

POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA EN MÉXICO: POR UNA VIVIENDA ADECUADA, DESAFÍOS Y ESTRATEGIAS PARA MITIGAR EL REZAGO HABITACIONAL EN LA 4T. (POLÍTICA HABITACIONAL E DIREITO À MORADIA)

Beatriz Corina Mingüer Cestelos

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano - SEDATU | betcminguer@gmail.com

Miguel Angel Quinto Ortiz

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano - SEDATU | angelquinto@politicas.unam.mx
Facultad de Ciencias Políticas y Sociales - UNAM

Rubén Oscar Pecchio Vergara

Instituto Politécnico Nacional - IPN | rbpecchio@gmail.com

Sessão Temática S-7: Política habitacional e direito à moradia

Resumen: La Política Nacional de Vivienda en México (2019-2024) representó una transición significativa al priorizar la vivienda como un derecho humano, desplazándola de una lógica mercantilista. Pese a los avances como la reducción del rezago habitacional en 3.3%, persisten desafíos estructurales. La dependencia de criterios internacionales, como los de ONU-Hábitat, limitan la incorporación de especificidades culturales y territoriales mexicanas. Además, el enfoque prioritario en el financiamiento para la adquisición, sin provisión directa de vivienda social, excluye a amplios sectores de la economía informal. La limitada coordinación intergubernamental y la falta de mecanismos para la participación ciudadana restringen la efectividad de las políticas. Para la nueva administración, un desafío es consolidar un sistema que integre indicadores locales que permitan reforzar la rectoría intergubernamental y su interacción con las comunidades para abordar problemas como la especulación inmobiliaria. La sostenibilidad de esa política requiere una visión integrada alineada con las necesidades particulares de las poblaciones más vulnerables.

Palabras-clave: Vivienda adecuada; rectoría del Estado; rezago habitacional; política pública; derecho a la ciudad.

NATIONAL HOUSING POLICY IN MEXICO: FOR ADEQUATE HOUSING, CHALLENGES AND STRATEGIES TO MITIGATE THE HOUSING BACKLOG IN THE 4T.

Abstract: Mexico's National Housing Policy (2019-2024) represented a significant transition by prioritizing housing as a human right, displacing it from a mercantilist logic. Despite advances such as the reduction of the housing gap by 3.3%, structural challenges persist. The dependence on international criteria, such as those of UN-Habitat, does not sufficiently consider Mexican cultural and territorial specificities. Furthermore, the priority focus on financing for acquisition, without direct provision of social housing, excludes large sectors of the informal economy. Limited intergovernmental coordination and the lack of mechanisms for citizen participation restrict the effectiveness of policies. For the new administration, one challenge is to consolidate a system that integrates local indicators that allow strengthening intergovernmental leadership and its interaction with communities to address problems such as real estate speculation. The sustainability of this policy requires an integrated vision aligned with the particular needs of the most vulnerable populations.

Keywords: Adequate housing; State leadership; housing backlog; public policy; right to the city.

POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO NO MÉXICO: POR UMA HABITAÇÃO ADEQUADA, DESAFIOS E ESTRATÉGIAS PARA MITIGAR O DÉFICIT HABITACIONAL NA 4T.

Resumo: A Política Nacional de Habitação no México (2019-2024) representou uma transição significativa ao priorizar a habitação como um direito humano, deslocando-a de uma lógica mercantilista. Apesar de progressos como a redução do déficit habitacional em 3,3%, ainda persistem desafios estruturais. A dependência de critérios internacionais, como os da ONU-Habitat, limita a incorporação das especificidades culturais e territoriais mexicanas. Além disso, o foco prioritário no financiamento para aquisição, sem fornecimento direto de habitação social, exclui bastos sectores da economia informal. A coordenação intergovernamental limitada e a falta de mecanismos para a participação cidadã restringem a eficácia das políticas. Para a nova administração, o desafio é consolidar um sistema que integre indicadores locais que fortaleçam a governança intergovernamental e comunitária, abordando problemas como a especulação imobiliária. A sustentabilidade desta política exige uma visão integrada e alinhada com as necessidades particulares das populações mais vulneráveis.

Palavras-chave: Habitação adequada; gestão Estatal; déficit habitacional; políticas públicas; direito à cidade.

INTRODUCCIÓN

La vivienda es un componente clave en la planeación y desarrollo urbano reflejando las reconfiguraciones del territorio y haciendo evidentes las transformaciones del papel del Estado en distintas etapas. Desde las políticas del Estado planeador, rector y priorizador del derecho colectivo a la vivienda; el Estado benefactor, redistribuidor y regulador de la Política de vivienda; al Estado neoliberal que sirvió para facilitar las ganancias de los grandes capitales.

La Política Nacional de Vivienda en México para el periodo 2019-2024 marcó un cambio significativo en el enfoque al reorientar la vivienda desde una perspectiva mercantilista hacia su reconocimiento como un derecho humano. Este enfoque buscó priorizar la atención al rezago habitacional y la promoción de la vivienda adecuada, articulando acciones que se concentraron especialmente en las entidades del sur-sureste. Uno de los avances más destacados fue la disminución del rezago habitacional en un 3.3%, acompañado de medidas orientadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y acceso a servicios básicos en sectores vulnerables lo que repercutió en la disminución de las carencias por acceso a servicios básicos en la vivienda y por calidad y espacios en la vivienda.

Hubo un importante cambio normativo en el que se modificó la Ley de Vivienda para dotar de facultades al ejecutivo para ser el conductor, instrumentador y evaluador de la Política Nacional de Vivienda haciendo cabeza de sector a la SEDATU (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y urbano), además de generar cambios en la Ley del INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) en la que se contempla la posibilidad de retornar a su labor como constructora de viviendas adecuadas para la venta, así como ofrecer alquiler social en edificios de la propiedad pública diversificando las formas de acceso a la vivienda social mediante el reuso de propiedad abandonada y subutilizada, que amplía las opciones de acceso a la vivienda para las y los ciudadanos.

No obstante, persisten retos estructurales que limitan la efectividad y sostenibilidad de estas políticas. La dependencia de criterios internacionales, como los propuestos por ONU-Hábitat, dificulta la adaptación a las particularidades culturales y territoriales mexicanas. Por otro lado, el énfasis en esquemas de financiamiento para la adquisición de vivienda, sin un modelo sólido de provisión directa de vivienda social, ha excluido a amplios sectores de la población, particularmente aquellos que pertenecen a la economía informal.

Adicionalmente, la limitada coordinación intergubernamental y la carencia de mecanismos más amplios de participación ciudadana han restringido el alcance y el impacto de las estrategias implementadas. Frente a estos desafíos, la nueva administración enfrenta la tarea de consolidar un sistema que no solo fortalezca la rectoría estatal en materia de vivienda, sino que también integre indicadores locales para operativizar conceptos como “vivienda digna y decorosa” y “vivienda adecuada”. Este esfuerzo requerirá enfrentar problemas persistentes, como la especulación inmobiliaria, y avanzar hacia una política que responda de manera más integral y sostenible a las necesidades del pueblo.

LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA EN MÉXICO

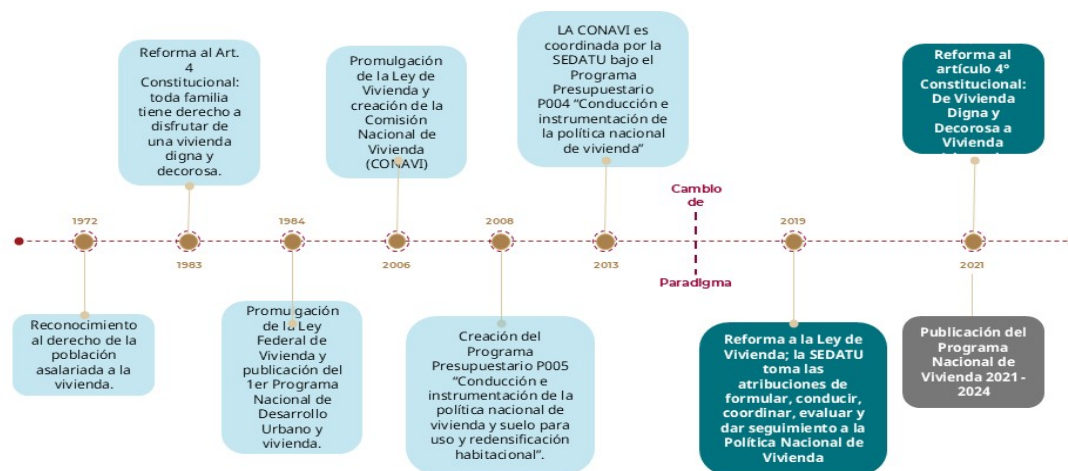
La vivienda representa un pilar fundamental en el desarrollo humano y asegura calidad de vida, especialmente en el contexto de las ciudades donde puede llegar a ocupar más del 70% del suelo, este aspecto la torna determinante en la densidad y la tipología urbana, genera empleo y contribuye al crecimiento económico. No obstante, de acuerdo con la ONU, la vivienda ha dejado de ser un facilitador social para convertirse en un factor que acentúa las desigualdades económicas y sociales (ONU-Hábitat, 2020). En México, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) reconoce en su artículo 4° la vivienda como un derecho humano, cuyo marco normativo ha evolucionado mediante diversos procesos en busca de consolidar su garantía.

La Política Nacional de Vivienda se ha configurado como un instrumento para cumplir el mandato constitucional. Se define como un conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas generales que orientan y coordinan las acciones de vivienda a cargo de las autoridades federales, estatales y municipales, en colaboración con los sectores privado y social. Su objetivo principal es garantizar el derecho a una vivienda digna y decorosa, desarrollando elementos operativos que la orienten hacia una vivienda adecuada.

Según ONU-Hábitat, la vivienda adecuada es aquella que cumple con siete criterios esenciales: la seguridad en la tenencia de la tierra, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; habitabilidad, asequibilidad, accesibilidad, ubicación adecuada y adecuación cultural. Estos elementos buscan garantizar que la vivienda abarque una dimensión más allá de cuatro paredes físicas, sino que comprenda un entorno que asegure dignidad, salud y bienestar de las personas. Bajo este enfoque, la vivienda debe proteger contra riesgos ambientales, ser económicamente accesible, estar conectada a oportunidades de empleo y servicios básicos, respetar las prácticas culturales de las comunidades y proporcionar seguridad jurídica sobre su tenencia.

En el contexto de la evolución de la Política de Vivienda en México, la adopción de los criterios de vivienda adecuada definidos por ONU-Hábitat evidencia un esfuerzo por alinear las políticas nacionales con estándares internacionales. Sin embargo, esta adopción discrecional ha pasado por alto algunas de las particularidades del contexto mexicano, lo que limita su eficacia para abordar las necesidades específicas del país. Si bien estos criterios ofrecen un marco general útil, el énfasis en estándares externos ha minimizado la integración de marcos conceptuales desarrollados localmente por instituciones como CONEVAL e INFONAVIT, que reflejan de manera más precisa las realidades territoriales, culturales y socioeconómicas de México.

Figura 1. Evolución de la Política Nacional de Vivienda.



Fuente: elaborado por los autores.

Definir una "vivienda digna" puede abordarse desde una perspectiva negativa, identificando lo que no cumple con los criterios mínimos de habitabilidad (Connolly, en Coulomb, 2010). En este sentido, el "rezago habitacional cualitativo", según Conafovi, ahora CONAVI, se refiere a las viviendas que, debido al hacinamiento o al deterioro de sus materiales, no garantizan un nivel mínimo de bienestar para sus ocupantes. El Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 estimó que este rezago alcanzaba 2,479,735 viviendas que requerían mejoras o infraestructura. Al sumar el rezago cualitativo y cuantitativo, el déficit habitacional en México ascendía a 4.3 millones de viviendas, equivalente al 20% del inventario total (Coulomb, 2010).

Entre 1980 y 2005, las condiciones de vivienda en México mejoraron significativamente en términos de reducción del hacinamiento, acceso a servicios básicos y calidad de materiales. La densidad domiciliaria disminuyó de 2.2 personas por cuarto en 1980 a 1.6 en 2000. El acceso a servicios básicos también se incrementó: electricidad (del 75.1% al 96.6%), drenaje (del 48% al 86.7%) y agua potable dentro de la vivienda (del 49.9% al 67.4%) (Coulomb, 2010). Estas mejoras se atribuyen al crecimiento del inventario habitacional en zonas urbanas, al esfuerzo de los habitantes por consolidar sus viviendas, a la intervención estatal y a programas de emergencia para enfrentar desastres naturales (Coulomb, 2010).

Sin embargo, hacia finales del siglo XX, las políticas neoliberales transformaron al Estado de un actor interventor a un facilitador, fomentando un modelo de producción masiva de vivienda económica en las periferias urbanas. Este enfoque predominó hasta la primera década del siglo XXI (Puebla, 1999 y 2006 en Salinas Arreortua y Soto Delgado, 2019).

Coulomb (2010) destaca que el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, promovido por Sedesol, estimó la creación de 731,584 nuevos hogares por crecimiento demográfico, estableciendo como meta financiar y construir 750,000 viviendas para el último año del sexenio. Estas necesidades de vivienda se proyectaron a la baja, previendo alrededor de 600,000 nuevas unidades anuales hacia 2030. Adicionalmente, se identificó la necesidad de

construir 756,000 viviendas para evitar el hacinamiento, así como sustituir aquellas que habían alcanzado el final de su vida útil, lo que generaba un "rezago cuantitativo de vivienda". En 2000, Conafovi, calculó este rezago en 1.8 millones de viviendas. Sin embargo, el rezago habitacional total era mayor debido a las deficiencias cualitativas en el inventario habitacional.

Entre 2000 y 2006, se impulsó la oferta inmobiliaria mediante un aumento significativo en los créditos para la compra de vivienda nueva, logrando la construcción de 1.8 millones de unidades habitacionales, una cifra sin precedentes (Iracheta, 2015 en Salinas Arreortua y Soto Delgado, 2019). Durante el siguiente sexenio, de 2006 a 2012, el sistema crediticio no sólo se mantuvo, sino que se fortaleció, consolidando la producción de vivienda como un motor clave de la economía nacional desde principios del siglo XXI (Salinas Arreortua y Soto Delgado, 2019, p. 4).

Este modelo de urbanización mercantilizada buscaba canalizar la acumulación y centralización del capital, fomentando la reproducción del capital inmobiliario y de la industria de la construcción, beneficiando además a mercados especulativos. Generó desarrollos masivos en las periferias urbanas para cubrir la demanda de vivienda vinculada a la mano de obra necesaria para el mercado. Así, tanto la vivienda como la planeación territorial respondieron a las exigencias del capital.

El desarrollo geográfico desigual está configurando una periferia destinada al asentamiento de población de bajos ingresos, mientras que se reservan espacios selectos en áreas centrales para la población de ingresos medios y medio-altos, todo dentro del mercado formal de vivienda (Salinas Arreortua y Soto Delgado, 2019, p. 2).

En 2014, el *Programa Nacional de Vivienda 2014-2018* (Diario Oficial de la Federación, 2014) introdujo la idea de priorizar la redensificación de áreas centrales, buscando frenar la expansión descontrolada de las ciudades (Salinas Arreortua y Soto Delgado, 2019, p. 2). Este modelo, conocido como ciudad compacta, propone incrementar la densificación urbana, fomentar el uso mixto de suelo, mejorar la movilidad sostenible, ampliar el acceso a espacios públicos y mejorar la calidad medioambiental. No obstante, también enfrenta complejidades y contradicciones, como la gentrificación, el desplazamiento de comunidades vulnerables, la desigualdad socioeconómica por la privatización de recursos urbanos, e incluso riesgos asociados al lavado de dinero y la actividad de los llamados "cárteles inmobiliarios".

