

3er Encuentro Nacional de Producción Social de Vivienda
Relatoría de las Mesas de Trabajo

Entre los ejercicios realizados por los Desarrolladores y Ejecutores de Vivienda en el taller de "Recuperación y Sistematización de Experiencias de las Instituciones que Asisten la Producción Social de Vivienda", destacó la identificación de limitaciones críticas para el desarrollo, posicionamiento y consolidación de la Producción Social de Vivienda (PSV) como política pública y parte integral del Sistema Nacional de Vivienda.

Los trabajos de los talleres del Tercer Encuentro de PSV se orientaron para que los participantes ahondaran en el análisis de acciones, estrategias y actores de cuya participación se requiere para superar los obstáculos identificados, en relación a cuatro temas críticos:

- Sostenibilidad de la Asistencia en la PSV
- Financiamiento para la PSVA: Fondo
- Suelo y,
- Sistemas de Información e Indicadores

CONAVI promovió que en todas las mesas de trabajo participaran, además de Desarrolladores y Ejecutores Sociales, académicos, funcionarios públicos y representantes del sector privado con experiencia en la temática, y en procesos de PSV.

Mesa 1: Sostenibilidad de la Asistencia en la PSV

Necesidad 1: La asistencia tradicional no incluye consideraciones de orden social, económico y cultural, que son necesarias en los procesos de producción Social de Vivienda Asistida (PSVA)

Propuesta:

Desarrollar la asesoría de forma integral; para lograrlo se propone:

- Una estrategia de alianzas entre ejecutores y desarrolladores sociales.
- Una estrategia de promoción para que las instituciones de Educación Superior incluyan en sus programas de formación de profesionistas, el tema de PSVA con enfoque multidisciplinario e integral.
- Desarrollo de estrategias de intervención que comprendan los distintos componentes de la asistencia: organizativa, productiva y técnica.

Actores principales: Desarrolladores y Ejecutores Sociales; Distintas Universidades y Colegios y el Gobierno Federal.

Necesidad 2: Los Desarrolladores Sociales no cuentan con la sostenibilidad financiera necesaria para brindar una asistencia integral de calidad.

Propuesta

La propuesta contempla:

- Establecer un fondo federal operado por CONAVI, destinado a un Programa de Fortalecimiento de la Asesoría Integral, que contemple un sub-fondo para la capitalización de las organizaciones a mediano plazo.
- La coordinación de diferentes dependencias de gobierno con asignaciones complementarias de recursos financieros destinados para actividades productivas, de sustentabilidad, de cultura y de desarrollo social.
- Involucrar a las secretarías de gobierno que operen programas de fomento a las actividades de asistencia integral, por ejemplo: el PATMYR y el FIRA.

Actores principales: Desarrolladoras y Ejecutoras Sociales, Secretarías con programas productivos, de sustentabilidad, de cultura y de desarrollo social.

Necesidad 3: La vivienda sustentable se ha limitado a la inclusión de ecotecias.

Propuesta

- Construir una definición de vivienda sustentable que incluya la diversidad de elementos que ya aplican las organizaciones y comunidades que han tenido avances al respecto.
- Insertar el concepto en la normativa actual de la CONAVI.

Actores principales: Desarrolladoras y Ejecutoras Sociales y CONAVI

Necesidad 4: Se carece de una asesoría adecuada a la diversidad de la vivienda rural que comprenda entre otros, aspectos de financiamiento que reconozca su función productiva.

Propuesta

- Construir una definición de vivienda rural sustentable y sostenible, a partir del dialogo con los sectores rurales e indígenas.
- Incluir la definición en las Reglas de Operación de los programas de la CONAVI.

Actores involucrados: Desarrolladoras y Ejecutoras Sociales, CONAVI

Mesa 2: Financiamiento para la PSVA: Fondo

Necesidad 1: Falta de recursos para capacitación de Desarrolladores y Ejecutores Sociales requeridos.

