los altos costos de la responsiva del director responsable de obra (DRO), largos tiempos de gestión y dificultad para subdividir predios en áreas densamente pobladas.

Entre las barreras normativas constructivas en el ámbito federal, el Código de Edificación únicamente obliga a los ONAVIS y carece de lineamientos para la vivienda progresiva; el CONEVAL Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, considera provisional la vivienda construida con materiales naturales. En las normas estatales no se reconoce la progresividad y falta la adecuación territorial, las normas técnicas no se aplican ni se socializan adecuadamente.

Las propuestas de mejora consideran tres ámbitos:

- 1) Reforma Legislativa: que pase a una Ley General de Vivienda, para establecer lineamientos para los tres órdenes de gobierno, distinga la producción de vivienda de mercado, de la producción social y legisle las cooperativas de vivienda.
- 2) Reconocimiento de la Producción Social de Vivienda, PSV, en reglamentos que reconozcan la urbanización progresiva, simplifiquen trámites y establezcan alcances de proyectos iniciales y progresivos.
- 3) Que la reingeniería Municipal fije una nueva relación entre municipios y auto productores, apoye y notifique criterios mínimos de construcción.

De ese modo, se plantean las siguientes preguntas:

1. ¿Cómo pueden las normas locales contar con sistemas constructivos más seguros, facilitar los procesos de reubicación, especialmente considerando las condiciones de vulnerabilidad?
2. ¿Qué limitaciones específicas en los reglamentos locales obstaculizan la expansión del financiamiento para la producción social de vivienda, como la iniciativa reciente del INFONAVIT, y cómo podrían superarse estas barreras?
3. ¿Cuáles son las principales deficiencias en las normativas locales respecto a la habitabilidad, seguridad y funcionalidad de las viviendas progresivas, y cómo podrían ser mejoradas para reconocer, regular y apoyar adecuadamente los procesos de producción social de vivienda, tomando en cuenta los avances de la Ley de Vivienda?

## **Sección 2. Normatividad asociada a la autoproducción en los reglamentos. Se debe iniciar separando el suelo de la vivienda. ¿Qué pasa después de adquirir el suelo y que limitaciones se enfrentan?,**

Se mencionan los resultados de un diagnóstico que en 2011 identificó una alternativa de negocio de venta de suelo con servicios a pie de lote, en las siguientes modalidades: Lotes urbanizados; lotes vacacionales; lotes rústicos y lotes industriales. Se analizaron siete desarrollos que concentran 35 mil lotes habitacionales en fraccionamientos entre 1 300 y 8240 lotes. El 90% se encuentran vendidos y entregados, no obstante; de estos solo el 2.8% cuentan con un inicio de obra. Por esta baja tasa de construcción, se identifica que quienes cuentan con un lote propio requieren apoyo y asesoría en varias áreas: organización comunitaria, planeación contable y fiscal, asesoría jurídica y apoyo financiero.

Esto sucede debido a la urgencia de construir sus viviendas, financiar la construcción y afrontar el gasto adicional del pago del crédito por adquirir el terreno.

Se plantea un segundo cuestionamiento en torno a.

¿Qué hacer para obtener un crédito? ¿Cómo superar estas barreras? Dado que en la estructura institucional y normativa actual no hay espacio para auto productores de vivienda.

Se identifica la necesidad de clasificar las modalidades de autoproducción

I). Autoconstrucción; II). Contratación de obreros y III). Contratación de empresas.

Se trata de un proceso y no de un producto terminado. Por tanto, es necesario incluir elementos normativos, considerando la autorización de un sistema constructivo total que se valide por etapas. Se deben distinguir los procesos individualizados de los colectivos.

Así, se plantea como tercer cuestionamiento: ¿Cómo procurar sistemas constructivos más seguros especialmente considerando las condiciones de vulnerabilidad? Se deben de acoplar los costos de la administración municipal con los beneficios adquiridos, e identificar a los actores y los derechos y obligaciones según la modalidad y establecer garantías sobre la responsabilidad de los constructores por vicios ocultos.

Es necesario designar a las autoridades ante quienes se podrían presentar los reclamos y analizar la posibilidad de acceso a un seguro de construcción; además de ampliar la comprensión del glosario a todos los participantes en el proceso de construcción.



### Sección 3: Gestión y Regulación de los Procesos de Producción de Vivienda Social.

Parte de un diagnóstico de la normatividad actual, que responde a un objetivo referente a la acreditación de propiedad-gestión de autorización- construcción y ocupación, lo que no responde a la manera en que se autoproduce la vivienda. Este proceso no se alinea con la autoproducción y como posibles causas se identifican: Seis causales en la gestión administrativa.

No se reconoce la construcción progresiva, ni la construcción de dos o más viviendas en un mismo predio. La Acreditación procede solo con escritura pública la regularización de la construcción preexistente. Contar con un DRO y largos tiempos de gestión que encaren el costo.

Son seis causales de normatividad constructiva: No reconoce que las condiciones de habitabilidad se pueden lograr progresivamente y que esta debe estar vinculada a la región climática y a los usos y costumbre. No reconoce la progresividad en la construcción y por lo tanto la seguridad estructural está limitada a viviendas concluidas. No establece las condiciones mínimas de valoración de riesgo ante eventos naturales. No reconoce algunos materiales y procedimientos,

producto de la cultura constructiva y que con un eficiente análisis se puede lograr seguridad estructural.

Para plantear un escenario de adecuación se debe:

- Considerar alcances de proyectos iniciales y progresivos;
- reconocer la asesoría técnica integral avalada institucionalmente que acompañe la figura del DRO;
- precisar la corresponsabilidad de los actores para construir en

48

- sitios aptos, sin riesgo y con seguridad estructural;
- abrir el abanico para la tenencia segura y no solo con la estructura pública de la propiedad;
- considerar las condiciones del territorio, reconociendo la realidad de los auto productores de bajos ingresos y de sus procesos progresivos, vinculados a su medio natural, su cultura y tradiciones;
- considerar el tipo de intervención para establecer la gestión de trámites administrativos que reduzcan costos y tiempos.

Para ello es necesaria la colaboración de los tres ámbitos de gobierno en la adecuación de las normas para lograr un instrumento homologado a nivel local, regional o nacional que permita tener una base viable para la aceptación o el rechazo de proyectos de vivienda.

### Sección 4 Experiencia en la demanda y oferta de créditos para autoproducción en ConstruYO Infonavit.

Los precios de la vivienda se han incrementado y los índices de producción de la vivienda se han estancado. Para abordar el problema de autoproducción se debe ver la relación de viviendas existentes y viviendas requeridas; de estas las de compra, renta y auto producidas, respecto a las opciones de financiamiento señalan: crédito privado, prestamos informales, recursos propios y crédito Infonavit.

La demanda potencial en autoproducción alcanza un poco más de 123 mil viviendas anuales y se tiene un déficit anual del 87.7%. Se consideran que los principales motivos de cancelación de las solicitudes de autoproducción de Infonavit son los permisos de construcción y la regularización de propiedad, así como una base crediticia insuficiente y las condiciones de crédito.

El crédito se presenta con una distribución de 41% para vivienda nueva, 32% ampliación, 10% acabados, 5% terminación de la construcción. Existen cinco categorías para el uso del crédito:

Acabados, reforzamiento, terminar construcción, ampliación de la vivienda, vivienda nueva.

El monto promedio del crédito es de \$84,000, insuficiente para la mayoría de las necesidades, esto es consecuencia de que el crédito Construyo no es hipotecario y se otorga sobre el saldo de la subcuenta de vivienda, lo que acota el monto de financiamiento.

Por tanto, propone cinco ejes para impulsar la autoproducción: a) regularización de la tenencia de la tierra; b) la simplificación de trámites de construcción; c) Ampliar y mejorar condiciones de financiamiento d) diversificar modalidades de construcción mediante la autoproducción; y e) ampliar la base de sujetos de crédito.

### **Sección 5 Experiencia de CONAVI en la relocalización de personas en condiciones de vulnerabilidad ante riesgos hidrometeorológicos, sociales y de cambio climático.**

Las barreras normativas son significativas, no reconocen adecuadamente las necesidades y condiciones de los beneficiarios, lo que provoca que, a pesar de que la gestión la realice un organismo nacional de vivienda, que aporta financiamiento público, los procesos de gestión administrativa son muy largos y complicados. Esto es por la necesidad de cumplir con toda la normatividad y reglamentación, desde la propiedad del suelo hasta la autorización de la construcción, siendo la acreditación de la propiedad jurídica el primer documento requerido para cualquier trámite.

La búsqueda de suelo enfrenta desafíos s debido a su escasez por lo que las opciones no sean fácilmente descartables. Además, se enfrentan retos para acreditar y regularizar el tipo de propiedad, ya sea comunal o privada. De manera similar, la adquisición de vivienda presenta dificultades debido a la falta de autorizaciones, tanto por desconocimiento del oferente como por la complejidad de la gestión de dichas autorizaciones.

Se buscó la posibilidad de adquirir viviendas preexistentes; sin embargo, surgieron mayores obstáculos normativos. El uso de suelo puede representar una barrera, ya que la administración municipal desconoce los reglamentos locales; existen diferentes tipologías de vivienda y cada una de ellas necesita un abordaje específico. Por

tanto, se necesita la colaboración y el apoyo multinivel en torno a los tres niveles de gobierno.

Hay un déficit habitacional, y mucha vivienda abandonada, por lo que se propone analizar un aumento al impuesto predial a las viviendas abandonadas. Este problema complejo es vivo y cambiante (viviendar). Es necesario normar, cuando el problema es la falta de cumplimiento por la complejidad de los tramites y el reconocimiento a distintas formas de tenencia, además de la corrupción asociada al incumplimiento por la falta de adecuación de la normatividad, es un costo implícito que paga el auto productor.

La normatividad no se ajusta a la realidad; por tanto, al momento de realizar las acciones se tiene que ajustar la necesidad a la normativa y no al revés. El objetivo no es la norma en sí misma, sino lograr que los auto productores inviertan adecuadamente sus recursos, logrando mayores alcances, con la habitabilidad y seguridad que requieren.

