



SEDESOL

Encuentro Nacional para la Producción y Gestión Social de la Vivienda

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio

Universidad Iberoamericana

México D.F.

Noviembre 30, 2007

LEY DE VIVIENDA

Arts. 61 y 73

Craig Davis Arzac

Dos instrumentos relevantes para la producción social del Hábitat

Art. 61 Instrumento para la promoción de la focalización y la equidad en la operación de los subsidios federales para vivienda

Art. 73 Instrumento para la promoción de la mejora regulatoria de los desarrollos financiados por los Organismos Nacionales de Vivienda

CAPÍTULO IV

De los Subsidios

ARTÍCULO 61.- Los subsidios que en materia de vivienda y de suelo otorgue el Gobierno Federal se destinarán exclusivamente a los hogares en situación de pobreza, la cual se definirá, identificará y medirá de acuerdo a lo previsto en la Ley General de Desarrollo Social y su Reglamento.

La Secretaría de Desarrollo Social deberá elaborar anualmente, una estimación fundamentada que determine el monto de recursos federales requeridos para cumplimentar la política de subsidios.

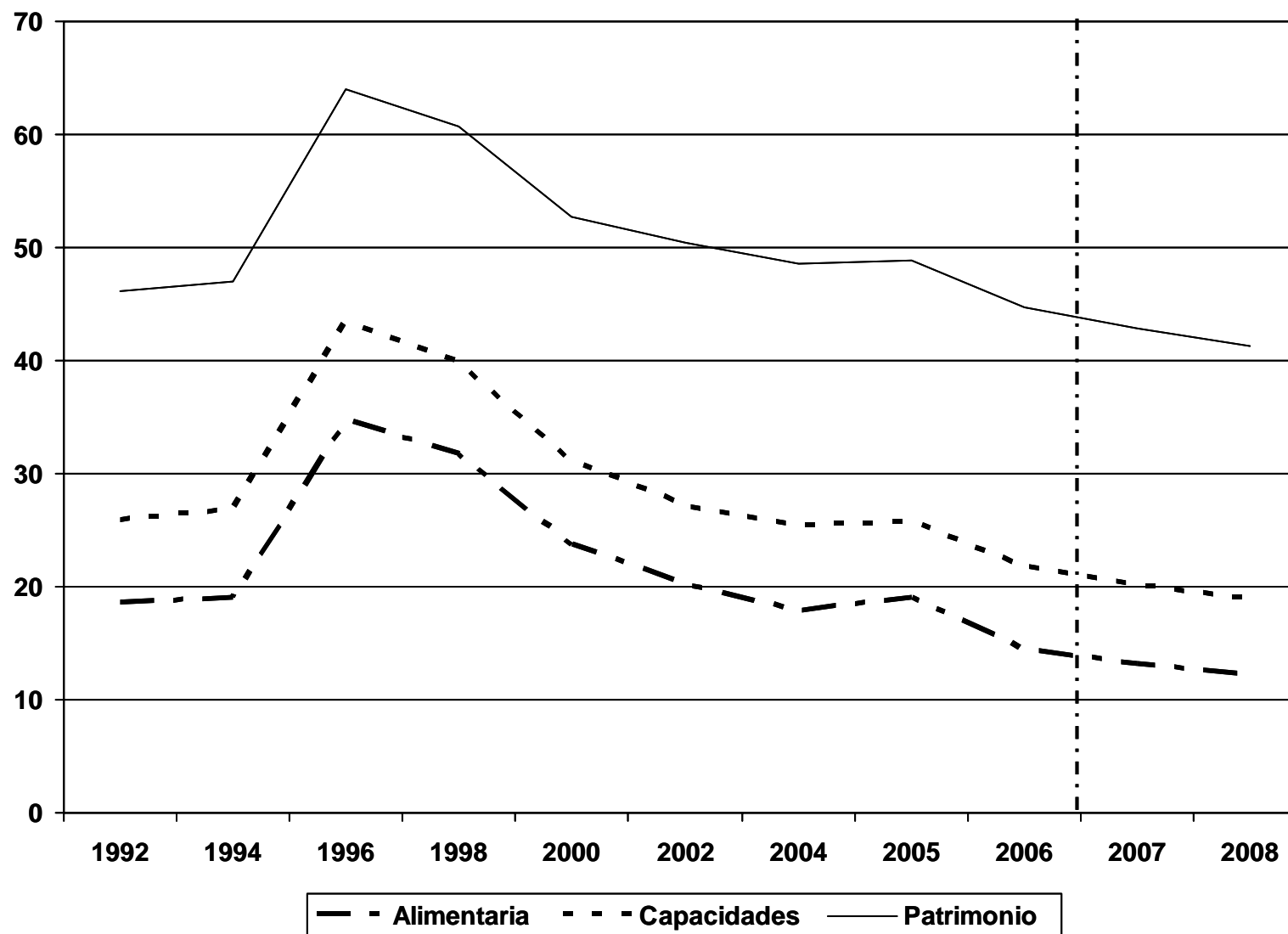
Para la estimación de los recursos a que se refiere el párrafo anterior, se deberá considerar el rezago habitacional, las necesidades de vivienda, la condición de pobreza de los hogares, así como el grado de marginación de la comunidad rural o urbana, entre otros.

