

## **“FONDO DE DESARROLLO CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO PARA EL FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN Y FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA Y EL CRECIMIENTO DEL SECTOR HABITACIONAL”**

### **DEMANDAS ESPECÍFICAS 2014**

En el año 2001 se constituyó el “Fondo de Desarrollo Científico y Tecnológico para el Fomento de la Producción y Financiamiento de Vivienda y el Crecimiento del Sector Habitacional”, CONAVI-CONACYT. El Fondo, tiene por objeto “apoyar las actividades de investigación científica y tecnológica, innovación y desarrollo tecnológico, que podrán incluir la formación de recursos humanos de alta especialidad, divulgación científica y tecnológica, creación y fortalecimiento de grupos o cuerpos académicos de investigación científica y desarrollo tecnológico que requiere el Sector Habitacional en el marco de los programas que el Comité Técnico apruebe”.

La Comisión Nacional de Vivienda y el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología, con fundamento en lo dispuesto en la Ley de Ciencia y Tecnología, apoyarán, a través de este Fondo, proyectos que generen el conocimiento requerido en materia de vivienda, a fin de impulsar el proceso de cambio en la edificación habitacional, que responda a los propósitos de la política nacional de vivienda.

La nueva política de vivienda tiene un diseño integral que busca lograr una mayor coordinación interinstitucional, transitar hacia un modelo de crecimiento urbano sustentable e inteligente, reducir de forma responsable el rezago de vivienda, y procurar una vivienda digna para todos los mexicanos. Es en este contexto que la convocatoria 2014 del Fondo CONAVI-CONACYT ha estructurado sus demandas específicas buscando atender este nuevo enfoque de la política, las cuales se agrupan en tres grandes temas, los cuales se desagregan en demandas específicas.

## I.- SUSTENTABILIDAD

### 1. Impacto en la salud del habitante, debido al diseño de la vivienda en los 4 principales climas de México, considerando los factores acústico, térmico, higrométrico y de calidad del aire.

#### Problemática:

La falta de información que permita contar con una identificación de los impactos en la salud derivado del diseño térmico, higrométrico, acústico y de calidad del aire en la vivienda, representa una de las principales barreras para generar modelos de vivienda digna y sustentable con alto nivel de habitabilidad.

Normalmente las viviendas están diseñadas conforme a preceptos económicos o espaciales y no se consideran otros elementos en su diseño como los factores que se mencionan en el título del presente documento, por lo que a veces las viviendas son demasiado frías o húmedas, o poco ventiladas o muy calientes y ello repercute en problemas de salud de los habitantes, haciendo más vulnerables a los adultos mayores y a los niños.

Algunos de los beneficios de contar con un estudio completo, contemplando los 4 principales grupos climáticos en México son y basándose en criterios nacionales e internacionales para el diagnóstico son:

- Identificación de oportunidades en el diseño de la vivienda
- Conocer más a detalle el impacto en la salud, de la vivienda en México
- Contar con más argumentos para definir nuevos criterios para el diseño de la política en materia de vivienda y construcción sustentable
- Contribución a los compromisos federales en materia de salud.
- Código de edificación sustentable
- Posible iniciativa sobre normatividad en la materia.

#### Objetivos:

- Generar un diagnóstico de las condiciones de la vivienda, enfocado al impacto en la salud de los habitantes, por zona climática.
- Identificar el impacto en la salud de los habitantes de la vivienda (Indicadores).

#### Productos esperados:

- a) Generar un diagnóstico de la vivienda considerando los siguientes factores:
  - 4 zonas climáticas principales en México

- Influencia del ambiente urbano o contexto
  - Humedad interior,
  - Temperatura interior,
  - Acústica,
  - Calidad del aire
- b) Identificar el impacto en la salud de los habitantes de la vivienda, considerando los factores:
- 4 zonas climáticas principales en México
  - Humedad interior,
  - Temperatura interior,
  - Acústica,
  - Calidad del aire interior
- c) Generación de propuestas de diseño
- 4 zonas climáticas principales en México
  - Humedad interior,
  - Temperatura interior,
  - Acústica,
  - Calidad del aire interior

**Tiempo máximo para su ejecución: 8 meses**

## **2.- Análisis del ciclo de vida de los materiales comunes de construcción en México.**

### **Problemática:**

La falta de información que permita contar con una medición de la huella de carbono a partir del análisis del ciclo de vida de los materiales empleados en la construcción de la vivienda, es una de las principales barreras a vencer para contar con instrumentos normativos y de regulación basados en información científica y práctica.

La metodología de inventario de ciclo de vida estipulada por la norma ISO 14040 y 14044, permite identificar la forma de obtener resultados en estos temas.

Algunos de los beneficios de contar con un estudio completo, basado en estándares internacionales (ISO), son:

- Promoción de la economía regional
- Fomento a las PYMES
- Contar con mayor diversidad de materiales de construcción
- Conocer más a detalle el impacto ambiental de la vivienda en México

- Contar con más argumentos para definir nuevos criterios para el diseño de la política en materia de vivienda y construcción sustentable
- Certificación de materiales
- Contribución a los compromisos federales en materia de cambio climático.
- Incrementar el marco normativo nacional.

**Objetivos:**

a) Generar análisis de ciclo de vida de materiales como:

- Varilla
- Alambre recocido
- Perfiles estructurales
- Perfiles de aluminio
- Prefabricados de concreto (estructura o cimentación)
- Losacero
- Fierro fundido
- Tubos de cemento
- Panel de yeso
- Panel de cemento
- Arena
- Grava
- Tepecil, tepetate
- Calhidra (cal hidratada)
- Yeso
- Morteros varios (pegazulejos, morteros básicos, pegaporcelanatos, etc)
- Cobre (en cable y en tubo)
- Cerámica (pisos y muebles de baño)
- Porcelanas (acabados)
- Azulejos
- Extracción de piedras (cantera, mármol, granito, laja, piedra bola, chiluca, volcánica, tezontle, y según región)
- Impermeabilizantes de todo tipo
- Pintura vinílica
- Aislamientos de todo tipo
- PVC
- Plásticos y resinas (como tinacos)
- Plafones

**Productos esperados:**

- Catálogo los materiales analizados
- Propiedades o características de cada uno de los materiales analizados

- Metodología de análisis conforme a ISO 14040 y 14044
- Análisis de ciclo de vida de los materiales estudiados.

**Tiempo máximo para su ejecución: 8 meses**

### **3. Oportunidades para el ahorro y uso eficiente del agua en el diseño urbano y arquitectónico en los desarrollos habitacionales desde una perspectiva normativa.**

#### **Problemática:**

Hoy en día es poco sabido el potencial en el diseño urbano y de la vivienda para generar un ambiente propicio para la sensibilización sobre el uso consciente del agua y el correcto uso de éste recurso. En dicho sentido, los vacíos normativos o regulatorios, son en algunas ocasiones limitantes para poder implementar acciones para el uso eficiente del agua en los desarrollos habitacionales, por lo que se vuelve necesario generar un diagnóstico e identificar las alternativas para la actualización, complementación de la normatividad relativa o inclusive generación de nuevas normas.