La normativa debe apoyar a las personas. En el planteamiento del problema se ha abordado la normatividad asociada a la autoproducción asistida, sin embargo, se debe abordar desde un enfoque integral y posicionar la Producción Social de Vivienda. Es necesario ver más allá de un enfoque individualista y tender hacia la consolidación del tejido social con diversas alternativas derivadas de ello.

### **Mesa 4: Recursos para fortalecer el ecosistema de la autoproducción de vivienda.**

Actores: Claudia Acuña Fernández, Directora de Alianzas de Impacto de New Story México o Pablo Benlliure Bilbao, Docente del Posgrado de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México o Mayra Lazcano Martínez, Directora de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenamiento Territorial del Estado de Baja California. Lacmi Rodríguez Amaya, Directora Ejecutiva de Hábitat para la Humanidad México o Luis Carlos Lara Damken, Director General del IMPLAN de Ahome, Sinaloa Relatores o Magali Patricio Patrón o Manuel López Hidalgo

### **Sección 1** *Temática parcial:* **Recursos y articulación de actores que participan en el ecosistema de la Producción Social de Vivienda (PSV).**

Se considera que no basta con el crédito y el subsidio aplicado en los programas de vivienda; es necesario apoyar el ecosistema de autoproducción para maximizar el impacto y cobertura, destinando financiamiento para la formación de cuadros profesionales versados en la materia, generar conocimiento y la capacitación a los diversos actores que inciden en el ambiente en donde se desenvuelve la producción social de vivienda.



*2017. Vivienda progresiva. Cofinanciamiento CONAVI. Ixmiquilpan, Hidalgo*

La autoproducción es una forma de producir viviendas donde el usuario aprovecha y gestiona los recursos que tiene a su alcance para construir su casa, tomando las decisiones fundamentales para satisfacer sus necesidades, las que tienen un amplio espectro; desde el acceso al suelo y los servicios, la planeación, el diseño de la vivienda, ahorrar o conseguir el financiamiento, gestionar los permisos y la titularidad del inmueble, seleccionar los materiales y el sistema constructivo y verificar su correcta colocación, y por último el uso de los espacios y el mantenimiento.

En este proceso el auto productor se vincula con múltiples actores que participan en el ecosistema, desde los que ofertan el suelo (ejidatarios, autoridades, privados), los que asesoran (albañiles, familiares, profesionales) los que financian (familia, banca social, gobierno), los que venden y transportan material; todos estos actores brindan directa o indirectamente información. Su vinculación debe permitir mejorar y hacer más eficiente los procesos y debería redundar en una mejor vivienda.

Para fomentar la Producción Social de Vivienda, PSV, lo que se busca financiar son los procesos, no los productos finales, y generar recursos para la profesionalización de los actores que en ella participan. Si bien estos recursos deben estar considerados en el Presupuesto de Egresos de la Federación y en los de egresos estatales, también se generan en instrumentos creativos que permiten reducir costos, lograr mayor eficiencia de los recursos existentes y atraer recursos de otros sectores (privado, académico y social) a partir de la alienación de intereses.

### **Sección 2. Crear un programa de vivienda social integral de ahorro-crédito-subsidio**

Los recursos para fortalecer el ecosistema de la PSV, surgen de una versión renovada de instituciones como el extinto FONAHPO, retomando esquemas de cofinanciamiento asequibles para la población de bajos ingresos, como la aplicación del crédito-subsidio-ahorro, operados en un Programa Social, diseñado de forma integral, con recursos públicos y presupuestos gubernamentales que involucre diferentes fuentes de financiamiento: SHF, BANOBRAS, ONAVIS, la iniciativa privada e incluso, con la posibilidad de acceder a recursos internacionales.

Para ello se necesita desarrollar un marco regulatorio que favorezca la aplicación de diversas fuentes de financiamiento, así como el programa para monitorear y evaluar permanentemente, con los agentes involucrados y la población atendida, que el programa de vivienda social está alcanzando sus propósitos.

Es importante considerar que se necesitan subsidios para todas las modalidades de vivienda- nueva-mejora-ampliación e incorporar de forma permanente medidas de sustentabilidad, con atención preferente a las familias en condición de vulnerabilidad. Procurar la combinación de créditos adecuados a la condición social de los beneficiarios, a través de alianzas con la banca social, manteniendo una correlación entre el crédito-subsidio y el ahorro.

Otros recursos necesarios es la simplificación de los tramites de la PSV. Se necesita migrar a la digitalización de los tramites, para transparentar el acceso a la información y hacer eficiente la gestión. Se deberá promover foros de consulta permanente que permitan el intercambio de experiencias sobre la PSV, acompañado del desarrollo de una plataforma digital que mantenga informado a todo el que desee participar, integrar comités comunitarios que permitan a

sus representantes, participar en la evaluación de las distintas formas de producción social de vivienda asistida. Para lograrlo es necesario una reestructura administrativa profunda que coloque en el centro la PSV, con el propósito de aumentar los recursos y disminuir los gastos e instaurar y consolidar un Programa Social de PSV.

### **Sección 3: Alineación del programa de vivienda estatal con la política nacional de vivienda.**

Desde la experiencia del Programa Estatal de Vivienda (PEV) de Baja California, se ve la necesidad de reinventar procesos, alinear las voluntades del sector público, privado y social, acogidas en un instrumento legal fundamentado en la Ley de Vivienda, en el que se conceptualice el valor de la alianza con todos los sectores, para atender a la población de bajos ingresos.

A partir de la iniciativa del Gobierno del Estado, se identificaron las fortalezas de los actores locales con el propósito de articular alianzas para sumar recursos, económicos y en especie, para la producción social de vivienda (gobierno estatal + gobiernos municipales+ sector privado + instituciones fondeadoras + academia). Esta alianza sobre el territorio potencia las capacidades de cada uno de los actores, para lograr un mayor impacto del programa de vivienda. Se favorece la gobernanza desde la cabeza de sector a través de comités y la suma de voluntades políticas a favor de la PV.

El gobierno acompaña cada uno de los procesos en el programa de vivienda, implementa las mejoras regulatorias, crea incentivos y procura eficiencia administrativa. Es muy importante que los programas incentiven y no castiguen, bajo el enfoque de una alianza construida desde la voluntad política, frente a la PSV.

Es importante destacar que la voluntad política permite articular a cada uno de los actores que intervienen en la PV, donde se incluyen escalas de actuación a nivel internacional, nacional, estatal y municipal.

### **Sección 4 Atracción de recursos a donde más se necesita.**

Desde la sociedad civil, el reto es como atraer recursos hacia el segmento con mayor vulnerabilidad. Lo primero es pensar como ser eficiente con los recursos con los que se cuenta; pensar cómo hacer más, con cada vez menos. El ecosistema, desde la perspectiva de la ONU HÁBITAT, representa tener conciencia de la compleja interacción de sistemas y actores que afectan el acceso a la vivienda;

adoptar un enfoque desde la perspectiva del ecosistema permite a los agentes de cambio pensar de manera integral e intervenir en los sistemas para abordar las causas desde la raíz.

Desde las organizaciones se acentúa la necesidad de atención de la vivienda sociales; es necesario reinventarse continuamente para atraer recursos privados, nacionales, internacionales o públicos. Adaptar las narrativas para hablar de la vivienda y mostrar las contribuciones de la vivienda social en forma transversal para responder a las distintas agendas donde se posiciona la PSV, para impulsar, resolver o construir. Se debe hablar un lenguaje adecuado, tejer alianzas con una visión estratégica y operativa. La capacitación a través de la vinculación y la voluntad política para lograr mayor eficiencia y mayor impacto. Es necesario co-construir proyectos desde la transversalidad de la PSV sumando la voluntad de diversos actores desde distintas disciplinas y replicando experiencias exitosas.

### **Sección 5 Acceso a los sistemas de información geográfica**

Desde la visión del IMPLAN de Sinaloa, los recursos necesarios para el ecosistema son la transparencia en el acceso a la información, la articulación de alianzas, desde la voluntad política de los actores involucrados en la PSV, a través de instrumentos legales de los distintos territorios, y hacer un uso eficiente de los recursos con los que se cuenta. Se considera un recurso sustantivo la participación social en el ordenamiento del territorio para hacer ciudad.

Nos podemos reinventar a través de distintos procesos creativos, mecanismos que permitan el acceso a recursos o que promuevan la articulación de los actores involucrados para la colaboración en PSV. En la eficiencia de recursos del ecosistema es importante reconsiderar que hacer con el suelo ocioso, es un problema urbano frente a la falta de acceso a vivienda en los territorios.

Para evitar proyectos inadecuados se recomienda cuidar el proceso creativo en el diseño de los productos financieros, a partir de un análisis urbano que considere el mayor impacto social desde las distintas formas de PSV, y observar que las condiciones del territorio permitan opciones de acceso a la vivienda desde procesos creativos con lo que se tiene a la mano como ejemplo el suelo servido.

### Sección 6. Financiamiento.

Se deben asignar recursos para proyectos en temas relacionados con el hábitat como el agua y el saneamiento el medio ambiente y para la seguridad ciudadana en las comunidades.

Es necesario que las instituciones de la federación reconfiguren condiciones flexibles para la autoproducción toda vez que lo que financian son procesos sociales, Se considera que se deben establecer condiciones asequibles en los intereses y comisiones para brindar créditos accesibles, pero sin colocar en riesgo la sostenibilidad y permanencia de las instituciones. Considerar el fortalecimiento y promoción de los medios de financiamiento popular desde las organizaciones y las familias. Suelo. Es necesario contar con mecanismos para controlar la especulación del suelo, exonerar impuestos incrementa su costo, sin embargo, existen condiciones de contexto que obligan a establecer medidas para atender a los segmentos de bajos ingresos, tal como la dolarización en la frontera norte. Instituciones.



2017. Vivienda Progresiva. Cofinanciamiento CONAVI. Ixmiquilpan, Hidalgo

Los OREVIS, organismos estatales de vivienda, deben tener y continuar con un proceso de modernización administrativa; la reinversión debe ser para las instituciones de la federación y para las organizaciones sociales. Ello genera herramientas para que quienes estén en territorio puedan dar una mejor atención a las familias, buscar un cambio de conducta en los actores del ecosistema para provocar mejores resultados.

