



INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EN MATERIA DE VIVIENDA SOCIAL, A CARGO DEL CIUDADANO EUGENIO SEGURA VÁZQUEZ.

HONORABLE XVIII LEGISLATURA DEL ESTADO:

Quien suscribe, Eugenio Segura Vázquez, en mi carácter de Ciudadano Quintanarroense, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 40; 41, fracción IV; y 68, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; así como en los artículos 4, fracción IV; 6; 26; 27; 28; 29; 30 y 31, de la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Quintana Roo, someto a la consideración de esta Asamblea, la presente **Iniciativa ciudadana con proyecto de decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo y de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, al tenor de la siguiente:**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente iniciativa tiene como objetivo impulsar la construcción de vivienda social en Quintana Roo. En México, la producción del sector privado ha representado en promedio más del 65% del componente productivo de la construcción entre 2023 y 2024 (enero–octubre) (Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], 2024, p. 6). Sin embargo, lo cierto es que, desde el Estado, debe priorizarse la construcción de vivienda social que decayó durante los gobiernos del PRI y del PAN; y debe priorizarse con apoyo del sector privado. En el modelo previo, la vivienda, sobre todo la social, quedó demasiado expuesta a presiones de costo (suelo, trámites, financiamiento e insumos), y ello encareció la edificación: el índice Nacional de Precios al Productor (INPP) de construcción residencial llegó a registrar picos de 14.1% anual (3T-2021) y 14.5% anual (2T-2022) (INFONAVIT, 2024a, p. 12), y aun en 2024 con desaceleración respecto de esos máximos por los esfuerzos del gobierno de la 4T el propio INPP de construcción mostró episodios de aceleración (de 1.2% a 4.1% anual entre abril y septiembre) (INFONAVIT, 2024b, p. 5), mientras que el costo financiero para desarrollar vivienda siguió siendo elevado (tasa de crédito puente de 14.07% en diciembre de 2024) (INFONAVIT, 2024b, p. 5). Este entorno presiona la viabilidad económica de la vivienda social. En territorios como Quintana Roo, el desajuste costo-precio se vuelve especialmente visible: en Playa del Carmen, incluso el segmento más económico de vivienda nueva adquirida con crédito INFONAVIT en 2024 presenta precios promedio por arriba de \$800 mil (INFONAVIT, 2025, p. 18), y la asequibilidad es extremadamente sensible a incrementos relativamente pequeños: si el precio objetivo fuese \$600 mil, 67.8% de la población de interés (8.0 millones de derechohabientes) tendría recursos suficientes para adquirirla; si fuese \$700 mil, la

proporción cae a 16.7% (2.0 millones) (INFONAVIT, 2025, p. 18). Por ello, además de fortalecer la producción pública y social desde el Estado y en reconocimiento de que la vivienda es un derecho y no un privilegio, resulta indispensable ordenar el mercado desde la inversión pública productiva e introducir incentivos para que el sector privado también produzca vivienda social, reduciendo costos de transacción y elevando certidumbre, de forma que las utilidades sean compatibles con precios objetivo socialmente asequibles y, en consecuencia, todos los sectores productivos concurren a la producción de vivienda social en beneficio de quienes más lo necesitan.

Además, en los modelos anteriores del PRI y del PAN, la vivienda se volvió un producto financiero: los institutos nacionales como INFONAVIT y FOVISSSTE operaron principalmente como entidades de crédito hipotecario para trabajadores formales, generando grandes bolsones de viviendas en periferias urbanas. Este esquema dejó desprotegidos a millones de mexicanos en la informalidad laboral o en situación de pobreza extrema, quienes no calificaban para créditos ni podían comprar en el mercado formal. Consecuencia de ello fue el crecimiento de asentamientos irregulares y una persistente auto-producción precaria de vivienda por parte de las propias familias en terreno invadido o zonas de riesgo. En suma, se profundizó la desigualdad habitacional: mientras los sectores medios con acceso a crédito podían comprar casas (a menudo con grandes sacrificios), los más pobres quedaron relegados, evidenciando que *el “milagro” de la expansión de vivienda* en realidad no era inclusivo.

Desde 1983, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho de toda familia a “disfrutar de vivienda digna y decorosa” (Const. Pol. Art. 4º). Esta incorporación al texto constitucional, de innegable valor simbólico y jurídico, estableció que la ley deberá proveer los instrumentos y apoyos para alcanzar tal objetivo. Sin embargo, durante décadas dicho derecho tuvo un carácter mayormente formal y declarativo, pero no material ni efectivo para amplias capas de la población. En otras palabras, la garantía constitucional no se tradujo en políticas suficientes para su cumplimiento real.

Bajo el paradigma neoliberal mencionado, el Estado se replegó de su responsabilidad social en vivienda, asumiendo que el mercado atendería la demanda habitacional. El resultado fue que el derecho a la vivienda se convirtió en letra muerta para millones: hacia 2023 se estimaba un rezago habitacional superior a 8-9 millones de viviendas a nivel nacional (Escobar, 2023), es decir, familias viviendo hacinadas, en construcciones deficientes o sin servicios básicos. Estas cifras muestran que, si bien el derecho existía en la Constitución, no existía en la realidad cotidiana de las personas de escasos recursos. La vivienda, en lugar de ser un bien público garantizado, se había tornado un privilegio de mercado al que solo accedía quien tuviera la capacidad de pago.

En la práctica, tener una vivienda adecuada en México se volvió un lujo inaccesible para los pobres. Los más desfavorecidos, sin acceso a créditos formales ni ahorros suficientes, quedaron sujetos a condiciones habitacionales indignas: más del 30% de los hogares mexicanos presentan carencia por calidad y espacios de la vivienda o por acceso a servicios básicos (CONEVAL, 2020). La contradicción era evidente: un país que consagraba el derecho a la vivienda digna en su Carta Magna, pero que simultáneamente exhibía cinturones de miseria urbana, asentamientos informales crecientes y millones de ciudadanos sin hogar propio o viviendo en condiciones infra-humanas. El derecho a la vivienda era *un derecho nominal*, no un derecho material.

Esta situación requería una rectificación profunda en la política habitacional del país. Las fallas del modelo anterior sentaron las bases para un cambio de paradigma que finalmente llegaría con la nueva administración federal iniciada en 2018.

Por la llegada del nuevo gobierno en 2018 con la Cuarta Transformación, México experimentó un cambio paradigmático en el abordaje del derecho a la vivienda. La nueva visión rompe con la lógica neoliberal previa al reconocer abiertamente que “el mercado por sí solo no puede resolver las necesidades de vivienda de los sectores más vulnerables; el Estado debe asumir un papel activo y rector” (López Obrador, 2019). Este giro ideológico-político rescató la noción de la política de vivienda con función social: dejó de considerarse únicamente un activo comercial o un patrimonio individual, para volver a entenderse como un derecho humano fundamental y una condición sine qua non para el bienestar y desarrollo de la población.