Algunos de los beneficios de contar con esta investigación serían:

- Sensibilización y conocimiento de las ventajas de la vivienda eficiente, en cuanto al ahorro económico para la entidad gubernamental en el uso del agua, considerando el subsidio de la misma.
- Promoción de construcción y diseño de modelos de diseño urbano y diseño de la vivienda cada vez más eficientes.
- Contar con más argumentos para definir nuevos criterios para el diseño de la política en materia de vivienda y construcción sustentable
- Código de edificación sustentable
- Posible iniciativa sobre actualización y/o complementación de la normatividad en la materia o creación de.
- Garantizar la disponibilidad y calidad del recurso para el futuro.

#### **Objetivos:**

- Diagnosticar sobre el estado normativo en México sobre el uso, tratamiento, recuperación, captación del recurso hídrico.
- Identificar vacíos normativos como oportunidades para la actualización normativa y/o definición de nuevas normas.
- Determinar el grado de viabilidad económica para las instancias gubernamentales al implementar tecnologías, estrategias, nuevos estándares regulatorios, en relación al subsidio del recurso hídrico.
- Identificar escenarios del impacto ambiental a mediano, corto y largo plazo, considerando los cambios en la normatividad o en los estándares actuales.

### Productos esperados:

Contar con estudio exhaustivo sobre el estado normativo en México relativo el uso, tratamiento, recuperación, captación del recurso hídrico en el diseño urbano y arquitectónico de los desarrollos habitacionales, considerando los siguientes factores:

- Oportunidades para actualización de los estándares de uso, tratamiento, recuperación y captación del recurso hídrico a en el diseño urbano y en el diseño de la vivienda, en desarrollos habitacionales.
- Viabilidad económica de la implementación de acciones de uso eficiente del agua a nivel habitacional VS el subsidio del recurso.
- Diferenciación por zona hídrica.
- Análisis de los Co-beneficios
- Proyección de escenarios a corto, mediano y largo plazo.

**Tiempo máximo para su ejecución: 12 meses**

**4. Nuevos concretos ligeros, térmicos y acústicos para elaborar: a) concretos fluidos para vaciar en moldes; b) recubrimientos y paneles; y c) blocks para vivienda de interés social principalmente, pero también para todo tipo de inmuebles.**

#### Problemática

De acuerdo con el Programa Nacional de Vivienda publicado el 30 de abril de 2014, estima que 32% de las emisiones de gases de efecto invernadero que se generan en el país, provienen de la vivienda. Por lo tanto, señala que “es necesario que la edificación de las viviendas, cumpla con parámetros estrictos. Para ese efecto, la Estrategia 2.1 establece las siguientes líneas de acción:

- “3. Incentivar innovaciones tecnológicas para construcción de vivienda que incorporen materiales de la región, conforme sus condiciones climáticas y geográficas.
4. Establecer incentivos para la certificación NAMA en proyectos habitacionales.
5. Fomentar la incorporación de materiales de construcción de calidad en viviendas nuevas, autoproducción, mejoramientos y ampliaciones.
6. Desarrollar, en coordinación con SEMARNAT y CONUE, lineamientos que garanticen viviendas, procesos y materiales de construcción sustentables y de calidad.”

Gran parte del consumo energético se da en edificio y viviendas debido a que se utiliza energía eléctrica ya sea para calentar o refrescar los interiores, esto se debe a que los muros exteriores de los edificios y viviendas son de materiales (concreto vaciado o vidrio) que no son aislantes. El consumo de energía se puede reducir construyendo las viviendas con materiales aislantes. Sin embargo, los requisitos que establecen las normas 460 y 020

solo se pueden alcanzar con recubrimientos de EPS, poliuretano o concreto celular, que encarecen la vivienda en forma significativa.

Por otra parte, la construcción de edificios a nivel mundial tiende a la prefabricación. Actualmente se construyen edificios de 15 pisos en china en tan solo 15 días. México no se debe quedar a la saga, por lo que se requiere investigar la fabricación en planta y ensamble de paneles térmicos de gran diseño, con todos los ductos y ventanas integrados.

## Objetivos

### A. Realizar investigaciones y pruebas sobre los siguientes productos:

- a) Concretos a base de gravas vesiculares y concretos celulares a base de aditivos de menor costo, que proporcionen un mejor aislamiento y con los cuales se puedan elaborar tanto concretos fluidos para fabricar viviendas con moldes, como paneles y blocks de diferentes densidades, resistencias y niveles de aislamiento.
- b) Investigación sobre la disponibilidad y características químicas de gravas vesiculares en zonas del país con elevada demanda de vivienda
- c) Blocks machimbrados, que permitan construir muros más resistentes, con mayor rapidez. Incluye diseño de moldes, piezas para esquinas y remates.
- d) De concretos reforzados con varillas de fibra de vidrio, para fabricar paneles ligeros de gran tamaño.
- e) De procesos de fabricación, ensamble y fijación a estructuras de paneles ligeros y térmicos de gran formato, con ventanas y ductos.
- f) Realizar pruebas de ahorro de energía para cumplir las normas
- g) Realizar pruebas de curado y desmolde bajo cualquier condición atmosférica.
- h) Realizar pruebas de resistencia y químicas de cementos, concretos, pastas, gravas y arenas.
- i) Realizar pruebas de ensamble, manejo, estiva y transporte de blocks machimbrados y de paneles, para no tener mermas por roturas.

### B. Llevar a cabo certificaciones por aislamiento térmico de FIDE y LEEDS.

#### Productos esperados

- a. Concretos fluidos con un coeficiente de transferencia de calor, 50% inferior al de los concretos tradicionales, con resistencias de 200kgs/m<sup>2</sup> y con el revenimiento necesario para ser bombeados.
- b. Blocks machimbrados estructurales (resistencia a partir de los 90Kgs/m<sup>2</sup>) y no estructurales (resistencia menor a 90 kgs/m<sup>2</sup>), pero con coeficientes de transferencia de calor al menos 50% inferior al de los blocks tradicionales de concreto.
- c. Paneles térmicos y ligeros de diseño de diversos formatos y con o sin diseño en la cara exterior, de diversos formatos, entre 40x40 cms, hasta 150x300cms, aproximadamente.
- d. Sistemas de empaque, estiva y transporte de paneles y blocks machimbrados.

**Tiempo máximo para su ejecución: 18 meses**

## 5. Proyecto de investigación para afinar la cobertura de los Perímetros de Contención Urbana Problemática a resolver.

### Problemática

El Plan Nacional de Desarrollo establece como Objetivo 2.5. Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna, que incluye (2.5.1.) “Fomentar ciudades más compactas e inhibir el crecimiento de las manchas urbanas hacia zonas inadecuadas”. Para ese efecto, la CONAVI estableció “Perímetros de Contención Urbana”, sin embargo, debido a la necesidad de establecer a la brevedad parámetros a ese respecto a los desarrolladores de vivienda, los PCU se basan en un número limitado de variables, que no recogen toda la complejidad de la planeación urbana y el ordenamiento del territorio. En consecuencia, se requiere realizar estudios más a fondo que permitan refinar los PCU’s y coadyuven a una adecuada planeación urbana y territorial.

