

**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE PUERTO VALLARTA, JALISCO
P R E S E N T E S.**

El que suscribe, Ramón Demetrio Guerrero Martínez, Presidente Municipal, en ejercicio de las facultades que me conceden los artículos 47 y 48 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los artículos 83 y 87 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con apego a las formalidades que dispone el artículo 85 de este último ordenamiento citado, y para dar cumplimiento al objetivo de dignificar la vivienda, establecido como tema central del Plan Municipal de Desarrollo vigente, dentro del eje estratégico denominado "*Ciudad de Todos*", presento ante este órgano de gobierno, máxima autoridad dentro del municipio y legítimo representante de la voluntad popular de los Vallartenses, la presente:

INICIATIVA DE ACUERDO EDILICIO

Por el que se autoriza la adhesión de la administración pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, como entidad ejecutora del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio General de Viviendas "*Ésta es tu casa*", instrumentado por el Gobierno Federal.

A través de este instrumento se pretende ampliar la cantidad de beneficios que puedan recibir las familias Vallartenses cuyo ingreso total no rebase los cinco salarios mínimos y no cuenten con casa propia y requieran una opción de financiamiento asequible para edificar o mejorar su vivienda, principalmente en la modalidad de autoconstrucción.

Por tal motivo, y para dar cumplimiento a lo preceptuado por el Plan Municipal de Desarrollo que reconoce, como marco de un objetivo particular denominado "*Dignificar la Vivienda*", que "*la labor del municipio es actuar de forma solidaria con las familias de menos recursos para encontrar esquemas de colaboración que les permitan dignificar sus espacios*", bajo la premisa de que "*en la medida en que mejoremos las condiciones de vida de la gente, se abaten factores de riesgo para la población, [...] se fortalece el patrimonio edificado y se disminuye la pobreza material*", a continuación se enuncian los antecedentes, motivos y fundamentos que sustentan el presente instrumento.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo con la información más reciente publicada por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, CONEVAL, una cifra de 107,240 Vallartenses, que

representan el 45.5% de la población total del municipio, se encuentra en situación de pobreza, de modo que simultáneamente su ingreso es inferior al valor de la línea de bienestar (*es decir, que no cuenta con los recursos suficientes para adquirir los bienes y servicios que requiere para satisfacer sus necesidades alimentarias y no alimentarias*) y padece en promedio dos carencias sociales, ya sea en materia de rezago educativo, de calidad y espacios de la vivienda, de acceso a los servicios básicos o de acceso a la alimentación.

Según esta misma fuente, un total de 26,808 personas, que representan el 11.4% de quienes habitan en Puerto Vallarta, muestran algún tipo de carencia asociada con la calidad o los espacios de su vivienda, entre cinco identificables que son: El hacinamiento; el hecho de que la mayor parte de los pisos sean tierra; la circunstancia de que la mayor parte del techo sea lámina de cartón o desechos; o bien, que el material de la mayor parte de los muros sea de lámina o carrizo, o de material de desecho.

La investigación de CONEVAL también mostró que, aunque solamente el 3.1 de los Vallartenses no tienen acceso a algún servicio básico en su vivienda (*agua, drenaje o electrificación*), lo que representa un universo de 7,333 personas, este pequeño grupo abarca a la población con mayor grado de vulnerabilidad, que acumula en promedio 3.2 carencias sociales.

La dimensión de esta problemática también abarca el hecho de que una amplísima proporción de las colonias y comunidades del municipio se extienden sobre terrenos en los que la gente no cuenta con seguridad jurídica respecto de la tenencia de sus lotes. En efecto, de acuerdo con los registros de la Dirección General de Ecología y Ordenamiento Territorial, hasta principios del 2013 se tenían identificados un total de 172 asentamientos humanos que presentaban algún tipo de problemas relacionados con la irregularidad en la posesión o propiedad del suelo, por lo que se está trabajando en algún programa de regularización específico, acorde con las opciones jurídicas disponibles.