En términos prácticos, la administración anterior redefinió la Política Nacional de Vivienda (2019-2024) con enfoques diametralmente opuestos a los de gobiernos anteriores. El eje central de esta nueva política es garantizar el ejercicio del derecho a una vivienda *adecuada* (con todos los elementos que ello conlleva: seguridad jurídica en la tenencia, servicios, habitabilidad, asequibilidad, ubicación adecuada, etc.), priorizando a la población de bajos ingresos, en pobreza o vulnerabilidad (SEDATU, 2019). Se trata de un cambio de paradigma donde la vivienda deja de verse como mercancía y se reivindica como un bien social. Como lo expresó Román Meyer Falcón, titular de SEDATU con el expresidente Andrés Manuel, “*la política actual busca dar un nuevo enfoque para que la vivienda sea considerada un derecho humano y no un mecanismo mercantil*” (Escobar, 2023, párr. 8). Esta afirmación sintetiza la filosofía que inspira la reforma planteada para Quintana Roo.

Asimismo, el nuevo gobierno reconoció explícitamente la deuda histórica con los sectores sociales segregados en materia habitacional. En palabras del expresidente, “*primero los pobres*” también significa primero dotar de vivienda a quienes nunca han sido atendidos. Se identificó que el modelo previo había excluido, por ejemplo, a trabajadores informales, campesinos, comunidades indígenas y colonias populares urbanas; por ello, las acciones de la 4T se orientaron a incorporar a estos grupos en los programas de vivienda mediante apoyos directos, subsidios y proyectos especiales. Se rompió con la idea de la “mano invisible” del mercado, reemplazándola

por la mano solidaria del Estado en coordinación con el sector social y privado. En suma, la 4T implicó recuperar la rectoría del Estado en la planeación y producción habitacional, dando un vuelco hacia la justicia social en vivienda que resulta imprescindible consolidar a nivel estatal.

El dramático fracaso del enfoque mercantilista en vivienda se refleja con contundencia en indicadores económicos y sociales acumulados en las últimas décadas. Para entender la gravedad del problema que la presente iniciativa busca atender, es necesario revisar algunas cifras precisas sobre la relación entre precios de vivienda, ingresos de la población y déficit habitacional, tanto en México como en contextos internacionales comparables.

1. Crecimiento desproporcionado de los precios de la vivienda contra los salarios en México: En los años recientes, el costo de las viviendas en venta aumentó muy por encima del poder adquisitivo de las familias. De 2005 a 2020, el precio de las casas en México creció casi un 150%, de acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal; en contraste, el salario real promedio de los mexicanos disminuyó 17.17% en ese mismo periodo (Torres, 2022). Esta brecha abismal explica la dificultad creciente para que especialmente los jóvenes puedan adquirir un hogar propio. De hecho, según este análisis, en 2005 un trabajador promedio necesitaba destinar el equivalente a 3.7 años de su salario íntegro para comprar una vivienda promedio, mientras que en 2018 requería ya cerca de 6 años completos de ingresos (Torres, 2022). Es decir, la vivienda se encareció mucho más rápido que los sueldos, volviéndose progresivamente menos asequible.

2. Pérdida del poder adquisitivo y estancamiento salarial de largo plazo: La problemática se agrava considerando la evolución histórica de los salarios en México. Estudios de la UNAM muestran que en los últimos 30 años (1987-2017) el salario mínimo perdió alrededor del 80% de su poder adquisitivo real (Hernández, 2018). Dicho de otro modo, el salario mínimo que antes alcanzaba para cubrir una canasta básica y algo más, bajo la época neoliberal *no cubre ni una cuarta parte de esa canasta*. Esta pérdida acumulada, resultado de décadas de aumentos salariales por debajo de la inflación, dejó a una gran proporción de trabajadores sin capacidad de ahorro para vivienda. Incluso los salarios promedio (no solo el mínimo) mostraron rezago: la OCDE reporta que el salario real promedio en México prácticamente no creció en dos décadas, e incluso cayó en algunos periodos, situándose entre los más bajos de los países miembros (OECD, 2020). Consecuentemente, el rezago habitacional empeoró: familias que antes podían aspirar a comprar un terreno o construir lentamente su casa, hoy se encuentran con ingresos insuficientes para hacerlo. La erosión salarial crónica es un factor clave del aumento del déficit de vivienda en el país.

3. Déficit habitacional creciente: El rezago habitacional se refiere al número de familias que carecen de vivienda adecuada (ya sea porque no tienen vivienda propia o porque la que tienen es insalubre, insegura o insuficiente). Lejos de reducirse, este

déficit aumentó durante los años del modelo neoliberal. Para 2022 se estimaban alrededor de 9 millones de acciones de vivienda requeridas para atender el rezago a nivel nacional (SHF, 2022), cifra muy superior a la de décadas previas. Al inicio del actual sexenio (2024), 8.5 millones de viviendas se encontraban en condición de rezago habitacional (Meyer Falcón, citado en Escobar, 2023), concentrándose principalmente en los estados más pobres del sur-sureste. Esto implica decenas de millones de personas viviendo en condiciones precarias. Ese rezago no es estático: cada año, al formarse nuevos hogares (jóvenes que se casan, etc.) y no poder acceder a una vivienda adecuada, el déficit tiende a ampliarse si no hay intervenciones suficientes. Por eso, la brecha entre la oferta de viviendas formales y las necesidades reales de la población se fue ensanchando en el modelo anterior.

Para dimensionar: en 2020 solo 43% de las familias mexicanas habitaban una vivienda “formal” obtenida vía compra, crédito hipotecario o instituciones públicas, el resto vivía en viviendas construidas por ellos mismos, rentadas informalmente, prestadas o en vecindades o viviendas irregulares (INEGI, 2020). Esto refleja un mercado formal de vivienda incapaz de absorber a la mayoría. Además, la producción privada de vivienda social empezó a disminuir en años recientes debido a su baja rentabilidad: los desarrolladores se volcaron a viviendas de segmento medio y residencial (más lucrativas), reduciendo la oferta accesible. El resultado es un círculo vicioso: pocos pueden comprar, entonces se construye menos vivienda económica, lo que a su vez encarece la poca oferta disponible.

4. Comparativa internacional: una crisis global, pero más aguda en México. El aumento de precios de la vivienda frente a salarios no es un fenómeno exclusivo de México; muchas economías desarrolladas enfrentan una “crisis de asequibilidad” en vivienda. Sin embargo, en México la situación ha sido más grave por la conjunción de salarios históricamente bajos y mínima provisión de vivienda social pública. Según datos del Fondo Monetario Internacional, la pandemia y la posterior inflación desencadenaron la peor crisis de asequibilidad de vivienda mundial en más de una década, con precios hoy incluso mayores (en términos reales) que durante la burbuja inmobiliaria previa a 2008 (Igan, 2023, citado en Villanueva, 2025). En países de la OCDE con altos ingresos, en promedio los precios de la vivienda aumentaron 37% en la última década (2011-2021), lo cual ya genera preocupación en los jóvenes de esas naciones para acceder a un hogar. Pero contrastemos: en México, como vimos, los precios subieron más del doble en un periodo similar (150% en 15 años, equivalente a 100% en la década reciente), muy por encima de aquel 37%. Es decir, el desafío de la vivienda asequible es más agudo en nuestro país.