Sigue vigente la interrogante de si estas estrategias realmente nos acercan al objetivo constitucional de garantizar "vivienda digna y decorosa" para todas las familias, un término que carece de claridad y precisión. En este sentido, la Ley de Vivienda de 2006 ofreció una definición más concreta de este concepto, indispensable para evaluar las condiciones habitacionales y orientar las políticas públicas: la Vivienda Adecuada.

EL ESTADO MEXICANO EN LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA

Para entender el papel del Estado mexicano en la Política Nacional de Vivienda, se distingue su rol en tres ámbitos: enfoque, objetivos y mecanismos de intervención. Esta clasificación permite analizar las acciones y estrategias estatales en distintos momentos históricos, reconociendo que estos roles son abstracciones y pueden traslaparse y transformarse dialécticamente en función de las condiciones socioeconómicas.

Durante las décadas de 1980 y 1990, México adoptó un modelo de mercado en el sector vivienda. El Estado dejó de construir vivienda social directamente, delegando esta tarea a desarrolladores privados, mientras que INFONAVIT y FOVISSSTE se concentraron en otorgar créditos. Entre 2000 y 2012, se promovió la construcción masiva de conjuntos habitacionales en periferias urbanas, con poca regulación en calidad o ubicación. Estas viviendas se mercantizaron, priorizando el capital inmobiliario y fomentando la especulación del suelo, lo que resultó en dispersión urbana y desconexión de las unidades con equipamientos y servicios básicos.

Como ejemplo, se pueden citar las políticas del INFONAVIT en los 2000, que privilegiaron créditos masivos para desarrolladores privados, lo que derivó en una crisis de vivienda abandonada por falta de conectividad y servicios (actualmente se habla de 600 mil viviendas abandonadas contabilizadas parcialmente por INFONAVIT mientras que se contabilizan 6 millones de viviendas deshabitadas por el INEGI, 2020)¹. Los subsidios federales se orientaron hacia constructoras e instituciones hipotecarias, enfocándose en vivienda media y alta, ignorando el desarrollo territorial y la provisión de servicios públicos (Correa, 2014). Este modelo refleja un Estado neoliberal que mercantilizó la provisión habitacional, favoreció la desregulación inmobiliaria y la urbanización especulativa.

En contraste, en períodos anteriores, durante los años 70, el Estado asumió un rol activo en la construcción de vivienda social. Bajo el gobierno de Luis Echeverría, se edificaron grandes unidades habitacionales como Tlatelolco y Nonoalco para sectores populares. En los 80, con el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), se fomentó la autoproducción habitacional financiada por el Estado. Programas como Hábitat y Rescate de Espacios Públicos en los 90 y 2000 promovieron mejoras en infraestructura urbana en zonas marginadas. Este enfoque redistribuidor se caracterizó por priorizar el empleo pleno y la estabilidad económica, con políticas centradas en la construcción de vivienda social, subsidios progresivos y directos, apoyo a la autoproducción y regulación del mercado inmobiliario. Un rol de Estado aún redistribuidor keynesiano en materia de vivienda.

En las décadas de 1930 y 1940, el Estado adoptó un rol rector, promoviendo políticas que limitaban la especulación del suelo y fomentaban la provisión pública de vivienda. Durante el gobierno de Lázaro Cárdenas, se fortaleció la planeación urbana y se desarrollaron proyectos como el Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA), un ejemplo de vivienda planeada centralizadamente. Este modelo se enfocó en nacionalizar el suelo, priorizar la provisión universal de vivienda y realizar una planeación centralizada para satisfacer necesidades

colectivas por encima del mercado. Este tipo de acciones del Estado las podríamos tipificar dentro del Estado rector de la planeación, satisfactor de las necesidades colectivas y priorizador de las soberanías nacionales.

Las acciones que se generarían en este tipo de Estado estarían enfocadas en nacionalizar el suelo, para eliminar la especulación mediante la apropiación pública y/u otorgándolo directamente a las comunidades, para ser destinado a la vivienda; por otro lado, promover la provisión universal a la vivienda; una planeación más centralizada en la que se definían de manera clara las zonificaciones en las diferentes escalas, de manera vinculante y asumiendo una postura direccionada a las necesidades de la población y no los intereses del mercado.

El enfoque de la administración de Claudia Sheinbaum, quien asumió la presidencia en octubre de 2024 refleja elementos de estos tres roles. Por un lado, instituciones como INFONAVIT aún operan bajo una lógica restricta de mercado, actuando más como un banco que como proveedor de vivienda social. Sin embargo, la 4T² ha impulsado cambios significativos:

- **Planeación estratégica:** Financiamiento de programas municipales de desarrollo urbano vinculados a proyectos prioritarios.
- **Fortalecimiento de la autoproducción:** A partir del diagnóstico de que dos terceras partes del parque habitacional son autoproducidas, se han desarrollado herramientas para asistencia técnica y obras comunitarias, fomentando la producción social del hábitat.
- **Política redistributiva:** Focalización de subsidios en el sur-sureste para mitigar el rezago habitacional y acciones orientadas a la mejora y ampliación de vivienda en comunidades vulnerables (ENAP, Estrategia Nacional de Autoproducción).

El enfoque rector también es visible en la integración de estrategias de vivienda con el ordenamiento territorial, buscando vincular la producción social del hábitat a través de obras comunitarias en proyectos prioritarios como el CIIT (Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec), vinculándolo con el desarrollo regional. La SEDATU ha liderado estas acciones, reforzando la rectoría estatal en la planeación del territorio.

La nueva administración ha establecido un nuevo paradigma que busca poner en práctica conceptos como "vivienda digna y decorosa" o "vivienda adecuada" generando una transición entre ambas premisas. Además, entre los actuales compromisos se encuentra la generación de un millón de viviendas bajo la rectoría estatal, en coordinación con los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS). Este modelo integra diseño, la conducción e implementación desde el ejecutivo federal, y pretende consolidar la rectoría del Estado en la política de vivienda en coordinación con gobiernos sub-nacionales.

NUEVA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y LA ESTRATEGIA PARA MITIGAR EL REZAGO HABITACIONAL

La nueva política de vivienda coloca el énfasis en los grupos más vulnerables, devolviéndoles el acceso a la vivienda adecuada como derecho; esto en consonancia con el objetivo 2. Política Social del Plan Nacional de Desarrollo 2021-2024. Tomando a la vivienda como un derecho y no como una mercancía y como parte fundamental del ecosistema urbano, por lo que no está aislada de la planeación y del ordenamiento del territorio.

Procurando el regreso de la rectoría del Estado en la producción de vivienda, en el año 2019 a través de las reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y en la Ley de Vivienda, a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) se le otorgan atribuciones para llevar la conducción, coordinación y evaluación de la Política Nacional de Vivienda. Tomando en cuenta que el Estado rector implica defender el bien común por sobre el interés privado; integrar a la vivienda en la visión de la planeación del territorio; hacer énfasis en la vivienda como un derecho y no como una mercancía; la separación del financiamiento de los subsidios; y, la focalización territorial de los subsidios, entre otras acciones.

Desde 2019, la SEDATU ha enfocado sus esfuerzos en orientar la Política Nacional de Vivienda mediante un decálogo de acciones fundamentadas en principios clave: la vivienda es un derecho, no una mercancía; se prioriza la atención al rezago habitacional a nivel nacional; y se promueve una oferta flexible y asequible, que incluye mecanismos de autoproducción, bajo el liderazgo rector del Estado en el ámbito de la vivienda.

Al inicio de la administración, alrededor de 9,409,845 viviendas se encontraban en rezago habitacional, mientras que los programas de vivienda no estaban diseñados para asegurar el acceso a una vivienda adecuada como derecho humano. Esto reveló la necesidad de ampliar la visión aislada de la vivienda hacia una perspectiva integral, donde se considere la interconexión de factores como el suelo, el ordenamiento territorial, la asistencia técnica, el financiamiento, y mecanismos de participación para fortalecer la toma de decisiones de las familias, ubicándola en el centro del proceso.

