



## Lineamientos Técnicos, Sociales y Operativos

### Programa de Apoyo para la Autoconstrucción Asistida

#### EspacioDigno.org

El presente documento tiene por finalidad definir los lineamientos técnicos, sociales y operativos que regirán la implementación y ejecución del Programa de Apoyo para la Autoconstrucción Asistida, iniciativa desarrollada por EspacioDigno.org con el propósito de promover el acceso a vivienda digna en poblaciones en situación de vulnerabilidad socioeconómica.

#### Objetivo General

El programa busca facilitar procesos de autoconstrucción asistida mediante la provisión de materiales de construcción y asesoría técnica especializada, dirigido a familias de bajos ingresos que posean un terreno propio pero carezcan de los recursos necesarios para edificar o mejorar sus viviendas. Esta intervención se enmarca dentro de un enfoque de desarrollo comunitario sostenible, donde la participación activa de los beneficiarios y el acompañamiento técnico se articulan para garantizar la eficacia del proceso constructivo y la habitabilidad de las soluciones arquitectónicas implementadas.

#### Alcances y Enfoque Multidisciplinario

La estructura del programa integra tres dimensiones fundamentales:

- **Técnica:** Establece protocolos de diseño, selección de materiales y supervisión de obras, asegurando estándares de seguridad y calidad.
- **Social:** Fomenta la organización comunitaria y la capacitación de los beneficiarios en técnicas constructivas básicas, reforzando su autonomía.
- **Operativa:** Define los mecanismos de logística, distribución de insumos y monitoreo, optimizando recursos y garantizando transparencia.

Este modelo de intervención no solo busca mitigar el déficit habitacional, sino también empoderar a las comunidades mediante procesos formativos que promueven la sostenibilidad de las soluciones implementadas.



## Objetivos del Programa

**Provisión de Apoyo en Especie para la Solución Habitacional**  
El programa facilitará la entrega de materiales de construcción de calidad a solicitantes que acrediten necesidad habitacional y posean un terreno legalmente regularizado. Este componente busca subsanar las limitaciones económicas que impiden a las familias acceder a insumos básicos para la edificación, garantizando que los recursos proporcionados sean destinados exclusivamente a la mejora o construcción de sus viviendas.

**Fomento de la Autoconstrucción Asistida y Responsable**  
Mediante asesoría técnica especializada, se capacitará a los beneficiarios en métodos constructivos seguros y adecuados a sus contextos socioeconómicos y geográficos. Este acompañamiento no solo optimizará el proceso edificatorio, sino que también reforzará capacidades locales, reduciendo riesgos estructurales y promoviendo buenas prácticas en autoconstrucción.

**Optimización de Recursos para Vivienda Progresiva**  
El programa promoverá estrategias de construcción por etapas, priorizando el uso eficiente de materiales, la adaptabilidad de los diseños y la planificación financiera familiar. Este enfoque permitirá a los beneficiarios avanzar en sus proyectos habitacionales de manera sostenible, ajustándose a sus posibilidades económicas sin comprometer la calidad ni la seguridad de las edificaciones.

### Impacto Esperado

Estos objetivos se alinean con un modelo de desarrollo habitacional inclusivo, donde la combinación de recursos materiales, conocimiento técnico y participación comunitaria consolida soluciones de vivienda digna, escalables y adaptables a las dinámicas familiares.

## Comité de Selección

### 1. Composición del Comité de Selección

El proceso de evaluación de solicitudes será conducido por un Comité de Selección multidisciplinario, integrado por:

**Director General del Programa:** Responsable de la supervisión estratégica y la alineación del proceso con los objetivos institucionales.



**Coordinador Social:** Encargado de evaluar el contexto socioeconómico de los solicitantes y garantizar que el apoyo se dirija a los grupos prioritarios.

**Tesorero:** Verificará la transparencia en el manejo de recursos y la sostenibilidad financiera de las intervenciones.

**Ingeniero de Obras:** Asegurará la viabilidad técnica de los proyectos, analizando las condiciones del terreno, los diseños propuestos y los materiales requeridos.