## Propuestas finales

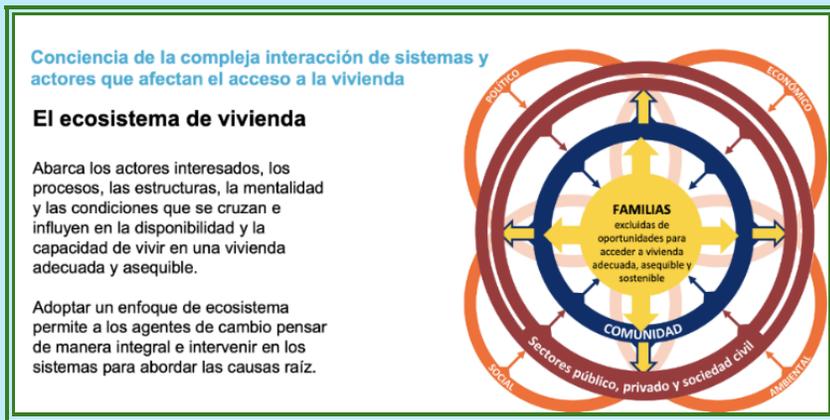
1. Revisión, reestructuración y/o generación de programas (institucionales, de organizaciones y de las familias) para fortalecer la producción social de vivienda vista desde un proceso integral.
2. Revisión de la función de Sociedad Hipotecaria Federal como banca de desarrollo para la vivienda.
3. Asignación de recursos de la federación para capacitación e incentivos de quienes participan en el entorno de la producción social de vivienda: autoridades locales, asistentes técnicos, financieras sociales, proveedores de materiales, mano de obra.
4. Cambios normativos, simplificación de trámites y digitalización, para la eficiencia administrativa que disminuya los gastos asociados al proceso.
5. Identificar las herramientas de los gobiernos locales, para diseñar programas que fortalezcan el proceso de autoproducción desde el acceso al suelo hasta la construcción progresiva de las viviendas por particulares o grupos.
6. Generar: alianzas identificando el potencial para fortalecer el proceso de autoproducción; mecanismos para el aumento de recursos y la disminución de gastos en todo el proceso; canales de comunicación para los diferentes actores del proceso, principalmente las familias y recursos para formar y capacitar actores, generar herramientas e incentivos.

### Mesa 5: Asistencia integral que favorezca mejores soluciones habitacionales.

Actores: Fernando Córdova Canela, Coordinador del Comité Ejecutivo Programa Nacional Estratégico de Vivienda CONAHCYT. Enrique Ortiz Flores, Coordinador de Proyectos Habitat International Coalition México. Tatiana Sánchez Morales, responsable técnica proyecto PRONACES-VIVIENDA CONAHCYT-Casa y Ciudad AC. Beatriz Corina Mingüer Cestelos. Directora de Políticas y Programas de Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. Elena Tames Cornish, Directora de Imagería de TEKET. Relatores: Mtra. Lucía Valenzuela, Gerente para Programa México Build Change. Doctorante Óscar Daniel Mesta.

**Sección 1. Introducción. Temática parcial: Mejorar las soluciones habitacionales mediante una asistencia técnica integral.**

Se hace un planteamiento sobre el Sistema Nacional de Capacitación (SNC) para la Producción Social de Vivienda Integral. Tema medular ya que reconoce la necesidad de la habilitación de diversos sectores, también implica la necesidad de un proceso amplio de la generación y coproducción de conocimiento. Este Sistema se enmarca en un contexto con múltiples experiencias de capacitación desarticuladas, un reconocimiento de la falta de una base epistémica común sobre de la Producción Social de Vivienda Asistida, y la necesidad de las personas en cuanto a un mejor aprovechamiento y aplicación de sus recursos en el hábitat. A su vez, también se sustenta en la Ley Nacional de Vivienda y la Nueva Agenda Urbana.



El objetivo principal del SNC se enfoca en lograr que la Asistencia Integral se expanda y fortalezca mediante la articulación de diversos actores en procesos vinculados desde diferentes sectores, donde se remarca que uno de estos sectores debe ser el de la innovación desde las Humanidades, la Ciencia y la Tecnología en un diálogo de saberes, esto desde el reconocimiento de que el control del proceso y las decisiones se encuentran en las personas usuarias y las comunidades, en una generación de conocimiento de manera colaborativa.

Esta plataforma aspira a ser una construcción colectiva, dinámica e interdisciplinaria, basada en necesidades reales y orientada a la generación de conocimiento para la producción social de vivienda y hábitat. Promueve la formación de redes a partir de experiencias territoriales independientes de autoridades para mantener la autonomía. Además, financia proyectos con recursos no recuperables para el desarrollo de capacidades, la provisión de servicios y la

instauración de prácticas sostenibles a largo plazo. Está dirigida a los auto productores, asesores de diversas disciplinas, oferentes de servicios y funcionarios de los tres niveles de gobierno, priorizando el ámbito municipal.

De forma organizada y a manera de planteamiento (dentro de un contexto que siempre condiciona) se exponen las siguientes preguntas:

1. ¿Consideran oportuna la propuesta; ¿Qué le falta para ser pertinente?
2. ¿Qué condiciones deberían confluír para lograrlo? En este tema se hace mención que, si bien una de las tareas pendientes es definir los criterios para la incorporación de actores y sus lineamientos de selección, la definición de proyectos sería definidos por seis criterios: cobertura, método, anclaje comunitario, dimensiones, alianzas y asistencia integral.
3. ¿Cómo imaginar la inserción de los diversos actores (y cuál es el rol de estos actores) en un sistema descentralizado -en red- que ofrezca la vinculación y fortalezca la actuación en PSV?
4. ¿Cómo el SNC se puede incidir para lograr que el auto productor obtenga una vivienda adecuada y que la comunidad mejore su condición de vida de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y cultura?

## **Sección 2. Poner a la gente primero.**

Se resalta que se ha hablado muy poco acerca de la situación que se vive actualmente. Se habló de cambio climático, pero no de propuestas de solución al problema real, que es la pérdida de hábitat y el desequilibrio en los ecosistemas que va a suceder cada vez de forma más frecuente. A manera de respuesta para la primera y segunda pregunta, se menciona que es una buena propuesta, pero debe tratarse con seriedad, desde un enfoque en la autoproducción para los sectores más pobres, enfoque diferente a la lógica comercial.

Ante planteamientos como la homogenización y la individualización, se plantea la necesidad de un abordaje más complejo, con la seguridad y la confianza de poder transformar la realidad. Comenta que México se encuentra en un momento histórico donde tenemos la

oportunidad de ir más a fondo. Hace un recuento de las afectaciones del COVID y menciona que es un problema que podría repetirse.

Después enmarca el contexto que sufre Argentina, donde se prioriza el dinero y el consumo, para evidenciar la necesidad de pensar más en la producción como un proceso colectivo, pues al involucrarse la gente en la producción de su vivienda se llegan a mejores soluciones, las intervenciones son sostenibles en el tiempo y se adquieren saldos pedagógicos para todas las partes involucradas. Enfatiza también, la importancia del trabajo colectivo de las sociedades indígenas, pues han subsistido en las peores condiciones durante 500 años, y hoy enseñan posibles caminos de por dónde se debería de actuar.

Nos recuerda que estamos afectando el equilibrio de la vida, y nos invita a poner esto frente a toda propuesta y reflexión, para después ponderar la parte social y las decisiones comunitarias. Trabajo colectivo ante el individualismo. En este momento menciona a la Cooperativa Tosepantomin como una experiencia ejemplar por su cualidad de abordar las problemáticas desde una perspectiva transversal en la que se incluyen elementos como el cuidado al medio ambiente, la sostenibilidad económica, y la generación de recursos para desarrollar proyectos propios.

Asimismo, los Programas de Mejoramiento de Vivienda de la Ciudad de México en los años noventa nos recuerdan la importancia de implementaciones flexibles y sustentadas en la confianza en la gente para tener como resultado el bien común y la construcción conjunta. En 1965 se planteó construir una transformación profunda, y hoy a 60 años de ese momento aún no se logran esas transformaciones. Por lo cual propone el trabajo colectivo, en comunidad, juntar disciplinas para abordar los problemas desde varios enfoques, pues la Producción Social de Vivienda, va más allá de la mera construcción.

### **Sección 3: Co- construcción del conocimiento y fortalecimiento de cooperativas.**

Se destaca que desde los entes gubernamentales se empieza a priorizar la necesidad de generar y reconocer a la comunidad. Específicamente desde la SEDATU se están generando mecanismos para la participación colectiva que se da en construcciones comunitarias. Se recalca la importancia de generar diálogos de saberes, para que los compromisos que se planteen vayan en el sentido de generar conocimiento de manera conjunta. Por ejemplo, parte de las acciones emergentes para la reconstrucción de Acapulco

después del Huracán Otis incluyen obras comunitarias gestionadas por las comunidades.

Menciona dos experiencias para ejemplificar las acciones de la SEDATU: La primera es el Curso de Planeación Territorial dirigido al ordenamiento de municipios. En el que este diálogo se dio de manera accidental, ya que ante la falta de presupuesto para ciertos proyectos se trabajó en una estrategia de capacitación de municipios con mucha participación. El logro en esta experiencia fue la coordinación intergubernamental y la convergencia de diferentes actores.

El segundo ejemplo fue la de la Estrategia Sectorial de Autoproducción. Esta estrategia consistió en la construcción de un andamiaje mediante la generación de redes y alianzas con todos los sectores, especialmente con las universidades. Se logró la **incorporación de diversos sectores, principalmente el sector educativo y social**, después el sector privado, pero en menor medida. Acompañado de esta estrategia, se siguió un trabajo de diagnóstico en donde se identificó que 2 de cada 3 viviendas en México han sido generadas por alguna forma de autoproducción, y que cerca del 90% no han contado con asistencia técnica, lo que conlleva habitar con riesgos por falta de un acompañamiento profesional.



2022. Acabados Crédito ConstruYo Tlalpan, CDMX /

Para responder la pregunta ¿Qué condiciones deberían confluír para lograrlo? menciona que se necesita:

- 1- La voluntad de los actores: quienes sí querían participar en estos procesos. (tiene que ver con los funcionarios más que con los partidos, y con el contexto)

- 2- Crear mecanismos de participación que promuevan un diálogo circular de saberes y permitan la toma de decisiones informadas para los usuarios.
- 3- Normatividad para hacer posibles las acciones programadas (compartir de saberes) en conjunto con un marco jurídico, para que las necesidades recogidas en campo puedan resolverse mediante implementaciones que sean posibles de ejecutar.
- 4- Entorno seguro sin conflictos territoriales e inseguridad. Así como la importancia de tener un diagnóstico de las necesidades de las familias, las comunidades, gobiernos locales, funcionarios, etc. Así como de las especificidades del territorio, medio ambiente, conflictos sociales, entre otros.

