



Producción Social de Vivienda



Ley Nacional de Vivienda 1984



- **ARTICULO 2o.-** Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, son los siguientes:
 - **VII.-** El mejoramiento de los procesos de producción de la vivienda y la promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;
 - **XII.-** La promoción de actitudes solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda;
- **ARTICULO 10.-** Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el Programa Sectorial de Vivienda serán, cuando menos, los siguientes:
 - **V.-** Fomento a la autoconstrucción y apoyo a la vivienda de construcción progresiva;
 - **VI.-** Fomento a la producción y mejoramiento de vivienda a través de sociedades cooperativas y otras formas de gestión social.
- **ARTÍCULO 8.- El Programa Nacional de Vivienda contendrá:**
 - XII. Los instrumentos y apoyos a la producción social de vivienda, a la vivienda de construcción progresiva y a la vivienda rural;
- **ARTÍCULO 34.- Para cumplir con su objeto, la Comisión Intersecretarial tendrá las siguientes funciones:**
 - II. Acordar inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para ampliar la oferta habitacional; facilitar el crédito a toda la población; consolidar la producción social de vivienda y lograr una mayor transparencia y equidad en la asignación de los apoyos, estímulos y subsidios federales para la adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas, particularmente los dirigidos a la población en situación de pobreza;



Ley Nacional de Vivienda 2006



- **CAPÍTULO VI De la Coordinación**
 - IV. Fomentar y apoyar los procesos de producción social de vivienda, de vivienda rural e indígena;
- **ARTÍCULO 82.-** La Comisión promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:
 - II. Apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza.
- Adicionalmente, se incorpora un Capítulo sobre la producción social de vivienda:

Título Séptimo de la Producción Social de Vivienda

- **ARTÍCULO 85.-** El Gobierno Federal deberá apoyar la producción social de vivienda en sus diversos tipos y modalidades, mediante el desarrollo de instrumentos jurídicos, programáticos, financieros, administrativos y de fomento.
- **ARTÍCULO 86.-** La Comisión fomentará, en coordinación con las dependencias y entidades federales, así como con las entidades federativas y municipios, el desarrollo de programas de suelo y vivienda.
- **ARTÍCULO 87.-** Las políticas y programas dirigidos al estímulo y apoyo de la producción social de vivienda y a la vivienda de las comunidades rurales e indígenas.





- **ARTÍCULO 88.-** La Comisión, en coordinación con los organismos de vivienda y con las entidades federales, estatales y municipales fomentará en los programas y proyectos de producción social de vivienda la inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.
- **ARTÍCULO 89.-** Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, la Comisión fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros.
- **ARTÍCULO 90.-** Las acciones y recursos que las dependencias y entidades del Gobierno Federal programen o destinen para el fomento y estímulo a la producción social de vivienda, deberán guardar proporcionalidad y equidad entre las distintas regiones del país, atendiendo a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda.
- **ARTÍCULO 91.-** Las organizaciones de la sociedad civil que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o producción social de la vivienda, así como el otorgamiento de asesoría integral en la materia, serán objeto de acciones de fomento por parte de las dependencias.



Las viviendas en los casos estudiados (agosto 2004) presentaron las siguientes características:

✓ 84% consolidación alta o media (separación de dormitorios y espacios complementarios).

✓ 90% construidas con materiales permanentes.

✓ 97% en buen estado de conservación externa.

✓ 94% con funcionamiento adecuado de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y de gas.

✓ 92% con agua potable dentro de la vivienda y con drenaje conectado a la red pública.

✓ 15% con espacio específico para realizar alguna actividad económica (18 m² en promedio) y 25% contaban con computadora en la vivienda.



Impacto de la PSV sobre el patrimonio familiar



Concepto	Promedio
Terreno	122 m2
Construcción inicial	Entre 35 y 50 m2
Construcción actual	93 m2
Años para lograr la construcción actual	10
Inversión Total en 10 años	110.2 vsmm (\$163,052)
• Terreno (inversión inicial)	18.7 vsmm (\$27,697)
• Crédito inicial (no incluye terreno)	31.1 vsmm (\$46,069)
• Construcción (en 10 años)	60.4 vsmm (\$89,297)
Valor actual de venta de la vivienda	265 vsmm (\$392,242)
Uso mixto de la vivienda (habitacional y productivo)	15.6%

Salario mínimo mensual en 2006= \$1,479.6



Otras características importantes:



- 84% presenta una familia por vivienda.
- 80% presenta una vivienda por predio.
- 94% de los casos se encuentra en situación legal definida.
- 56% de las viviendas cuenta con estacionamiento propio.
- Se han generado 42 giros de actividad económica.
- Del total de personas que trabajan (1,399), 22.4% lo hace al interior de la colonia.
- El ingreso familiar promedio mensual asciende a \$6,318.0 (4.8 vsmm de 2004).