**Representante Comunitario (cuando aplique):** Actuará como enlace con la población beneficiaria, aportando perspectiva local y legitimidad social al proceso.

## **2. Atribuciones y Responsabilidades del Comité**

El comité tendrá las siguientes funciones:

- **Revisión documental:** Verificación exhaustiva de expedientes (documentación legal del terreno, estudios socioeconómicos, planos, etc.).
- **Evaluación técnica y social:** Análisis integrado de factores como vulnerabilidad familiar, factibilidad constructiva y potencial impacto comunitario.
- **Dictaminación:** Aprobación, rechazo o solicitud de ajustes a las solicitudes, con base en criterios preestablecidos y debidamente fundamentados.
- **Transparencia:** Garantizar que las decisiones sean objetivas, documentadas y comunicadas oportunamente a los solicitantes.

## **3. Criterios de Decisión**

Las resoluciones se basarán en:

- Urgencia habitacional (condiciones de hacinamiento, riesgos en la vivienda actual).
- Disponibilidad de recursos (presupuesto programático y logística).
- Sostenibilidad del proyecto (compromiso demostrado por la familia y capacidad de autogestión).

**Nota:** La inclusión del representante comunitario será obligatoria en zonas con alta participación colectiva, asegurando equidad y pertinencia cultural.

## **4. Etapas del Proceso**

### **1. Registro de Solicitud y Pago del Trámite**



Los interesados deberán completar el Formato Único de Registro (FUR), proporcionando información personal, socioeconómica y documentación legal del terreno (escrituras, predial, etc.).

Se requerirá un pago simbólico de recuperación (ajustable a capacidad económica), destinado a garantizar el compromiso de los solicitantes y cubrir costos administrativos.

## **2. Revisión Documental (Análisis Preliminar)**

El área jurídica verificará la titularidad y regularización del terreno, descartando conflictos de propiedad.

El equipo social validará los indicadores de vulnerabilidad (ingresos, composición familiar, condiciones actuales de vivienda).

Criterio de exclusión: Documentación incompleta o inconsistente.

## **3. Visita Técnica al Terreno**

Realizada por el Ingeniero de Obras y el Coordinador Social, incluirá:

- ✓ Evaluación geotécnica (suelo, topografía, riesgos naturales).
- ✓ Diagnóstico de necesidades habitacionales (priorización de espacios críticos).
- ✓ Fotodocumentación y levantamiento de croquis preliminar.

Producto: Informe técnico-social con recomendaciones (viabilidad, materiales requeridos, ajustes al diseño).

## **4. Evaluación del Comité de Selección (Sesión Deliberativa)**

Revisión colegiada de:

- ✓ Cumplimiento de requisitos (filtro legal y social).
- ✓ Resultados de la visita técnica.
- ✓ Disponibilidad presupuestaria (asignación por orden de prioridad).

Herramienta: Matriz de puntuación con ponderaciones predefinidas (ej. 40% vulnerabilidad, 30% viabilidad técnica, 30% impacto familiar).

## **5. Aprobación y Notificación**

Comunicación formal por escrito vía oficio o correo electrónico, detallando:

- ✓ Resultado (aprobado, rechazado o sujeto a observaciones).
- ✓ Monto y tipo de apoyo asignado (lista de materiales, cronograma).
- ✓ Vías de recurso en caso de inconformidad.

## **6. Firma de Convenio de Colaboración**



Documento legal que establece:

- ✓ Obligaciones de las partes (Ej.: contrapartida familiar en mano de obra).
- ✓ Especificaciones técnicas del proyecto.
- ✓ Cláusulas de seguimiento y evaluación post-entrega.

## **7. Entrega de Materiales y Acompañamiento**

Logística: Entrega faseada según avance de obra (control de inventarios con firmas de recibido).

Asesoría continua: Visitas periódicas del técnico asignado (verificación de métodos constructivos, solución de contingencias).

Mecanismo de cierre: Certificado de terminación avalado por el programa.

Notas Clave:

Transparencia: Todas las etapas serán documentadas en el expediente digital del beneficiario.

Flexibilidad: El proceso podrá ajustarse para casos excepcionales (ej. emergencias por desastres), previa justificación del Comité.