Otra forma de comparar es el indicador de “precio de vivienda a ingreso”. Según monitoreos internacionales, hacia 2021 México figuraba entre los países con peor relación costo de vivienda-ingreso familiar ocupando el lugar 15 a nivel mundial en falta de asequibilidad, solo por detrás de algunas naciones desarrolladas con altísimos costos (Rep. Checa, Nueva Zelanda, Luxemburgo, Canadá, España, etc.).

Para la mayoría de las familias mexicanas, adquirir una vivienda propia implica un esfuerzo financiero descomunal, mayor que en muchos otros países, debido a que nuestros ingresos promedio son bajos y nuestra red de vivienda social es limitada. Por ejemplo, en Estados Unidos el crédito hipotecario y la vivienda pública permiten que un amplio porcentaje acceda a casa, mientras que en México más de la mitad de la población (52%) trabaja en la informalidad y gana alrededor de 2 salarios mínimos (\$18 mil pesos mensuales), lo que les impide calificar para hipotecas convencionales (Campoy, 2025).

En resumen, los datos muestran un desequilibrio estructural: los precios de las viviendas crecieron aceleradamente (impulsados por dinámicas de mercado, especulación de tierra, etc.), mientras los salarios reales de la mayoría se rezagaron o disminuyeron, llevando la posibilidad de comprar una casa a alejarse cada vez más. Al mismo tiempo, millones de familias quedaron sin soluciones habitacionales dignas, acumulándose un déficit enorme. Esta realidad muestra la necesidad de replantear el marco normativo y las políticas de vivienda, tanto a nivel nacional como en el caso que nos ocupa en el Estado de Quintana Roo.

Por lo que, derivado del acelerado crecimiento poblacional del Estado, la dinámica inmobiliaria y las profundas desigualdades territoriales se ha evidenciado la necesidad de fortalecer la política pública en materia de vivienda social, a fin de evitar prácticas discrecionales, distorsiones del mercado y esquemas que, bajo una apariencia de beneficio social, terminan alejándose de su verdadero propósito. La ausencia de valores de referencia claros y homologados para la clasificación de la vivienda social ha generado incertidumbre tanto en la planeación gubernamental como en la ejecución de programas y trámites, impactando de manera directa a las personas de menores ingresos.

Frente al panorama descrito, el gobierno de la Cuarta Transformación emprendió dos grandes líneas de acción para atacar el problema de fondo: 1) Recuperar el poder adquisitivo de los trabajadores (especialmente de menores ingresos) mediante incrementos históricos al salario mínimo, y 2) Fortalecer la política de vivienda social pública, reorientando y ampliando los programas de INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI y otras instituciones para beneficiar efectivamente a los sectores antes olvidados. Estos dos frentes buscan converger en un punto: restablecer la asequibilidad de la vivienda para la población vulnerable, tanto mejorando sus ingresos como proveyendo ofertas habitacionales adecuadas y accesibles.

1. Incrementos históricos al salario mínimo: Por primera vez en casi 40 años, el salario mínimo en México ha registrado alzas sustanciales anuales, como parte de la política laboral de la 4T para recuperar el poder de compra perdido. Desde 2019 hasta 2023, el salario mínimo general pasó de \$88.36 pesos diarios (2018) a \$207.44 en 2023, y a \$248.93 en 2024, acumulando un aumento nominal de alrededor de 182% en seis años (Gobierno de México, 2023). En términos reales, esto representa una recuperación significativa (del orden de 153% real) del poder adquisitivo, algo sin

precedentes en décadas. Cada año, la Comisión Nacional de Salarios Mínimos aprobó alzas de doble dígito: +16% en 2019, +20% en 2020, +15% en 2021, +22% en 2022, +20% en 2023, y nuevamente +20% para 2024 y 13% adicional para 2026. Estas medidas han beneficiado directamente a millones de trabajadores de menores ingresos, acortando parcialmente la brecha entre su salario y el costo de bienes básicos, incluida la vivienda. De acuerdo con el último informe presidencial, el objetivo explícito de estos incrementos fue *“reducir la brecha salarial, mejorar el poder adquisitivo de los trabajadores con menores ingresos y combatir la desigualdad económica”* (Dra. Claudia Sheinbaum Pardo, 2025). En la práctica, un salario mínimo mensual en 2018 rondaba los \$2,650 pesos, insuficiente incluso para pagar una renta modesta; en 2023 supera los \$7,500 pesos, y para 2026 supera los \$9,000, ello aumenta la capacidad de pago para vivienda en renta o la capacidad de ahorro para una vivienda propia. Esta política sienta las bases para que, complementada con apoyos y financiamientos adecuados, más familias puedan aspirar a un hogar.

2. Reforma y fortalecimiento de INFONAVIT, FOVISSSTE y CONAVI:

Paralelamente a la recuperación salarial, el gobierno implementó transformaciones en los organismos nacionales de vivienda para ampliar su alcance social y mejorar las condiciones de financiamiento para los beneficiarios. En 2020 se reformó la Ley del INFONAVIT y del FOVISSSTE, permitiendo, por ejemplo, que los derechohabientes pudieran usar su crédito para comprar terrenos y autoproducir vivienda, o combinar créditos entre cónyuges, dando más flexibilidad a las familias (López, 2021). Más importante aún, INFONAVIT redujo drásticamente sus tasas de interés para créditos hipotecarios: a partir de mayo de 2021, las tasas pasaron de un esquema fijo (12% anual) a un esquema diferenciado por nivel salarial, y las más bajas quedaron en apenas 1.91% anual para los trabajadores de menores ingresos (INFONAVIT, 2021). Esto significó abaratar considerablemente el costo de los créditos para quienes ganan poco, facilitando que sus mensualidades sean más llevaderas y que puedan acceder a montos mayores. FOVISSSTE por su parte lanzó programas como “Tu Casa en la Ciudad” y créditos para autoproducción asistida, buscando atender a empleados públicos de bajos ingresos y a jubilados con necesidad de vivienda.

