



FONDO SECTORIAL DE DESARROLLO CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO
PARA EL FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN Y FINANCIAMIENTO
DE VIVIENDA Y EL CRECIMIENTO DEL SECTOR HABITACIONAL

GOBIERNO
FEDERAL

MÉXICO
2010



Primer Encuentro Académico CONAVI-CONACYT



MÉXICO, D.F. 2 Y 3 DE FEBRERO 2010





FONDO SECTORIAL DE DESARROLLO CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO
PARA EL FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN Y FINANCIAMIENTO
DE VIVIENDA Y EL CRECIMIENTO DEL SECTOR HABITACIONAL



Arq. José María Gutiérrez Trujillo

Instituto de Arquitectura y Urbanismo, A.C.

Evaluación de programas de mejoramiento de Vivienda del Distrito Federal. Una aproximación a la habitabilidad en la Producción Social de Vivienda

CONAFOVI-2003-01-22

“Primer Encuentro Académico”

Resultados de los Proyectos de los Fondos

CONAVI-CONACYT

Febrero 2 y 3 de 2010.

Antecedentes.

Proyecto Número 22 del Fondo CONAFOVI 23-2. Evaluación de Programa de Mejoramiento de Vivienda, en Lote Familiar, del Distrito Federal. Arq. Arturo Mier y Terán Ordiales y Arquitecto José María Gutiérrez Trujillo.

Su aplicación en las reglas de Operación INVI 2009.

1. La Producción Social de La Vivienda en México.

La Producción Social de la Vivienda en México.

Históricamente, más del 60% de la **población con ingresos menores** a 3 salarios mínimos, está **excluida de los Programas Institucionales de Suelo Urbanizado y de Vivienda.**

Esta Población **desarrolla procesos irregulares de poblamiento y Autoproducción de su Hábitat.** Representa más de 65% de las Áreas Urbanas.

Un alto porcentaje de las Viviendas presentan problemas de Seguridad estructural y falta de iluminación y ventilación.

El 67% de las viviendas del país han sido realizadas por autoproducción.

La Producción Social de la Vivienda en México.

Naciones Unidad señala que esta forma de Producción constituye **una solución fundamental** para atender a la población de menores ingresos, siempre y cuando se elaboren **Adecuadas Asesorías Legales, Financieras y Técnicas** dentro de un marco Institucional.

2. Que se ha hecho Institucionalmente en la Producción Social de Vivienda.

Que se ha hecho, Institucionalmente en la Producción Social de Vivienda.

En México existe un **desconocimiento de la Producción Social** de Vivienda.

No existen a nivel Nacional, Modelos para atenderla Institucionalmente.

Hasta el año 2006, se establece en la Ley de Vivienda su reconocimiento. Se establecen instrumentos y Programas para su atención.

A la fecha esta Ley señala Políticas y Programas, pero no establece bases financieras, obligaciones y responsabilidades, o sea no se ha **REGLAMENTADO**, por lo cual, no se han desarrollado Programas.

3. Importancia de la Vivienda

Importancia de la Vivienda.

La vivienda y su hábitat, constituye la morada de la familia donde se genera, en forma importante **la Calidad de Vida de los Mexicanos.**