Enfoque diferencial: Priorización de hogares con jefatura femenina, adultos mayores o personas con discapacidad.

Este protocolo asegura selección objetiva, ejecución eficiente y rendición de cuentas, alineado a estándares internacionales de programas de vivienda social (ONU-Hábitat, BID).

## **5. Requisitos del Solicitante**

### **1. Criterios Básicos de Selección**

Los solicitantes deberán cumplir de manera irrenunciable con los siguientes requisitos:

Capacidad jurídica: Ser mayor de edad (18+ años) y presentar identificación oficial vigente (INE, pasaporte o cédula profesional).

Derecho sobre el terreno:

Acreditar propiedad mediante escritura pública registrada o documento equivalente (comodato, usufructo o posesión legal con sentencia judicial).





En caso de terrenos ejidales o comunales, presentar certificado de derechos parcelarios y acuerdo de asamblea que autorice la construcción.

No duplicidad de apoyos: Declaración bajo protesta de decir verdad de no haber recibido subsidios o materiales para vivienda en los últimos 3 años (con validación cruzada en sistemas de dependencias públicas y OSC).

## **2. Compromisos del Beneficiario**

Participación activa:

Asistencia obligatoria a talleres técnicos (mínimo 80% de sesiones).

Aportación de mano de obra no especializada (20 horas semanales) o contrapartida económica proporcional (según evaluación socioeconómica).

Aceptación de términos:

Firma de convenio que establece sanciones por desvío de materiales o abandono del proyecto.

Autorización para monitoreo y difusión de imágenes del proceso (con fines de transparencia).

## **3. Documentación Requerida**

Dossier obligatorio:

Identificación oficial (original y copia).

CURP actualizada.

Comprobante de domicilio (luz, agua o predial, no mayor a 3 meses).

Documentación catastral (predial libre de adeudos y plano de ubicación).

Carta compromiso notarizada (modelo proporcionado por el programa).

Excepciones y Consideraciones Especiales

Flexibilización documental: Para casos de posesión histórica sin regularizar, se aceptará inicio de trámite de regularización (con compromiso de conclusión en máximo 12 meses).

Protección a grupos prioritarios: Hogares indígenas o con integrantes discapacitados podrán sustituir la mano de obra por proyectos productivos vinculados a la construcción (ej. elaboración de adobe).



Nota Técnica: El incumplimiento de requisitos generará la descalificación automática, con derecho a reinscripción en siguientes convocatorias (máximo 2 oportunidades).

## 6. Criterios de Evaluación Social

### Evaluación Socioeconómica

Umbral de Ingresos: Se considerarán como prioritarias las familias cuyo ingreso mensual no exceda 1.5 salarios mínimos per cápita, verificable mediante:

- Estados de cuenta bancarios
- Constancias laborales
- Declaración fiscal simplificada

Carga Familiar: Se asignarán puntajes adicionales por cada dependiente económico:

+5 puntos por menor de edad

+7 puntos por adulto mayor o persona con discapacidad

### Diagnóstico Habitacional

Grado de Precariedad (escala de 1 a 10):

Hacinamiento crítico (>3 personas por dormitorio)

Falta de servicios básicos (drenaje, electricidad, agua potable)

Riesgos estructurales (techos de lámina, paredes de desecho)

Urgencia de Reubicación: Casos con dictamen de Protección Civil por riesgo inminente

### Indicadores de Vulnerabilidad

Salud: Presentación de diagnósticos médicos oficiales que limiten la autoconstrucción

Violencia: Aval de instituciones de protección a víctimas

Marginación: Residencia en zonas de muy alta marginación (CONAPO)

Participación Comunitaria

Escala de Compromiso:



Nivel 1: Asistencia a asambleas

Nivel 2: Participación en faenas

Nivel 3: Liderazgo en comités

**Mecanismo de Verificación:**

Constancias de participación emitidas por autoridades locales

Bitácoras de asistencia a capacitaciones

Sistema de Ponderación

Criterio	Peso (%)	Instrumento de Medición
<b>Ingresos</b>	25%	Escala CONEVAL modificada
<b>Dependientes</b>	20%	Acta constitutiva familiar
<b>Condiciones de vivienda</b>	30%	Ficha técnica de visita domiciliar
<b>Vulnerabilidad</b>	15%	Dictamen institucional
<b>Participación</b>	10%	Registros comunitarios