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) reorientó sus subsidios para enfocarlos en zonas de alto rezago. Del 2019 a 2022, los organismos nacionales de vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI, SHF) efectuaron conjuntamente 9 millones de acciones entre créditos y subsidios, con una inversión superior al billón de pesos en beneficio de 3 millones de familias (Escobar, 2023). En particular, CONAVI otorgó 314,605 apoyos directos a viviendas de sectores vulnerables en esos cuatro años (con más de \$25 mil millones invertidos). Casi la mitad de todos los apoyos (42%) se dirigieron a la autoproducción de vivienda; es decir, ayudar a familias a construir o mejorar su propia vivienda poniendo énfasis en los estados del sur y localidades con mayor pobreza (Escobar, 2023). Este enfoque reconoce que muchas comunidades rurales e indígenas requieren soluciones de vivienda diferentes al modelo “desarrollo

inmobiliario”; por ello se impulsó la construcción asistida, mejora de vivienda rural, cuartos adicionales, etc., con participación comunitaria.

Otro frente fue el rescate de vivienda abandonada: INFONAVIT identificó miles de casas abandonadas (producto de políticas pasadas fallidas) y lanzó programas para recuperarlas, rehabilitarlas y asignarlas a familias que las necesiten. Igualmente, se implementó el Programa Nacional de Reconstrucción para viviendas dañadas por desastres (sismos de 2017 principalmente), otorgando subsidios para reconstruir o reparar viviendas de familias afectadas de escasos recursos.

En síntesis, la 4T fortaleció la vivienda social en dos sentidos: financiero (más recursos, créditos baratos, subsidios focalizados) y conceptual (vivienda como derecho, no negocio). Esto ha empezado a rendir frutos: según SEDATU, *“cerca de 1 millón de viviendas dejaron de estar en rezago”* entre 2019 y 2022 gracias a las nuevas políticas (Escobar, 2023), reduciendo el déficit nacional de 8.5 a 7.5 millones (aunque aún queda un largo camino). En palabras de expertos, la estrategia de la 4T se resume en *“atacar el problema por los dos lados: bolsillos con más ingresos y casas a menor costo”*, algo indispensable para cerrar la brecha de asequibilidad (Martínez, 2022).

Esta visión integral es la que inspira la presente iniciativa: llevar esa transformación también al marco jurídico estatal de Quintana Roo, para que nuestro Estado pueda alinearse con la política nacional y aprovechar plenamente estos avances en beneficio de la población quintanarroense con necesidades de vivienda.

Esta iniciativa parte del principio de que el acceso a la vivienda no puede quedar sujeto a interpretaciones oscuras ni a criterios cambiantes que favorezcan la especulación o el aprovechamiento indebido de los recursos públicos por lo que establecer valores de referencia para la vivienda social permite dotar de certeza, transparencia y coherencia a la acción del Estado, asegurando que los apoyos, incentivos y políticas públicas se orienten verdaderamente a quienes más lo necesitan, en congruencia con los lineamientos federales y sin perder de vista las particularidades económicas y sociales de las distintas regiones de la entidad.

Si bien durante el sexenio del Presidente Andrés Manuel López Obrador se reconstruyó la función social de la vivienda y se reorientaron instituciones clave del sistema habitacional, con la llegada de la Presidenta Dra. Claudia Sheinbaum Pardo la política de vivienda adquiere un carácter central y prioritario que no se observaba en décadas, tanto por la magnitud de sus metas como por la combinación de reformas legales, inversión pública y social, y un rediseño institucional explícitamente orientado a atender a la población de menores ingresos y a grupos históricamente excluidos (CONAVI, 2025; Diario Oficial de la Federación, 2025).

La política impulsada por la Presidenta parte de un diagnóstico de rezago habitacional masivo y de un crecimiento proyectado de la demanda que, de no corregirse,

consolidaría una brecha estructural entre el derecho a la vivienda y su acceso real. En 2024 se difundió que el rezago alcanzaba 8.9 millones de viviendas con carencias en materiales, espacio o servicios, y que la demanda incremental requeriría aproximadamente 2.8 millones de viviendas nuevas para 2025 y 6.6 millones de nuevos hogares hacia 2030, lo cual obliga a ampliar la oferta de vivienda social o de bajo costo (Gutiérrez, 2024).

En ese marco, el diseño de política pública se justifica por dos razones técnicas: (i) la insuficiencia de la oferta para atender a hogares sin acceso a crédito tradicional o con ingresos inestables; y (ii) la necesidad de asegurar vivienda adecuada (con servicios, ubicación razonable y certeza jurídica), evitando repetir los esquemas de vivienda periférica, de baja calidad o desconectada de oportunidades económicas. Esta lógica se expresa en el enfoque de “República con acceso a la Vivienda” del Plan Nacional de Desarrollo 2025–2030, según el cual el objetivo primario es reducir el déficit habitacional y garantizar el derecho a la vivienda adecuada, articulando producción de vivienda nueva y regularización masiva (CONAVI, 2025).

Bajo la política nacional de la Presidenta, el Programa Vivienda para el Bienestar se concibe como el instrumento de ejecución para escalar resultados en todo el país. En el plano programático se han comunicado metas de gran escala: por un lado, se difundió una ruta de más de un millón de viviendas de bajo costo, un millón de escrituras y alrededor de 450 mil acciones de mejoramiento, con una inversión total estimada de 600 mil millones de pesos (Maldonado, 2025; Gutiérrez, 2024).

En el plano institucional, el Programa Institucional de CONAVI 2025–2030 hace explícito una ambición aún mayor: 1.8 millones de viviendas nuevas y regularización de 1 millón de viviendas, con un universo estimado de 6.8 millones de personas beneficiarias mediante INFONAVIT, FOVISSSTE y CONAVI; además, plantea esquemas con recuperación financiera sin enganche y sin pago de intereses para población prioritaria (CONAVI, 2025).

Este diseño se apoya en una división funcional de tareas entre organismos nacionales, para cubrir tanto a población derechohabiente como no derechohabiente. Por ejemplo, INFONAVIT asume una parte sustantiva de construcción y mejoramientos (incluyendo el potencial de renta social con opción a compra), mientras que CONAVI concentraría la atención a población no derechohabiente mediante vivienda nueva, mejoramientos y esquemas de renta para jóvenes, apoyándose en la red territorial de la Financiera para el Bienestar (Gutiérrez, 2024).

Una diferencia medular de la etapa encabezada por la Presidenta Sheinbaum es que la política incorpora reformas legales federales que habilitan nuevas capacidades del Estado a través de INFONAVIT y rediseñan instrumentos para acelerar producción, recuperación y acceso.

