

El pasado 27 de noviembre de 2019 se publicó el muy esperado PNV para el periodo que abarca el sexenio actual. Creemos que, las acciones y estrategias contenidas en el PNV, impulsarán el crecimiento de los sectores construcción y financiero, abonando al desarrollo con acciones muy puntuales como, por ejemplo, el manejo de Fideicomisos de vivienda social, simplificación de trámites, subsidios a la vivienda, la creación de Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario (IFDC), reforzamiento del Fondo de Aportaciones a la Infraestructura (FAIS), entre muchas otras.

El contexto de la situación de vivienda del país actualmente se caracteriza por los siguientes factores: a) un déficit de vivienda que suma las 9.4 millones de acciones en todo el país; b) un 16.3% de las viviendas propias habitadas que carecen de tenencia segura por falta de escrituras; c) se estima que en el país existen aproximadamente 7.5 millones de lotes irregulares de uso habitacional; d) la carencia por calidad y espacios de vivienda afecta al 11.1% de la población, mientras que el 19.8% de la población experimenta carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda; e) el rezago habitacional por deterioro de materiales afectó a 7.2 millones viviendas en 2016, es decir, el 22.0% de todas las viviendas del país; g) se estima que el decil más pobre de los hogares del país destina alrededor del 61% de su ingreso a la vivienda y sus servicios, mientras que la cifra para los siguientes dos deciles es de 34% y para el resto no supera el 30%; y, h) existe una baja penetración de crédito para la vivienda, en 2015, solo 20.8% de las viviendas particulares adquiridas o construidas por sus dueños fueron financiadas a través del INFONAVIT, el FOVISSSTE, PEMEX o del Fondo Nacional de Habitaciones Populares, mientras que 4.9% había utilizado un crédito de bancos, sociedades financieras de objeto limitado o de cajas de ahorro.

Sobre los impactos que busca tener el programa durante el sexenio, Román Meyer Falcón, titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), informó que se prevén realizar 5.4 millones de acciones de vivienda, con una inversión aproximada de 2.3 billones de pesos, con un enfoque centrado en acciones de mejoramiento y ampliación y, en menor medida, la edificación de nuevas unidades. El titular de la SEDATU comentó que, con dicho programa, se pretende apoyar a cerca de 20 millones de personas mediante 5.4 millones de acciones de vivienda (subsidios y financiamiento), principalmente del sur-sureste del país, donde se concentra la mayor parte del rezago habitacional.

De efectuarse de manera adecuada, se vislumbra un panorama positivo y atractivo a futuras inversiones, así como un importante crecimiento en el sector de vivienda de interés social en el país en los próximos 5 años.

#### Una síntesis del documento:

**Marco constitucional.** El acceso a una vivienda digna es un derecho constitucional establecido en el artículo 4° e involucra aspectos como: acceso a servicios básicos, seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura y equipamientos urbanos como salud, educación y trabajo.

**Estructura orgánica.** La SEDATU, responsable del sector vivienda, define y ejecuta el PNV 2019-2024.

**Objetivos.** El PNV busca sustentar las bases de la política habitacional. Un objetivo es impulsar la construcción de vivienda popular para garantizar este derecho, asegurando los requerimientos

cualitativos, especialmente a aquellos con menos recursos. Los recursos destinados para la aplicación de las acciones dentro del PNV se obtendrán del Presupuesto de Egresos de la Federación autorizado.

#### **Principios rectores del PNV 2019-2024.**

- a. Colocar a las personas con mayor vulnerabilidad social en el centro de la estrategia.
- b. Incrementar transparencia y reducir corrupción en procesos del sistema de vivienda.
- c. Promover participación del sector privado como aliado corresponsable del desarrollo de vivienda.

**Importancia social y económica del PNV.** En cuanto a la parte social, el proceso de desarrollo involucra la participación en conjunto de diversos actores como: instituciones públicas, inversionistas, desarrolladores, proveedores de materiales, entidades financieras, trabajadores, entre otros. En lo económico, genera inversión y empleo.

**Retos planteados en el PNV** basados en la definición de la ONU sobre una vivienda adecuada:

1. Seguridad de tenencia – La falta de asequibilidad de escrituras impide el cumplimiento de esto, repercute mayormente en grupos vulnerables.
2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura –1 de cada 5 viviendas no tiene acceso a servicios básicos.
3. Asequibilidad – Alto costo de la vivienda y falta de acceso a financiamiento.
4. Habitabilidad – Abatir el rezago habitacional.
5. Accesibilidad – Adaptación del hogar a necesidades específicas.
6. Ubicación – Un bajo porcentaje de las viviendas está ubicado en zonas urbanas consolidadas, conectadas y seguras.
7. Adecuación cultural – Respetar las expresiones de identidad cultural durante el proceso de desarrollo de vivienda, desde el uso adecuado de técnicas y materiales hasta el diseño de la vivienda y su entorno.

#### **Objetivos prioritarios.**

1. Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos de mayor condición de discriminación y vulnerabilidad a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población.
2. Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de recursos públicos.
3. Fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio de derecho a la vivienda.
4. Asegurar el derecho a la información y rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada.
5. Establecer modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación del territorio.

**Parámetros para medición de resultados.**

1. Se calculará el porcentaje de viviendas en rezago social publicado por la CONAVI de forma bienal el cual al cierre de 2018 se ubicó en 27.5% y se busca que para 2024 sea de 20.2%.
2. Se tomará como parámetro el costo operativo de los organismos nacionales de vivienda (FOVISSSTE y Sociedad Hipotecaria Federal) con respecto al número de viviendas producidas en el año, el cual se ubicó en 2017 en \$2,340 y se espera para 2024 se ubique en \$1,891.
3. Se tomará el indicador el PIB en el sector vivienda en valores constantes con base 2013, el cual se ubicó en 2017 en \$1,034 millones y se busca llegar en 2024 a \$1,147 millones.
4. Se buscará medir la corrupción a través de datos de INEGI en donde el porcentaje se compone de usuarios que experimentan corrupción en un trámite de vivienda social/usuarios que realizan tramites de vivienda social.
5. Se medirá su efectividad a través del porcentaje de viviendas registradas fuera del polígono de contención urbana, el cual a 2018 se ubica en 12.2% y se espera que para 2024 sea de 10%.

Mediante estos puntos el actual gobierno busca que la vivienda tenga una dimensión social sobre todo en las zonas más rezagadas del país, así como que en 2040 tienda a cero el número de viviendas con rezago social.