Dicha estimación se presentará conjuntamente con el Proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación que el Ejecutivo Federal remita a la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, quién deberá considerarla para la aprobación del Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal que corresponda, tomando en cuenta los compromisos que, en su caso, deriven de los programas que se realicen en cumplimiento a lo dispuesto por el presente ordenamiento.

El subsidio federal para vivienda es el mayor de los subsidios otorgado por el Gobierno Federal para el combate a la pobreza. Hoy el subsidio puede alcanzar 50 y hasta 70 mil pesos por hogar, esto equivale a 10 años de “Oportunidades”. De aquí que sea tan importante su focalización y la garantía de acceso equitativo a todos los grupos de la población en situación de pobreza.

En cumplimiento a lo señalado en el Art. 61 SEDESOL envió al Congreso de la Unión, junto con la “Identificación de Zonas Prioritarias”, la estimación del monto monetario necesario para complementar el programa federal de subsidios para vivienda, y la identificación de la masa carencial para distintos grupos de la población.

Evolución de la pobreza nacional, 1992 - 2008 (personas)



RECURSOS COMPLEMENTARIO		BRECHA	BRECHA	MONTO COM.	MENSUAL	ANUAL
POR HOGAR		POR PER. SMM	POR HOGAR SMM	SMM	\$	\$
RURAL	ALIMENTARIA	0.538706	2.558855	0.4776265	698	8,374
	CAPACIDADES	0.296461	1.408191	0.262847806	384	4,608
	PATRIMONIAL	0.129555	0.615387	0.11486582	168	2,014
URBANO	ALIMENTARIA	0.835034	3.966413	0.740355969	1,082	12,980
	CAPACIDADES	0.495092	2.351689	0.438957596	641	7,696
	PATRIMONIAL	0.216157	1.026745	0.191648354	280	3,360

Para obtener los recursos complementarios por hogar se multiplicó la brecha de ingreso por persona por 4.75 que es el número promedio de miembros por hogar en situación de pobreza, y a la brecha de ingreso por hogar se le aplicó el porcentaje del gasto destinado a vivienda, de acuerdo al siguiente cuadro:



MONTO COMPLEMENTARIO	HOGARES EN POBREZA	MONTO COM. SMM	MENSUAL \$	ANUAL \$	%
TRAMO ALIMENTARIA	1,021,701	566,437.8	827,565,598	9,930,787,172	52.7
TRAMO CAPACIDADES	558,670	200,042.7	292,262,433	3,507,149,194	18.6
TRAMO PATRIMONIO	1,896,562	307,999.2	449,986,882	5,399,842,589	28.7
TOTALES	3,476,933	1,074,479.7	1,569,814,913	18,837,778,955	100.0