En particular, el Decreto que se aprobó en el Senado y publicado el 21 de febrero de 2025 reformó disposiciones de la Ley del INFONAVIT y de la Ley Federal del Trabajo "en materia de vivienda con orientación social" (Diario Oficial de la Federación, 2025). Entre los elementos más relevantes para la política nacional destacan:

- El artículo quinto transitorio mandata la constitución de una empresa filial vinculada al INFONAVIT para construir vivienda: el decreto ordena realizar los actos necesarios para constituir la dentro de 30 días naturales siguientes a la entrada en vigor, precisando que su objeto incluye, entre otros, la construcción de vivienda, con integración accionaria mayoritariamente del Instituto y reglas de gobierno corporativo (Diario Oficial de la Federación, 2025, p. 19).
- Arrendamiento social: en el artículo sexto transitorio se mandata expedir, en un plazo de 180 días, las políticas y reglas para otorgar viviendas en arrendamiento social (Diario Oficial de la Federación, 2025, p. 19).
- Extinción de gravámenes y coordinación local: en el artículo noveno transitorio se instruye establecer un programa para extinción de gravámenes y cancelación registral; y se ordena coordinarse con autoridades locales y municipales para celebrar convenios que otorguen facilidades administrativas y beneficios fiscales necesarios para la operación del programa, buscando atención expedita y uso eficiente de recursos (Diario Oficial de la Federación, 2025, p. 19).
- Reglas prudenciales y actualización de créditos: se prevé en el artículo octavo transitorio la emisión de disposiciones en materia de crédito por SHCP y CNBV en plazos definidos, y se establece que, a partir de la entrada en vigor, INFONAVIT mantenga la mensualidad al cierre de 2024 y aplique actualización equivalente a 0% desde 2025 (Diario Oficial de la Federación, 2025, pp. 19–20).

Este marco legal se refleja también en los documentos institucionales del propio INFONAVIT: su Plan Estratégico y Financiero 2025 reconoce que la reforma de febrero de 2025 amplía facultades para coordinar, financiar, ejecutar o invertir en programas de construcción de vivienda con orientación social, mediante una empresa filial, y para poner viviendas a disposición en adquisición o arrendamiento de personas trabajadoras en condición de vulnerabilidad (INFONAVIT, 2025, pp. 6–7).

Así, la política de vivienda de la Presidenta Sheinbaum combina metas cuantificables de escala nacional con instrumentos jurídicos concretos (filial constructora, renta social, convenios con gobiernos locales, simplificación administrativa, regularización y saneamiento registral), diseñados para transformar capacidad estatal y no depender exclusivamente de la dinámica privada del mercado.

Como metas, en el despliegue inicial de la política, se comunicaron metas anuales con cifras específicas. En mayo de 2025 se reportó el compromiso de construir 186,000 viviendas nuevas en 2025, junto con la expectativa de otorgar 300,000 créditos y entregar 120,000 escrituras en ese mismo año; además, se sostuvo que el

paquete anual permitiría alrededor de 1.7 millones de empleos directos y 2.6 millones indirectos, y que el programa sexenal beneficiaría a más de 13 millones de personas (Maldonado, 2025).

Asimismo, se anunció la estrategia de recuperación de 600,000 viviendas abandonadas como componente para enfrentar el déficit, evitando que la solución consista únicamente en expansión nueva y reconociendo fallas históricas de vivienda alejada y sin servicios (Maldonado, 2025).

El Estado de Quintana Roo ya se encuentra dentro de la órbita operativa de la nueva política, con acciones verificables y metas ampliadas. En noviembre de 2025, durante una de las giras presidenciales en el Estado, se reportó junto con la gobernadora Mara Lezama la entrega de 225 viviendas como primera etapa del desarrollo “El Edén Bienestar”, que contempla 992 hogares en total; adicionalmente se informó la entrega de 497 liberaciones de hipoteca (FOVISSSTE) y 193 escrituras (INSUS), junto con créditos de mejoramiento (Gobierno del Estado de Quintana Roo, 2025). Además, se señaló que, en Quintana Roo, 54 mil familias ya recibieron beneficios en reducción de tasas, mensualidades y descuentos de saldo, y que al 31 de diciembre se beneficiaría a 134 mil derechohabientes adicionales, con impacto estimado en 800 mil habitantes. Finalmente, se reportó que la meta de Viviendas para el Bienestar en el Estado se incrementó de 11 mil a 64 mil viviendas para el sexenio, tras gestiones estatales de la gobernadora (Gobierno del Estado de Quintana Roo, 2025).

Como se puede apreciar, la propia reforma federal y la instrumentación del programa exigen coordinación con autoridades locales para facilitar trámites y habilitar condiciones de ejecución (incluyendo beneficios fiscales y administrativos), lo que hace indispensable que el marco estatal de vivienda incorpore categorías, instrumentos y definiciones que permitan alineación normativa, gestión de suelo, y operación eficiente de la política nacional en territorio (Diario Oficial de la Federación, 2025, p. 19; CONAVI, 2025).

Bajo esta lógica, la reforma a la Ley de Vivienda del Estado busca incorporar de manera expresa y operativa la vivienda social (económica, popular y tradicional) porque es necesario: no solo declara un derecho, sino que vincula jurídicamente a Quintana Roo con la arquitectura de ejecución nacional y con la nueva prioridad política del Estado mexicano, orientada a que la vivienda deje de ser un privilegio y se convierta en un derecho exigible en condiciones materiales.

Asimismo, esta reforma fortalecerá la rectoría del Estado en la materia, al consolidar un marco normativo que armonice la legislación local con la política nacional de vivienda, privilegiando una visión de desarrollo con justicia social y bienestar colectivo, al precisar los parámetros para la vivienda económica, popular y tradicional, se soslaya la simulación, se promueve una planeación urbana ordenada y se contribuye a combatir la expansión de asentamientos irregulares, que suelen ser reflejo de la falta de alternativas reales para las familias trabajadoras.

El establecimiento y actualización periódica de estos valores de referencia no solo permitirá una mejor coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, sino que también facilitará la participación responsable de los sectores social y privado, bajo reglas claras y orientadas al interés público, por lo que, de esta manera, el Estado de Quintana Roo avanza hacia un modelo de desarrollo urbano más equilibrado, que prioriza el derecho a la vivienda por encima de la lógica del lucro y reconoce las desigualdades estructurales que persisten en el acceso al suelo y a la vivienda.

Con esta iniciativa, se reafirma el compromiso de transformar la política de vivienda en Quintana Roo, colocando en el centro a las personas, combatiendo los privilegios y fortaleciendo un Estado que actúa con responsabilidad social, transparencia y sentido de justicia, por lo que garantizar valores de referencia claros para la vivienda social, es un paso firme para que deje de ser un privilegio y se consolide como un derecho efectivo para todas y todos.