### Objetivo

- a) Identificar las ciudades que tendrán el mayor crecimiento poblacional, por su trayectoria y como consecuencia del impulso de la Reforma Energética y del Plan Nacional de Infraestructura. Para ese efecto, se realizan estudios multivariados de los factores que han determinado el crecimiento de las ciudades: exportaciones, cercanía con EU, inversión extranjera y nacional, explotación de recursos naturales, economías de escala inherentes a la concentración del mercado, riquezas ambientales o coloniales que atraen al turismo, ventajas en logística.
- b) Análisis de nuevos polos de desarrollo que podrán generar los Planes Nacionales de Infraestructura y Energía, así como los anuncios de inversiones del sector privado.
- c) Topografía e hidrología. Se requieren estudios que permitan acotar las áreas donde efectivamente se puede edificar VIS económicamente.
- d) Movilidad. Estudios de movilidad y transporte, mediante encuestas y un análisis de las comunicaciones y sistemas de transporte actuales y posibles.
- e) Vocación económica de las ciudades, a fin de poder mejor visualizar su crecimiento, generación de empleo y demanda de vivienda dentro de ellas.
- f) Se analiza la estructura productiva actual y se realizan reuniones con empresarios y autoridades para conocer sus ideas y planes. Se integra la información del PNI y el PNE.
- g) Demanda de vivienda. Se estima la demanda de vivienda de asalariados y no asalariados por estratos de ingreso, capacidad de compra, accesibilidad al crédito y la oferta de vivienda existente.
- h) Suelo. Se realiza un estudio de los precios promedio del suelo por principales sectores de la ciudad, para terrenos intra-urbanos y en la periferia, así como la disponibilidad de suelo ejidal, privado y nacional.
- i) Integración de los estudios de demanda, oferta y disponibilidad de suelo, para poder adecuar los PCU’s y los planes de desarrollo urbano, y establecer requisitos de densidad que permitan edificar VIS mejor ubicadas.



Todos los estudios se realizarían en estrecha coordinación con la CONAVI.

### Productos esperados

- Tener un conocimiento adecuado de la vocación económica de las ciudades, sus expectativas de crecimiento económico, los sectores industriales, comerciales y de servicios de mayor desarrollo, posibilidades de generación de empleo y crecimiento del ingreso de la población.
- Tener un mejor conocimiento de posibles nuevos polos de expansión urbana que generarán los Programas Nacionales de Infraestructura y Energía.
- Tener un conocimiento fino de la demanda de vivienda para asalariados y no asalariados por estrato de ingreso, capacidad de compra de vivienda y necesidades de suelo servido para la vivienda, la industria y los servicios.
- Conocer con precisión los imitantes topográficos e hidrológicos al crecimiento de las ciudades
- Tener un claro conocimiento de las necesidades actuales y futuras de transporte público y privado de la población, costo, tiempos, origen y destino, medios de transporte existentes y su problemática y una visión de un sistema de transporte que integre en una forma funcional los diversos medios disponibles. Requisitos de infraestructura vial y de transporte público.
- Conoce los precios del suelo urbano dentro y en el perímetro de las ciudades y quienes son los propietarios. Densidades actuales y requeridas a fin de que se pueda edificar vivienda más céntrica.

**Tiempo máximo de la investigación: 12 meses para cada grupo de 60 ciudades.**

## II. ESQUEMAS FINANCIEROS

### 6.- Propuestas para detonar el mercado secundario de vivienda en México.

#### Problemática:

En México en los últimos años se ha promovido en menor medida el acceso al mercado secundario de vivienda en México. Teniendo como referencia el programa de subsidios de la CONAVI, tenemos que de 2007 a 2013 el recurso ejercido en subsidios representa el 6.82% del total ejercido, como se muestra en la siguiente tabla:

Modalidad	Acciones	Monto	%
Autoproducción	121,184	\$ 6,583,307,598.30	9.55
Lote con servicios	16,327	\$ 289,592,235.15	1.29
Mejoramiento	418,901	\$ 3,213,149,573.52	33.02
Vertical	2,813	\$ 161,702,020.64	0.22
Vivienda Nueva	622,860	\$ 25,469,801,809.14	49.10
Vivienda Usada	86,562	\$ 3,947,774,895.73	6.82
<b>Total general</b>	<b>1,268,647</b>	<b>\$ 39,665,328,132.48</b>	<b>100</b>

Subsidios ejercidos por modalidad de 2007-2013. Fuente CONAVI

Por ello se requiere conocer, analizar y detectar las barreras y áreas de oportunidad, para hacer de este mercado secundario una alternativa de solución habitacional.

### **Objetivos:**

- Conocer, analizar y evaluar los proyectos, herramientas, programas, entre otros, que se han desarrollado para promover el mercado secundario de la vivienda en México.
- Identificar las barreras legales, jurídicas, operativas, administrativas, entre otras, que no han permitido la detonación del mercado secundario de vivienda en los últimos años en México.
- Generar propuestas de políticas públicas para incentivar el mercado secundario de vivienda en México.

### **Productos esperados:**

- Informe y análisis de la situación actual del mercado secundario de vivienda.
- Informe donde se identifiquen los indicadores de impacto y su relevancia para el desarrollo del mercado secundario.
- Propuestas de políticas públicas para incentivar el mercado secundario de vivienda en México.
- Proyección del impacto en México al atender las áreas de oportunidad actuales en el mercado secundario de vivienda.

**Tiempo máximo para su ejecución: 8 meses**

## **7.- Esquemas de financiamiento de vivienda para población de bajos ingresos.**

### **Problemática:**

El acceso a la vivienda para la población de escasos recursos, necesita complementarse con una oferta de productos financieros que faciliten acceder a ella. La creación de sistemas financieros formales de vivienda para esta población es un tema muy reciente en México, por lo que se tiene poco registro de datos e investigaciones con fundamento en el tiempo y con variedad de ejercicios. Actualmente no se dispone de información suficiente que demuestre el impacto de su operación, tampoco se cuenta con documentación que

permita definir y detallar las características y procesos de quienes participan en estas prácticas financieras, por lo que es necesario investigar referentes de otros países.

La población que no está afiliada a algún instituto de vivienda, se enfrenta a la problemática de poder acceder a algún crédito hipotecario que le permita adquirir una vivienda bajo condiciones crediticias favorables, ante ello, se ven en la necesidad de recurrir a la banca comercial para solicitar algún crédito hipotecario que le permita solucionar su necesidad de vivienda, enfrentándose en muchas ocasiones al pago de elevadas tasas de interés por considerar los acreedores que ese sector de la población representa un alto riesgo de incumplimiento de pago de su crédito hipotecario, por no tener un empleo formal que pudiera brindarle estabilidad y por consecuencia, asegurar el pago del crédito solicitado.

Dicho problema, además de la desproporción económica del propio mercado hipotecario, conlleva a que en muchas ocasiones los deudores en ese tipo de créditos acaben perdiendo sus viviendas, en virtud de la imposibilidad de los pagos que la institución crediticia les establece.