Pero el fenómeno de la irregularidad de los asentamientos, aún cuando exista la plena voluntad de la autoridad y de los interesados para solucionarlo, no es un problema que se pueda extinguir en breve tiempo, en tanto que la necesidad de muchas familias para acceder a una vivienda o para dignificar la que ya tienen es apremiante, y la imposibilidad legal para demostrar la legítima propiedad sobre el lote en el que habitan constituye también una seria limitación que impide su acceso al financiamiento.

Como consecuencia lógica de esos datos, es posible inferir el impacto notoriamente benéfico que traería la canalización de cualquier apoyo económico para el mejoramiento o construcción de vivienda, sobre todo en favor de las familias que hoy, aunque disponen de un lote

o solar ubicado en una zona donde podrían conectarse a los servicios públicos, no les ha sido posible dignificar el espacio donde habitan, debido a que su ingreso es precario y carecen de título de propiedad.

Y esos son justamente los objetivos declarados que se propone atender el Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda "*Ésta es tu casa*", promovido por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, SEDATU, y la Sociedad Hipotecaria Federal, SHF, y operado por la Comisión Nacional de Vivienda, CONAVI, que "*tiene como finalidad apoyar a personas de bajos ingresos [hasta \$9,843.52, equivalente a 5 veces el salario mínimo del Distrito Federal] para adquirir una vivienda digna y decorosa con un subsidio para vivienda con recursos del Gobierno Federal*".

Este Programa Federal va dirigido preferentemente a la *población no afiliada del país*, y concentra sus acciones en 4 modalidades de soluciones habitacionales: a) Vivienda Nueva o Usada; b) Lotes con Servicios; c) Autoconstrucción o Autoproducción Asistida y d) Ampliación y Mejoramiento de Vivienda.

De manera particular, para los efectos de ejecución que derivarán del presente acuerdo, se valora la conveniencia de promover este programa en Puerto Vallarta en su vertiente de autoproducción de vivienda entre al menos cien familias Vallartenses que califiquen para recibir los beneficios, que implican subsidios hasta por \$53,311.40 —incluidos los Gastos de Originación— por cada intervención, hasta un máximo de cuatro intervenciones por vivienda, cuando la solución habitacional en su conjunto (*o sea, la vivienda, con el terreno incluido*), esté valuada entre 40 y 130 veces el importe mensual del salario mínimo general para el área metropolitana de la Ciudad de México (*o sea, entre 79 mil y 256 mil pesos, aproximadamente*). En los casos en los que el valor de la solución habitacional fuera menor, el interesado podría recibir los beneficios del programa, en una cuantía que no rebase el 40% del total.

De acuerdo con el esquema de subsidios que se está proponiendo, el interesado aportaría una cantidad aproximada a \$2,165.57 bajo el concepto de ahorro previo (*enganche*). La Federación aportaría de manera directa y sin obligación de reembolso un total de \$17,324.56, a través de la Sociedad Hipotecaria Federal y la Comisión Nacional de Vivienda, en tanto que la Entidad Ejecutora y alguna financiera autorizada por la propia CONAVI aportaría la cantidad de \$33,821.27, que los interesados se comprometerían a pagar con interés mínimo, durante un plazo de treinta y seis meses. Este beneficio económico permitiría a las familias acreditadas conforme a las reglas de operación adquirir materiales constructivos y realizar las obras que les permitan dotar a sus viviendas con la infraestructura que necesitan para conectarse adecuadamente a los

servicios públicos, o bien edificar, ampliar o mejorar considerablemente algunos espacios habitables, principalmente en sus pisos o techos, o en sus servicios sanitarios.