Para la tercera pregunta, ¿Cómo imaginar la inserción de los diversos actores (y cuál es el rol de estos actores) en un sistema descentralizado -en red- que ofrezca la vinculación y fortalezca la actuación en PSV? plantea que ante la duda sobre quién está verdaderamente libre de ideología, es importante trabajar de abajo hacia arriba haciendo corresponsables a diferentes actores y que los 3 niveles de gobierno deben de promover el andamiaje para generar consensos.

A su vez, comenta que se deben generar convenios de colaboración tanto en la academia y la sociedad, así como con los pueblos originarios ya que ellos estaban, están y estarán incluso después del capitalismo.

En resumen, generar una estrategia de atención y de aprendizaje mutuo a través de la construcción de condiciones para la autogestión y la autoorganización de las comunidades, un fortalecimiento de la creación de cooperativas.

Finaliza abordando la cuarta pregunta ¿Cómo el SNC se puede incidir para lograr que el auto productor obtenga una vivienda adecuada y que la comunidad mejore su condición de vida de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y cultura? Menciona una lista inacabada de reconocimientos:

Ante el individualismo, generar comunidad.

- Respetar la cultura, fortalecerla, generar arraigo.
- Reconocer que el proceso de educación es praxis, reflexión y acción.

- La vivienda está en constante cambio y es expresión misma de la gente que la habita, por dentro y fuera.
- También la vivienda como mecanismo de defensa del territorio si se hace en comunidad.
- Recuperar energías comunitarias, ecotecnias, formas autogestivas y autoorganizadas de vivienda. Fomentar cooperativas de vivienda.
- Involucrar a las nuevas generaciones en los procesos de enseñanza-aprendizaje. *Temática parcial:* Generación de nuevos indicadores, inclusión de todos los sectores y socialización de la información.

Se enfatiza la importancia de materializar y aterrizar qué es lo que queremos lograr. Pareciera como si habláramos de lo mismo, pero no siempre es así y es el reflejo de una realidad compleja. Por lo tanto, es importante concentrarnos en el qué y no en el cómo. Observa que la medición del éxito de los programas de vivienda aún se basa en el impacto sobre el rezago habitacional, pero estos criterios están desactualizados y no reflejan la progresividad.

Señala que el cumplimiento de los indicadores de rezago a menudo no se alinea con la reducción de riesgos. Por ejemplo, una vivienda puede tener una losa de concreto y cumplir con los indicadores, pero si no se consideran otros aspectos estructurales o la ubicación respecto a amenazas naturales, se podría aumentar el riesgo de colapso y peligro para los habitantes.

Cumplir con los indicadores no necesariamente implica la mitigación de riesgos. Las familias, junto con un profesional, deben evaluar los riesgos. Este proceso, si se realiza correctamente y fomenta un diálogo constructivo, es valorado por la gente, convirtiéndose en un servicio que demandan de manera natural.



2021. Sustitución de vivienda. Crédito Construyo. Chimalhuacán, Edo. de México

Un gran problema al que nos enfrentamos es la sobre simplificación, y el cómo nos ponemos todos de acuerdo. Una vez que se tenga claro el qué y el cómo, se debe actuar en ese sentido de manera conjunta. A su vez, también propone que las evaluaciones sobre habitabilidad de los diferentes proyectos de mejora tienen que ser realizadas por las mismas familias, esto con el objetivo de saber si realmente se mejoró su calidad de vida.

Se recalca la necesidad de que se convoque a todos los sectores de la población, para no perder la inercia de trabajo y pueda perdurar en el tiempo. Es necesario involucrar a otros sectores para generar nuevas alternativas, y en el camino establecer indicadores claros, evaluaciones más profesionales, para realmente medir el impacto bajo un rigor y una humildad que permita reconocer si sí se mejoró, o no, la calidad de vida de las personas. Hace dos preguntas:

- ¿Cómo democratizar la información que se genera?
  - ¿Cómo socializar las formas correctas de construcción? Un conocimiento general que logre hacer mejor las cosas. Temática parcial: Autogestión y coproducción del conocimiento.
- Se presenta una reflexión en torno al trabajo en territorio y con las comunidades en un proyecto financiado por CONAHCYT, que se trabajó de manera conjunta con COPEVI, Cooperación Comunitaria y Casa y Ciudad. En ese proyecto confluyeron los esfuerzos de décadas sobre la PSV y la producción y gestión social del hábitat sustentable y la vivienda adecuada.
- El objetivo principal fue el de generar conocimiento desde las comunidades y transmitirlo a una multiplicidad de actores a lo largo del país, desde Sonora hasta Oaxaca. A lo largo de 10 experiencias (5 de ellas en comunidades indígenas), se levantaron más de 2,000 entrevistas, colaboraron más de 100 participantes desde las comunidades, organizaciones sociales, grupos académicos como las facultades de arquitectura de diversas universidades.
- En concordancia con la primera pregunta, se reconoce y visibiliza algo que se aprende en trabajo de campo: la transferencia de capacidades y los saldos pedagógicos, mismos que se dan a través de un intercambio de saberes y prácticas en conjunto. Esta capacitación no debe quedarse solo en lo técnico, puesto que también existen aspectos legales, financieros, organizativos, sociales y de gestión, que deberían integrarse al SNC. Se enfatiza la necesidad de un abordaje multinivel y multifactorial, dónde se distinguen

los diversos tipos de actores y niveles de audiencia, pues los hay para conocer, dominar y otros que aplican. En este sentido también se plantea el reconocimiento de los saldos pedagógicos en la capacitación y el intercambio de saberes; así como el saberse involucrados en procesos de proyectos de largo aliento que nos obligan a identificar en qué etapas se puede capacitar, puesto que no somos perenes. La enseñanza de estas experiencias es la capacidad de autogestionarse, y el papel de la asistencia técnica es el de dinamizar los procesos, escalarlos y potencializarlos. Estos ejercicios enseñan a traspasar las barreras de distintos cambios, ya que, a partir de ahí, las comunidades tejen y crean estrategias de adaptación y resiliencia para seguir en el territorio. Se señala la importancia de conformar equipos profesionales de manera interdisciplinaria, ya que toma en cuenta a los actores de diversos niveles y con diferentes capacidades y formaciones. Es importante escalar estos procedimientos a los distintos niveles de gobierno y a las universidades con el fin de que estos temas formen parte de la curricular de formación profesional de las distintas áreas de las Humanidades, la Ciencia y la Tecnología, hacia la generación de un conocimiento en libertad, que a su vez reconozca el valor de las voces desde el trabajo de campo.

#### **Sección 4. Participación de los asistentes.**

Los comentarios se centraron en el reconocimiento de que los indicadores de vivienda actuales se quedan cortos ante su propia complejidad, por lo que resulta de vital importancia retomar y adaptar indicadores que reconozcan las particularidades de las viviendas rurales e indígenas, valorando prácticas tradicionales que a menudo se consideran precarias.

Estos indicadores deben reflejar la sustentabilidad de prácticas como los pisos de tierra, que, aunque vistos como inferiores, son preferidos en ciertas comunidades por su capacidad de mantener frescas las viviendas. Además, es esencial realizar una zonificación de riesgos y sus costos para definir subsidios precisos y proporcionar capacitaciones adecuadas de acuerdo con la exposición del riesgo e incluir la evaluación de sí en ciertas regiones estamos ante una situación de amenazas múltiples.

También se comentó consecutivamente que se necesita una visión en la que los recursos naturales y el conocimiento sean accesibles para todos. Una perspectiva que realmente desafíe la idea de un

conocimiento exclusivo para la academia y que defienda el diálogo de saberes.

Esta nueva educación debe fomentar la humildad académica y reconocer la existencia de otras realidades fuera del ámbito académico formal. A su vez, se hizo un llamado a reconocer la responsabilidad de que la PSV ya es visible y el nuevo reto es la generación de instrumentos adecuados que soporten diferentes iniciativas, lo cual va 60 años atrasado con respecto a la vivienda comercial.

Esto implica el desarrollo de un marco jurídico y legal robusto que permita la incorporación de prácticas sociales en la producción de vivienda, asegurando que las comunidades tengan un papel activo y significativo en los procesos.

Se enfatizó la importancia de la escucha activa y la integración de metodologías participativas, así como en la urgencia de que las iniciativas atiendan necesidades reales de las comunidades, promoviendo espacios de confianza y retroalimentación que fortalezcan las capacidades organizativas y de resiliencia en las comunidades.

Esto, sin dejar de lado la incorporación de la perspectiva de género en el acceso a la vivienda ya que son las mujeres, quienes a menudo enfrentan desventajas estructurales, y también son quienes más se involucran en procesos participativos y de toma de decisiones en cuestión de vivienda. La perspectiva de género debe ser un eje transversal para cualquier política, así como la formación y capacitación en PSV debe estar enfocada en la generación de decisiones que sean culturalmente adecuadas y que realmente reflejen diversidades y complejidad en los indicadores de vivienda, misma que también debe generar conciencia sobre nuestras acciones y su impacto a futuro.

El reconocimiento de que se necesita un cambio de paradigma, dónde la vida y lo comunitario van por encima de lo individual, sobre todo en el contexto de la crisis civilizatoria que vivimos, y que el Estado debe tener un papel activo en la creación de mecanismos de participación real. Las comunidades deben decidir en qué incidir y qué necesitan, y el estado debe primero aprender a escuchar responder a estas necesidades.

# **MANIFIESTO DEL FORO: RETOS Y PROPUESTAS PARA ATENDER EL REZAGO HABITACIONAL A TRAVÉS DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA.**

**Comité Producción Social de Vivienda Asistida.  
Comité Suelo, Ordenamiento Territorial y Desarrollo  
Urbano.**

**Consejo Nacional de Vivienda**

Ciudad de México, Auditorio Jesús Silva Herzog, Infonavit,  
25, 26 y 27 de junio de 2024.