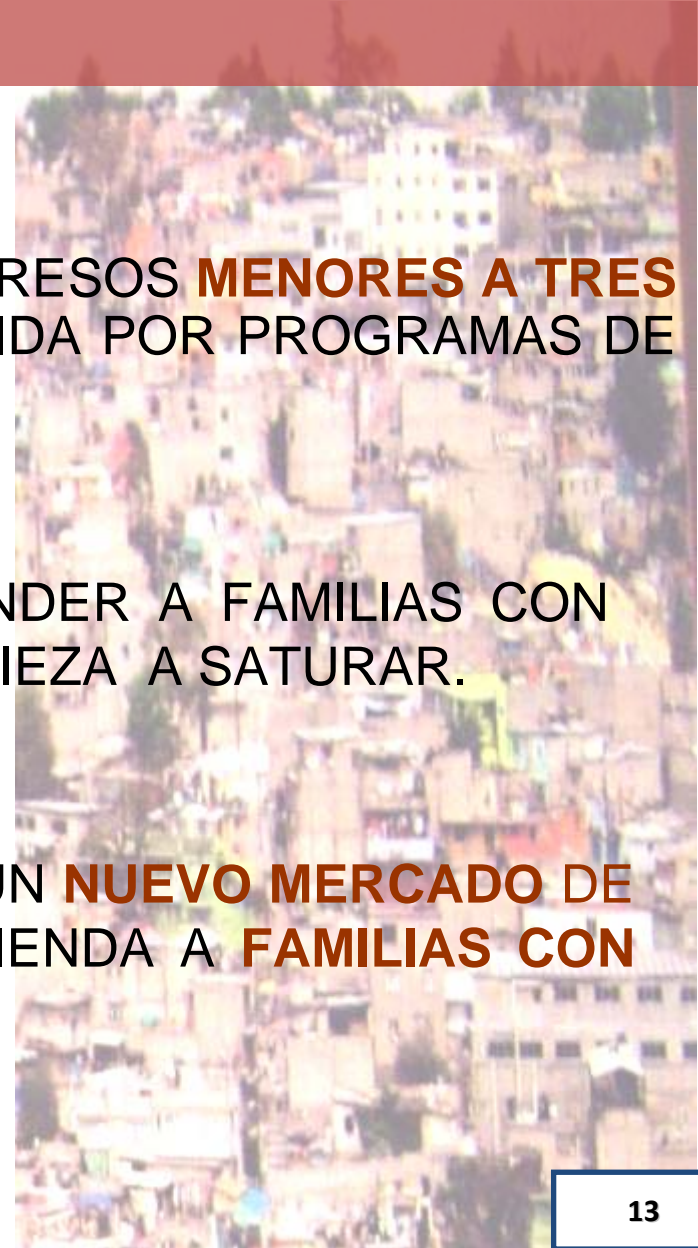
A partir de 1917 se han establecido Políticas y programas de Vivienda, para atender la demanda en calidad y cantidad.

Sin embargo a la fecha, no se atiende a más del 50% de la población. Población no asalariada y menores recursos.

4. Condiciones de la Vivienda en el Distrito Federal.

Condiciones de la Vivienda en el Distrito Federal.

- MÁS DEL 50% DE LA POBLACIÓN CON INGRESOS **MENORES A TRES SALARIOS MÍNIMOS**, NO HA SIDO ATENDIDA POR PROGRAMAS DE FINANCIAMIENTO.
- EL MERCADO DE VIVIENDA PARA ATENDER A FAMILIAS CON **INGRESOS SUPERIORES A 5 VSM** SE EMPIEZA A SATURAR.
- INTEGRAR RECURSOS PARA ATENDER UN **NUEVO MERCADO DE VIVIENDA**: PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA A **FAMILIAS CON INGRESOS MENORES A 5 VSM**.



Condiciones de la Vivienda en el Distrito Federal.

- **22,750 VIVIENDAS NUEVAS** AL AÑO, PARA NUEVOS MATRIMONIOS CON INGRESOS MENORES A 5 VSM
- **52,000 VIVIENDAS ANUALES**, PARA RESOLVER EL REZAGO POR HACINAMIENTO.
- **2,000 VIVIENDAS NUEVAS** AL AÑO PARA FAMILIAS, INDÍGENAS INMIGRANTES.
- **420,000 VIVIENDAS ANUALES** POR MEJORAR Y/O AMPLIAR.
- **35,000 VIVIENDAS** EN ZONAS DE ALTO RIESGO Y ECOLÓGICAS POR REUBICAR.

Condiciones de la Vivienda en el Distrito Federal.

- **847 BARRIOS** POPULARES EN 16 DELEGACIONES
- **300 MIL** LOTES FAMILIARES
- **900 MIL** VIVIENDAS.
- **1 MILLÓN, 100 MIL** FAMILIAS CON INGRESOS MENORES A 5VSM.
- **POBLACIÓN: 4 MILLONES, 400 MIL** HABITANTES.