La PSV que ha contado con apoyo financiero institucional genera viviendas de buena calidad, amplias y cómodas que resuelven satisfactoriamente las necesidades habitacionales de la población de menores ingresos en el país.

Ventajas económicas de la PSV:

1. Implica bajos costos indirectos.
2. Permite la posibilidad de crecer en superficie construida y lograr buena calidad en los acabados, de acuerdo con la capacidad económica con que cuentan las familias en cada momento.
3. Logra que la vivienda se revalorice por la inversión realizada a lo largo del tiempo.
4. Detona economías locales y permite la construcción de espacios para realizar actividades económicas.



Principales factores que limitan y condicionan la PSV:



- a) Falta de comprensión de los alcances y características de los procesos de producción social de vivienda y, por ende, del impacto de una política explícita de amplio apoyo a esta forma de producción habitacional. Una política de este tipo permitirá obtener mejores resultados para un mayor número de hogares con recursos relativamente menores por vivienda.
- b) Falta de reconocimiento legal, político y administrativo a esta forma de producción habitacional.
- c) Carencia o inadecuación de instrumentos legales, financieros, administrativos y operativos para apoyar a la PSV.

Principales factores que limitan y condicionan la PSV:



- d) Recursos limitados y condiciones financieras incompatibles con las formas de producción de la PSV y con la capacidad económica de quienes optan por ella.
- e) Falta de asesoría técnica y de utilización de sistemas constructivos y materiales adecuados.
- f) Falta de acceso a información en campos estratégicos para su desarrollo: planes, programas y marco legal vigente.

Plan Nacional de Desarrollo

ESTRATEGIA 1.5 Fortalecer y ampliar los programas e instrumentos del Gobierno Federal para el combate de la pobreza en las ciudades del país.



Se fortalecerá y ampliará la intervención directa del Estado para mejorar las condiciones de vida en que se encuentra la población más pobre que habita en las ciudades, abarcando no solamente la atención a los problemas más urgentes de dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbanas, sino también el diseño y aplicación de ambiciosos programas de desarrollo comunitario, promoción de nuevas fuentes de empleo e ingreso, autoproducción social de la vivienda y mejoramiento del hábitat.

ESTRATEGIA 17.7 Promover el mejoramiento de la vivienda existente y las condiciones para impulsar vivienda progresiva y la producción social de vivienda, mediante nuevas alternativas de productos financieros y apoyos para la población de menores ingresos.

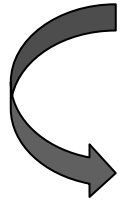


En este sentido, se estimulará la ampliación de la oferta sin garantía hipotecaria y se impulsarán mecanismos que fortalezcan la capacidad de ahorro familiar, de tal modo que se facilite a las familias mexicanas de menores ingresos el acceso a recursos que permitan hacerse de una vivienda o realizar mejoras en la que poseen.



Y con aportaciones de la sociedad se ha determinado:

COBERTURA



Que la producción social, la autoproducción y la autoconstrucción de vivienda son también mecanismos que han demostrado su potencial de solución habitacional, sobre todo para la población ubicada en espacios rurales o en zonas urbanas de alta marginación social. El acceso al financiamiento para este tipo de soluciones, complementado con apoyos del Gobierno Federal, representa otra forma de ampliar la cobertura del financiamiento a la vivienda y fomentar la oferta habitacional de menor costo.



Consolidar una política de apoyos del Gobierno Federal que facilite a la población de menores ingresos acceder al financiamiento de vivienda, y que fomente el desarrollo habitacional sustentable



Promover el mejoramiento de la vivienda existente y las condiciones para impulsar vivienda progresiva y la producción social de vivienda, mediante nuevas opciones de productos financieros y apoyos para la población de menores ingresos





Impulsar un desarrollo habitacional sustentable



Promover el mejoramiento de la vivienda existente y las condiciones para impulsar vivienda progresiva y la producción social de vivienda, mediante nuevas opciones de productos financieros y apoyos para la población de menores ingresos

Incrementar la cobertura de financiamientos de vivienda ofrecidos a la población, particularmente para las familias de menores ingresos



- Impulsar financiamientos y apoyos a la producción social, autoproducción y autoconstrucción de vivienda en áreas rurales, grupos indígenas y zonas urbanas de alta marginación, a través de mecanismos que fomenten el ahorro y potencien los recursos de financiamiento público y privado.
- Fomentar el uso de nuevas tecnologías y productos eficientes para la autoconstrucción de la vivienda rural.