## **INTRODUCCIÓN**

Se reconoce que los Organismos Nacionales de Vivienda (Onavis) abrieron alternativas para financiar acciones de autoproducción, con el propósito de garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, así como potenciar la producción social de vivienda para atender a las familias que se encuentran en rezago cualitativo habitacional.

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) integró por primera vez el derecho humano a la vivienda adecuada en el Programa Nacional de Vivienda 2019-2024, estableció como uno de sus ejes prioritarios el apoyo a la autoproducción y creó la Coordinación Nacional de Autoproducción para que los Onavis unieran capacidades y recursos en aras de construir una política nacional de producción social de vivienda.

Lamentablemente no se logró superar la inercia para canalizar una mayor cuantía de recursos a la población en rezago habitacional, pero sí abrió nuevas vías de incidencia para la población no atendida por los Onavis.

Por su parte, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) implementó su primer programa de financiamiento para la autoproducción denominado ConstruYO y en las reformas de ley incorporó varios cambios, tales como financiar la adquisición de suelo, la autoproducción y otorgar créditos subsecuentes; estos cambios pueden aprovecharse para impulsar masivamente la Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA). Asimismo, la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) profundizó su orientación para atender a la población más vulnerable y avanzó en la implementación operativa del marco conceptual de la PSVA; así el Infonavit y la Conavi favorecieron la toma de decisiones de las personas respecto a su solución habitacional.

Por otro lado, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) no logró expandir su programa en autoproducción, mientras que la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) tampoco alcanzó resultados significativos para atender a los no asalariados. Paralelamente, el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (Insus) procuró nuevas alternativas para generar una oferta de suelo para modificar las tendencias de solo continuar regularizando la ocupación.

No bastó la voluntad para abrir alternativas, la cuantía de recursos para el financiamiento de suelo y autoproducción con la finalidad de atender el rezago habitacional fue mucho menor que la que destinaron los organismos a sus programas tradicionales. No obstante, la política nacional de vivienda está claramente establecida

en la Ley de Vivienda y en el Plan Nacional de Vivienda, que señalan la atención prioritaria a la población de menor capacidad económica, la distribución de los cuantiosos recursos disponibles de todos los organismos públicos y la banca comercial; se destina a estratos económicos con ingresos superiores a cinco salarios mínimos y se apoya de manera marginal a la población con ingresos menores a tres salarios, sobre todo a los no asalariados que constituyen el 60% de la fuerza de trabajo.

Es de elemental justicia invertir estas proporciones y atender preferentemente a la población más vulnerable, para ello es indispensable rescatar los principios del diseño institucional del recientemente liquidado Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), que reconoció que la vivienda es un proceso social progresivo y no un producto terminado, y que su misión era facilitar el acceso al mayor número posible de familias a tierra apta, servicios y a un techo elemental o a mejorar la vivienda existente; la atención a grupos sociales organizados; la utilización de garantías distintas a las hipotecarias; la eliminación de intermediarios entre las instituciones de crédito y los pobladores; la oferta de crédito para suelo, asesoría integral, proyecto, construcción, supervisión, mejoramiento y renta.



## **SUELO Y DERECHO A LA CIUDAD**

Existen disposiciones legales para adelantarse e incorporar tierras ejidales al desarrollo urbano, se puede y debe hacerse de acuerdo con los planes y programas de desarrollo urbano, incorporando a los ejidatarios en el proceso, en lugar de continuar con la regularización de la propiedad que ha demostrado su efecto multiplicador de la irregularidad y está plagada de manipulación política y corrupción. No se debe aceptar con resignación la multiplicación de las “otras

ciudades” que aparecen en las periferias lejanas de la ciudad formal y donde se hacina la población trabajadora en asentamientos de traza caprichosa, sin servicios, espacios recreativos, transporte, escuelas ni hospitales, donde la población tiene que invertir la cuarta parte de su vida en desplazarse para acceder a su trabajo, estudio, comercio y recreación. Son ciudades sin ciudad. El hecho es que el derecho a la ciudad y a la vivienda dependen del derecho al suelo y éste está condicionado por su disponibilidad en el mercado, lo que ha generado un proceso especulativo que se aprovecha de la localización, la normatividad y la inversión pública y privada, acumuladas a lo largo del tiempo, para sin mediar inversión ni esfuerzo alguno al incrementar el precio.

Esto produce dos efectos, por un lado, la concentración excesiva de usos comerciales, de oficinas y viviendas de lujo en algunos lugares centrales que adquieren precios exorbitantes y, por otro, la expulsión de la población que no cuenta con los recursos para mantener o adquirir suelo bien localizado y con servicios en la ciudad, por lo que se ve obligada a desplazarse a la periferia lejana. La actual prevalencia del dinero especulativo sobre el productivo a nivel mundial ha encontrado en la compra de suelo, e incluso en su despojo, un campo fértil para convertirlo en activos financieros.



Esto ha ocasionado graves consecuencias como su encarecimiento y la expansión irracional de nuestras ciudades, hoy duales, segregadas y fragmentadas. Los grandes intereses inmobiliarios y del crimen organizado han promovido desalojos, desplazamientos forzados de población vulnerable hacia las periferias urbanas y el despojo de territorios indígenas y campesinos. De ahí la necesidad que el Estado y la sociedad organizada garanticen el acceso equitativo a este bien común y privilegien las iniciativas de producción social. El derecho al suelo aún no se reconoce en nuestra Constitución Política, por lo que es urgente impulsar su pronta inclusión y el desarrollo de los instrumentos necesarios para hacerlo efectivo.

## **EJE 1. REFORMAS LEGALES Y NORMATIVAS PARA FORTALECER LA GESTIÓN DEL SUELO, EL TERRITORIO Y LA VIVIENDA ADECUADA.**

En consecuencia, se identifican las reformas legales y normativas que permitan fortalecer el diseño y la ejecución de políticas, programas y proyectos relacionados con la planeación, gestión del territorio, desarrollo urbano, vivienda, medio ambiente y entornos naturales. Una arista fundamental es impulsar el cumplimiento de la legislación y sus instrumentos, e incorporar mecanismos preventivos.

Se resaltan cuatro carencias legales, normativas e institucionales que se deben atender. En primer lugar, la incompatibilidad de la normatividad en materia agraria con la apropiada gestión del suelo urbano, el acceso a la vivienda adecuada y, en general, el ejercicio del derecho a la ciudad. Es crítico ajustar a las necesidades de la sociedad mexicana del siglo XXI, los mecanismos agrarios para la gestión de los asentamientos irregulares, particularmente los que están en condiciones de precariedad, así como la incorporación de suelo social al desarrollo urbano. Estos mecanismos no solo deben formularse de modo que el suelo de origen agrario sirva como detonante del ordenamiento territorial, sino que también ayuden a que las personas sujetas de derechos agrarios puedan verse beneficiadas, tanto en lo inmediato como en el largo plazo.

En segundo lugar, es necesario reformar la legislación para dotar de mecanismos al Estado mexicano que permitan enfrentar la especulación del valor del suelo y los fenómenos negativos que conlleva, como son los daños al medioambiente, la fragmentación urbana, el encarecimiento generalizado del suelo y la vivienda, la pérdida de eficiencia en el uso del suelo y de los recursos públicos y, en consecuencia, la exclusión, empobrecimiento y pérdida de calidad de vida de amplios sectores de la población.

Por lo tanto, es necesario señalar las estrategias de especulación del valor del suelo, cambios de uso de suelo rústico a urbano,

mantenimiento de suelo ocioso en zonas consolidadas, cambios de intensidad del uso del suelo sin la contribución correspondiente, aprovechamiento de información privilegiada e intervención en la elaboración de instrumentos de planeación, y establecer mecanismos específicos para enfrentar cada una de ellas. En tercer lugar, es necesario dotar al Estado mexicano, al Gobierno Federal, de instituciones con capacidades para lograr el cumplimiento de la normatividad territorial, ambiental y urbana, mediante instrumentos únicos que incluyan las dimensiones urbana y ecológica, al considerar un nuevo marco regulatorio que se complemente con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEGEEPA) y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), así como los lineamientos técnicos para elaborar dicho instrumento.



2023.

*Sustitución de vivienda. Subsidio reconstrucción CONAVI, Coahuayana, Michoacán*

Hoy, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (Profepa) tiene atribuciones para intervenir cuando existen violaciones a la norma ambiental, aunque sus capacidades son sumamente limitadas. No existe institución parecida que pueda intervenir en los territorios cuando se infringe la norma territorial o urbana aplicable y su ausencia restringe la capacidad de intervención y respuesta del Gobierno Federal ante fenómenos que operan en detrimento de la planeación del territorio, del desarrollo urbano y de la sociedad en general, y se pierden oportunidades para preservar el suelo de valor ambiental, cultural, patrimonial, paisajístico y/o histórico. Aunque estas facultades recaen en los gobiernos estatales y municipales, es generalizada su falta de capacidad para intervenir, por lo que es indispensable la participación del Gobierno Federal.

Es necesario contar con una institución o mecanismos que permitan integrar la información, gestión, acceso y aprovechamiento del suelo. Ello, facilitará la producción de vivienda, en especial la de carácter social, y permitirá mejorar las condiciones urbanas, impulsar los proyectos de infraestructura y equipamientos, y liberar derechos de vía y zonas de salvaguarda, con ello se dotará de suelo a todas las instancias públicas y privadas, que persigan un fin de interés público, impulsando así un proceso de ordenamiento territorial a largo plazo.