Se estima que el conocimiento sobre otros esquemas de financiamiento a la vivienda para la población de escasos recursos permitiría:

- Conocer las causas que han provocado el crecimiento de estos modelos en algunos países, así como las causas que han provocado su fracaso (si fuere el caso).
- Documentar los efectos económicos en la población y el país relacionados al acceso a esquemas de financiamiento.
- Generar propuestas orientadas a atender formalmente a la población que aún resuelve sus necesidades habitacionales con esquemas financieros informales.
- Evitar que, por las características del acreditado, la tasa de interés se incremente de tal forma que dificulte la accesibilidad a un préstamo que atienda una solución de vivienda, que garantice por un lado, el cumplimiento de las obligaciones de pago que adquieren los deudores de créditos ante la banca comercial y por otro, el garantizar que no se pierdan las viviendas que son adquiridas con los mismos.

#### **Objetivos:**

- Definir a los actores involucrados, así como sus características, necesidades, beneficios, riesgos y procesos.
- Identificar esquemas de financiamiento a la vivienda para la población de escasos recursos con viabilidad de ser replicables en México.

- Generar propuestas innovadoras para diseñar nuevas alternativas de financiamiento habitacional para esta población.
- Generar propuestas que coadyuven a la generación de políticas públicas, mecanismos y herramientas de financiamiento para la población de escasos recursos en tema de vivienda.
- Desarrollar una plataforma o andamiaje técnico-jurídico, que permita la reducción de las tasas de interés aplicadas a los créditos hipotecarios (reducir su costo), a favor de la población no afiliada a algún instituto de vivienda, identificando la manera en la cual se pueden reducir los factores de riesgo de los solicitantes.

### Productos esperados:

- a) Caracterización de modelos, actores, indicadores sociales, políticos y económicos prevalecientes en países con esquemas de financiamiento para la vivienda orientados a la población de escasos recursos.
  - A escala del país
  - En escala local
- b) Documentación del impacto de estos esquemas financieros en sus países de origen con indicadores como:
  - Crecimiento y desarrollo social
  - Impacto en el desarrollo económico del usuario.
  - Desarrollo económico y crecimiento de los operadores de estos esquemas.
  - Procesos y tiempos de replicabilidad implicados en la implementación de estos modelos.
  - Impacto real en la cantidad de usuarios y de acciones de vivienda ejecutadas.
  - Medición de riesgo y volumen de cartera vencida.
- c) Propuestas para la creación de nuevas alternativas de solución financiera formal para la atención a la población de escasos recursos en México, donde prevalecen prácticas informales.
  - Niveles de replicabilidad y tropicalización para el país y sus diferentes regiones.
  - Esquemas de apalancamiento relacionados y su impacto en ello.
- d) Estudios jurídicos y financieros, enfocados a determinar la manera en la cual se pueden mitigar los riesgos al otorgar créditos a personas que no son afiliadas a algún instituto de vivienda.

- e) Modelo de metodología para medir el riesgo crediticio que tome en cuenta factores no tradicionales o alternativas a los mismos y que permitan reducir el riesgo crediticio de la población objetivo.
- f) Modelo de contrato de crédito hipotecario, en el cual se garantice por una parte a los deudores la obtención de un crédito hipotecario con una tasa de interés competitiva que le permita dar cumplimiento a sus obligaciones de pago, y por otra parte, permita a la institución crediticia estar en las mejores condiciones, para en su caso, exigir el cobro del crédito.

**Tiempo máximo para su ejecución: 9 meses**

## **8.- Análisis del papel de los Organismos Nacionales de Vivienda en el otorgamiento de crédito en la situación actual.**

### **Problemática:**

El derecho a la vivienda tiene en nuestro país profundas raíces históricas. La Constitución de 1917, en su artículo 123, fracción XII, estableció la obligación de los patrones de proporcionar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas.

En 1943 se crea el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), para brindar seguridad social a los trabajadores, que en sus inicios proporcionó vivienda a sus derechohabientes. Cuando México entró en una etapa de urbanización y de desarrollo industrial más avanzada, se crearon los principales Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) buscando promover la construcción y otorgamiento de créditos de interés social.

Hoy en día, por los cambios que hay a nuestro alrededor, la globalización y el ser competitivos, nos ha orillado a desarrollar un sinnúmero de cosas para estar siempre a la vanguardia. El tema de Vivienda, no puede quedar atrás, ya que conforme ha pasado el tiempo los ONAVIS han tenido que crear programas o productos que les permitan crecer, competir en el mercado y lo más importante, apoyar a la sociedad para obtener vivienda.

Sin embargo, el objeto y alcance de las ONAVIS tendría que ser analizado para verificar si cubre las necesidades actuales de la población mexicana, así como realizar un análisis de los pros y contras de los programas o productos actuales, así como verificar si estos también se ajustan a la realidad y son suficientes para cubrir a los sectores de la sociedad que aún siguen desatendidos.

De los beneficios que se pueden contar con este análisis son:

- Evaluar la necesidad de ajustar los alcances y objetivos de los ONAVIS.
- Contar con más argumentos para definir nuevos criterios para el diseño de programas o productos.

- Ampliar la cobertura de los programas, generando que lleguen a más poblaciones.
- Actualización de los programas, para que sean más funcionales.
- Sensibilización y conocimiento de los Organismos Nacionales de Vivienda por parte de la sociedad.
- Hacer más competitivos a los Organismos Nacionales de Vivienda.

**Objetivos:**

- Evaluar los objetos y alcances de los ONAVIS.
- Identificar los programas de cada ONAVIS y su orientación a cada sector de la sociedad.
- Determinar oportunidades de mejora en los programas que deban ser atendidos.
- Generar posibles propuestas para cambios de programas o propuestas para actualización de los mismos.
- Identificar el alcance y cobertura de los programas.
- Generar el buen desarrollo de sus objetivos de vida de cada Organismo Nacional de Vivienda.

**Productos esperados:**

- Propuestas de cambios en los objetos y alcances de los ONAVIS.
- Resumen de los pros y contras de los programas y productos de vivienda de los ONAVIS.
- Medición de la eficiencia de los programas y productos.
- Propuestas de cambios en los programas y productos.

**Tiempo máximo para su ejecución: 8 meses**

**9.- Propuesta de diseño de programas de vivienda pública para arrendamiento.**

**Problemática:**

Muchas familias han acrecentado su riqueza gracias a la propiedad y han conseguido dejar un patrimonio a sus hijos. No es extraño, entonces, que las aspiraciones de las personas sea adquirir una vivienda y no rentarla.

Sin embargo, la 'casa propia' no necesariamente es la mejor opción para todos. Hay varias razones. Por un lado, la propiedad es cara. No solo los precios de vivienda hacen que la propiedad sea inasequible para muchos; también los altos costos de transacción de la compra y venta hacen que los beneficios de la capitalización se materialicen solo en el largo plazo. Si a esto se suman los costos de mantenimiento e impuestos resulta claro que los beneficios de ser propietario solo se dan en un plazo de varios años y a veces de varias décadas.