Propuesta: Que se integre un fondo inicial mínimo de \$50 millones de pesos destinados al fomento de los Desarrolladores y Ejecutores Sociales para impulso de las tareas de capacitación y asistencia técnica.

Actores involucrados: Gobierno Federal, instituciones académicas, DSV y ESV.

Necesidad 2: Falta de fondeo para Desarrolladores y Ejecutores Sociales de Vivienda que actualmente no tienen acceso a fuentes de financiamiento.

Propuestas

- Es necesario que las autoridades responsables de Banca de Desarrollo, incorporen mecanismos adecuados para financiar procesos de PSV. Lo que implica, desarrollar Reglas de Operación que respondan a los requerimientos particulares de la PSV y considerar productos y servicios flexibles.
- Integrar un fondo inicial mínimo de \$300 millones de pesos, para dar financiamiento a Desarrolladores Sociales de Vivienda acreditados por el Comité de PSV y que no tengan acceso a otras fuentes de financiamiento. Se requiere que dicho fondeo sea responda a las necesidades de PSV: considerando plazos, tasas de interés preferenciales, capital mínimo requerido, que opere independientemente de las figuras jurídicas de las organizaciones, y, que se prevea financiamiento para urbanización de suelo.
- Que se amplíe el fondo de garantía de FONAGAVIP a Intermediarios Financieros que actualmente están excluidos o, en su caso, que se integre un fondo de garantía adicional para éstos.

Actores involucrados: Gobierno Federal, Desarrolladores y Ejecutores Sociales.

Necesidad 3: Uso más adecuado del Programa de Subsidios

Propuestas

- Desarrollar una política de subsidios inteligentes, entendidos como: eficientes, complementarios, progresivos, e integrales (que promueva medios sostenibles de vida).
- Reconocer y premiar las soluciones habitacionales “verdes” de la PSV, como se hace para la vivienda mercantil/comercial y, sobre todo, para vivienda rural.
- Desarrollar un esquema de subsidios diferenciados para las zonas con mayores niveles de marginación, tomando en cuenta, además, diferenciales en costos de producción.

Actores involucrados: Conavi, Poder Legislativo, Secretaría Hacienda y Crédito Público

Necesidad 4: Fortalecer el Sector de la PSV

Propuesta:

- Promover esquemas de alianza entre Entidades Financieras, DSV, actores locales, entidades estatales:
 - Elaborar un padrón de potenciales actores
 - Homologar lenguaje de los participantes en el Sector.
 - Incentivar la participación de OREVIS como facilitadores de las alianzas.
 - Normar las alianzas.
- Diseño de esquemas de alianza creativos, flexibles y con riesgo compartido entre actores participantes.
- Fomentar el flujo de comunicación constante entre actores participantes.

Actores involucrados: Poder Legislativo, Secretaría Hacienda y Crédito Público, OREVIS, Entidades Financieras, Desarrolladores Sociales, Ejecutores Sociales, Otros

Mesa 3: Suelo

Necesidad 1: Construcción de una política de suelo para vivienda

Factores a considerar:

- 1) Rectoría del estado con atribuciones y funciones para poderla ejercer
- 2) Constitución de una entidad gubernamental que apoye a gobiernos locales en la generación de suelo para población de escasos recursos, vinculando los procesos a esquemas de planeación urbana integral para la construcción de ciudades compactas
- 3) Reconocimiento del derecho al suelo, como Derecho Humano Universal que garantice seguridad jurídica de tenencia en cualquiera de sus formas.
- 4) Reconocimiento de la gestión organizada de suelo y de propiedad colectiva de la vivienda, a través de cooperativas vivienda

Propuesta

Desarrollo de un Sistema de Instrumentos para:

- a. La administración de ciudades y/o Asentamientos Humanos
 - Recuperación de plusvalías por parte del estado, como vía para seguir generando recursos para suelo
 - Impuestos crecientes para lotes baldíos intra-urbanos
- b. Recuperar procesos vigentes
 - Regularización de la tenencia de la tierra en paquete, para aplicar criterios homogéneos y promover condiciones urbanas y medioambientales adecuadas, lo que no se logra regularizando lotes de manera individual
- c. Generar esquemas deseables para la PSV
 - Revisión del marco normativo relacionado con la gestión del suelo, con objeto de facilitar los procesos que incorporen la PSVA

- Revisar y simplificar la normatividad existente para la obtención de financiamiento asequible para la adquisición de suelo accesibles para las familias de escasos recursos
- Diseño de normas que le permitan al estado intervenir en la producción de desarrollos planeados, orientados de manera preferente a la población de escasos recursos
- Constitución de Consejos Deliberativos en las entidades públicas vinculadas a la gestión y financiamiento de suelo, promoviendo la participación de la Sociedad Civil.

Mesa 4: Sistemas de Información e Indicadores

Necesidad 1: Falta de mecanismos para el registro de las características y la cuantificación de la aportación de la PSV en el Sistema Nacional de Información y los indicadores del sector vivienda

Los acuerdos consensados por la mesa parten de dos supuestos:

- 1) La participación activa de los Desarrolladores y Ejecutores Sociales de Vivienda
- 2) El compromiso de la Coordinación General de Prospectiva de formalizarlos ante el INEGI, a través del Comité Técnico Especializado de Vivienda.

Propuestas

- *Incorporación de la PSV como parte de la información oficial de vivienda*

Es necesario definir vías para la participación de los Desarrolladores y Ejecutores Sociales en el Comité Técnico Especializado de Vivienda¹, Coordinado, con objeto de que contribuyan en la definición de los datos requeridos para el registro de información y la construcción de indicadores.

Acuerdo: Que un representante del Comité de Producción Social de Vivienda se integre como invitado permanente al Comité Técnico Especializado de Vivienda.

- *Precisar la información relevante para el registro de los procesos de PSV y la que falta para su adecuada caracterización*

Acuerdo: Integrar una mesa de trabajo para la revisión de las distintas fuentes de información del INEGI, que sea relevante para la PSV con el objetivo de poder explotarla a cabalidad y, por otro lado, hacer propuestas complementarias de información faltante para la PSV.

- *Construir una base de datos de manera conjunta con la CONAVI*

Sistematizar la información disponible, como vía inicial del registro de las características de la operación de los Desarrolladores y Ejecutores Sociales de Vivienda

Acuerdo: Construir en CONAVI una base de datos básicos sistematizando la información generada por los propios Desarrolladores y Ejecutores Sociales de Vivienda

¹ El Comité Técnico Especializado de Vivienda, forma parte de los comités que participan en la Junta de Gobierno del INEGI, es coordinado por la CONAVI y su objeto es establecer lineamientos para la información e indicadores de vivienda.

- *Reconocimiento de la PSV en el Registro Único de Vivienda²*

Acuerdo: Incorporar el registro de las soluciones habitacionales promovidas por los Desarrolladores y Ejecutores Sociales de Vivienda en el RUV, adecuando su metodología a las características del proceso de PSV

- *Insumos de la PSV para la construcción de la Cuenta Satélite de Vivienda³*

Es sumamente necesaria la participación activa de los actores de la PSV en la consolidación de la cuenta satélite, a fin de que en ésta se integren las aportaciones al PIB de las dos modalidades prioritarias de producción de vivienda.

Acuerdo: Integrar una Mesa de Trabajo con representantes de los Desarrolladores y Ejecutores Sociales y del INEGI para precisar la información específica que requiere para incorporar la PSV.

² El Registro Único de Vivienda (RUV), tiene por objeto integrar las características de la oferta de vivienda, a la fecha sistema sólo incorpora vivienda nueva y la usada.

³ La Cuenta Satélite Vivienda es un método de contabilización de la producción de vivienda para conocer el porcentaje del PIB destinado a esta actividad.