En este contexto, SEDATU, en colaboración con los ONAVIS y el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS), ha promovido una Política de Vivienda enfocada en atender a poblaciones históricamente desatendidas, ofreciendo esquemas de subsidio y financiamiento más inclusivos y flexibles, destinados al mejoramiento, ampliación y regularización de viviendas, así como proyectos emergentes de mejoramiento urbano. Estas acciones buscan construir ciudades más equitativas y beneficiar a los sectores más vulnerables, en un enfoque de justicia social para garantizar el derecho a la vivienda adecuada, reforzando el papel del Estado en la planificación.

Entre 2018 y 2022, el rezago habitacional en el país se redujo en 3.3 puntos porcentuales, beneficiando a comunidades en todo el país, con un enfoque especial en las de menores

recursos y aproximadamente 2 millones de personas mejoraron la calidad de sus viviendas y 1.5 millones obtuvieron acceso a servicios básicos en sus hogares (CONEVAL, 2020). De las 3,769,078 acciones de vivienda realizadas en este periodo, el 40.7% se concentraron en la región Sur-Sureste, de las cuales el 12.2% se destinaron a subsidios para población sin acceso a seguridad social y con ingresos menores a 2.6 salarios mínimos.

El objetivo central de la Política Nacional de Vivienda es asegurar el derecho humano a una vivienda adecuada y reducir el rezago habitacional. En este apartado se presentan los avances, logros y desafíos en el sector, orientando decisiones de política pública y promoviendo la transparencia y rendición de cuentas sobre los resultados de las acciones habitacionales.

Con base en un diagnóstico y recomendaciones del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) a partir de la Evaluación de la Política de Desarrollo Social 2018, se diseñaron intervenciones para priorizar a las poblaciones vulnerables y marginadas, concentrándose en las diez entidades federativas con mayor rezago habitacional.

Al inicio de la administración 2024-2030, se implementaron cambios en la toma de decisiones que permitieron una reconfiguración interinstitucional y el desarrollo de nuevos programas para atender a poblaciones de bajos recursos con carencias habitacionales. Este cambio de enfoque busca promover una vivienda digna y decorosa, en línea con el mandato constitucional, y ha generado transformaciones significativas en el sector durante los últimos tres años, en consonancia con los objetivos del PND 2019-2024.

La implementación de la Política Nacional de Vivienda, bajo la responsabilidad de esta Secretaría, es un proceso complejo influido por factores demográficos, económicos, y sociales, además de requerir coordinación con distintos niveles de gobierno y sectores. Este enfoque integral da forma a las estrategias para atender las necesidades de vivienda adecuada en el país.

ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA: ACCIONES Y RESULTADOS

Como se ha mencionado hasta ahora, a partir del año 2019, en México se ha gestado un paradigma en la política de vivienda, la cual ha transitado de un enfoque mercantil a uno basado en el derecho humano a una vivienda adecuada. Con la rectoría del desarrollo en manos del Estado, desde la Sedatu y los ONAVIS, la política actual promueve el interés público sobre el privado y específicamente durante el último sexenio buscó mitigar el rezago habitacional de manera integral, especialmente en zonas con altos niveles de desigualdad, las cuales fueron identificadas al sur del país. A través del Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2021-2024, se han implementado lineamientos que priorizan a los sectores más vulnerables y consideran criterios de habitabilidad como la seguridad de tenencia, la asequibilidad y la

disponibilidad de servicios, en sintonía con los principios de ONU-Hábitat, para así garantizar una vivienda digna y accesible para todos los mexicanos.

En este sentido, dicho programa se ha estructurado de manera que cuenta con 5 objetivos prioritarios que a su vez derivan en 113 acciones puntuales a realizarse principalmente por la CONAVI, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (Fovissste), el INSUS, el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), instituciones que han diseñado estrategias que buscan ampliar el acceso a la vivienda digna para sectores vulnerables, empleando nuevos enfoques de financiamiento, autoproducción y asistencia técnica para los grupos más vulnerables.

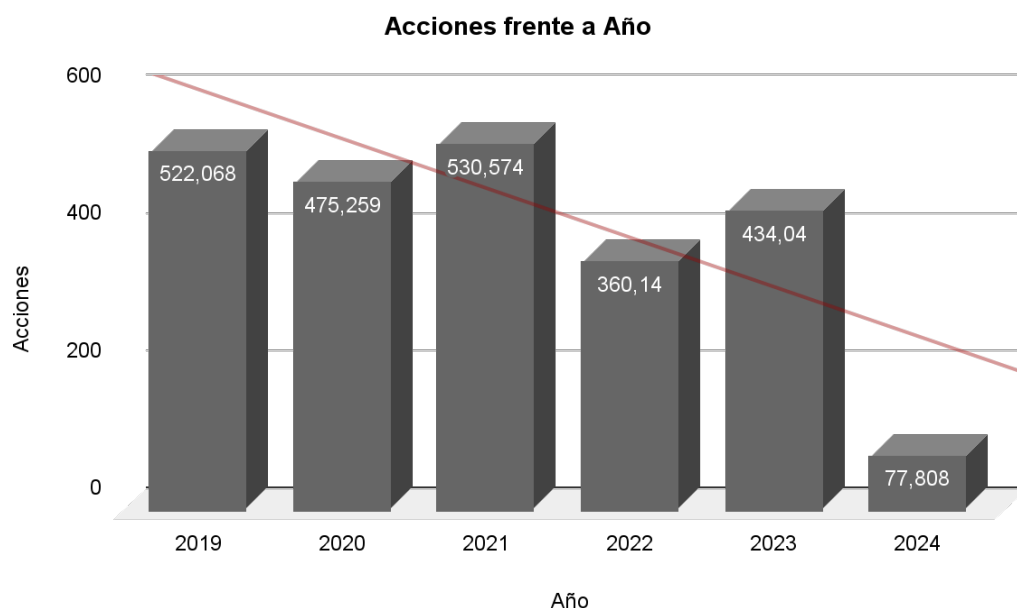
Cuadro 1. Principales Programas del Sector Vivienda.

INFONAVIT	INSUS	CONAVI	FOVISSSTE	SHF
1.Adquisición de vivienda 2. Crediterreno 3. Construcción de vivienda 4. Mejoramiento y ampliación de vivienda.	1. Certeza jurídica 2.Programa para Regularización de Asentamientos Humanos 4. Regularización de lotes	1.Programa de Vivienda Social 2.Programa Nacional de Reconstrucción 3.Programa por una Mejor Vivienda	1. ConstruYES Crédito tradicional esquema FOVISSSTE-INFONAVIT 2.FOVISSSTE para todos 3. Credipensionados	1.Microfinanciamiento 2.Autoproducción de vivienda 3.Adquisición de lote o terreno con servicios.

Fuente: Informe de Avances del Sector Vivienda, 2024

Entre los programas destacados se encuentran los del Infonavit como "Crediterreno", que permite la adquisición de terrenos, y "ConstruYO", un programa de autoproducción asistida que ofrece financiamiento y asistencia técnica para mejorar o construir viviendas en terrenos propios. Por otra parte, en 2024, Infonavit, en colaboración con SEDATU, impulsaron el desarrollo de 76 instrumentos de planeación urbana y establecieron convenios con gobiernos locales para facilitar trámites y para la recuperación de viviendas abandonadas. En este sentido, el Instituto realizó con corte a mayo de 2024 más de 2.3 millones de acciones, es decir el 78.5% de acciones programadas, con un gasto de \$741,378 millones de pesos (MDP).