Notas Metodológicas:

Los casos con puntaje superior a 85/100 serán considerados de atención prioritaria

Se establecerá un periodo de impugnación de 5 días hábiles tras la publicación de resultados

Los criterios se alinean con los protocolos de la SEDATU y el PNUD para proyectos habitacionales

Este modelo garantiza transparencia en la asignación de apoyos y optimiza el impacto social de los recursos disponibles, incorporando tanto variables cuantitativas como cualitativas en el proceso de selección.

## 7. Evaluación Técnica del Terreno

- Accesibilidad y Logística



**Requisitos mínimos:**

Vía de acceso transitable para vehículos de carga (mínimo 4m de ancho)

Distancia máxima de 500m desde camino pavimentado o principal

Zona libre de restricciones viales permanentes

Evaluación complementaria:

- Análisis de rutas de suministro mediante sistemas GIS
- Certificación de transitabilidad en temporada de lluvias

Parámetros de Superficie

Dimensiones mínimas requeridas:

Vivienda unifamiliar: 60m<sup>2</sup> útiles (6x10m)

Vivienda progresiva: 100m<sup>2</sup> para expansión futura

Coeficientes de ocupación:

- Máximo 70% de área construida en zona urbana
- 50% en áreas con pendientes >15%

Diagnóstico Geotécnico y Estructural

Exclusiones automáticas:

Suelos colapsables o de alta expansividad

Zonas de riesgo hidrometeorológico certificadas

Pendientes superiores a 30%

**Requerimientos técnicos:**

- Estudio de capacidad de carga (mínimo 1.2 kg/cm<sup>2</sup>)
- Distancia mínima de 25m a barrancas o cuerpos de agua

Disponibilidad de Servicios Básicos

Infraestructura requerida:

Punto de conexión eléctrica a ≤50m

Tubería de agua potable a ≤100m

Posibilidad de drenaje sanitario o fosas sépticas



Soluciones alternativas:

- Sistemas captadores de agua pluvial (en zonas rurales)
- Energías renovables para casos especiales

Protocolo de Evaluación Técnica

Fase	Actividad	Duración	Responsable
<b>Desk Research</b>	Análisis cartográfico y catastral	3 días	Geómetra
<b>Inspección</b>	Visita in situ con equipo especializado	1 día	Ingeniero Civil
<b>Laboratorio</b>	Pruebas de suelo y agua*	5 días	Técnicos certificados
<b>Dictamen</b>	Elaboración de reporte técnico	2 días	Comité interdisciplinario

\*Opcional según características del terreno

#### Cláusulas Especiales:

Terrenos que requieran obras de mitigación: El beneficiario deberá cubrir el 50% del costo

**Limitaciones menores:** Se propondrán ajustes al proyecto arquitectónico

**Restricciones legales:** Se otorgará plazo de 90 días para regularización

Anexo Técnico:

Plantilla de cálculo de capacidad de carga

Diagrama de flujo para evaluación de riesgos

Checklist de verificación in situ

Este protocolo garantiza que los apoyos se destinen a proyectos técnicamente viables, minimizando riesgos constructivos y asegurando la sustentabilidad de las soluciones habitacionales. La evaluación combina metodologías estandarizadas (Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones) con adaptaciones contextuales para entornos urbanos marginales y rurales.

## 8. Tipologías de Vivienda según superficie disponible



**\*\*Terreno de 20m<sup>2</sup> a 30m<sup>2</sup>:\*\***

- Vivienda de 1 habitación.
- Área común que integra cocina-sala.
- 1 baño completo.
- Techo de lámina galvanizada.

**\*\*Terreno de 31m<sup>2</sup> a 50m<sup>2</sup>:\*\***

- Vivienda de 2 habitaciones.
- Cocina y sala separadas.
- 1 baño completo.
- Techo de lámina o concreto, según disponibilidad.