Quintana Roo: retos habitacionales actuales

El Estado de Quintana Roo, si bien es una de las entidades con mayor dinamismo económico (particularmente por el turismo), enfrenta retos muy particulares en materia de vivienda social. El rápido crecimiento demográfico en ciudades como Cancún, Playa del Carmen, Tulum y Chetumal (potenciado por la inmigración interna de trabajadores que llegan buscando empleo en el sector turístico) ha ejercido una enorme presión sobre la demanda de vivienda. Lamentablemente, gran parte de esa demanda no ha sido satisfecha con oferta formal asequible, resultando en asentamientos irregulares, rentas caras y un creciente déficit habitacional local. A continuación, se exponen datos y casos concretos que ilustran la situación en el Estado

1. Alza acelerada de precios de vivienda en Quintana Roo: Nuestro Estado se ubica entre las entidades con mayor encarecimiento de la vivienda en años recientes. Tan solo en el primer semestre de 2024, el costo de la vivienda (con financiamiento) en Quintana Roo subió 12.7% anual, el segundo incremento más alto a nivel nacional, solo detrás de Baja California Sur (Vázquez, 2024). Ciudades quintanarroenses como Cancún y Playa del Carmen registraron aumentos de 13% interanual en precios, colocándose entre los municipios con mayor alza del país. Esta tendencia alcista (impulsada por la alta demanda inmobiliaria para turismo y segunda residencia) dificulta el acceso a vivienda para la población local, cuyos salarios no crecen a ese ritmo.

2. Escasez de vivienda social y brecha de acceso al crédito: Debido al encarecimiento de los precios, para los desarrolladores privados ya no es redituable vender vivienda social, dejando a miles de familias trabajadoras sin opciones de compra asequible. A fines de 2023 había 120 mil trabajadores en Quintana Roo que ya reunían los puntos suficientes para un crédito Infonavit, listos para comprar, pero ese año solo se lograron otorgar 13 mil créditos en todo el estado (Ducoing, 2023,

citado en Vázquez, 2024). La razón: no hay suficiente oferta de casas por debajo del tope de crédito. De hecho, se reconoce que más del 90% de los derechohabientes de Infonavit en Quintana Roo no encuentran actualmente una vivienda disponible que puedan pagar con su crédito, dado que prácticamente ya no existen casas nuevas debajo de \$700 mil pesos en la entidad (Vázquez, 2024). Implica que aún quienes tienen un empleo formal y acceso a financiamiento, se ven imposibilitados de ejercer ese derecho porque el mercado local no ofrece unidades en su rango de precio.

3. Deterioro de la asequibilidad y marginación habitacional: En Quintana Roo el salario promedio de muchos trabajadores (particularmente en servicios turísticos) es relativamente bajo y a menudo variable (propinas, temporada). Con precios de vivienda tan altos, la proporción ingreso-precio es de las peores. A modo ilustrativo, la vivienda “popular” típica en Quintana Roo incrementó su costo promedio de \$500 mil a \$750 mil pesos en los últimos 10 años (un alza de 50%), volviéndose inaccesible para gran parte de la población local (Vázquez, 2024). Esto ha orillado a muchas familias a vivir en cuartos rentados, asentamientos irregulares o a compartir vivienda con otras familias (hacinamiento). Problemas sociales asociados, como inseguridad y violencia intrafamiliar, han sido vinculados a estas condiciones de hacinamiento en municipios como Benito Juárez y Playa del Carmen, donde colonias populares carecen de viviendas dignas disponibles (COPARMEX Q.Roo, 2022). En contraste, se observa la proliferación de “segundas residencias” y condominios de lujo para inversores foráneos, lo que agudiza la desigualdad espacial. La falta de acceso a vivienda formal también implica informalidad en la tenencia de la tierra, dificultando la provisión de servicios públicos adecuados.

Sin embargo, gracias a la llegada de la Gobernadora Mara Lezama Espinosa Quintana Roo ha empezado a dar pasos importantes para enfrentar la problemática habitacional descrita. El enfoque de la actual administración estatal se alinea con los principios federales: un gobierno humanista que coloca el bienestar de la gente al centro, combatiendo la corrupción y orientando los recursos públicos a quienes más lo necesitan. A continuación, se destacan algunas políticas, programas y logros del gobierno estatal en vivienda social, que sirven de contexto y apoyo a la reforma legal propuesta:

1. Nuevo Acuerdo por el Bienestar y Desarrollo de Quintana Roo: Bajo este paraguas conceptual, el gobierno estatal ha impulsado diversos programas sociales. En vivienda, se ha propuesto aprovechar suelo público disponible para proyectos habitacionales populares, en coordinación con los ayuntamientos. Se han identificado 381 predios estatales y municipales (1,741 hectáreas) que pueden destinarse a la construcción de viviendas sociales en distintas localidades (Gobierno del Estado, 2023). Esta labor de inventario y gestión de suelo es crucial, pues la falta de suelo urbanizado encarece la vivienda. Con este Nuevo Acuerdo, Quintana Roo busca asegurarse de que el desarrollo urbano futuro incluya vivienda digna para todos, no solo para sectores de altos ingresos o turismo.

2. Programa “Vivienda para el Bienestar” (Quintana Roo – SEDATU): En febrero de 2025, nuestra Gobernadora Mara Lezama y la Secretaria de SEDATU, Edna Vega, firmaron la implementación del Programa Vivienda para el Bienestar en Quintana Roo (Gobierno de QRoo, 2025). Este programa establece metas concretas de construcción de vivienda social con subsidio en la entidad. Para 2025 se fijó como objetivo 2,600 viviendas nuevas de interés social, y en el periodo 2025-2030 se contempla un total de 36,000 viviendas construidas en el estado bajo este esquema (Gob Quintana Roo, 2025). La magnitud es notable: 36 mil viviendas representan un impacto significativo para reducir el rezago local. El programa prioriza sectores marginados y busca *“reducir la marginación en sectores prioritarios, mejorar las condiciones habitacionales de los hogares quintanarroenses, reducir el rezago habitacional y generar vivienda para quien más lo necesita”* (Gob. QRoo, 2025). En la práctica, esto implicará proyectos habitacionales en distintos municipios, muchos en coordinación con CONAVI e INFONAVIT, aprovechando los terrenos identificados. Es destacable que la Presidenta de la República la Dra. Claudia Sheinbaum ha otorgado respaldo a este programa, considerándolo prioritario para la prosperidad y bienestar de Quintana Roo. En 2025 ya se encontraban presidentes municipales participando en la planificación de estos desarrollos, lo que muestra un compromiso multi-nivel de gobierno.

3. Decretos y facilidades administrativas: En años recientes (2023, 2024 y 2025) el gobierno estatal emitió un Decreto de Simplificación de Trámites en Vivienda Social, instruyendo a dependencias como SEDETUS (Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable) a facilitar permisos, licencias y regulaciones para proyectos de vivienda económica. Esto incluye reducción de tiempos en licencias de construcción, exención/reducción de ciertos derechos para viviendas de interés social, y creación de una ventanilla única para estos proyectos. Tales medidas incentivan a desarrolladores sociales y cooperativas a emprender construcciones populares al reducir sus costos burocráticos. Igualmente, se lanzaron programas de mejoramiento de vivienda (ampliación, techos, baños) en comunidades como Felipe Carrillo Puerto y José María Morelos, con subsidios estatales complementarios a los federales de CONAVI.