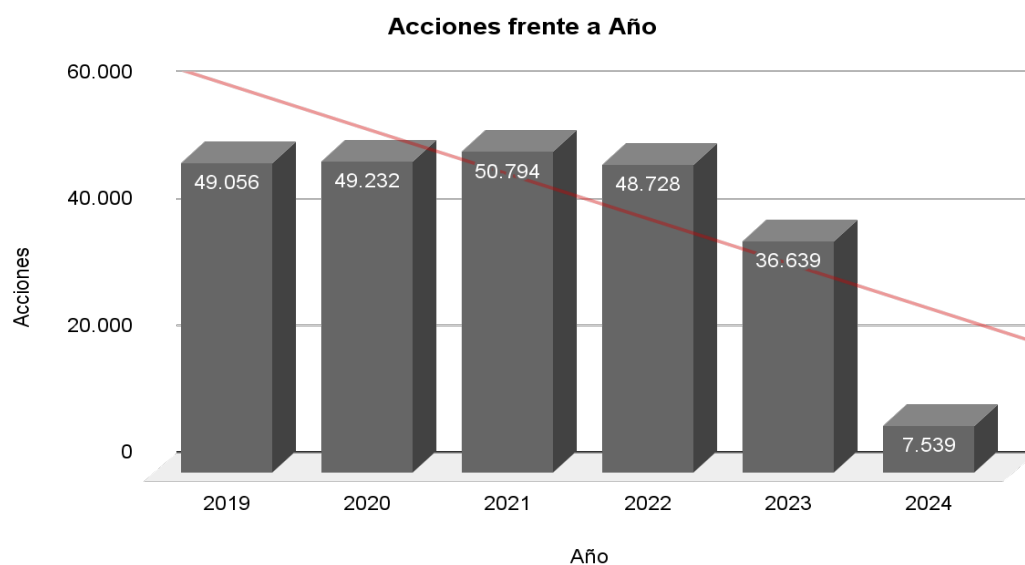
Figura 2. Acciones en materia de vivienda del Infonavit por año.



Fuente: Elaboración por los autores con información de Sedatu, 2024.

Por su parte, Fovissste ha enfocado sus esfuerzos en promover la autonomía de los beneficiarios en la construcción de sus viviendas a través de "Construyes tu Casa", una línea de crédito para autoproducción que permite a los usuarios elegir materiales y acabados según sus preferencias. Asimismo, Fovissste implementó el modelo de Inscripción Continúa, eliminando los sorteos y permitiendo a los trabajadores solicitar créditos en cualquier momento, junto con reformas a la Ley del ISSSTE para mejorar la transparencia en la administración crediticia. El Fovissste en este corte reportó el 83% de acciones realizadas (241,988 de 292,094), en las cuales se destinaron \$180, 454 millones de pesos (MDP).

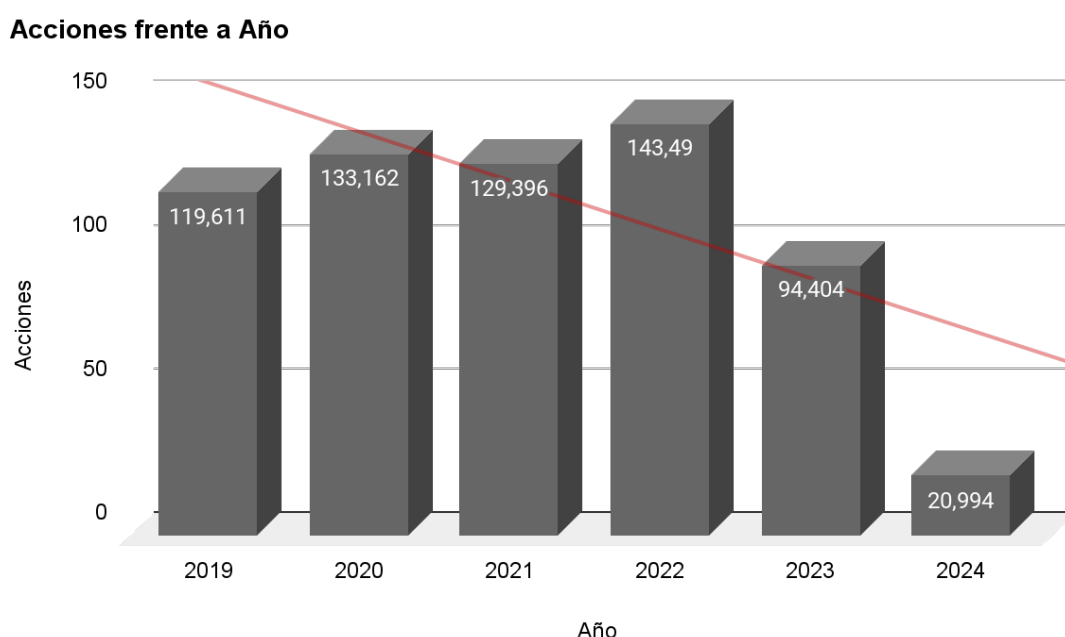
Figura 3. Acciones en materia de vivienda del Fovissste por año.



Fuente: Elaboración por los autores con información de Sedatu, 2024.

La SHF ha contribuido con garantías y financiamientos para construcción y mejoras de vivienda de interés social. SHF ha enfocado gran parte de sus esfuerzos en las regiones sur-sureste del país, beneficiando a 2.3 millones de personas y destinando el 67% de sus créditos de mejoramiento a mujeres, promoviendo así la equidad de género en el acceso a financiamiento. Asimismo, se reportó que la SHF realizó el 89% de sus acciones al corte de mayo de 2024, es decir 641,057 de 720,269, con un recurso de \$351,815 millones de pesos (MDP).

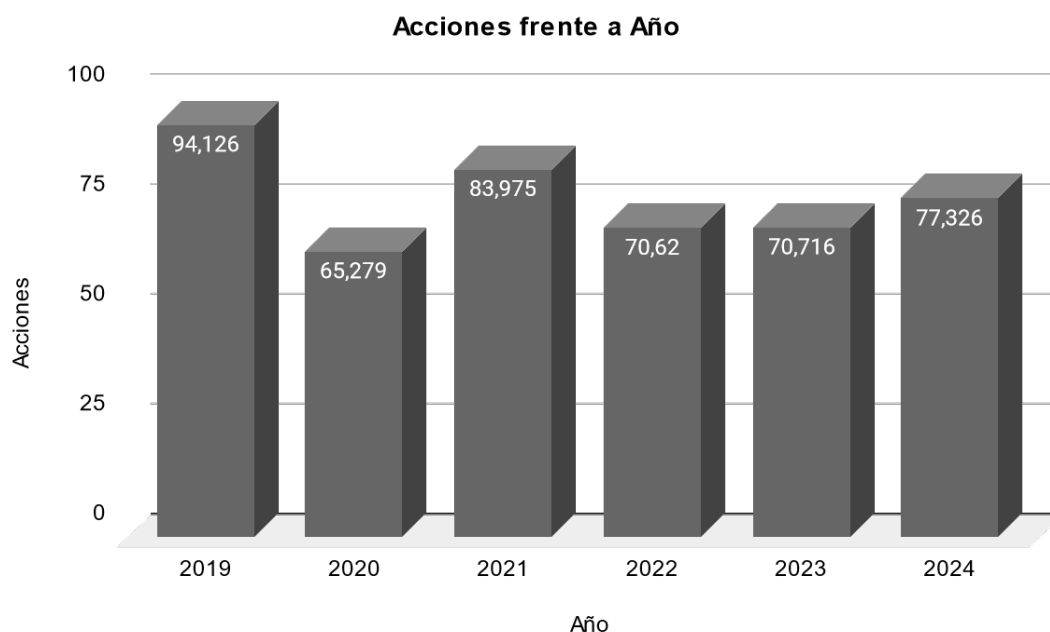
Figura 4. Acciones en materia de vivienda de la SHF por año.



Fuente: Elaboración por los autores con información de Sedatu, 2024.

