

Regeneración Comunitaria Infonavit

Como parte de las nuevas políticas en materia de comercialización de vivienda recuperada, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) ha desarrollado un programa llamado Regeneración Comunitaria Infonavit, en el cual, mediante un modelo de coinversión con empresas que cuenten con experiencia en la construcción, rehabilitación y venta de inmuebles, se desarrollen proyectos multidisciplinarios que contengan tanto una estrategia comercial para reinsertar las viviendas recuperadas por el Instituto en el mercado secundario, como acciones de regeneración socio-espacial que mejoren las condiciones de habitabilidad en polígonos con un alto índice de vivienda irregular.

¿En qué consiste el Programa Regeneración Comunitaria Infonavit?

El objetivo del programa es reinsertar en el mercado secundario viviendas adjudicadas al Infonavit, concentradas en los municipios con más altos índices de vivienda irregular (viviendas deshabitadas, abandonadas, vandalizadas o posesionadas por un tercero sin el consentimiento de su legítimo propietario) con condiciones de rezago urbano y social y en condiciones precarias de habitabilidad, mediante acciones de rehabilitación, mejora y ampliación de los inmuebles, acompañado de obras de regeneración socio-espacial que tengan un impacto en la calidad de vida de las comunidades.

A diferencia de otros programas que operaron en el pasado, el actual ofrece la posibilidad de llevar a cabo acciones de mayor impacto, como la ampliación de las viviendas, la demolición de aquellas con un alto deterioro haciendo un uso inteligente del suelo, así como el desarrollo económico en la zona; todos encaminados en buscar un beneficio para los habitantes del polígono de actuación.

¿Qué es un coinversor?

La empresa que ejecute el proyecto multidisciplinario de regeneración socio-espacial ganador del concurso, lo hará bajo la figura de coinversor, para lo cual debe aportar el capital para la rehabilitación, ampliación, demolición y reconstrucción y posterior venta de las viviendas que el Instituto le otorgue en comodato, obteniendo una ganancia por cada vivienda comercializada, una vez concretada la venta; asimismo, deberá ejecutar las acciones de regeneración urbana y social comprometidas en su propuesta de proyecto.

¿Cuál es el proceso de selección de los coinversores?

El proceso inicia con la precalificación de las empresas interesadas en participar en los concursos de cada polígono de actuación. Deberán acreditar su experiencia técnica, operativa y comercial. De cumplir con lo anterior, recibirán un **Certificado de Precalificación**, con vigencia de 24 meses, con el que podrán participar en las convocatorias de los concursos de cualquier polígono de intervención.

Las convocatorias de los concursos de cada polígono se darán a conocer en el portal del Infonavit. Los concursantes recibirán la información técnica del polígono a concursar a fin de contar con los insumos bajo los cuales sustentarán su propuesta de proyecto de

intervención, el cual debe incluir líneas de acción a escala urbana, barrial o de conjunto habitacional, y de vivienda, cuya implementación permita revertir las condiciones de rezago urbano y social en los polígonos de intervención.

Las propuestas serán evaluadas conforme a criterios técnicos y financieros específicos; una vez que el Infonavit seleccione a la empresa que llevará a cabo el Proyecto de Intervención, se formalizará la **asociación estratégica** mediante un **contrato de coinversión**, el cual prevé aportaciones, beneficios y objetivos comunes. Una vez suscrito dicho contrato, el Infonavit, mediante un comodato, entregará al Inversionista las viviendas recuperadas del polígono, propiedad del Instituto, con la finalidad de que pueda llevar a cabo las obras y trabajos de mejora, rehabilitación y reconstrucción en dichas viviendas para su posterior comercialización, así como las intervenciones sociales y urbanas aprobadas en su proyecto de intervención y de conformidad con su propuesta técnica y económica.

Tercera Convocatoria de concursos

En el marco del programa Regeneración Comunitaria Infonavit (RCI), en seguimiento al proceso de selección de los coinversores para el desarrollo de proyectos de intervención socioespacial en polígonos con altas tasas de vivienda irregular se convoca a un tercer concurso, en el cual las empresas que cuentan con el Certificado de precalificación RCI pueden participar, presentando una propuesta de proyecto, la cual será evaluada conforme a criterios técnicos y financieros específicos.

Bases del Concurso

En la siguiente liga pueden consultarse las Bases - [Bases del Concurso](#) en las cuales se indican las reglas del proceso, los mecanismos de participación, el calendario - con las fechas críticas - e información de carácter general de los diferentes polígonos de intervención a concursarse.

Polígonos a concursar

En este tercer concurso los polígonos de intervención se ubican en el municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Manifestación de interés en participar en el Concurso

Las empresas interesadas en participar en el concurso deben manifestarlo vía la remisión del formato [Manifestación de interés en la participación en los concursos del programa Regeneración Comunitaria Infonavit \(Anexo 3\)](#) realizando el pago por participación al concurso, conforme a lo indicado en las Bases.

Sesiones de Aclaraciones

Se llevará a cabo una sesión de aclaraciones para el desahogo de las dudas sobre la elaboración del Proyecto Multidisciplinario de Intervención Socioespacial, para ello, las dudas deben enviarse en el [Formato para presentación de preguntas \(Anexo 1\)](#) en los plazos fijados en el calendario.

Elaboración, presentación y evaluación de propuestas

Los concursantes desarrollarán su propuesta cumpliendo con los elementos mínimos requeridos por el Infonavit, los cuales están contemplados en el documento denominado [Criterios para la elaboración de propuestas de proyectos multidisciplinarios de intervención socioespacial en conjuntos habitacionales con concentración de vivienda irregular \(Anexo 4\)](#), y definen la estructura y contenido de las propuestas de proyecto multidisciplinario de intervención socioespacial.

Asimismo, deberán fundamentar su propuesta de proyecto tanto en el Diagnóstico Integral como en la teoría de cambio, estrategias, proyectos y acciones puntuales propuestas en el Plan Maestro Participativo, el cual incluirá líneas de acción a escala urbana, barrial o de conjunto habitacional, y de vivienda, cuya implementación permita revertir las condiciones de rezago urbano y social en los polígonos de intervención, y generar condiciones de habitabilidad de la vivienda, a partir de los criterios internacionalmente aceptados de la vivienda adecuada.

Las propuestas de proyectos de intervención serán evaluadas, bajo parámetros financieros y técnicos, y una vez seleccionado el mejor proyecto, se firma un contrato de coinversión entre el Infonavit y el concursante ganador, donde se formalizan las aportaciones, derechos y obligaciones de cada parte.