Es importante reconocer que las bondades de este programa serían adicionales al esfuerzo que ya ha venido realizando con éxito la administración municipal, a través del Programa “*Casa Digna*”, operado a través de la Dirección General de Desarrollo Social con el fin de mejorar las viviendas de las familias Vallartenses que viven en las zonas marginadas del municipio, mediante la entrega de materiales de construcción.

Así, con la voluntad y confianza de la gente, mediante la suma de esfuerzos entre los distintos órdenes de gobierno y con la cooperación de todas las entidades públicas, privadas y sociales que puedan sumarse en este esfuerzo, mediante la ampliación de la oferta de programas sociales para el mejoramiento de la vivienda, estaremos contribuyendo a la reversión de una de las principales causas de los rezagos sociales que limitan el desarrollo de Puerto Vallarta: el demérito en la calidad de vida relacionado con la inapropiada calidad de la vivienda y con la falta de acceso oportuno y efectivo a los servicios básicos.

Con la mira en ese propósito, a través de esta iniciativa se pretende **que la administración municipal de Puerto Vallarta pueda acreditarse ante la Comisión Nacional de Vivienda, CONAVI, como entidad ejecutora** del mencionado Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda “*Ésta es tu casa*”, conforme a los lineamientos de las Reglas de Operación publicadas en el Diario Oficial de la Federación del jueves 28 de febrero del 2013.

También es nuestro propósito **dejar abierta la posibilidad legal de que el Municipio de Puerto Vallarta colabore con otras Entidades Ejecutoras acreditadas** ante la CONAVI, en la medida en que esta acción permita ampliar los beneficios para las familias Vallartenses. Esta última opción, de hecho, se reconoce como la más viable, en virtud de la realidad financiera por la que atraviesa el municipio.

De acuerdo con las Reglas de Operación en cita, una “**entidad ejecutora**” está definida como toda “*dependencia o entidad de la Administración Pública Federal, estatal o municipal o persona moral, que se adhirió al Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda ‘Ésta es tu casa’, y que apoya a la obtención de una solución habitacional a través de financiamiento y que aplica los recursos federales para subsidiar a los beneficiarios, en los términos de su acto constitutivo y las autorizaciones con las que al efecto deba contar*”.

Para facilitar la comprensión de los alcances de este instrumento, y para los efectos legales relacionados con su efectividad y accesibilidad pública, se transcribe a continuación lo

especificado por el documento aludido, en su apartado 7.2, que se refiere al proceso de acreditación y funcionamiento de las mencionadas “entidades ejecutoras”:

«7.2. **Entidades Ejecutoras.** Serán las siguientes:

- a. Organismos Nacionales de Vivienda: INFONAVIT, FOVISSSTE, ISSFAM.
- b. Intermediarios financieros privados regulados
- c. Intermediarios financieros que operen con Sociedades Nacionales de Crédito
- d. Fundaciones
- e. Otras personas morales que autorice la Junta de Gobierno de la CONAVI.
- f. Organismos estatales y municipales de vivienda.

g. Ejecutores Sociales: Desarrolladores Sociales de Vivienda Acreditados e Instituciones acreditadas por el Comité de Producción Social de Vivienda adheridos al Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda “Ésta es tu casa”, que otorga financiamiento en forma directa o mediante convenio con Entidades Financieras que al efecto autorice la Instancia Normativa [la CONAVI].

Los interesados deberán suscribir con la Instancia Normativa un convenio de adhesión.

Para tal efecto, la Entidad Ejecutora debe cumplir con los siguientes criterios mínimos de elegibilidad:

- I. Acreditar su personalidad jurídica.
- II. Evidenciar su solvencia moral y financiera.
- III. Evidenciar mecanismos formales de operación, tales como conciliación contable y administración.
- IV. Evidenciar su población objetivo.
- V. Ofrecer condiciones de financiamiento, tales como tasas de interés, costo anual total, comisiones y plazos que a juicio de la Instancia Normativa sean apropiadas para la ejecución del presente Programa y acordes a su naturaleza jurídica.
- VI. En el caso de los Ejecutores Sociales, estar acreditado por el Comité de Producción Social de Vivienda.»