Entre las principales acciones de la CONAVI destacan la ejecución de programas como el de Vivienda Social (PVS), con 155,812 acciones realizadas entre 2019 y el primer trimestre de 2024, y el Programa Nacional de Reconstrucción (PNR), con 62,890 acciones entre 2019 y 2023. Además, el Proyecto Emergente de Vivienda (PEV) y el Programa por una Mejor Vivienda (PMV) sumaron 225,599 acciones entre 2020 y el primer trimestre de 2024. Estos programas se enfocan en la atención a poblaciones vulnerables y en la autoproducción de vivienda, especialmente en las regiones con mayor rezago habitacional. Se ha priorizado el apoyo a grupos como jefas de hogar, personas adultas mayores, y población indígena y con discapacidad.

Figura 5. Acciones para vivienda por año de la CONAVI.



Fuente: Elaboración por los autores con información de Sedatu, 2024.

La CONAVI también ha colaborado en proyectos estratégicos como el Tren Maya, el AIFA y el Tren Interoceánico, gestionando la adquisición de suelo y el desarrollo de proyectos integrales de vivienda y urbanización. A pesar de los avances, es necesario fortalecer la producción social de vivienda con un enfoque sustentable y continuar con proyectos clave como la relocalización de familias y la municipalización de la vivienda.

Con base en lo anterior, la Sedatu reporta que se ha conseguido la reducción del rezago habitacional. Entre 2018 y 2022, el porcentaje de viviendas en condiciones de rezago se redujo de 27.6% a 24.3%, representando una disminución de 3.3 puntos porcentuales y beneficiando a aproximadamente 2.8 millones de personas, hito que ha sido celebrado por la administración del Presidente López Obrador. Esta mejora incluyó el acceso a servicios básicos para 1.5 millones de personas, en zonas prioritarias como Veracruz, Chiapas y Oaxaca, donde se destinó el 40.7% de los financiamientos en 2024 según el reporte de gobierno “Informe de avances del sector vivienda” con corte a mayo de 2024.

En este mismo reporte se asegura que la focalización de subsidios y créditos ha sido clave en esta estrategia, con la asignación de 464,730 subsidios por un valor de 36,196.7 millones de pesos, dirigidos a entidades con alto rezago habitacional y a grupos vulnerables sin seguridad social, cubriendo más de 2,100 municipios. Esta focalización asegura que los sectores de bajos ingresos, tradicionalmente excluidos del mercado de vivienda, puedan acceder a soluciones habitacionales asequibles.

Asimismo, este informe fundamenta que la autoproducción fue una estrategia para reducir el rezago habitacional, con más de 1.6 millones de acciones de autoproducción realizadas y una inversión de 110 mil millones de pesos. De estas acciones, el 92.9% fueron destinadas a la

mejora, ampliación o reconstrucción de viviendas existentes, mientras que el 6.9% fue para nuevas construcciones.

A pesar de los logros alcanzados en la reducción del rezago habitacional, la Política Nacional de Vivienda en México sigue enfrentando desafíos que evidencian problemas estructurales profundos dentro del modelo de vivienda como derecho social en una economía capitalista. Según Harvey (2012), el modelo capitalista tiende a convertir la vivienda y el suelo en mercancías, subordinándolos al proceso de acumulación de capital. Este fenómeno afecta directamente a los sectores vulnerables, quienes enfrentan serias dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible debido al aumento en los costos de construcción, materiales y tierra, y la falta de desarrolladoras que se interesen en el sector de vivienda de interés social.

La mercantilización de la vivienda es un aspecto central en el análisis crítico del sector habitacional, pues revela que, incluso en un contexto donde el Estado busca regular y promover el derecho a la vivienda, los mecanismos de mercado imponen barreras que son difíciles de superar sin una reconfiguración del sistema económico. Engels (1872) argumentó que, bajo el capitalismo, las políticas públicas que intentan abordar la "cuestión de la vivienda" están condenadas a ser insuficientes, dado que la lógica de acumulación y maximización de ganancias relega las necesidades sociales a un segundo plano. En el caso de México, la escasez de desarrolladores en el sector de vivienda social puede interpretarse como una consecuencia de esta lógica: la vivienda asequible no es atractiva para el capital, pues no ofrece los mismos márgenes de ganancia que otros sectores habitacionales o comerciales de lujo (Harvey, 2008).

La perspectiva crítica sugiere que la intervención del Estado en el mercado habitacional ha sido limitada y, en muchos casos, ha operado en favor de la especulación. Lefebvre (1968) propuso que el acceso a la vivienda es parte del "derecho a la ciudad", y que este derecho incluye la reconfiguración del espacio urbano para servir a las necesidades de la población, y no a la acumulación de capital. La política habitacional en México ha intentado avanzar en este sentido, promoviendo subsidios y financiamientos para los sectores más necesitados, pero la dependencia de estas políticas en los mecanismos de mercado y su subordinación a los intereses del sector privado limitan el alcance de las reformas. Así, aunque las reformas buscan cumplir con el mandato constitucional del derecho a una vivienda digna, operan en un contexto en el que la propiedad privada y el mercado inmobiliario siguen dictando el acceso y la calidad de la vivienda (Harvey, 2013).

La transformación de la Política Nacional de Vivienda en México hacia un enfoque de derechos humanos, según lo descrito, ha generado avances en la reducción del rezago habitacional y especialmente en la inclusión de sectores históricamente marginados. Los ONAVIS han sido actores clave en esta transición, implementando programas de financiamiento y asistencia técnica que permiten un acceso más amplio y equitativo a soluciones habitacionales adecuadas. Sin embargo, persisten desafíos estructurales y económicos que requieren un fortalecimiento legislativo y la intervención continua del Estado en coordinación con los

sectores social y privado para enfrentar los problemas de acceso, financiamiento y regularización en el sector habitacional.

Este enfoque de política, centrado en el derecho humano a una vivienda adecuada, desprendiendo la idea mercantilista sobre la misma, representa una base idónea para avanzar hacia programas y políticas habitacionales más equitativas y asequibles. No obstante, el éxito a largo plazo de esta estrategia dependerá de la capacidad de adaptación de los programas de vivienda y del compromiso de los actores públicos y privados en este esfuerzo compartido.

CONSOLIDACIÓN DE LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA, DESAFÍOS Y CONTINUIDAD DE LA CUARTA TRANSFORMACIÓN

Con base en lo que se ha expresado hasta ahora, es necesario destacar el paradigma principal de la política de vivienda en México, la transición de la vivienda como un derecho y no como una mercancía y las acciones que desde el Estado se han desarrollado en función de dicha premisa. En línea con lo anterior, academia y sociedad civil organizada apoyan este fundamento, como comenta Enrique Ortiz Flores (2023), la mercantilización de la vivienda desvía el enfoque de su función social hacia una lógica de mercado, lo que dificulta el acceso a una vivienda adecuada para los sectores más vulnerables. Ante este desafío, es necesario consolidar estas bases y tener continuidad sobre las mismas, sobre esto Ortiz enfatiza la necesidad de que el Estado recupere su papel central en la planificación y regulación del suelo urbano para contrarrestar estas tendencias especulativas.

Lo anterior muestra que uno de los desafíos más significativos en la consolidación de la política de vivienda en México ha sido la tensión entre la rectoría estatal y la especulación inmobiliaria. Este fenómeno ha sido particularmente evidente en México, donde las políticas de vivienda enfrentan la presión del mercado privado, que tiende a concentrarse en sectores más rentables, relegando a un segundo plano las necesidades habitacionales de la población vulnerable, según el Diagnóstico del Sector Vivienda que realizó el Comité Operativo de Seguimiento a las Políticas Públicas y Programas del Consejo Nacional de Vivienda (Sedatu, 2024).

En México, el control del valor del suelo sigue siendo una de las principales barreras para garantizar la vivienda como un derecho, dado que se mantiene una inercia en la que los desarrolladores privados han dominado el mercado y priorizan los márgenes de ganancia por encima de las necesidades sociales. En este sentido, además de recuperar la rectoría del desarrollo, el Estado debe generar canales de coordinación con el sector privado, social y público.