Condiciones de la Vivienda en el Distrito Federal.

Propuesta:

- **MEJORAR, REHABILITAR Y REDENSIFICAR LOS ASENTAMIENTOS POPULARES EXISTENTES** APROVECHANDO LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y SU CERCANÍA A CENTROS PRODUCTIVOS, EDUCATIVOS Y CULTURALES.
- APROVECHAR, OPTIMIZAR LA **INVERSIÓN ECONÓMICA DE LAS FAMILIAS QUE AUTOPRODUCEN SU VIVIENDA;** EN BASE A LAS EXPERIENCIAS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DEL INVI EN EL D.F. Y DE SUDAMERICA.(BOGOTÁ Y SAO PAULO).



5. Programas de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, Mejoramiento de Vivienda en Lote Familiar 1998-2004.

Programas de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal Mejoramiento de Vivienda en Lote Familiar 1998-2004

- En 1998 el Gobierno del Distrito Federal estableció importantes Programas de atención a la **Producción Social de Vivienda**, a cargo del INVI D. F.
- El Programa de Mejoramiento de Vivienda en Lote Familiar, **atiende a los Sectores Sociales con ingresos menores** a 4.7 vsm.
- **Apoya los Programas de Desarrollo Urbano** del D. F.. **Impulsa de Densificación de Barrios Populares** cercanos a Centros de Trabajo y Educativos.

Programas de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal Mejoramiento de Vivienda en Lote Familiar 1998-2004

➤ Se trata de un **Programa Institucional** con las siguientes Bases:

- ❖ Un **Esquema Financiero** basado en prestamos a corto plazo, con montos al alcance de la capacidad de pago de la familia,
- ❖ Una **Asesoría Técnica Organizada, Remunerada y Calificada**, con la colaboración de los Centros de Enseñanza Superior y Organismos Gremiales.
- ❖ Un **Esquema Legal** con bases apropiadas para el desarrollo de las viviendas en las diversas etapas de su producción.

Programas de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal Mejoramiento de Vivienda en Lote Familiar 1998-2004

- ❖ Otorgar **Seguridad Jurídica de la Propiedad**. Constitución y registro de Condominios Familiares.
- ❖ En 10 años **se realizaron más de 150 mil acciones** de Mejoramiento y Construcción de viviendas nuevas, con una **Inversión superior a 7,500 millones de pesos**.

6. Resumen de la Evaluación del Programa de Mejoramiento de Vivienda, en Lote Familiar, de la Ciudad de México.

Resumen de la Evaluación del Programa de Mejoramiento de Vivienda, en Lote Familiar, de la Ciudad de México.

➤ **Fortalezas.**

- ❖ El promedio de familias por predio es de 2.9 en el área central de 2.2 en la intermedia y de 1.6 en la periferia
- ❖ En el año 2007, el Gobierno del D. F., emite acuerdo en el que se dan facilidades administrativas y se condonan el pago de contribuciones, para la constitución del régimen de Propiedad en condominio, en Lote Familiar.
- ❖ Mediante este Programa se fomenta la construcción de viviendas en áreas centrales del D. F., cercanas a los centros de trabajo y educativo, evitando que las familias adquieran viviendas en la periferia, con gran gasto y tiempo para llegar a ellos.

Resumen de la Evaluación del Programa de Mejoramiento de Vivienda, en Lote Familiar, de la Ciudad de México.

➤ **Fortalezas.**

- ❖ Ingresos de las familias beneficiadas: 19% entre 1 y 2 vsm, el 31% entre 2.1 a 3.0 vsm, el 33% entre 3.1 y 4.0 vsm y el 17%, arriba del 4.1 vsm.

- ❖ El 92% de las familias contrato operarios de la construcción que viven en el Barrio y el 82% compro los materiales en la zona.

Resumen de la Evaluación del Programa de Mejoramiento de Vivienda, en Lote Familiar, de la Ciudad de México.