Es por esto que la vivienda en renta puede ser una mejor alternativa para los grupos poblacionales que necesitan o quieren mayor movilidad. Por ejemplo, los jóvenes prefieren la flexibilidad que les ofrece el alquiler para movilizarse en búsqueda de mejores condiciones de empleo o estudios. Y por ello su probabilidad de escoger este tipo de tenencia es mucho mayor sin importar el nivel de ingreso, el logro educativo o el tipo de hogar en el que viven.

En las grandes ciudades de México hay un número elevado de personas en condición de pobreza. Baste señalar que el CONEVAL dio a conocer en fecha reciente que en el Distrito Federal, el número de pobladores que está enfrentando condiciones de pobreza alimentaria ha aumentado en años recientes en 38% y hay otras entidades que muestran un crecimiento preocupante de este índice como por ejemplo en Nuevo León y Baja California.

Si estos grupos crecientes de personas están en situación de deterioro alimentario, es de esperar que su condición habitacional también se esté deteriorando y que sea cada vez más difícil para ellos encontrar una solución habitacional en adquisición, toda vez que en las grandes concentraciones urbanas la escasez y el valor del suelo elevan el precio de las viviendas y repercuten de igual forma sobre la oferta de vivienda en renta.

Durante la primera mitad del siglo XX hubo una abundante oferta de vivienda en renta en las grandes ciudades, misma que se vio limitada a partir del decreto de “congelamiento” de las rentas, junto con una serie de medidas legales y prácticas de expansión que hicieron que prácticamente hayan desaparecido los inversionistas que consideren la edificación de bienes inmuebles destinados a la renta, por lo cual la oferta es dispersa y con un porcentaje elevado de arrendamientos sin contrato legalmente registrado.

Ante la ausencia de vivienda de propiedad pública para arrendamiento y los límites de los programas de subsidio tanto en nivel de ingreso, como en modalidades de atención y los rangos de precio de las viviendas que se apoyan, las metrópolis y grandes ciudades, suelen ser las más difíciles áreas para atender la demanda de soluciones habitacionales.

Estas circunstancias hacen que el mercado de vivienda en renta tenga una oferta dispersa y de origen privado, con pocos inmuebles edificadas exprofeso para ser arrendados y con rentas elevadas.

**Objetivo:**

Desarrollar un esquema financiero y los criterios básicos y consideraciones generales bajo las que se podría llevar a cabo un programa de vivienda pública para arrendamiento en ciudades grandes en el país.

**Temática:**

- Identificación de demanda potencial de solicitantes, a partir de información de niveles de pobreza, en segmentos que son arrendadores o de familias de nueva creación.
- Identificación de posibles reservas territoriales que pudieran incorporarse para generar las viviendas en renta.
- Alternativas de esquemas financieros y de diseño jurídico de aportaciones, garantías, administración y flujos de recursos que favorezcan un programa autosustentable, a partir de vivienda pública en renta.
- Alternativas operativas para ofrecer, administrar y promover un programa de renta pública.

**Productos:**

- Hacer una revisión de experiencias internacionales exitosas sobre vivienda en renta.
- Propuesta de esquema con estructura jurídica y financiera que permita una operación autónoma de largo plazo.
- Análisis comparativo con programas anteriores de vivienda pública operados en el Territorio Nacional, particularmente respecto del éxito o fracaso de los mismos.
- Propuesta de esquemas operativos, de administración, de adjudicación de las viviendas a los beneficiarios y de mantenimiento del parque de arrendamiento, buscando evitar la identificación directa de un programa gubernamental, para evitar posibles distorsiones e invasión de los inmuebles.
- Evaluar la viabilidad de su aplicación en México
  - Realizar análisis costo-beneficio
  - Revisar normatividad que se debe modificar
  - Tomar en cuenta el contexto económico en que se encuentra el país
  - Estimar el tiempo que podría tardar la su implementación
- Desarrollar un piloto para ser aplicado en algunas Entidades Federativas o municipios, para probar la propuesta y realizar los ajustes necesarios antes de su implementación como política pública.

**Tiempo máximo de ejecución: 8 meses**



### III. NUEVOS PRODUCTOS

#### 10.- Desarrollo de una Metodología flexible para atender las soluciones habitacionales en la población rural y urbana de bajos ingresos.

##### **Problemática:**

En México se cuenta con diversas instituciones como ONG's, asociaciones civiles, empresas privadas, grupos de trabajo, entre otros, que apoyan a la población principalmente a través de la gestión, para que ésta pueda hacerse de una solución habitacional. En su mayoría éstas instituciones no tienen métodos acordes para poder llegar a la población y sobre todo entender y atender sus necesidades habitacionales, tratando de aprovechar los recursos económicos, humanos y materiales con los que cuentan los usuarios.

Si bien se han detectado diversas instituciones con este perfil y no se cuenta al día de hoy con una metodología que pueda ser flexible y replicable para la atención que estas instituciones den a la población. Otro aspecto importante y del cual carecen estas instituciones, es la formación de los recursos humanos, la cual tiene que contemplarse e incentivarse para minimizar la rotación del personal.

##### **Objetivos:**

Conocer y analizar experiencias de atención a la población rural y urbana (esta última de bajos ingresos) en diversas regiones del país.

Conocer y analizar experiencias de profesionalización a los actores que intervienen en la atención a la población.

Desarrollar una metodología flexible y replicable que permita dar la atención adecuada a la población rural y urbana, para que ésta cuente con soluciones habitacionales las cuales se realicen con asesoría integral<sup>1</sup>, logrando una participación efectiva de los usuarios en diferentes niveles.

##### **Productos esperados:**

Metodología eficiente, flexible y replicable que permita dar la atención adecuada a la población rural y urbana, para que obtenga una solución habitacional las cuales se realicen con asesoría integral, logrando diferentes niveles de participación de los usuarios.

---

<sup>1</sup> Asesoría técnica en diseño y construcción, asesoría financiera y asesoría organizativa.

La metodología deberá contemplar desde la detección de la zona a intervenir hasta su implementación y evaluación en un mediano y largo plazo.

La metodología deberá ser impartida a partir de seminarios, talleres, diplomados, entre otros, y ser escalable a través de la replicabilidad de los participantes hacia otros actores de instituciones con el mismo perfil en sus zonas de influencia.

**Tiempo máximo para su ejecución: 6 meses**

## **11.- Política pública en diferentes países en leyes de asesoría técnica o su equivalente en diseño y construcción.**

### **Problemática:**

En México el 65.3%<sup>2</sup> de la población ha resuelto su necesidad habitacional a través de autoproducción, autoconstrucción y mejoramientos, lo cual implica una vivienda progresiva. Estos procesos de producción generalmente se dan sin la asesoría técnica en diseño y construcción, lo cual implica que las viviendas carezcan de diseño, habitabilidad, confort, seguridad estructural, planeación del crecimiento de la vivienda, entre otros. Aunado a ello las soluciones son más caras que si de origen se hubieran planeado. Actualmente en México no se cuenta con una política pública que incentive y atienda que las soluciones habitacionales cuenten con asesoría técnica en diseño y construcción, por ello resulta de interés para el sector, conocer las diferentes políticas públicas en materia de asesoría técnica en diseño y construcción, cuál fue el proceso de originación, cuáles han sido los resultados a lo largo de su implementación, cuáles son las áreas de oportunidad, entre otros.