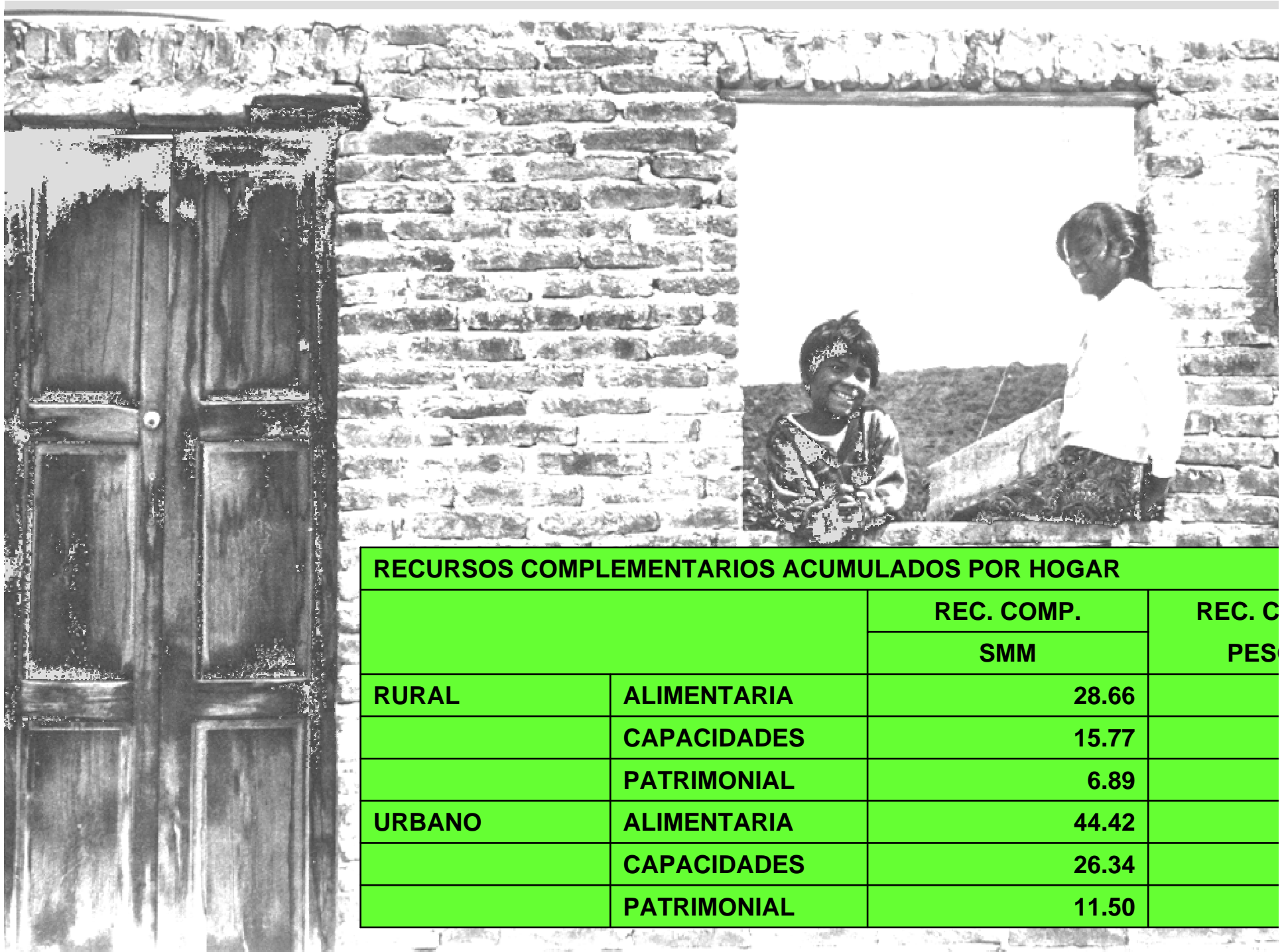


RECURSOS COMPLEMENTARIOS POR AMBITO TERRITORIAL					
	VIVIENDAS CON CARENCIA	MONTO COM. SMM	MENSUAL \$	ANUAL \$	%
RURAL	1,702,199	495,816.2	724,387,494	8,692,649,930	46.1
URBANO	1,774,735	578,663.5	845,427,419	10,145,129,025	53.9
TOTALES	3,476,933.5	1,074,479.7	1,569,814,913	18,837,778,955	100



RECURSOS COMPLEMENTARIOS POR CONDICION					
	VIVIENDAS CON CARENCIA	MONTO COM. SMM	MENSUAL \$	ANUAL \$	%
DERECHOHABIENTE	730,156	225,640.7	329,661,132	3,955,933,581	21
NO DERECHOHABIENTE	2,746,777	848,839.0	1,240,153,781	14,881,845,375	79
TOTALES	3,476,933	1,074,479.7	1,569,814,913	18,837,778,955	100





RECURSOS COMPLEMENTARIOS ACUMULADOS POR HOGAR			
		REC. COMP.	REC. C
		SMM	PES
RURAL	ALIMENTARIA	28.66	
	CAPACIDADES	15.77	
	PATRIMONIAL	6.89	
URBANO	ALIMENTARIA	44.42	
	CAPACIDADES	26.34	
	PATRIMONIAL	11.50	