➤ **Debilidades.**

- ❖ Inexistencia de un diagnóstico participativo, en el que se de a conocer la situación de Habitabilidad, Productividad y Gobernanza, en las áreas habitadas por población de escasos recursos.
- ❖ Falta de un Sistema de Evaluación permanente.
- ❖ Falta de un Programa de Mejoramiento de la Calidad de la construcción, evaluando y capacitando a los operarios y la calidad de materiales.
- ❖ Necesidad de modificar el sistema de Financiamiento, que garantice la atención especial los grupos más vulnerables.

Resumen de la Evaluación del Programa de Mejoramiento de Vivienda, en Lote Familiar, de la Ciudad de México.

➤ **Debilidades.**

- ❖ Brindar un financiamiento conforme a la atención integral, en el ámbito Legal, Técnico y Social.
- ❖ Contemplar el otorgamiento de créditos sucesivos,
- ❖ Otorgamientos de subsidios adecuados a los diferentes ingresos de las familias.
- ❖ Falta de participación de las principales instituciones de crédito. INFONAVIT y FOVISSSTE.



7. Resumen de las Aportaciones del Proyecto de Nuevas Reglas de Operación Administración Financiera 2009 .

Evaluación a las y Políticas de

Resumen de las Aportaciones del Proyecto de Evaluación a las Nuevas Reglas de Operación y Políticas de Administración Financiera 2009 .

➤ **Principales Aportaciones.**

- ❖ Participación Organizada de la Comunidad.
- ❖ Incorporar Políticas de Sustentabilidad.
- ❖ Incorporar nuevas líneas y modalidades de financiamiento, como el de Condominio familiar.
- ❖ Ofrecer una asistencia integral: Social, Técnica, Financiera y Jurídica.
- ❖ Establecer normas y mecanismos, que permitan dar mayor transparencia a la gestión pública.

Resumen de las Aportaciones del Proyecto de Evaluación a las Nuevas Reglas de Operación y Políticas de Administración Financiera 2009 .

➤ **Política Social.**

- ❖ Conocer las necesidades de vivienda por Barrio, Colonia, Pueblo o Unidad Habitacional.
- ❖ Facilitar y regular la participación organizada por Barrio, Colonia, Pueblo o Unidad Habitacional.

➤ **Política Financiera.**

- ❖ Adecuar las condiciones de recuperación, a la capacidad de pago.
- ❖ Esquema de financiamiento con tres componentes: 1) Ahorro, 2) Crédito y 3) subsidios.

Resumen de las Aportaciones del Proyecto de Evaluación a las Nuevas Reglas de Operación y Políticas de Administración Financiera 2009 .

➤ **Política Jurídica.**

- ❖ Vigilar que en todos los créditos se cumplan las normas y reglamentos vigentes en el D. F,

➤ **Política Técnica.**

- ❖ Celebrar convenios con Universidades, Organismos Sociales y Gremiales, para la promoción, fomento e investigación de los Programas de Vivienda.
- ❖ Promover la asistencia técnica Calificada y Certificada.
- ❖ Promover Programas de Capacitación.

Resumen de las Aportaciones del Proyecto de Evaluación a las Nuevas Reglas de Operación y Políticas de Administración Financiera 2009 .

➤ **Política Técnica.**

- ❖ Desarrollar Instrumentos de Evaluación permanente de los Proyectos Arquitectónicos, de la Construcción, Uso y Mantenimiento de la vivienda.
- ❖ Fomentar la aplicación de Ecotecnias de bajo costo.
- ❖ Vincular la Producción Social de Viviendas a los Programas de Desarrollo Urbano.

Resumen de las Aportaciones del Proyecto de Evaluación a las Nuevas Reglas de Operación y Políticas de Administración Financiera 2009 .

➤ **Política Administrativa.**

- ❖ Fomentar la participación concertada de las diversas dependencias del Gobierno que intervienen en el Programa.
- ❖ Simplificar procedimientos y reducir tiempos de gestión.

➤ **Política de Sustentabilidad.**

- ❖ Promover acciones en los siguientes aspectos: Calentadores solares de agua; captación y uso de agua pluvial; instalación de focos ahorradores de energía eléctrica; instalación de muebles ahorradores de agua y separación de aguas pluviales y aguas servidas.