**\*\*Terreno de 51m<sup>2</sup> a 70m<sup>2</sup>:\*\***

- Vivienda de hasta 3 habitaciones.
- Cocina, sala y comedor independientes.
- 1 o 2 baños (según el caso).
- Techo de concreto.
- Posibilidad de cimentación para crecimiento vertical futuro.

## **9. Acabados y Componentes Constructivos**

- Muros: block de concreto hueco de 10 o 15 cm.
- Techo: lámina galvanizada o losa de concreto armado.
- Piso: concreto pulido (en caso de solicitar piso).
- Instalación eléctrica básica.
- Instalación sanitaria con biodigestor (cuando no hay drenaje municipal).



- Pintura en interiores y exteriores, según disponibilidad.

## **10. Obligaciones del Solicitante**

### **1. Gestión Administrativa**

Tramitación de Permisos:

Obtener y financiar los permisos de construcción ante el municipio correspondiente, incluyendo:

- ✓ Licencia de obra
- ✓ Alineamiento y número oficial
- ✓ Dictámenes de uso de suelo (cuando aplique)

Presentar comprobantes de trámites iniciados dentro de los 15 días hábiles posteriores a la firma del convenio.

### **2. Aporte de Mano de Obra**

Compromiso de Participación Activa:

Proporcionar mínimo 20 horas semanales de trabajo no especializado (preparación de materiales, limpieza, asistencia a albañiles).

En caso de imposibilidad física, gestionar reemplazo con red comunitaria (avalado por EspacioDigno.org).

Sanción: Incumplimiento repetido reducirá en 30% la siguiente entrega de materiales.

### **3. Custodia de Materiales**

Protocolo de Almacenamiento:

Instalar área techada con piso firme para resguardar materiales.

Firmar actas de recepción por cada entrega (con inventario fotográfico).

Prohibiciones:

- × Venta o transferencia de materiales.
- × Uso para fines distintos a los planos aprobados.

### **4. Cumplimiento Técnico**

Apego a Proyectos Autorizados:



Implementar exclusivamente los diseños avalados por el ingeniero asignado.

Solicitar supervisión previa antes de etapas críticas (cimentación, losas, instalaciones).

Modificaciones No Autorizadas: Generarán suspensión inmediata del apoyo.

## **5. Comunicación Institucional**

Canales Obligatorios:

- ✓ Reporte quincenal de avances (formato digital o físico).
- ✓ Notificación de contingencias en menos de 24 horas (robos, daños, accidentes).
- ✓ Asistencia a 3 reuniones de seguimiento obligatorias.

Cláusula de Terminación Anticipada

EspacioDigno.org podrá rescindir el convenio si el beneficiario:

Incumple 2 obligaciones mayores (ej: desvío de materiales).

Abandona el proyecto por más de 30 días sin justificación.

Falsea información en reportes.

Anexos:

Formatos de actas de entrega y reportes.

Lista de verificación para almacenamiento adecuado.

Este marco asegura corresponsabilidad, optimiza recursos y alinea el programa con estándares de vivienda social del BID y ONU-Hábitat.

## **11. Compromisos de EspacioDigno.org**

### **1. Provisión de Materiales**

Entrega Programada y Certificada:

- ✓ Suministro de materiales de construcción conforme al proyecto técnico aprobado y etapas de avance.
- ✓ Facturación y documentación de cada entrega (especificando cantidades, calidades y normas aplicables).
- ✓ Mecanismos de reposición por daños no atribuibles al beneficiario (ej. defectos de fábrica).





## **2. Asistencia Técnica Especializada**

Acompañamiento Integral:

- ✓ 1 visita semanal de supervisión por ingeniero civil/arquitecto.
- ✓ Talleres prácticos en:
  - Técnicas antisísmicas básicas (según zona geográfica).
  - Manejo eficiente de materiales.
- ✓ Asesoría remota (línea telefónica dedicada para consultas técnicas).