### **Objetivos:**

- Conocer las políticas públicas de asesoría técnica o su equivalente en diseño y construcción en diversos países.
- Conocer los motivos, necesidades, argumentaciones, entre otros, que se dieron para que se incentive a establecer esas políticas públicas.
- Conocer los resultados y áreas de oportunidad a lo largo de la ejecución de las políticas.
- Evaluar la viabilidad de cada una para su posible aplicación en México.
- Generar propuestas orientadas a crear o replicar una política pública en materia de asesoría técnica en diseño y construcción, tomando en cuenta aspectos normativos.

---

<sup>2</sup> Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

### Productos esperados:

Informe sobre las políticas públicas analizadas en diferentes países, donde se indicarán los fundamentos que dieron origen a la creación y establecimiento de las políticas públicas.

Matriz que cuente con:

- g) Características de las políticas públicas de diversos países.
- h) Identificación de indicadores socioeconómicos y políticos similares a México

Evaluación de las principales políticas públicas para su posible aplicación en México, indicando ventajas y áreas de oportunidad de cada una.

Propuestas orientadas a crear o replicar una política pública en materia de asesoría técnica en diseño y construcción, tomando en cuenta aspectos normativos.

**Tiempo máximo para su ejecución: 6 meses**

## 12. Impacto de la Cohesión Social en los procesos de autoproducción, autoconstrucción y vivienda progresiva en México y otros países.

### Problemática:

El desarrollo y crecimiento de la industria de la autoproducción en México es muy reciente, el mercado potencial creciente corresponde al 65.3%<sup>3</sup> de la población del país que desarrolla su vivienda a través de procesos autogestivos.

Por definición este procesos debe contener esquemas participativos por parte del usuario a partir de ellos se definen sus necesidades de vivienda, familiares, culturales y sociales lo cual garantiza que además de obtener una estructura física como vivienda, se genera una organización social a partir de su participación en el proceso constructivo. Esta organización amalgama los elementos sociales, culturales y materiales con los que los participantes podrán definir por sí mismos sus necesidades, y determinar sus estrategias para gestionar y mejorar su hábitat de forma organizada y colectiva.

La falta de indicadores de impacto social y económico resultantes de esta cohesión social en los procesos constructivos de autoproducción representa una de las principales barreras para generar y escalar modelos de participación del usuario. Es de suma

---

<sup>3</sup> Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

importancia demostrar su impacto en el tejido social a partir de su participación activa en procesos de autoproducción de vivienda.

Contar con un estudio completo sobre la Cohesión Social, nos beneficiará en:

- La definición de indicadores de impacto de la misma en los procesos de autoproducción, autoconstrucción y vivienda progresiva.
- Medición del impacto en la población a raíz de haber participado en un proceso de vivienda con Cohesión Social.
- Conocimiento de las políticas públicas y lineamientos existentes que regulan su funcionamiento.
- Obtención de argumentos sustentados en indicadores medibles, para verificar la importancia de contar con Cohesión Social en los procesos constructivos objeto de este estudio.
- Documentación de procesos, talleres, cursos, contenidos y demás elementos aplicativos de cohesión social.
- Documentar experiencias y procesos de Cohesión social que demuestren el impacto económico y/o social en el desarrollo de la población generado por este proceso.
- Obtener elementos que permitan desarrollar una iniciativa de normatividad en la materia.

#### **Objetivos:**

- Identificar los indicadores de impacto económico y social de la Cohesión Social en los procesos de autoproducción de la vivienda en sus diferentes modalidades.
- Medir de forma cuantitativa y cualitativa estos indicadores para sustentar su prevalencia en el proceso.
- Identificar las similitudes en características socioeconómicas, políticas y de población con México y sus diferentes regiones.

#### **Productos esperados:**

- a) Documentación del impacto en Cohesión Social con indicadores como:
- Desarrollo económico del hábitat.
  - Incremento en el valor de plusvalía del conjunto de vivienda.
  - Desarrollo social ej. índices de seguridad, índices de violencia, de felicidad, integración familiar, etc.
  - Gestión de recursos comunitarios como: Espacios verdes, espacios integración comunitaria, etc.

- Creación y/o gestión de lineamientos relacionados con la vivienda y hábitat como: Progresividad de las viviendas, movilidad peatonal, estacionamiento, etc.
- Entre otros.

b) Documentación y análisis de la metodología y herramientas utilizadas para el desarrollo de la Cohesión Social.

**Tiempo máximo para su ejecución: 7 meses**

### **13. Soluciones de vivienda para abatir el rezago habitacional y las necesidades de vivienda.**

**Problemática:**

Uno de los ejes de la política de Vivienda actual es el abatimiento del rezago habitacional, lo cual ha sido una preocupación no solo de la presente administración sino también de las anteriores. Si comparamos con otros países, la variedad de soluciones habitacionales que se ofertan es un tanto limitada. Lo anterior se ve reflejado que la mayor parte de los financiamientos que se han otorgado históricamente han sido destinados a la adquisición de vivienda (67% para el periodo 2007 – 2012), desconociendo si esto se debe a la estructura de la demanda o de la oferta de financiamientos que existen.

La población mexicana tiene diferentes características, por lo que es necesario que se desarrollen nuevos esquemas de financiamiento que propicien soluciones habitacionales que se adapten de mejor manera a sus características. Estas nuevas soluciones que se planteen, pueden ser una réplica de soluciones que ya se utilicen en otros países, adecuaciones de las mismas, una mezcla de ellas, o simplemente nuevas soluciones.

**Objetivo:**

Desarrollar esquemas financieros y programas que den pie a nuevas soluciones habitacionales, que puedan ser replicadas como política pública en México.

**Productos esperados:**

- Diagnóstico de las necesidades y rezago habitacional
- Revisión de experiencias internacionales exitosas
- Evaluación de alternativas que puedan ser replicadas en México
- Propuesta de alternativas de nuevas soluciones habitacionales y la forma en que se deben implementar

**Tiempo máximo para su ejecución: 12 meses**

## 14.- Análisis de costos de la vivienda intraurbana, propuesta de soluciones para reducir los mismos.

### Problemática:

Las barreras que hoy en día se tienen para poder adquirir una vivienda intraurbana, radica en que los precios de venta son altos y en otros lugares desorbitantes, nos falta conocer qué es lo que los diferencia, por qué en unos lugares son más caros que en otros. Desde la construcción, el tipo de materiales que se utilizan, su plusvalía, detalles etcétera; es por eso que las viviendas elevan sus precios, pero no se ha dado a la tarea de investigar cómo lograr minimizar esos costos.

Algunos de los beneficios de contar con esta herramienta son:

- Conocer mayor diversidad de materiales de construcción.
- Tener opciones de diferentes materiales para la construcción.
- Reducir los costos de la vivienda.
- Conocer lineamientos, licencias y permisos para la vivienda.
- Conocer niveles socioeconómicos de la población.
- Conocer los componentes que integran el precio de la vivienda y los factores que los afectan.