Sobre lo anterior, el Programa Nacional de Vivienda 2021-2024 subraya la importancia de mejorar la coordinación entre los niveles de gobierno para optimizar el uso de los recursos públicos y garantizar la implementación eficiente de las políticas de vivienda, sin embargo, las evaluaciones del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL)

muestran que la falta de alineación entre los programas federales y las capacidades locales ha limitado la efectividad de las intervenciones en los municipios con mayor rezago habitacional.

Al respecto, la académica Georgina Sandoval (2016) destacó durante la XX Biental Panamericana de Quito 2016, que la falta de coordinación intergubernamental resulta en programas desarticulados que no responden adecuadamente a las necesidades locales, por lo cual proponía la creación de mecanismos de colaboración más sólidos entre federación, estados y municipios para asegurar una ejecución coherente de las políticas habitacionales. Esta noción está considerada en la Ley de Vivienda, en la que se establece el Sistema Nacional de Vivienda. En este sentido, para consolidar la coordinación intergubernamental y la participación del sector social, académico y privado en la política de vivienda, deben consolidarse las instancias del Sistema, como la Comisión Intersecretarial de Vivienda, que no ha tenido sesiones ordinarias y finalmente el Consejo Nacional de Vivienda, que necesita fungir como una instancia de apoyo para la toma de decisiones conjuntas.

Otro desafío importante para la Política Nacional de Vivienda es el acceso al financiamiento para la vivienda. Los esquemas de crédito tradicionales, otorgados por INFONAVIT y FOVISSSTE, se limitan a la población formalmente empleada, dejando al margen a un vasto sector de la economía informal, que abarca aproximadamente el 60% de la fuerza laboral (INEGI, 2020). Esta exclusión profundiza el rezago habitacional, ya que la mayoría de quienes no tienen acceso al financiamiento formal ven restringido su derecho a una vivienda adecuada.

Aunado a lo anterior, la escasa participación del sector privado en la vivienda social responde a la falta de incentivos económicos. Los desarrolladores priorizan los proyectos de mayor rentabilidad, relegando las iniciativas de vivienda social debido a sus menores márgenes de ganancia. Víctor Delgadillo (2020) señala que la financiarización del desarrollo urbano ha canalizado los capitales hacia segmentos de alto valor, generando una oferta habitacional excluyente que margina a los sectores de bajos ingresos. Esta dinámica ha acentuado las desigualdades en el acceso a la vivienda.

Por otra parte, Martha Schteingart (2019) subraya la necesidad de una mayor intervención estatal en la política de vivienda para contrarrestar la participación del sector privado y la débil estructura institucional. Schteingart postula que la dependencia hacia los desarrolladores privados ha limitado el impacto de las políticas públicas, ya que estas carecen de los mecanismos necesarios para atraer la inversión en vivienda de interés social por lo cual propone una reestructuración institucional que fortalezca la capacidad del Estado para planificar y ejecutar programas que garanticen una distribución equitativa de los recursos y aseguren la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno.

Finalmente, para asegurar la sostenibilidad de la Política Nacional de Vivienda, además de la consolidación de los factores mencionados como la rectoría del estado en el desarrollo y las políticas, por encima de los intereses del mercado, una reconfiguración institucional como la

propuso Schteingart para que desde la federación para que desde la federación se cumpla con el artículo 16 de la Ley de Vivienda en la que la Sedatu tiene la atribución de formular, ejecutar, conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y el programa nacional en la materia.

Además, con el objetivo de trascender a las políticas y sostenerse ante los cambios de administración en los gobiernos de los tres órdenes, Ortiz Flores (2023) propone la institucionalización de mecanismos de participación ciudadana en la planificación y ejecución de políticas de vivienda, creación de un observatorio independiente que monitoree y evalúe las políticas habitacionales, garantizando su pertinencia y eficacia a largo plazo. Un ejemplo de lo anterior pueden ser los Comités Operativos del Consejo Nacional de Vivienda, mismos que deben fortalecerse.

En suma, la continuidad de las bases sentadas en la política nacional de vivienda y su constante retroalimentación están en función de la capacidad del Estado para retomar su rectoría en la materia, fortalecer la coordinación intergubernamental, diversificar las fuentes de financiamiento e incorporar mecanismos de participación ciudadana que aseguren su adaptación y sostenibilidad en el tiempo.

CONCLUSIONES

La Política Nacional de Vivienda en México durante la administración 2018-2024 marcó un cambio significativo al transitar de un modelo mercantilista hacia uno que prioriza la vivienda como un derecho humano, en línea con el artículo 4° constitucional. Este cambio en el paradigma ideológico puso al Estado como rector de la planeación, especialmente la del territorio, priorizando la atención a los sectores más vulnerables y al rezago en el sur- sureste del país en materia de vivienda. Sin embargo, aunque los resultados obtenidos, como la reducción del rezago habitacional en 3.3 puntos porcentuales entre 2018 y 2022, representan avances importantes, persisten retos conceptuales, categoriales y operativos que evidencian limitaciones en la implementación integral de este nuevo paradigma.

Si bien la focalización de subsidios y financiamientos permitió beneficiar a comunidades históricamente desatendidas, la concepción y medición de los avances en vivienda adecuada no se desarrollaron de manera integral. La dependencia de estándares internacionales, como los criterios de ONU-Hábitat, para definir la vivienda adecuada no necesariamente convergen con esfuerzos conceptuales desarrollados por instituciones mexicanas como CONEVAL e INFONAVIT, que ofrecen indicadores más ajustados a la realidad local, y sin embargo, tampoco son esfuerzos conjuntos sino conceptualizaciones aisladas por la falta de coordinación interinstitucional. Esto genera sesgos en aspectos clave como la adecuación cultural y la habitabilidad, reduciendo la efectividad de las estrategias dirigidas a satisfacer las necesidades específicas de las comunidades en el contexto mexicano.

Además, la transición ideológica hacia un modelo basado en el derecho a la vivienda no logró consolidarse plenamente en las acciones del Estado. La política mantuvo elementos del modelo neoliberal, como la priorización de créditos sobre la provisión directa de vivienda, lo que perpetúa la exclusión de sectores informales y marginados del acceso a soluciones habitacionales. Además, la oferta de créditos no impacta de manera real en la asequibilidad de vivienda para toda la población, pues no se tienen esquemas para personas no derechohabientes. Aun en este caso, las instituciones como el Infonavit y el Fovissste que tienen un carácter más bien parecido al de instituciones financieras hasta la fecha tienen créditos insostenibles en el tiempo para los beneficiarios.

Garantizar el derecho a la vivienda requiere no solo un cambio discursivo, sino una reestructuración del sistema que permita atender integralmente las necesidades sociales y culturales de las comunidades (Lefebvre, 1968). En virtud de lo anterior, uno de los aspectos fundamentales para garantizar la continuidad y eficacia de la política de vivienda es la gobernanza, no desde el sentido neoliberal que denota la incapacidad del Estado para atender las necesidades sociales, sino entendida como la interacción colaborativa entre los sectores público, privado, social y académico y el fomento permanente a la participación de las comunidades en la toma de decisiones, en un ejercicio de democracia participativa.

Navarro Arredondo (2016) destaca que un modelo de gobernanza efectiva debe incluir la construcción de espacios deliberativos donde todos los actores relevantes participen en la definición, implementación y evaluación de políticas públicas. En este sentido, instancias como el Consejo Nacional de Vivienda pueden desempeñar un papel central como foros de diálogo que permitan la generación de información útil y la construcción de consensos orientados a resolver los desafíos estructurales de la vivienda en México.