## **EJE 2. OFERTA DE SUELO Y VIVIENDA ASEQUIBLE PARA LA POBLACIÓN DE BAJOS INGRESOS**

Hay alternativas innovadoras que parten de la realidad de la gente, reconocen que primero va el suelo y luego la vivienda. Se presenta como ejemplo una experiencia exitosa que tiene como premisa básica no considerar el suelo urbano como un producto del mercado inmobiliario, sino como un proyecto de gestión organizado sin fines de lucro. Este proyecto tiene como objetivo reducir al mínimo sus costos para hacerlo asequible a la población de bajos ingresos, y se concreta con la participación de las autoridades municipales, responsables de la gestión del proyecto; los compradores que carecen de una vivienda o terreno y están dispuestos a comprar a plazos, con una mensualidad acorde a su capacidad de pago, un terreno bien ubicado con servicios y escrituras; y un coordinador que funciona como asesor integral para el diseño y operación del proyecto. El proyecto se desarrolla en dos etapas, con una urbanización progresiva que en Jalisco se llama Acción Urbanística de Interés Social. **Primera etapa.** Adquisición del suelo. Se financia con los recursos que los compradores aportan mensualmente, no hay aportaciones de las autoridades, se aprovechan exenciones fiscales en el ISR, derechos de inscripción y pago de permisos y licencias que se pueden obtener gracias a la participación del municipio, y se reducen los costos financieros. **Segunda etapa.** Urbanización financiera por los adquirientes en una sola exhibición, con recursos propios o prestamos de una caja de ahorro. En este proyecto no existe la figura de desarrollador inmobiliario que aporta los recursos

para desarrollar un proyecto y luego lo vende con ganancias significativas. Al no existir esta figura, no hay utilidad inmobiliaria y los ahorros en las diferentes etapas del proceso son para los compradores.

Es una práctica que demuestra que el suelo es una necesidad social que no puede resolverse de manera individual y que es posible desarrollar modelos de gestión organizada que no necesariamente utilicen el modelo de desarrollador inmobiliario para abaratar el costo del suelo y hacerlo asequible a la población de bajos ingresos.



La propuesta no es repetir este modelo, sino aprovechar los instrumentos que lo muestran como un caso de éxito para incorporarlos a nuevos ejercicios que respondan a las distintas realidades de nuestro país. Se presentan algunas recomendaciones:

- 1) Desarrollar modelos de gestión organizada en los que participen las autoridades municipales y los compradores sin recurrir a un desarrollador inmobiliario.
- 2) Establecer como premisa básica que la oferta de terreno sea asequible a la población con ingresos menores a 2.5 veces el salario mínimo y reducir los requisitos para la participación de los compradores.
- 3) Valorar el suelo según el uso original sin incluir las expectativas de usos futuros.
- 4) Definir en los planes de desarrollo urbano áreas de Acción Urbanística de Interés Social para la Producción Social de Vivienda Asistida.
- 5) Fomentar otras formas de tenencia colectiva del suelo urbano como las cooperativas.
- 6) Diseñar mecanismos transparentes y a prueba de corrupción para captar las aportaciones de los compradores.

7) Incorporar en la legislación local la figura de urbanización progresiva.

8) Aprovechar y/o generar acuerdos de facilidades para conseguir las autorizaciones del fraccionamiento y las licencias de construcción.

9) Impulsar el surgimiento de promotores sociales con aptitud y actitud para asesorar este tipo de procesos.

### **Eje 3. NORMATIVIDAD PARA RECONOCER Y FACILITAR LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA**

Es imperativo distinguir en la ley, las formas de producción de vivienda, de mercado y social, ya que responden a lógicas y, en consecuencia, a tiempos y prácticas productivas diferentes. La producción de mercado privilegia el valor de cambio, en tanto la producción social se fundamenta en el valor de uso. Aplicar los mismos criterios e instrumentos de mercado a la producción social, rompe con su lógica y la condena a la marginación permanente. Esta distinción es fundamental para el diseño y operación de instrumentos jurídicos, financieros, fiscales y de inducción, administrativos y programáticos, y los de fomento, necesarios para fortalecer sus alcances e impacto social.

Es obligado también legislar sobre las cooperativas de vivienda, incluidas desde 1917 en el artículo 123 de la Constitución, sin que hasta la fecha se cuente con un marco normativo que incluya y distinga las cooperativas de propietarios de las de usuarios.

Las primeras responden a esquemas de mercado y propiedad individual, en tanto que las segundas se orientan a fortalecer la producción social y la seguridad de tenencia.

Esto se logra al garantizar la propiedad colectiva del suelo, los espacios y equipamientos públicos, evitando la especulación tanto interna como la de las presiones inmobiliarias. Asimismo, se reconoce el derecho de las y los habitantes a heredar el uso de la

vivienda a sus descendientes, siempre que acepten estas condiciones, y se establece la imposibilidad de vender o rentar la vivienda que ocupan. Esta tarea queda bajo el control de la asamblea de socios, garantizando con ello la seguridad de tenencia, incluso para quienes se encuentran en situación más vulnerable. (Un referente es la ley uruguaya de vivienda y su reglamento operativo).

La Ley de Vivienda (2006) estableció claros lineamientos para generar instrumentos adecuados a la producción social de vivienda, sin embargo, al poner en práctica una nueva orientación en la política habitacional, se evidenciaron las limitaciones de esta ley —de orden Federal— que no obliga a los gobiernos locales a establecer un marco normativo y reglamentario que reconozca, regule y apoye la forma en que la mayoría de la población edifica y mejora su vivienda en México. Es necesario realizar una reforma legislativa para llegar a una Ley General de Vivienda y superar las limitaciones de la actual ley, cuyos preceptos solo son obligatorios para el ámbito federal.

La corrupción imperante en la gestión de permisos y licencias se explica porque los reglamentos municipales NO reconocen la urbanización progresiva. Generalmente suponen un proceso lineal y único de “Aprobación - edificación - ocupación”, el cual es inverso a la forma de producción popular, en la que primero se ocupa el terreno y poco a poco se construye. Considerar ese proceso lineal en la mayoría de los reglamentos propicia que los inspectores de obra cuenten con un amplio margen de discrecionalidad para sancionar a quienes no cumplan con las mismas normas que se aplican a la vivienda residencial concebida como un objeto terminado y no como producto de un proceso social progresivo. Además, resulta contraproducente penalizar el esfuerzo de las personas al imponer una multa para regularizar la edificación preexistente.

La reglamentación para la producción social de vivienda debe:

1) Distinguir los procesos individuales de los colectivos, las modalidades de autoproducción (autoconstrucción, contratación de obreros, contratación de empresas), los actores que intervienen, los derechos y obligaciones que contraen dependiendo de la modalidad; además de establecer los tipos de intervención (vivienda nueva, progresiva, ampliación, mejoramiento, reforzamiento).

2) Identificar normativas aplicables para los municipios menos urbanizados de las metrópolis, en estas últimas se destaca la revisión de las normas para subdividir los predios en los que se encuentran más de dos viviendas, así como las alturas y áreas libres para adecuarlas a las nuevas realidades del rezago y la alta densidad, sin que esto implique alturas superiores a cuatro pisos.

3) Reconocer los alcances de los proyectos iniciales y progresivos requiere la promoción de la asesoría integral avalada institucionalmente, precisar los servicios que se deben proporcionar a los usuarios para tomar mejores decisiones y la corresponsabilidad de los actores para construir en sitios aptos, sin riesgo territorial y con seguridad estructural. Abrir el abanico para demostrar la tenencia segura y no solo con la escritura pública de propiedad, aprovechando el bagaje desarrollado por ConstruYO Infonavit.



**2023.** *Sustitución de vivienda. Subsidio reconstrucción CONAVI. Coahuayana, Mich.*

4) Considerar que, si es un proceso por etapas, no es una vivienda terminada, ello presupone autorizar el sistema constructivo total validando la construcción por etapas, acreditando el uso de la vivienda por secciones y fraccionando los pagos por derechos de construcción, así como no penalizar la construcción de vivienda preexistente.

5) Establecer en las normas técnicas los criterios para la progresividad en la construcción, sus efectos en la seguridad estructural y la habitabilidad, la cual debe estar vinculada a la región climática y a los usos y costumbres, reconociendo los procedimientos como producto de la cultura constructiva y que deben analizarse para

garantizar la seguridad estructural. Las normas deben establecer las condiciones mínimas de valoración de riesgo ante eventos naturales.



2017, Reforzamiento de vivienda, Subsidio reconstrucción CONAVI Asunción Ixtaltepec, Oaxaca

La mayoría de la población continuará edificando su vivienda sin apoyo de las instituciones, puede hacerlo mejor si conoce cómo aplicar sus recursos para lograr una habitación segura y apropiada a sus condiciones medioambientales y de vulnerabilidad territorial. Las normas técnicas invocadas por los reglamentos deben revisarse considerando soluciones adecuadas a las condiciones del territorio, reconociendo la realidad de las y los auto productores de bajos ingresos y de sus procesos progresivos, vinculado a su medio natural, cultura y tradiciones.

Es necesario fortalecer la normatividad para facilitar y promover, mediante créditos, la construcción de condominios familiares y cooperativas, aprovechando las extensas zonas consolidadas de las ciudades, donde existen lotificaciones generosas que podrían albergar a nuevas familias. Esto permitirá arraigar a la población en áreas donde ya tienen establecidas redes de convivencia y cuentan con la infraestructura, servicios, equipamientos y transporte. Además, evitará en buena medida la expansión periférica atomizada y desordenada que afecta a los servicios ambientales y permitirá una gran derrama económica entre pequeñas empresas locales proveedoras de servicios de construcción y mantenimiento.

Se necesita impulsar la colaboración de los tres ámbitos de gobierno; los locales, aportando su bagaje y saberes a la gestión cotidiana; la federación, proporcionando los insumos desarrollados por Sedatu, Infonavit y Conavi para instrumentar el derecho a la vivienda adecuada y el acceso al suelo para la población de menores recursos, así como el avance logrado por Cenapred para identificar y

prevenir los riesgos territoriales. Se deben fortalecer los vínculos con las instituciones académicas y gremiales para enriquecer, multiplicar y hacer más eficiente el proceso de producción social de la vivienda y el hábitat.

No basta con la adecuación de los reglamentos y las normas técnicas, es necesaria una nueva forma de relación de la autoridad municipal con la ciudadanía en torno a la vivienda socialmente producida. El objetivo es establecer nuevas reglas, ayudar en los procesos relacionados con la vivienda en producción social, en lugar de solo sancionar.

Acercar los servicios a la población y evitar la corrupción, implica una reingeniería municipal que requiere de estímulos gubernamentales; lo que permitirá diseñar una nueva forma de vinculación que establezca alianzas para comunicar criterios mínimos, insertando a la vivienda dentro del tejido urbano, y construyendo con orden, seguridad y respeto hacia la naturaleza. Es esencial buscar que se comprenda la norma técnica, con el fin de despertar el interés para lograr mejores resultados con los recursos que disponen los pobladores.