En suma, Quintana Roo ha comenzado a dar pasos firmes hacia una política de vivienda social activa, en sintonía con la federación. Sin embargo, hace falta dar el siguiente paso: plasmar estos avances y conceptos en nuestro marco legal local. Muchos de los programas descritos están sustentados en acuerdos administrativos o en la voluntad política del momento; para que trasciendan coyunturas y se vuelvan política de Estado en Quintana Roo, deben encontrar respaldo en la legislación. Por ello, es impostergable reformar la Ley de Vivienda estatal, actualizando definiciones, facultades y lineamientos para consolidar un andamiaje jurídico moderno que permita institucionalizar estas acciones y facilitar su continuidad.

En conclusión, la vivienda no es un privilegio ni una mercancía más; es un derecho humano fundamental, base para el ejercicio de otros derechos (salud, seguridad, educación, privacidad) y para una vida digna. Por demasiado tiempo en México (y en Quintana Roo en particular) este derecho existió solo en el papel para millones de personas, negado en la realidad por un modelo que subordinó el bienestar social a las “fuerzas del mercado”. Esa etapa ha quedado atrás: hoy el país transita por una transformación profunda que coloca a las personas primero, que reconoce que el Estado tiene la responsabilidad indelegable de garantizar vivienda adecuada a quienes el mercado deja fuera.

Por eso, propongo en la iniciativa que someto ante esta soberanía una armonización sustantiva del marco estatal para que “vivienda social” deje de ser una noción dispersa o meramente programática y pase a operar como categoría jurídica central: (i) definida con precisión, (ii) clasificada conforme a parámetros comparables con la normativa federal y (iii) vinculada a instrumentos de planeación, gestión de suelo e incentivos que permitan la concurrencia efectiva de los sectores público, social y privado a partir de los siguiente:

1) Reformas medulares a la Ley de Vivienda de Quintana Roo.

En primer lugar, se redefine el concepto de “vivienda social” para enfatizar su destino (personas sin capacidad económica para adquirir vivienda), su criterio de priorización (bajos ingresos, pobreza, riesgo o vulnerabilidad) y su canal de implementación (programas sociales y crediticios), estableciendo además una clasificación tripartita: económica, popular y tradicional, “de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables y la normativa federal en la materia” Esto no es un detalle semántico: la clasificación por segmentos de valor es una práctica extendida en el sistema nacional (p. ej., SHF distingue clases por rangos de UMAs), precisamente para operacionalizar metas, elegibilidad, costos y apoyos.

2) Articulación con valores de referencia (gobernanza técnica).

Se adiciona una facultad al ejecutivo estatal para expedir y publicar (en el Periódico Oficial) valores de referencia para vivienda social, que serán la base de la clasificación, gestión de programas y trámites; y se ordena que dichos valores (a) estén homologados con lineamientos y topes federales, (b) se actualicen anualmente o cuando cambien los referentes federales y (c) consideren particularidades regionales, “en especial las zonas insulares”, sin contravenir los topes federales.

3) Reglas para el sector social y financiamiento de vivienda social.

En tercer lugar, se amplía la definición del sector social para que cubra acciones habitacionales en beneficio de quienes requieren cualquier modalidad de vivienda social (económica, popular o tradicional), y no únicamente vivienda “popular”, lo que robustece la base legal de esquemas de producción social, cooperativa o sin fin preponderante de lucro. En la misma lógica, se ajusta el apoyo a la producción de vivienda social, con el referente técnico de valores para evitar discrecionalidad y facilitar su ejecución.

4) Reformas medulares a la Ley de Asentamientos.

La segunda pieza es urbanística: se incorpora una definición de “vivienda social” en el glosario legal (artículo 7, nueva fracción LXV), replicando el núcleo conceptual y la clasificación económica, popular y tradicional, lo que permite que los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano “hablen el mismo idioma” que la Ley de Vivienda.

Además, la ley se reforma para que tenga por finalidad responder a la demanda de suelo para la vivienda social (ya no solo “vivienda de interés social”), reforzando el vínculo entre gestión pública de urbanización, prevención de asentamientos irregulares y provisión de suelo para atender la vivienda social.

5) Efecto integrado de ambas reformas

Así, el conjunto, las reformas hacen dos cosas: (i) cierran la brecha entre “política de vivienda” y “política urbana” (suelo y urbanización) al unificar definiciones y objetivos; y (ii) crean un mecanismo técnico (valores estatales homologados y actualizables) para alinear trámites y programas con el segmento de vivienda social, algo especialmente relevante en un mercado donde la oferta de vivienda de menores valores ha perdido peso.

Para concluir, el Estado de Quintana Roo no puede ni debe rezagarse en este cambio histórico. Los retos locales, precios altísimos, déficits crecientes, desigualdad habitacional, etc., demandan que adoptemos plenamente la nueva visión y las herramientas que vienen con ella. La reforma propuesta a la Ley de Vivienda estatal es, en este sentido, esencial para sentar las bases jurídicas de una política de vivienda verdaderamente social en nuestro Estado. Al definir con claridad la vivienda social en la ley, generaremos certezas, coordinaremos esfuerzos con la federación y podremos consolidar programas efectivos que lleven viviendas dignas a quienes más las necesitan sean trabajadores turísticos en Cancún, familias mayas en la Zona Maya, madres solteras en colonias populares de Playa del Carmen, o jóvenes profesionistas en Chetumal. Precisamente en reconocimiento de ello, el 25 de marzo de 2025, desde el Senado de la República presenté un exhorto a los gobiernos municipales del Estado de Quintana Roo a emitir decretos administrativos en materia de vivienda social, para que desde el ámbito de sus competencias volvieran los trámites más sencillos, más baratos y expeditos para construir vivienda social; ello, en armonía con la política nacional de vivienda y los esfuerzos del gobierno estatal.

No se empieza de cero: el gobierno estatal ya ha dado muestras de compromiso con la causa (Programa Vivienda para el Bienestar, terrenos aportados, acuerdos con SEDATU). al igual que la gobernadora Mara Lezama. Pero sin la reforma legal, esos esfuerzos corren riesgo de dispersarse o no perdurar más allá de una administración. Con la reforma, en cambio, legamos un marco legal perdurable que obligará y guiará a futuros gobiernos a mantener y profundizar la ruta de la vivienda social.

