

INFORME

Informe del seminario “Las nuevas políticas de vivienda en México. Presentaciones y discusiones”

Report of the seminar “New housing policies in Mexico. Presentations and discussions”

MARTHA SCHTEINGART

El Colegio de México

Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales

 <https://orcid.org/0000-0002-5232-7609>

 mschtein@colmex.mx

CLAUDIA PUEBLA

Universidad Autónoma de la Ciudad de México

 <https://orcid.org/0009-0000-2790-9044>

 clapuecla@hotmail.com

Con el fin de conocer y dialogar acerca de las nuevas orientaciones de la política de vivienda que están teniendo lugar en México, se organizó el seminario “Las nuevas políticas de vivienda en México. Presentaciones y discusiones”. El evento se llevó a cabo el 14 de mayo de 2025 en El Colegio de México. Asistieron funcionarios de las principales dependencias habitacionales y académicos de diversas instituciones. Entre los primeros, acudieron representantes de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (Sedatu), que encabeza dicho sector; el Instituto Nacional del Fondo de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit); el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste); la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi); el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (Insus); y la Sociedad Hipotecaria Federal. Dichos funcionarios presentaron un diagnóstico de la problemática enfrentada en su respectiva institución, así como un recuento de las acciones que, por medio de los nuevos programas, se están aplicando para su solución. A partir de tales exposiciones, los académicos invitados pudieron comentar los programas y plantear sus dudas al respecto. El evento se organizó siguiendo un esquema de análisis que incluía un cuadro de las diferentes instituciones actuantes y un planteamiento de preguntas generales, primero, y luego más específicas, para orientar las presentaciones de los funcionarios y guiar la discusión.

En el transcurso de las exposiciones, los funcionarios de la Sedatu y de los Fondos de Vivienda (Infonavit y Fovissste) resaltaron que los programas de crédito para adquirir vivienda nueva y usada no habían logrado atender a la población que percibe menos de tres salarios mínimos, que es la que mayores carencias presenta y constituye la inmensa mayoría de la derechohabiente. Para superar esta problemática, el gobierno

federal, a través de la Sedatu, gestó el Programa Nacional de Vivienda para el Bienestar. En el marco de este programa, las nuevas propuestas de las instituciones se encaminan hacia la producción de 1 100 000 viviendas nuevas, de las cuales corresponden a Infonavit 600 000 y el resto a Conavi; además, se prevén 1 450 000 mejoramientos, distribuidos también entre ambos organismos.

El Programa de Vivienda para el Bienestar, destinado a atender a la población de menores ingresos, se está instrumentando a través de dos acciones novedosas: la donación de tierra pública de los gobiernos federal, estatal y municipal; y la creación de una empresa constructora, filial del Infonavit, de la cual hablaremos más adelante. Estas medidas implican la disminución de la carga económica del predio y de los costos de construcción para la atención a la población vulnerable y de menores recursos.

En lo que corresponde a los Fondos de Vivienda, las nuevas estrategias siguen arrastrando fuertes problemas heredados de administraciones anteriores, como los créditos impagables y las viviendas abandonadas. El mejoramiento de las condiciones crediticias con una perspectiva social está siendo la respuesta; a la par, se plantea la realización de un censo de viviendas en condición de abandono u ocupación irregular, con el fin de valorar su situación y plantear un programa de rescate. Al respecto, debemos señalar que la propuesta de rescatar estas viviendas no es nueva, ya se había considerado desde hace varios años e incluso se realizaron algunas acciones, pero no se logró una solución. Lo que sí constituye una novedad es el censo de estas viviendas –con la participación de Infonavit y de Fovissste–, lo que permitirá la identificación plena de su situación y el planteamiento de soluciones específicas.

Infonavit se ocupó del rescate de la cartera crediticia en condiciones problemáticas e instrumentó facilidades de pago (“quitas”) a sus derechohabientes en esa condición. Fovissste, por su parte, también ha aplicado facilidades de pago para los créditos activos; sin embargo, aún no ha podido modificar la tasación de los créditos en UMA,¹ debido a que se requiere una reforma a la ley del ISSSTE, que aún está en discusión. Esta última institución ha diseñado nuevos programas con tasas de interés preferenciales para mujeres y pensionados, y fue la única dependencia que refirió la inclusión de un programa en apoyo a la autoproducción: “Tú construyes”.

Por otra parte, los Fondos de Vivienda han continuado con sus programas de créditos tradicionales, con intervención de los desarrolladores inmobiliarios, que serán destinados a la población de ingresos mayores; se mencionó que actualmente se apli-

¹ La Unidad de Medida y Actualización (UMA) constituye una tasa de interés adicional, dado que se actualiza anualmente; además, los créditos de los organismos de vivienda otorgados en UMA contienen una tasa de interés diferenciada de acuerdo con el salario del trabajador. Esto hace que el monto inicial del crédito recibido por el trabajador se duplique o más a lo largo de treinta años (plazo máximo del crédito tradicional para la adquisición de una vivienda nueva o usada).

can controles en la calidad y en las cualidades de las viviendas (mayor superficie), así como en la localización de los desarrollos.