### Objetivos:

- Identificar prioridades de las personas a la hora de elegir un material de construcción.
- Generar propuestas alternativas y económicamente viables en diseño y economía.
- Identificar costos del impacto económico de la construcción de vivienda en ciertas zonas.
- Identificar las licencias y permisos que se necesitan.

### Productos esperados:

- Impacto económico de la vivienda en la sociedad.
- Catálogo de posibles productos a utilizar para la construcción.
- Boceto de posible modelo de vivienda estándar con sus respectivos costos.
- Análisis de costos de la construcción de una vivienda.
- Diseño de soluciones habitacionales para reducir costos.
- Resumen de elementos a utilizar o que definen la vivienda.
- Propuesta de mejora en el proceso en la obtención de licencias y permisos para la vivienda.

**Tiempo máximo para su ejecución: 8 meses**

## **15. Procesos para fomentar la vivienda en suelo intraurbano en México (estudio de la política de vivienda, esquemas financieros, propuestas de política y esquemas, participación de los Organismos Nacionales de Vivienda en la creación de vivienda intraurbana).**

### **Problemática:**

En México, las ciudades se han expandido bajo un modelo de crecimiento urbano de baja densidad, principalmente impulsado por los desarrollos que desbordan los límites del área conurbada.

De 1990 a 2010, la población del conjunto de las zonas metropolitanas del país creció en 20.5 millones de habitantes. En el 2010, la población que habitaba en zonas metropolitanas era de 63.8 millones, representando 56.8 por ciento del total nacional, en tanto que la población urbana representaba el 76.9 por ciento del total nacional.

El territorio de las zonas metropolitanas también se expandió de manera considerable. En el mismo período, la superficie ocupada por el conjunto de zonas metropolitanas del país pasó de 142,377 a 171,816.8 kms<sup>2</sup>; es decir, 20.6 por ciento más. De manera paralela, la Densidad Media Urbana, esto es, el grado en que se concentra espacialmente la población urbana de un municipio, pasó de 124 a 111.5 habitantes por hectárea, lo que habla de un proceso complejo, en el que se extiende la superficie territorial pero ésta no se densifica con la misma intensidad.

Uno de los factores que detonaron dicho crecimiento fue la construcción de casas horizontales independientes. Entre 2000 y 2010, el número de casas independientes habitadas creció en 7.1 millones, mientras que el número de departamentos en edificios habitados decreció en 90 mil viviendas, lo que contribuye a la expansión de la ciudad.

El problema del proceso de crecimiento urbano es que se ha realizado –la mayoría de las ocasiones– sin ejes o límites claros de diseño y planeación, lo cual ha ocasionado que no cuenten con la adecuada provisión de servicios educativos, de salud, infraestructura, conectividad y cercanía a las fuentes de empleo, que brinden calidad de vida a la población.

### **Objetivos:**

- Consolidar las ciudades mediante la utilización de la superficie intraurbana disponible (predios baldíos y subutilizados), del crecimiento ‘hacia adentro’ y la densificación, así como de la adecuación y ampliación de la infraestructura urbana.
- Incentivar el uso óptimo del suelo intraurbano mediante el aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados. Es necesario generar mecanismos para su

identificación, cuantificación y calificación, e instrumentos para incorporarlos al mercado de suelo apto.

- Fomentar una mayor densidad habitacional por medio del uso intensivo del suelo y considerando la construcción de vivienda vertical, la revisión de topes a las densidades y alturas, y la liberación de normas relativas a espacios de estacionamientos por vivienda.
- Diseñar, en coordinación con las autoridades locales, instrumentos normativos, fiscales y administrativos que premien el uso del suelo intraurbano disponible y a desincentivar la especulación del suelo y la expansión no deseadas (ej. predial creciente para predios ociosos).
- Dotar a las ciudades de la infraestructura necesaria para garantizar el acceso a servicios, y renovar y dar mantenimiento a la infraestructura y equipamiento deteriorado, concertando las inversiones públicas con las dependencias federales y los demás órdenes de gobierno.
- Identificar la demanda potencial de vivienda regional para determinar un programa flexible y susceptible a la re densificación con base en criterios de ubicación y accesibilidad, equilibrio entre vivienda y áreas verdes, reducción de circulaciones, densidad y agrupación, sistemas de transporte público, seguridad, valor patrimonial, calidad de vida, usos mixtos y plantas activas, diversificación de tipologías, infraestructura y equipamiento, comunidad y cohesión social.
- Contribuir a fortalecer el tejido social y a prevenir el delito mediante el rescate de espacios públicos urbanos que presenten condiciones de deterioro, abandono o inseguridad (PREP).
- Atender el fenómeno de la pobreza urbana mediante la construcción, renovación y conservación de infraestructura y equipamientos en polígonos urbanos de alta marginación (Hábitat).

#### **Productos esperados:**

- Propuestas para llevar a cabo una consolidación de las ciudades, en conjunto con las autoridades federales y locales.
- Metodología de recuperación de baldíos e intervención en vacíos urbanos y sub-utilizados, hacia el fortalecimiento de la demanda de vivienda.
- Generación de propuestas de diseño de los baldíos adecuados para ser utilizados como recreación social.



- Propuestas orientadas al cumplimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Alternativas de acceso para la población de bajos ingresos a la vivienda en suelo intraurbano.

**Tiempo máximo para su ejecución: 6 meses**

## **16. Propuesta de Emisión de Leyes de Vivienda en los Estados de Querétaro, Nuevo León, Michoacán y Zacatecas.**

### **Problemática:**

En el año 2012, se realizó un estudio por medio del cual se revisó cuáles son los aspectos normativos que en materia de vivienda, se encontraban vigentes en los 32 estados de la República Mexicana, así como en el Distrito Federal, detectándose que en muchos de ellos existe un notorio vacío en sus legislaciones ya que no cuentan con un cuerpo normativo que esté encaminado a regular las acciones de vivienda en particular. Dicha situación, genera incertidumbre y problemática social ya que una materia de suma relevancia en nuestra Carta Magna, no está debidamente regulada, pues no se señalan mecanismos de coordinación sectorial a nivel estatal, mucho menos con el federal en la materia de vivienda.

En esa situación se encuentran los siguientes Estados: Querétaro, Nuevo León, Michoacán y Zacatecas. En prácticamente todos los casos, estas entidades cuentan con un organismo estatal de vivienda, no obstante no cuentan con una Ley que regule de manera adecuada la política de vivienda que deberá de aplicarse en esas localidades.

Si bien en esas entidades existen normas que van dirigidas a sentar algunas bases en materia de vivienda, las mismas son insuficientes aunadas al hecho de que están encaminadas a aspectos administrativos como por ejemplo, el actuar de los Institutos de Vivienda Estatales, sin prever lo relativo a las acciones de vivienda que habrán de atenderse en cada entidad. En este sentido se considera necesario que dichos estados cuenten con una legislación específica en la materia, que les permita regular de manera adecuada el tema de vivienda, el cual debe ir alineado a la política nacional de vivienda.