Indicadores clave de focalización y acceso equitativo

En el marco de lo señalado por el Capítulo sobre Subsidios de la Ley de Vivienda y de acuerdo al análisis elaborado por SEDESOL, para que los programas federales de subsidio a la vivienda, en conjunto, cumplan con los objetivos de focalización, proporcionalidad y equidad en el acceso, se deberá garantizar que:

- El subsidio federal sea solo para la población en situación de pobreza;**
- El monto del subsidio sea proporcional al grado de pobreza;**
- El 45% de los recursos se destine a localidades rurales de menos de 15 mil habitantes;**
- El 50% se destine a la población en situación de pobreza extrema;**
- El 80% de los recursos se destine a la población no cubierta por la red de seguridad social;**

TÍTULO SEXTO
DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA
CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 73.- Las acciones de suelo y vivienda financiadas con recursos federales, así como las de los organismos que financien vivienda para los trabajadores en cumplimiento a la obligación que consigna el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, deberán observar los lineamientos que en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno establezca la Secretaría de Desarrollo Social, escuchando la opinión de la Comisión para cada grupo objetivo de la población, a fin de considerar los impactos de las mismas, de conformidad con lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones aplicables.

An aerial photograph showing a vast, uniform residential development. The houses are arranged in long, parallel rows, creating a grid-like pattern. Each house is a single-story brick building with a reddish-brown roof. The development is densely packed, with narrow streets and small green spaces between the rows. The overall appearance is that of a large-scale, organized housing project.


La rápida expansión del crédito, ha catapultado la demanda real de vivienda, que estuvo muchos años reprimida, en solo 5 años se pasó de 350 mil créditos por año a 700 mil. Esto ha desbordado la capacidad instalada en las ciudades, que al mismo tiempo están enfrentando severos problemas de sobrerregulación y altos costos de transacción. El suelo, la infraestructura y el equipamiento ahora representan serios obstáculos para la expansión ordenada de los núcleos urbanos.

Respondiendo a estas realidades, los desarrolladores de vivienda han optado por construir fraccionamientos cada vez más grandes y cada vez más alejados de los núcleos urbanos donde se encuentran los centros de empleo y los servicios. Hoy es común ver conjuntos de 10, 15 y hasta 25 mil viviendas, inclusive ya son varios los proyectos para construir ciudades de más de 1 millón de habitantes.



Los impactos de estos desarrollos rebasan los límites municipales y muchas veces también los estatales. Dichos fraccionamientos generalmente agotan los servicios de transporte, educación, salud y la mayoría de los servicios municipales en muchos kilómetros a la redonda. La tendencia hacia los grandes desarrollos tiene serias implicaciones en materia de sustentabilidad, calidad de vida y cohesión social.





La normatividad estatal y municipal que regula estos desarrollos en general no preveía conjuntos con estas dimensiones y características. De aquí que para lograr un mejor aprovechamiento del crédito se requiere de un marco normativo mínimo y uniforme que oriente a los distintos actores que participan en la producción de conjuntos habitacionales, así como a los beneficiarios de dichos conjuntos hacia el uso sustentable de los recursos.

FOTO: SARA TOPELSON

Los vacíos normativos implican muchas veces un quebranto para las finanzas municipales. Los recursos que se utilizan para cubrir por ej. la dotación de servicios a grandes distancias, son recursos públicos que se dejan de aplicar en apoyo de la producción social del hábitat.

Los vacíos regulatorios en algunos ámbitos contrastan con la sobrerregulación que prevalece en la legislación local respecto a la urbanización progresiva, cabe destacar que solo 13 entidades permiten este tipo de desarrollos, y esto con severas restricciones.

90 mil hogares se asientan en forma irregular cada año, las causas:

- 80% de la población en situación de pobreza no tiene accesos a crédito, y
- en el 60% del territorio del país no se permite la urbanización progresiva.



Para atender el mandato que establece el Art. 73 la SEDESOL esta desarrollando un programa de trabajo en 4 etapas:

1.- Identificación y análisis comparado de la normatividad local en materia de fraccionamientos (desarrollado en el 2006);

2.- Desarrollo de una propuesta inicial que incluye los aspectos técnicos, administrativos y jurídicos de la norma (en proceso);

3.- Consulta con actores relevantes, la CONAVI y los ONAVIS; (primer semestre de 2008),

4.- Instrumentación, evaluación y mejora continua de la norma (segundo semestre del 2008 en adelante).

Muchas gracias

cdavis@sedesol.gob.mx