#### **Eje 4. RECURSOS PARA FORTALECER EL ECOSISTEMA DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA.**

La administración federal que está por concluir estableció el fomento a la autoproducción como una de las principales estrategias de atención al rezago habitacional cualitativo, para lo cual puso en marcha la Estrategia Nacional de Autoproducción que buscó cambiar la narrativa, mentalidades, capacidades e interacción de los actores que participan en el fomento a esta forma de producción de vivienda, incluidas las propias familias auto productoras.

Para generar apoyos y herramientas para la autoproducción se parte de una visión de ecosistema en el que las familias están al centro, interactuando con diversos actores públicos, privados y sociales. Autoridades locales, asistentes técnicos, trabajadores de la construcción, proveedores de materiales, financieras, organizaciones sociales e instituciones académicas, juegan un papel fundamental en

los procesos autogestivos de las familias. Sin embargo, no existe la estructura institucional, la coordinación, ni los recursos para capacitarlos, incentivarlos y fomentar su participación en la ordenada autoproducción.

Los recursos para la producción social de vivienda se han destinado directamente a las personas para financiar sus construcciones. No existe oferta de proyectos o programas que fortalezcan el ecosistema ni la acción organizada de las familias que considere el otorgamiento de créditos colectivos, garantizados mediante la creación de fondos de contingencia por la organización. No podemos seguir ignorando que, en esta forma de producción de vivienda, son las personas las que guían sus procesos, pero necesitan del acompañamiento integral que incremente la capacidad de invertir mejor sus recursos y mejorar la calidad de sus viviendas y su hábitat.



**2023**, Sustitución de vivienda. Subsidio reconstrucción CONAVI. En Aquila, y Coahuayana, Michoacán.

Reconocemos que, por sus atribuciones y capacidad de gestión en el territorio, los gobiernos locales son el eslabón más importante para fomentar y ordenar esta forma de producción de vivienda. Son ellos los que pueden generar recursos adicionales, más allá de la inversión monetaria, a partir de estrategias de coordinación y alianzas. Es imperativo que, tanto en los ámbitos estatal como municipal, exista entendimiento y voluntad política para priorizar la asignación de sus presupuestos en materia de vivienda y desarrollo urbano en la atención de las personas de menores ingresos.

Es necesario replantear las estructuras administrativas en los tres órdenes de gobierno y crear un programa social de vivienda, para

que exista verdadera concurrencia en materia de vivienda y capacidad operativa para ejecutar las estrategias y políticas propuestas. A nivel estatal, los organismos de vivienda suelen ser actores políticos relevantes, pero con poca capacidad real operativa y de presupuesto. En los municipios, salvo contadas excepciones, no existen unidades administrativas encargadas del tema de vivienda más allá del otorgamiento de licencias y permisos.

Se trata de una nueva visión de política de vivienda en la que los estados y municipios jueguen un papel protagónico para generar herramientas que incrementen los recursos disponibles y desarrollen una forma diferente de relación con la población.

Como ejemplo de éxito se presenta el caso de Baja California que coordina y articula las acciones de vivienda desde una unidad basada en una Secretaría de Estado con fuerza política y presupuesto. La Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial integró los elementos de la Estrategia Nacional de Autoproducción en su Programa Estatal de Vivienda 2022-2027. A través de la firma de convenios de colaboración, los municipios se comprometieron a identificar suelo para promover la vivienda social y la autoproducción, facilitar trámites y permisos, exentar el pago de impuestos municipales asociados a la autoproducción de vivienda y llevar a cabo acciones de mejora regulatoria para esta población.



Reconocemos también el papel fundamental de otros actores como:

- 1) Las financieras de la banca social que requieren de una serie de estímulos para acercar acciones de ahorro y créditos adecuados a los niveles de ingreso y la lógica de progresividad, así como educación financiera;

2) Las instituciones académicas locales como formadoras de personas licenciadas en producción social de vivienda, arquitectura, sociología, trabajo social y asistencia técnica, entre otros, que pueden acompañar a las familias y sus procesos; y

3) Organizaciones de la sociedad civil y cooperativas que llevan a cabo acciones en territorio. Experiencias como las de “Hábitat para la Humanidad”, que han trabajado en el entendimiento del acceso a servicios básicos como el agua, con una visión regional, más allá de la propia vivienda, muestran la importancia de generar alianzas y esquemas para acercar mayores recursos a las familias.

No basta con intentar atender la producción social de vivienda con acciones desarticuladas entre actores y el territorio. Es indispensable incorporar la visión de la autoproducción para incrementar, alinear y desbloquear recursos, que acompañen el quehacer de las familias y de todos los actores involucrados en este sistema de producción.

### **EJE 5. ASISTENCIA INTEGRAL QUE FAVOREZCA MEJORES SOLUCIONES HABITACIONALES**

No se puede conformar solo con observar cómo millones de familias en solitario se esfuerzan para construir o mejorar su vivienda y su hábitat. Es urgente expandir y fortalecer la asistencia integral mediante la generación de un Sistema Nacional de Capacitación, especializado y permanente en producción social de vivienda, que incentive y apoye la vinculación de esfuerzos y la creación de programas de formación para actores públicos, sociales (familiares y comunitarios) y de asistencia integral que inciden en los ámbitos autoproducidos, tanto de la vivienda como del hábitat. Ello implica la necesidad de contar con un proceso amplio de orden, generación y producción de conocimiento preexistente y de innovación.

Tres razones motivan la propuesta:

1) Visibilizar y articular en red las experiencias de capacitación que surgen de necesidades reales, procurando la colaboración e intercambio de conocimientos para sumar y potenciar esfuerzos;

2) Procurar programas de formación académica en todas las ramas disciplinares, para conocer el proceso y la forma de apoyar el proceso integral de la PSV; y

3) Incidir en el territorio con proyectos de formación que maximicen sus efectos mediante la capacitación de capacitadores y la participación comunitaria, con la finalidad de que las familias apliquen de manera eficiente los recursos en su vivienda y mejoren las condiciones de su hábitat.

En el Sistema Nacional se concibe la capacitación como una construcción colectiva, dinámica, interdisciplinar, de intercambio de saberes, basada en las necesidades reales orientadas hacia la generación de conocimientos, habilidades y actitudes en las personas y las familias, para mejorar su desempeño en la producción de su vivienda y su hábitat; al mismo tiempo la asistencia integral encuentra un espacio de reflexión, análisis y propuestas para la acción.

Se consideran dos principales componentes: la Red y los proyectos de formación e incidencia territorial:

Relación en red conformada por un conjunto de actores que pueden usar plataformas digitales, proveen servicios técnicos y profesionales, y desarrollan experiencias prácticas con la intención de mejorar las condiciones de la vivienda y el hábitat en territorios específicos. Esta red tiene como fin socializar las formas adecuadas de gestionar y producir la vivienda; promover el desarrollo Socio comunitario y la organización, el desarrollo urbano, el cuidado del medio ambiente, los entornos seguros, los servicios, el agua y su saneamiento, y el reconocimiento sociocultural. Entre los actores del proceso de construcción de conocimiento, es importante distinguir tipos de comunidades, desde aquellas con menores recursos, hasta las autoridades locales y funcionarios, quienes deben generar estrategias de interacción con la población.

Considerar como forma de trabajo el acopio de la documentación, la sistematización, difusión e intercambio de experiencias, así como las metodologías para la participación y la planeación del hábitat, considerando el seguimiento y evaluación de los procesos, además de fomentar la información y la comunicación efectiva entre actores.

Se piensa como una herramienta dinámica, abierta y flexible, soportada en el registro de una base de datos que facilite la

comunicación de prácticas entre diversos actores y el acceso al conocimiento generado y acumulado en los colectivos. Tiene el potencial de escalar buenas prácticas, identificar retos y oportunidades relevantes, y reducir curvas de aprendizaje para organismos de cualquier naturaleza, que estén involucrados en el tema y tengan como propósito apoyar a las y los auto productores.

La Red necesita contar con el apoyo de la autoridad, pero no depender de ella para preservar su carácter permanente. Se requiere apoyo para proyectos de formación de cuadros profesionales, actualización o capacitación en PSV integral y hábitat, y en temas clave y áreas de oportunidad propuestos por actores públicos, privados y sociales que capacitan o inciden en el territorio. Su propósito es conseguir que:

- 1) Las familias que construyen, amplían o mejoran su vivienda, con o sin apoyo institucional, apliquen sus recursos de manera eficiente para lograr que su vivienda sea segura, habitable y funcional; y
- 2) Las comunidades mejoren sus condiciones de vida y fortalezcan su organización social, al gestar y construir equipamientos e infraestructura comunitaria.



**2017.** *Sustitución de vivienda. Cofinanciamiento CONAVI. Ixmiquilpan, Hidalgo*

Los proyectos deben contar con el apoyo no recuperable como estímulo para desarrollar capacidades, tanto en quienes autoproducen como en los que ofrecen servicios y formación a las personas funcionarias de los tres ámbitos de gobierno. Asimismo, propiciar la incorporación de los servicios y la instauración de prácticas con una perspectiva de sostenibilidad social en el tiempo, y con saldos pedagógicos comprobados. Además, de promover tecnologías apropiadas y apropiables para facilitar los procesos de

autoproducción. La identificación de proyectos a compartir en red como ejemplo de buenas prácticas, considerando los lineamientos y criterios como cobertura, método, anclaje comunitario, dimensiones, alianzas y asistencia integral.

La investigación, desarrollo y aplicación de tecnologías, así como la formación de profesionales y otros actores, deben ser convenidas entre organismos de la sociedad civil y universidades, lo cual coadyuvará a fortalecer el Programa Nacional Estratégico de Conahcyt, específicamente el Pronace de Vivienda a partir de las orientaciones en materia de humanidades, ciencia y tecnología.

Por otro lado, implica desarrollar habilidades de comunicación efectiva, trabajo en equipo, resolución de conflictos y gestión comunitaria. Al potenciar la dimensión social de su labor, las personas encargadas de la asistencia integral se convierten en agentes que promueven la cohesión social, la comunicación y traducción a una escala comunitaria y la apropiación del proyecto habitacional por parte de quienes participan.