Consolidar una política de apoyos del Gobierno Federal que facilite a la población de menores ingresos acceder al financiamiento de vivienda, y que fomente el desarrollo habitacional sustentable



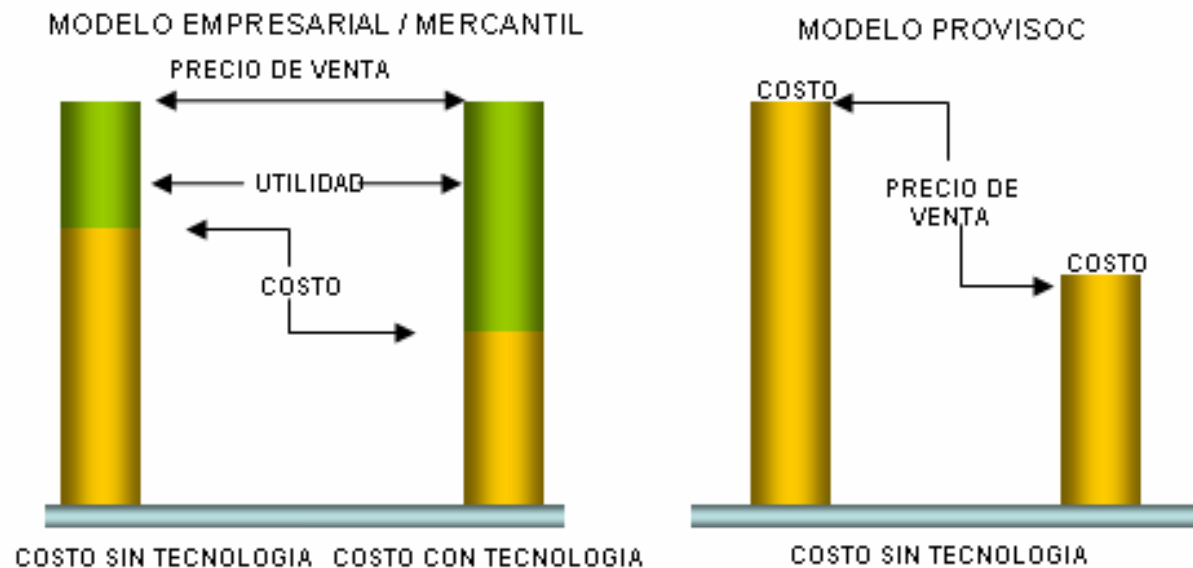
- Apoyar opciones de financiamiento a la autoproducción y producción social de vivienda, especialmente rural



PROVISOC'S



- **PROVISOC'S** utiliza la tecnología y las economías de escala. Con esto se logra un beneficio directo a las familias ya que se les traslada directamente a ellas porque en esta alternativa no hay utilidades, sino un costo administrativo que es muy inferior al Modelo Empresarial y en este caso como no hay una compra-venta se logra que el Costo de la Vivienda y su Precio de Venta sean lo mismo.



Reglas de Operación

Objetivo: Otorgar apoyos económicos a personas de bajos ingresos a través de un subsidio federal, para adquirir una vivienda nueva o usada o un lote con servicios, mejorar la vivienda, impulsar su producción social, autoconstruir o autoproducir vivienda, en el marco de desarrollo humano sustentable establecido en el Plan Nacional de Desarrollo



Promover mecanismos para la producción social de vivienda, la autoconstrucción y la autoproducción en condiciones urbanas o rurales sustentables.

3.5.4. Autoconstrucción o autoproducción de vivienda.

Condiciones y requisitos específicos:

Valor de la solución habitacional y montos de subsidio federal. Para autoconstruir o autoproducir vivienda, el beneficiario tendrá derecho al monto del subsidio federal que corresponda al valor de la solución habitacional conforme a la siguiente tabla.

Valor de la solución habitacional	Subsidio federal para autoconstrucción o autoproducción de vivienda	Valor de la solución habitacional	Subsidio federal para autoconstrucción o autoproducción de vivienda
Expresado en veces el SMGV		Expresado en Pesos	
De 54.9	23.0	De 61,492 a 84,397.77	35,357.9
De 69.9	21.0	De 84,551.5 a 10,745.27	32,283.3
De 89.9	19.0	De 10,7611 a 138,203.27	29,208.7
De 102.0	18.0	De 138,357 a 156,804.6	27,671.4





Producción Social de Vivienda