Registrada como Entidad Ejecutora del Programa federal “Ésta es tu casa”, la administración municipal tendría la posibilidad de recibir y dar seguimiento a las solicitudes de los interesados, bajo ciertas reglas a las que se obligaría a través del respectivo **Convenio de Adhesión** (“acuerdo de voluntades entre la CONAVI y la Entidad Ejecutora que tiene por objeto establecer los compromisos y procedimientos para el manejo y aplicación de recursos federales destinados al otorgamiento de subsidios federales conjuntamente con el financiamiento que otorgue la Entidad Ejecutora, en términos de las Reglas”). Entre las obligaciones asumidas —muy lógicas y razonables todas ellas— estarían las siguientes:

- Difundir el programa.
- Informar con detalle a los solicitantes las condiciones del otorgamiento del subsidio.
 - Recibir las solicitudes de acceso al financiamiento sin discriminación alguna, siempre que el interesado se encuentre dentro de los criterios de elegibilidad que establecen las Reglas de Operación.
 - Validar y verificar que los solicitantes cumplan con los requisitos establecidos.
 - Acceder a las bases de datos de la CONAVI para evitar duplicidades en las solicitudes o en los apoyos otorgados.
 - Informar a los solicitantes sobre la autorización de los beneficios, cuando éstos fuesen procedentes.
 - Hacerse responsable sobre el manejo de los recursos, y devolverlos a la entidad federal emisora cuando no se hayan utilizado dentro de los plazos y de acuerdo con los requisitos establecidos en las Reglas de Operación y en los manuales de procedimientos que derivan de ellas.

Un punto adicional es el que deriva de la vertiente del programa encaminada a la ampliación y mejoramiento de la vivienda, prevista en las Reglas de Operación bajo el apartado 5.2, en lo tocante a la posibilidad de que los beneficios del subsidio se extiendan también para las familias que no pueden acreditar la propiedad del lote donde está asentada su finca, por encontrarse en situación irregular. Al respecto, vale decir que, aunque *“en el subsidio para ampliación y mejoramiento se dará prioridad a las solicitudes de ampliación, mejoramientos de pisos y techos, servicios sanitarios, y conexiones a servicios públicos”*, también *“se podrán utilizar estos recursos para la regularización de la propiedad ante el Registro Público de la Propiedad y/o catastro así como el Registro Agrario Nacional cuando se trate de propiedad ejidal o comunal”*.

Sobre este particular, el Honorable Ayuntamiento y la comunidad deben estar enterados que, conforme al Manual de Procedimientos para la Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda *“Ésta es tu casa”*, en el capítulo que establece los *“lineamientos específicos por modalidad”*, está previsto para el esquema de autoproducción o autoconstrucción, que la Entidad Ejecutora *“garantizará que el suelo donde se ejecute el proyecto de autoproducción cumpla con lo dispuesto en la normativa o legislación aplicable en materia de uso de suelo para fin habitacional”*. Tal disposición, combinada con el hecho de que algunos solicitantes del subsidio podrían tener dificultades para acreditar la propiedad de su lote, ha derivado en la necesidad de constituir un fondo de garantías a primeras pérdidas, para auxiliar a la Entidad Ejecutora seleccionada a facilitar el crédito de mejoramiento a viviendas incluso en zonas de origen ejidal.

Finalmente, es de destacarse que el contenido de esta propuesta tiene su fundamento constitucional en el artículo 4° de la Carta Magna, que reconoce como un Derecho Humano la posibilidad de que toda familia tenga acceso a una vivienda digna y decorosa, como elemento indispensable para lograr su pleno desarrollo y bienestar.