## **3. Supervisión de Obra**

Control de Calidad y Avances:

- ✓ Bitácora digital de obra con:
  - Fotografías georreferenciadas.
  - Checklist de estándares constructivos.
- ✓ 3 revisiones formales en hitos clave:

Cimentación

Estructura

Terminados

## **4. Seguridad en Construcción**

Protocolos de Prevención:

- ✓ Entrega de kit básico de seguridad (cascos, guantes, arnés para techos).
- ✓ Señalización temporal de áreas de riesgo en obra.
- ✓ Capacitación en:
  - Manejo de herramientas.
  - Primeros auxilios básicos.

## **5. Otros Apoyos**

Vinculación Interinstitucional: Gestión de apoyos complementarios con:

- ✓ Empresas para descuentos en materiales.
- ✓ Gobiernos locales para agilización de trámites.



## Indicadores de Cumplimiento

Compromiso	Meta	Instrumento de Verificación
<b>Entrega materiales</b>	100% según cronograma	Actas firmadas con inventario fotográfico
<b>Asistencia técnica</b>	4 hrs/semana por familia	Registro de visitas en plataforma CRM
<b>Supervisión</b>	100% de hitos revisados	Reportes con firmas digitales
<b>Seguridad</b>	0 accidentes graves	Bitácora de incidencias

Cláusula de Responsabilidad:

Los materiales cumplirán normas NMX aplicables.

La asistencia técnica no sustituye la responsabilidad civil del beneficiario durante la obra.

Estos compromisos reflejan mejores prácticas de cooperación internacional en autoconstrucción asistida (BID, Hábitat para la Humanidad), garantizando transparencia y reducción de riesgos.

## 12. Casos Especiales y Consideraciones Finales

### 1. Priorización de Grupos Vulnerables

Beneficiarios Prioritarios:

- ✓ Mujeres jefas de familia: Requisito - presentar acta de defunción, divorcio o constancia de abandono (avalada por Ministerio Público o DIF).
- ✓ Personas con discapacidad: Adjuntar certificado médico oficial (CLASIFICACIÓN CIF) y propuesta de diseño accesible.
- ✓ Adultos mayores (60+ años): Acompañamiento especializado en gestión de trámites.

Beneficios Adicionales:

- Flexibilidad en horarios de capacitación
- Asignación de tutor técnico permanente
- Opción a materiales adaptados (ej. pisos antideslizantes)

### 2. Regularización de Terrenos

Procedimiento para Casos Irregulares:

Suspensión inmediata al detectar inconsistencia legal



Plazo de 90 días para presentar:

- ✓ Resolución judicial
- ✓ Acuerdo de regularización notariado
- ✓ Dictamen positivo de PROSOC (Programa de Regularización de Suelo)

Reanudación sólo con dictamen favorable del área jurídica

### **3. Adaptaciones al Proyecto**

Facultades del Comité Técnico:

- ✓ Modificar hasta el 25% del diseño original por:
  - Condiciones geotécnicas adversas
  - Necesidades específicas de discapacidad
  - Cambios en composición familiar (ej. nacimientos)
- ✓ Ajustar cronogramas por emergencias médicas (con justificación oficial)

### **4. Sanciones por Irregularidades**

Causales de Cancelación Inmediata:

- × Alteración de documentos (escrituras, constancias de ingresos)
- × Reventa de materiales (verificada con denuncia penal)
- × Uso del terreno para fines no habitacionales

Consecuencias:

- ✓ Inhabilitación por 5 años para programas de EspacioDigno.org
- ✓ Reposición económica del 120% del apoyo recibido
- ✓ Publicación en padrón de beneficiarios sancionados (transparencia)

### **5. Disposiciones Finales**

Confidencialidad: Los datos sensibles (salud, violencia) se manejarán bajo protocolos ISO 27001.

Derecho a Réplica: Procedimiento de apelación en 10 días hábiles ante el Consejo de Ética.

Adecuaciones Normativas: Los lineamientos se actualizarán anualmente según:

- ✓ Reformas a la Ley de Vivienda
- ✓ Recomendaciones de CONAVI
- ✓ Evaluaciones de impacto del programa

Anexos:

Modelo de carta-compromiso para grupos prioritarios

Flujograma de regularización de tierras



### Lista de verificación para auditorías documentales

Estas disposiciones reflejan el compromiso institucional con la equidad de género, derechos humanos y gestión transparente, alineándose a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 1, 5 y 11).