Para consolidar la gobernanza en la política habitacional, es crucial que este consejo no solo se limite a ser un espacio consultivo, sino que logre impactar directamente en la toma de decisiones mediante la creación de mecanismos vinculantes. Esto incluye la incorporación de datos y análisis producidos por instituciones nacionales, como el CONEVAL, CONAVI, INFONAVIT o FOVISSSTE, sin dejar de lado a los gobiernos estatales y locales, quienes gestionan de manera más cercana las políticas de vivienda en las ciudades, para que reflejen la diversidad cultural, territorial y socioeconómica del país, en lugar de depender exclusivamente de parámetros internacionales y federales.

Siguiendo esa línea, es necesario reconocer que el indicador de rezago habitacional utilizado no refleja completamente la realidad nacional. Este indicador, centrado en aspectos cuantitativos como el acceso a servicios básicos y la calidad de los materiales, tiende a invisibilizar dimensiones esenciales como la adecuación cultural y la habitabilidad, especialmente en contextos de diversidad territorial y sociocultural. Además, los esfuerzos por mitigar el rezago no han abordado de manera integral las principales causas estructurales de los problemas de acceso a la vivienda, entre ellas la especulación inmobiliaria, el

encarecimiento del suelo urbano y la proliferación de desarrollos en periferias urbanas con carencias de servicios básicos.

La persistencia de estas problemáticas se explica, en parte, por la limitada participación de los gobiernos locales en la conducción y evaluación de la política de vivienda. Si bien la Sedatu tiene la rectoría en esta materia, es en los gobiernos subnacionales donde se implementan las políticas y se enfrentan las realidades prácticas del desarrollo habitacional. Tal como sostienen Aguiar y Bonet (2019), la gobernanza territorial requiere una descentralización coordinada, en la que los gobiernos locales desempeñen un papel central no solo en la ejecución, sino también en la retroalimentación y ajuste de las políticas nacionales. En la práctica, las administraciones municipales y estatales tienen mayor capacidad para identificar las necesidades específicas de su población, y su involucramiento en el diseño y evaluación de la política puede generar una visión más integral y adaptada a los contextos locales. Por otro lado, la participación de las comunidades en la toma de decisiones en materia habitacional es fundamental, tanto en la Producción de Vivienda Social, generada por el Estado, como en la Producción Social de Vivienda, dentro de las que la autoproducción es una de ellas.

Para avanzar hacia una política de vivienda más efectiva y sostenible, se proponen las siguientes acciones:

1. Recuperar la rectoría del Estado en la planificación urbana y habitacional.
2. Revisión crítica del indicador de rezago habitacional: Incorporar variables que reflejen adecuación cultural, habitabilidad y sostenibilidad, con el fin de captar de manera más precisa las necesidades habitacionales de la población.
3. Fortalecimiento de la gobernanza multinivel: Garantizar que los gobiernos locales participen activamente en el diseño, implementación y evaluación de la política de vivienda, reconociendo su papel clave en la gestión del suelo y la provisión de servicios.
4. Generación de mecanismos de participación social y comunitaria en la producción social de vivienda, especialmente, identificando las necesidades específicas de vivienda progresiva y adecuación cultural.
5. Creación de un sistema nacional de evaluación de políticas habitacionales: Establecer un marco metodológico que forme parte del ciclo de políticas públicas, con indicadores claros, mecanismos de retroalimentación y la integración de sectores clave en la deliberación.
6. Regulación de la especulación inmobiliaria y el encarecimiento del suelo: Diseñar instrumentos normativos y fiscales que incentiven el desarrollo urbano inclusivo y desalienten prácticas especulativas.

7. Diversificar las fuentes de financiamiento e incluir esquemas que atiendan a trabajadores de la economía informal (población no derechohabiente).
8. Fortalecer los programas de autoproducción con un enfoque sustentable y culturalmente adecuado.

BIBLIOGRAFIA

- AGUIAR, M.; BONET, P. **La gobernanza territorial: una estrategia para la sostenibilidad en América Latina**. Bogotá: CEPAL, 2019.
- COULOMB, R. Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda. In: C. d. México, E., ed. **Los grandes problemas de México**. Ciudad de México: El Colegio de México, 2010, p. 551-584.
- DELGADILLO, V. Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. **Revista INVI**, Santiago, v. 36, n. 103, 2021. Disponible en: <<https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001>>.
- DELGADILLO, V. Gentrificación y financiarización del desarrollo urbano en la ciudad de México. Scripta Nova. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona, v. 27, n. 2, p. 163-184, 2023. Disponible en: <<https://doi.org/10.1344/sn2023.27.40083>>.
- DUNN, W. **Public Policy Analysis: An Integrated Approach**. Nueva York: Routledge, 2016.
- DYE, T. **Understanding Public Policy**. Nueva York: Pearson, 2005.
- ENGELS, F. **La cuestión de la vivienda**. Alemania, 1872. Disponible en: <<https://www.marxists.org/espanol/m-e/1870s/vivienda/index.htm>>.
- HARVEY, D. **El derecho a la ciudad**. New Left Review, Londres, n. 53, p. 23-40, 2008.
- HARVEY, D. **Ciudades rebeldes: Del derecho a la ciudad a la revolución urbana**. Madrid: Akal, 2012.
- HARVEY, D. **El enigma del capital y las crisis del capitalismo**. Madrid: Akal, 2013.
- LEFEBVRE, H. **El derecho a la ciudad**. Paris: Anthropos, 1968.
- NAVARRO ARREDONDO, J. **Gobernanza y políticas públicas en México: hacia un modelo participativo e incluyente**. Ciudad de México: UNAM, 2016.

ONU-Hábitat. 2020. **Vivienda: inviable para la mayoría**. [En línea] Disponible en: <<https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria?fbclid=IwAR2w4Y7dYh42EpU6InoGfQEcGHBlE1hUliMoY8nhcaydNwEdgZMapUSGQqE>>. Acceso en: 17 mar. 2024.

ORTIZ, E. El derecho a un hábitat digno: Entrevista al arquitecto Enrique Ortiz. **Revista Comun**, Cidade do México: Comun, 2023. Disponible en: <<https://revistacomun.com/blog/el-derecho-a-un-habitat-digno-entrevista-al-arquitecto-enrique-ortiz/>>.

SALINAS ARREORTUA, L. A.; SOTO DELGADO, L. Política de vivienda en México: entre la expansión y el retorno al centro. **Investigaciones Geográficas**, n. 99, p. 2-17, 2019.

SANDOVAL, G. **El resultado formal de un correcto diseño social siempre va a agradar más a la familia que a su arquitecto**. México, 2016. Disponible en: <<https://www.archdaily.mx/mx/800458/georgina-sandoval-arquitecta-mexicana-el-resultado-formal-de-un-correcto-diseno-social-siempre-va-a-agradar-mas-a-la-familia-que-a-su-arquitecto>>.

SCHTEINGART, M. Diez años de políticas y programas de vivienda en México. In: GARZA, G. **Una década de planeación urbano-regional en México, 1978-1988**. Ciudad de México: El Colegio de México, 1989, p. 209-230. Disponible en: <<https://doi.org/10.2307/j.ctv26d9b1.11>>.

NOTAS

¹ En 2015, Infonavit elaboró un Atlas del que se extrae que Vivienda Abandonada es aquella que no se encuentra ocupada, sin mobiliario y sin mantenimiento; es decir, que muestra características intermedias de deterioro de la garantía, se observa el descuido del inmueble como pasto crecido, acumulación de correspondencia, desgaste de pintura, etc. Mientras el INEGI define la Vivienda Deshabitada como aquella vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada, misma que en el momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local de actividad económica.

² La **Cuarta Transformación (4T)** es un momento histórico en México que sigue tres grandes cambios del pasado: la Independencia de 1810, la Reforma de 1857 y la Revolución de 1910. A diferencia de estos, desde la visión de los dos gobiernos de izquierda que han encabezado este proyecto, la 4T busca transformar al país de manera **pacífica y democrática**, fortaleciendo la justicia social, combatiendo la corrupción y reduciendo las desigualdades, impulsado desde las instituciones del Estado y aspirando hacia una transformación radical en lo político, económico y social.