Como podrá apreciarse, la falta de regulación en materia de vivienda, se presenta en Estados de gran relevancia para la economía nacional, pues en ellos se concentra un gran número de importantes industrias, lo cual ha traído como consecuencia un incremento en

la población que requiere soluciones de vivienda, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Es importante destacar que existen proyectos de Leyes de Vivienda en los Estados de Querétaro, Nuevo León, Michoacán y Zacatecas; no obstante los mismos, se han quedado rezagados en los Congresos Estatales en donde no han podido ser promulgados desde hace ya uno años, lo cual sin duda ha traído desactualización en sus términos, pues la política en materia de vivienda en el país ha cambiado y por consiguiente se considera que las mismas deben ser revisadas para alinearlas a la misma.

**Objetivo:**

Proponer Leyes de Vivienda para los Estados de Querétaro, Nuevo León, Michoacán y Zacatecas, alineadas a la política de vivienda propuesta en la presente administración.

**Temática:**

- Identificación de regulación que en materia de vivienda exista en la entidad federativa que se trate, (Decretos, reglamentos, etc.)
- Identificar las situaciones particulares de dicha Entidad Federativa, que se consideren relevantes y susceptibles de ser consideradas en la Legislación Estatal.
- Definición de la regulación que debe continuar, modificarse o bien extinguirse.
- Proyecto de Ley de Vivienda alineada a la política de vivienda señalada en la presente administración, que unifique la normativa existente en la Entidad Federativa.

**Productos:** Proyecto de Ley de Vivienda Estatal

**Tiempo máximo de ejecución:** 6 meses

## **17. Desarrollo de un modelo operativo para los organismos estatales de vivienda (OREVIS) que establezca mecanismos para fondear su operación, que permitan atender a los diferentes grupos de población no afiliada, demandante de vivienda**

### **Problemática:**

En 1954 se creó el Instituto Nacional de la Vivienda, que llegó a considerarse como uno de los mayores avances del gobierno federal en la materia. Posteriormente, por ley de febrero de 1970, se transformó en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular (INDECO).

Como consecuencia de la política de descentralización de la vida nacional, el INDECO se extingue en 1982, hecho que dio origen a la formación de los organismos estatales de vivienda (OREVIS). Estos, al interior de las entidades federativas, realizan funciones de cuantificación de necesidades; establecimiento de metas de producción; promoción de programas de fomento; creación de modalidades de atención que incluyan a los grupos de población no considerados tradicionalmente; desarrollo de nuevas alternativas de financiamiento; y, organización de la demanda. Del mismo modo, en aquellos lugares donde las condiciones propias de demanda y desarrollo habitacional así lo requerían, se crearon organismos específicos para la atención de la comunidad. Tal es el caso de los fideicomisos de desarrollo urbano y vivienda de las metrópolis y de los centros de población estratégicos.

De esta manera, en cada entidad federativa los gobiernos estatales crearon organismos que se ocupan de acciones de vivienda. En términos generales se les reconoce como OREVIS pero, bajo esta denominación hay diversas instituciones, tales como: Instituto de Vivienda, Inmobiliaria, Promotora, Comisiones, Consejo Promotor y Subsecretaría.

Los tipos de apoyo que ofrecían se destinaban a:

- Adquirir una vivienda nueva o usada;
- Autoconstrucción o autoproducción de vivienda;
- Mejorar vivienda;
- Parques de materiales e insumos
- Adquirir un lote con servicios; y
- Adquisición de suelo.

Los OREVIS constituían una ventaja para la dotación de insumos en el proceso de producción de vivienda, en la medida que se habían concentrado en ser oferentes de tierra urbanizada, ya que además de efectuar una importante labor de incorporación de suelo, tenían reservas territoriales propias donde básicamente canalizan todo lo necesario

para la producción de vivienda social. Sin embargo, su debilidad institucional deviene de la escasa experiencia organizativa para integrarse y mezclar recursos con los organismos nacionales de vivienda.

En junio de 2007, los organismos de vivienda crean un Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda (CONOREVI), que los agrupa para favorecer acciones coordinadas ante la federación y otras dependencias. Actualmente en todas las entidades federativas operan dependencias especializadas en vivienda.

A la fecha, los OREVIS carecen de mecanismos que les permitan actuar como entidades financieras, así como ampliar su cobertura de atención hacia sectores de la población de bajos ingresos que requieren una solución habitacional, que por no estar afiliados a algún instituto de vivienda no pueden acceder a una vivienda digna.

### **Objetivos:**

- **General:**

Desarrollo de un modelo operativo para los organismos estatales de vivienda (OREVIS), que establezca mecanismos para fondear su operación y les permita actuar como entidades financieras, a fin de poder atender a los diferentes grupos de población no afiliada demandante de vivienda, bajo un esquema replicable en todas las entidades federativas del país.

- **Específicos:**

- a) Diagnosticar la situación actual de los ONAVIS: situación financiera; población objetivo, ingresos, edades, genero, sector programas; estructura administrativa;
- b) Desarrollar un esquema que permita operar a los ONAVIS como entidades financieras, además de operar los programas de subsidio de FONHAPO y CONAVI.
- c) Análisis operativo: origen de recursos, esquemas de financiamiento, montos, subsidios.
- d) Proponer mecanismos de operación que permitan fondear la operación de los ONAVIS, que sean replicable en todas las entidades federativas del país, a través de un modelo tipo.
- e) Elaborar propuesta de programas que pueden ser financiados bajo la nueva modalidad operativa de los ONAVIS.

### **Productos esperados:**

Documento metodológico que deberá contener como mínimo:

- Diagnóstico representativo a nivel nacional, del modelo operativo de los Organismos Estatales de Vivienda, el cual deberá contener como mínimo:
  - Estructura administrativa

- Estructura operativa
  - Población objetivo
  - Cobertura de atención
  - Programas de apoyo a la vivienda
  - Esquemas de financiamiento
- Análisis de la asignación y operación de recursos para los diversos programas de vivienda.
    - Esquemas de financiamiento
    - Orígenes de los recursos
    - Mecanismos que permitan fondear su operación
    - Mejoras operativas
    - Operación de programas conjuntos (subsidios)
  - Metodología para desarrollar un esquema que permita fondear la operación de los ONAVIS.
    - Cómo obtener fondos adicionales para la operación de programas de vivienda en la entidad federativa
    - Destino óptimo de los recursos y modalidades de asignación
    - Qué cambios administrativos se requieren
    - Qué modificaciones se tienen que hacer al marco normativo
    - Instancia ante las cuales debe gestionar fondos
    - Instancias locales, nacionales e internacionales intervienen en los procesos
    - Modelo operativo

La metodología deberá servir de base para que cada organismo estatal de vivienda realice adecuaciones administrativas y operativas, que le permita fondear su operación, de acuerdo con el propósito de creación, población objetivo, problemática habitacional, desarrollo económico y características propias de la entidad.

**Tiempo máximo para su ejecución: 12 meses**