Es un sistema especializado en producción social de vivienda, ya que los proyectos que se acogen deben reconocer que es un proceso en el que las personas usuarias toman las decisiones, tanto para construir su vivienda como para incidir conscientemente en la producción de su hábitat. Este sistema debe ser adecuado a sus necesidades, realidad económica y cultural, características y posibilidades, en lo individual, familiar o comunitario. Se reconoce el gran avance que representa la iniciativa de la UAM-Xochimilco al abrir una licenciatura en línea orientada a formar profesionistas que operen en campo en la Producción Social de la Vivienda y el Hábitat, la cual amerita ser apoyada.

## Conclusiones

Ante la crisis civilizatoria que enfrentamos a escala global, la producción y la gestión social y organizada del hábitat y la vivienda toman una gran relevancia por el potencial transformador que tienen las múltiples y crecientes experiencias en las que la población funge como un sujeto activo, informado y responsable, y no como mero objeto pasivo receptor de apoyos decididos y controlados por agentes públicos, asesores y/o intereses privados. La diversidad de alcances de esta forma de producción, que van desde la autoproducción individual y familiar hasta las experiencias sociales organizadas de carácter autogestionario, requiere de la concurrencia de diversos actores que, en los casos más complejos, implican a un mayor número de ellos y de diferentes campos y niveles de intervención. Esto exige un trabajo coordinado que sólo es posible si se comparten procesos de capacitación y organización, y se reconoce el papel conductor de las y los habitantes. De ahí la importancia de consolidar el Sistema Nacional de Capacitación en Producción Social de Vivienda.

El proceso de poblar implica la relación de quienes habitan a partir de sus sueños, culturas y posibilidades, con los lugares que ocupan, en su diversidad de condiciones. Ello conduce a una gran riqueza de soluciones en contra de la monotonía, homogenización e individualización promovida por los intereses económicos y políticos que se oponen a cualquier cambio que pudiera afectarles. Al articular en un solo proceso sociocultural, lo físico ambiental y el fortalecimiento económico de las personas participantes, se ayuda a preservar el equilibrio de los ecosistemas, la defensa de la vida, el sentido comunitario en la toma de decisiones y en la conducción de sus procesos, todo lo cual contribuye a mantener la organización y viabilidad económica de las comunidades, a evitar la emigración de sus jóvenes y su cooptación por el crimen organizado. El ejemplo de

la Cooperativa Tosepan en la Sierra Norte de Puebla y otros procesos en marcha lo corroboran.

Finalmente, se destaca la imperiosa necesidad de aprovechar la fortaleza del Infonavit para contribuir a la solución de los grandes desafíos nacionales en vivienda, entre ellos indudablemente el de mayor envergadura es la provisión de suelo apto y bien localizado, para ofrecer opciones de asentamiento a la población de menores recursos, incluyendo los equipamientos y usos complementarios para su desarrollo y con las modificaciones legales requeridas, constituirse en el organismo que brinde financiamiento para las personas no asalariadas. Este proceso puede iniciarse aprovechando las modificaciones legales recientes a las leyes del trabajo, al Instituto México de Seguro Social (IMSS) y al Infonavit, que permiten a las y los trabajadores independientes inscribirse de forma voluntaria a este último.

Consideramos que la facultad para financiar suelo es una oportunidad para generar, en colaboración con estados y municipios, proyectos ambiciosos para hacer ciudad de manera progresiva, incluyendo la oferta de vivienda para distintos estratos económicos, así como otros espacios destinados a la producción, el comercio y los equipamientos educativos, de salud y recreación, que son complementos indispensables de la vivienda.

**CDMX, 27 de junio de 2024.**

# UN BUEN EJEMPLO: PROYECTO El Porvenir.

## Gestión de Suelo + Autoproducción de Vivienda Para la base de la Pirámide Arq. Carlos Ochoa

### Retos (1)

**Falta de Seguridad social.** El 69% de los trabajadores de bajos ingresos no están afiliados al Sistema de Seguridad Social

**Baja capacidad de ahorro.** 77% de los trabajadores perciben menos de 3 salarios mínimos, insuficiente para generar un ahorro para adquirir una vivienda o suelo urbanizado.

**Sin acceso a financiamiento.** El no contar con ingresos comprobables les impide conseguir un crédito hipotecario en la Banca Comercial.

### Retos (2)

**Carencia de oferta de suelo.** Existen escasos programas Gubernamentales de Suelo, tanto a nivel Federal, Estatal y Municipal.

**Malas prácticas de gobierno.** Políticas Públicas inadecuadas que premian la informalidad en lugar de combatirla.

**Escasez de recursos del municipio.** Los presupuestos de los gobiernos locales, apenas alcanzan para los gastos básicos.

### Ante esta realidad quedan pocas opciones:

- Rentar sin formar patrimonio
- Vivir en hacinamiento, o
- Adquirir suelo en un asentamiento irregular y autoconstruir su vivienda

## Proyecto El Porvenir

**Coceptos básicos:** Primero el Suelo, luego la Vivienda.

Para ser sostenible no debe haber recursos públicos ni subsidios

¿A quien va dirigido?

A personas de Bajos ingresos en condción de pobreza patrimonial, con preferencia a Madres Solteras y Jefas de Familia sin adscripción al sistema de Seguridad Social

¿Pueden participar otros géneros y personas afiliadas?

Sí

¿Que ofrece el Proyecto “El Porvenir”?

- Desarrollo del Proyecto en Suelo Apto;
- Lote de Terreno Urbanizado,
- En condiciones de Legalidad,
- A costo,
- Facilidades de pago.

### Desarrollo del Proyecto en Suelo Apto

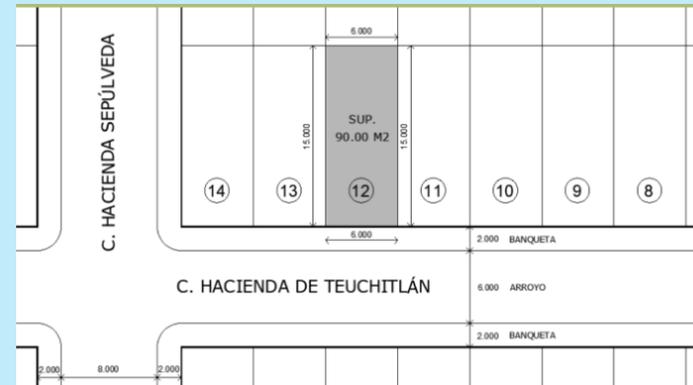
Análisis de sitio riguroso mediante el estudio de las siguientes variables

- Areas Naturales Protegidas
- Unidades de Gestión Ambiental,
- Factores de riesgos
- Topografía
- Pendientes de la ciudad
- Hidrología y Edafología
- Uso Potencial del suelo
- Uso de suelo y vegetacion, y
- Gráfica solar.

Análisis de sitio por medio de variables estudiadas:

- Tipo de propiedad
- Zonas de consolidación urbana
- Infraestructura básica
- Clasificación de áreas
- Utilización del suelo
- Estructura urbana
- Datos de Población y Vivienda. Y Resumen F.O.D.A.

### Lote de terreno urbanizado



### Obras con las que Cuenta:

- Setramitan y obtienen todas las autorizaciones que establece la Legislación urbana local.
- Red general de Drenaje Sanitario con descargas domiciliarias
- Red general de Agua Potable y tomas domiciliarias
- Red de Electrificación y Alumbrado público.
- Terracerias, Machuelos o guarniciones y Pavimento de empedrado ecológico
- Nomenclatura de calles.

Se otorga el 16% de la superficie bruta del terreno para Areas de Donación Municipal (26,769.515 M2).



### Urbanización Social



### En Condiciones de Legalidad

A cada predio se le otorga una escritura pública con registro en la oficina de Catastro Municipal e inscrita en el Registro público de la Propiedad (Costo Incluido)

Aunque el Título de Propiedad les da certeza jurídica a las familias, su principal relevancia consiste en que los beneficiarios del proyecto dejen el Status de Pobreza Patrimonial y lo puedan utilizar como colateral para obtener un crédito hipotecario para autoproducir su vivienda.

### Entrega de Escrituras.



### A Costo:

Los beneficiarios del Proyecto solo pagan el costo de los siguientes conceptos:

- Terreno a desarrollar
- Escritura a favor del Ayuntamiento
- Permisos
- Proyecto ejecutivo
- Obras de urbanización
- Escritura Pública a cada beneficiario
- En este caso el costo fue de 495,500.00 por lote
- Sin utilidad Inmobiliaria/ Bajo Costo Financiero/ Sin ISR.

### Facilidades de Pago: Costo: 95,500.00

Paso 1: 40,500.00

Paso 2: 55,000.00

### Paso 1. Ahorro:

Enganche:

40,500.00 + 24 pagos mensuales de 1,500.00 = 40,500.00

Incluye: Compra de terreno (100%), Escritura a nombre del municipio, permisos, proyecto ejecutivo, obras mínimas de urbanización (Red con descargas domiciliarias y de Agua Potable con toas domiciliarias)

## Paso 2 Finiquito

55,000.00 **De contado:** En cuenta bancaria nombre del Municipio, se realiza la escrituración.

**A credito:** Con crédito de la Caja Popular, pagos mensuales con plazo a elegir. Se realiza Escrituración con Hipoteca.

**Incluye:** Red General de Electrificación, Red de Alumbrado Público, Terracereñas, Machuelos y Pavcimentos, Nomenclatura de calles y Escritura del predio a favor del beneficiario.

## Autoproducción de Vivienda

**Conceptos Básicos.** La Vivienda Social debe ser progresiva, la progresividad debe ser lógica, útil y económica.

La Vivienda debe poder desdoblarse y tener flexibilidad estructural para albergar usos mixtos.

La Vivienda tiene que adaptarse a cada familia



## ALIANZAS

- Colegio de Notarios del Estado de Jalisco
- Consejo Nacional de Vivienda,
- Delegación Jalisco del INFONAVIT,
- Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato
- INFONAVIT Nacional,
- Instituto Jalisciense de Vivienda
- Municipios en Jalisco: Ahalulco de Mercado, Cuautla, Ciudad Guzmán, Etzalán, Jocotepec, San Juanirto de Escobedo, Tonaya y otros diez más.
- New Story Incorporated,
- Sindicato 1º de Mayo

**Reconocimiento:** Es un taller con más de 25 años de experiencia en temas de Gestión de Suelo. El Proyecto "El Porvenir" beneficia a cerca de 20 mil familias.