Asimismo se reconoce como fundamento la Ley de Vivienda expedida por el Congreso de la Unión, reglamentaria del dispositivo constitucional anterior, cuyo primer artículo señala a la vivienda como un área prioritaria para el desarrollo nacional, y define a la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa como asuntos de orden público e interés social, a la que deben contribuir las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, en coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y con la participación de los sectores social y privado.

En el ámbito local, son aplicables y sirven de fundamento a este acuerdo edilicio los artículos 8° y 33 de la Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios, que otorgan competencia a los Ayuntamientos para aplicar programas y acciones de vivienda, y determinan su facultad para promover la participación de los sectores social y privado en los procesos de programación y ejecución de las acciones de vivienda.

En razón de todo lo expuesto anteriormente, a través de este instrumento someto a la alta consideración del Ayuntamiento las siguientes propuestas concretas de

ACUERDO:

PRIMERO.- Se autoriza al Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para que en la medida de sus posibilidades y a través de sus representantes designados mediante este instrumento suscriban el Convenio de Adhesión y los instrumentos jurídicos necesarios, que permitan a este orden de gobierno, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Social, fungir como Entidad Ejecutora del «Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda “Ésta es tu casa”», operado por el Gobierno Federal a través de la Comisión Nacional de Vivienda, CONAVI.

SEGUNDO.- Se faculta al Presidente Municipal para que, a través de la Dirección General de Desarrollo Social, o mediante acuerdos o convenios de colaboración con Entidades Ejecutoras del «Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda “Ésta es tu casa”» debidamente acreditadas ante la Comisión Nacional de Vivienda —CONAVI—, instituya, formalice y ejecute uno o más programas para la ampliación y mejoramiento de vivienda a favor de los Vallartenses con menores ingresos, conforme a las posibilidades del Municipio.

TERCERO.- Se autoriza al Municipio de Puerto Vallarta a constituir, con recursos provenientes de su Presupuesto de Egresos y ante las dependencias y entidades del Gobierno Federal que sean necesarias, o ante las instituciones del Sistema Bancario Mexicano u otros organismos auxiliares de crédito, conforme a la legislación de la materia, uno o más fondos de garantía a primeras pérdidas con el propósito de respaldar a los beneficiarios del «Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda "Ésta es tu casa"» que no se encuentren en condiciones de exhibir una escritura pública del lote o finca donde realizarán sus proyectos de ampliación o mejora de vivienda.

previa a escritura

CUARTO.- Se autoriza la disposición de recursos por la cantidad de hasta \$350,000 (trescientos cincuenta mil pesos mexicanos, sin centavos), conforme a los términos del resolutivo anterior, para la constitución de un primer fondo de garantías a primeras pérdidas para un programa piloto de apoyo para la ampliación o mejoramiento de viviendas en favor de cien o más familias Vallartenses. Se autoriza asimismo la disposición de más recursos para la ampliación de ese fondo o la constitución de otros análogos, conforme a las posibilidades económicas del municipio y en la cuantía que se determine en el correspondiente Presupuesto de Egresos.

3000,000

el cumplimiento de las fincas del programa.

QUINTO.- Se faculta al Presidente Municipal, al Síndico, al Tesorero Municipal y al Director General de Desarrollo Social para que, en razón de su competencia y de manera conjunta o individual, suscriban toda la documentación necesaria para el cabal cumplimiento del presente acuerdo.

Puesto a la consideración del Honorable Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, a los veintinueve días del mes de julio del dos mil trece.

Atentamente

Belisario Domínguez y 190 Aniversario
del Estado Libre y Soberano de Jalisco"


Demetrio Guerrero Martínez
Presidente Municipal

GOBIERNO EN
MOVIMIENTO

www.puertovallarta.gob.mx
Calle Independencia No. 123
Col. Centro. Puerto Vallarta, Jalisco.
Tel. 01(322) 226 8080

Se buscará asimismo la disposición de más recursos para la ampliación de ese fondo previa autorización del Pleno, en el correspondiente Presupuesto de egresos