Por su parte, la Conavi –institución cuya población objetivo incluye a sectores sociales de menores ingresos y no derechohabientes de los Fondos de Vivienda–, a pesar de que sus recursos aumentaron significativamente (se quintuplicaron), se enfrentó a un reto gigantesco porque carecía de una estructura adecuada para cumplir con la meta presidencial de construir 500 000 viviendas nuevas en el país durante el presente sexenio, por lo que se realizó una reforma jurídico-administrativa. En los sexenios anteriores su acción había sido muy limitada, dado que, para poder otorgar los subsidios, depende de la asignación presupuestal del gobierno federal. Un cambio importante en este organismo, con respecto a la administración anterior, es que pasó de apoyar la autoproducción habitacional con la participación activa de los beneficiarios y la asistencia técnica en los procesos de construcción, a plantear actualmente la producción industrial realizada por pequeñas empresas desarrolladoras denominadas Organismos Ejecutores de Obra (OEO). Este tema constituyó un punto importante de discusión con los académicos participantes en el seminario, quienes cuestionaron dónde quedaba el apoyo a los procesos de autoproducción, que representan la mayor parte del parque habitacional del país. Otra cuestión que mencionaron los representantes de la Conavi es la intención de realizar una reforma para funcionar como un organismo que también pueda otorgar créditos, lo que le posibilitaría la recuperación de los recursos invertidos.

Respecto al Insus, se informó que, dentro del Programa de Vivienda para el Bienestar, se tiene una meta sexenal de alcanzar un millón de escrituras derivadas de la regularización de predios irregulares. Si bien se reconoce que los procesos de regularización de los asentamientos pueden alentar el surgimiento de nuevas urbanizaciones irregulares, resaltan también sus beneficios, sobre todo en la atracción de inversiones en infraestructura y servicios urbanos. Este instituto también maneja un programa de gestión de suelo, con el cual ya se han llevado a cabo algunos proyectos; sin embargo, destaca como su principal problemática las condiciones insuficientes de los gobiernos municipales, pues es su atribución determinar los usos y destinos del suelo, pero en general carecen de recursos financieros y técnicos.

Dos temas importantes que resaltan en las presentaciones institucionales fueron la creación de una empresa constructora filial del Infonavit y el arrendamiento social de vivienda.

En la empresa constructora se deposita una gran confianza para conseguir menores costos para la edificación de nuevas viviendas y, por ende, poder atender a los trabajadores que hasta ahora están desamparados. La creación de esa constructora, y su combinación con la donación de suelo público, parece ser una política novedosa que vale la pena considerar. Si bien la idea de crear esa empresa resulta interesante, entre los académicos se generaron dudas acerca de qué sucederá con la contratación

de mano de obra, que es una de las principales fuentes de obtención de plusvalía en la industria de la construcción. Al respecto, no hubo claridad en las declaraciones de los funcionarios del Infonavit, pero se mencionó que se contemplaba la contratación de empresas locales, así como el control de los precios de los materiales de construcción por parte de Infonavit Constructora.

El cuanto a la novedosa propuesta de arrendamiento social para la población joven y vulnerable, que se considera en los desarrollos sobre terreno público y en donde intervendrá la citada nueva constructora, no quedó suficientemente clara la exposición de los funcionarios tanto de Conavi como de Infonavit; no obstante, informaron que se tenía planeado que algunas viviendas rescatadas, objetos del censo ya mencionado, podrían estar destinadas a este programa. Los académicos plantearon como inquietud la conveniencia de que las viviendas alquiladas se manejen con opción a compra, ya que los organismos responsables se quedarían sin el patrimonio que han invertido y con el compromiso de reinvertir continuamente en la construcción de nuevas viviendas para arrendar. Al respecto, los representantes de Fovissste aclararon que en su programa de renta social no se considera la opción a compra, y que éste se destinará preferentemente a jubilados. Asimismo, se discutió la complejidad del mantenimiento de estas unidades habitacionales en alquiler, pero no hubo gran profundización al respecto por parte de los funcionarios asistentes.

En general, la discusión entre funcionarios y académicos resultó bastante fructífera y se logró el objetivo del seminario en cuanto a acercarse al esclarecimiento del rumbo hacia el cual se dirigen los nuevos planteamientos de la política habitacional en la administración actual. Quedan entonces importantes puntos para la reflexión y para futuros encuentros.