Referencias Bibliográficas:

- Comisión Nacional de Vivienda. (2025). *Programa Institucional de la Comisión Nacional de Vivienda 2025–2030*. Sistema de Información del Diario Oficial de la Federación (SIDOF), Secretaría de Gobernación.
- Diario Oficial de la Federación. (2025, 21 de febrero). *Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de la Ley Federal del Trabajo, en materia de vivienda con orientación social* (pp. 4, 19–20).
- Gobierno del Estado de Quintana Roo. (2025, 29 de noviembre). *Claudia Sheinbaum y Mara Lezama entregan las primeras 225 casas del programa Viviendas para el Bienestar, en Playa del Carmen*.
- Gutiérrez, F. (2024, 14 de octubre). *Vivienda de bajo costo: ¿Cómo estará dividida la política habitacional de Claudia Sheinbaum? El Economista*.
- INFONAVIT. (2025). *Plan Estratégico y Financiero 2025* (pp. 6–7). Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- Maldonado, C. S. (2025, 6 de mayo). *El Gobierno de Sheinbaum promete construir 186.000 viviendas nuevas en 2025. EL PAÍS*.
- Campoy, T. (2025, 21 de octubre). *Vivienda en México: precios promedio de 1.8 millones de pesos obligan a millones a retrasar compra. El Imparcial*.
- Escobar, S. (2023, 9 de febrero). *La receta de la 4T para reducir el rezago habitacional... El Economista*.
- Hernández, M. (2018, 15 de enero). *Pérdida acumulada de 80% del poder adquisitivo. Gaceta UNAM, (Análisis Económico FE)*.
- Infobae. (2025, 31 de diciembre). *Salario mínimo en México: así ha aumentado año con año desde la llegada de la 4T. Infobae México*.
- Meyer Falcón, R. (2022). *Conferencia mañanera 07/10/22 – Política Nacional de Vivienda. [Declaraciones]*. Presidencia de la República.
- Ramírez Padilla, J. A. (2024). *Iniciativa que reforma el párrafo octavo del Art. 4º Constitucional en materia de vivienda social – Exposición de Motivos*. Senado de la República, LXV Legislatura.
- SEDATU. (2019). *Programa Nacional de Vivienda 2019–2024*. DOF (28/02/2019).
- Torres, O. (2022, 14 de abril). *¿Por qué no te has podido independizar? Esta gráfica lo explica claramente. Expansión*.
- Vázquez, J. (2024, 20 de noviembre). *Costo de vivienda en Quintana Roo subió 12.7% en el primer semestre. El Economista (Sección Estados)*.
- Gobierno del Estado de Quintana Roo (2025). *Firma Mara Lezama Programa Vivienda para el Bienestar*. Comunicado oficial, 16 Feb 2025.
- Gobierno de México – SEDATU (2023). *Informe de avances Política Nacional de Vivienda. [Conferencia mañanera]*.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículo 4º (reforma publicada DOF 07-02-1983).

- Comisión Nacional de Vivienda. (2024). *Presentación de PowerPoint (SIESCO), reporte mensual 202412* [PDF]. <https://siesco.conavi.gob.mx/doc/mensual/202412.pdf>
- Gobierno de México. (2025). *Construcción de un millón de casas con programa de vivienda popular (Primer Informe de Gobierno 2024–2025)*. <https://www.informegobierno.gob.mx/compromisos/construccion-de-un-millon-de-casas-con-programa-de-vivienda-popular>
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (2024a). *Reporte Anual de Vivienda 2024* [PDF]. <https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/e8ba380e-201d-4feb-a864-ae0b499d3f4d/ReporteAnualdeVivienda2024.pdf>
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (2024b). *Informe Anual de Actividades 2024* [PDF]. <https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/eac8add8-7c6b-4c7b-ae16-53228bb3f25f/Informe%2BAnual%2Bde%2BActividades%2B2024.pdf>
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (2025). *Reporte Anual de Vivienda 2025* [PDF]. <https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/e790cfce-4c61-409e-be36-71c65068f7be/Reporte%2BAnual%2Bde%2BVivienda%2B2025.pdf>

Para mayor referencia, a continuación, se integra un cuadro comparativo detallando la propuesta de la presente iniciativa.

Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo

Texto vigente	Iniciativa
<p>Artículo 2.- Todos los habitantes de Quintana Roo tienen derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa, considerándose por esta la que cumpla con las disposiciones jurídicas nacionales e internacionales aplicables, en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, accesibilidad, salubridad y sustentabilidad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a la propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.</p>	<p>Artículo 2.- Todos los habitantes de Quintana Roo tienen derecho a una vivienda adecuada, considerándose por esta la que cumpla con las disposiciones jurídicas nacionales e internacionales aplicables, en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, accesibilidad, salubridad y sustentabilidad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a la propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.</p>
<p>Asimismo, que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana.</p>	<p>...</p>

Artículo 5.- Para efectos de esta Ley, se entenderá por:	Artículo 5.- ...
I a XX. ...	I. a XX. ...
XXI. Sector Social: Toda persona física o moral, familia o grupo social, aún sin personalidad jurídica que sin fines preponderantes de lucro, realicen acciones o procesos habitacionales en beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda popular;	XXI. Sector Social: Toda persona física o moral, familia o grupo social, aún sin personalidad jurídica que, sin fines preponderantes de lucro, realicen acciones o procesos habitacionales en beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda social, ya sea, económica, popular o tradicional;
XXII. Suelo para Vivienda: Los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados a incrementar o mejorar el inventario habitacional;	XXII. ...
XXIII. Vivienda Social: Es aquella destinada a las personas que no cuentan con la capacidad económica para adquirir una vivienda y dirigida preferentemente a aquellas de bajos ingresos, en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, a través de los programas sociales y crediticios de vivienda, y clasificada en básica, económica, de interés social, y social progresiva.	XXIII. Vivienda Social: Es aquella destinada a personas que no cuentan con la capacidad económica para adquirir una vivienda, priorizando a quienes se encuentran en condiciones de bajos ingresos, pobreza, riesgo o vulnerabilidad, a través de los programas sociales y crediticios de vivienda. Se clasifica en económica, popular y tradicional de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables y la normativa federal en la materia.
Artículo 10.- Sin menoscabo de lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, el Gobernador del Estado, a través de la Secretaría, tiene las siguientes atribuciones:	Artículo 10.- Sin menoscabo de lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, la persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, tiene las siguientes atribuciones:
I. a VII. ...	I. a VII. ...
Sin correlativo.	VII Bis. Expedir y publicar en el Periódico Oficial del Estado, los valores de referencia para la vivienda social, los cuales servirán de base para la clasificación, gestión y

	<p>ejecución de los programas, acciones de mejora y trámites en materia de vivienda que sean competencia de las dependencias y entidades de la administración pública estatal. Dichos valores deberán:</p> <p>a) Estar homologados con los lineamientos, clasificaciones y valores máximos que para cada tipo de vivienda social emitan las instituciones públicas federales de vivienda.</p> <p>b) Ser actualizados anualmente o cuando las instituciones federales modifiquen sus referentes, asegurando la congruencia de la política pública estatal.</p> <p>c) Considerar en su aplicación las particularidades económicas y de desarrollo de las distintas regiones del Estado, en especial las zonas insulares, sin contravenir los topes establecidos en los valores federales.</p>
VIII. a XXXI. ...	VIII. a XXXI. ...
<p>Artículo 21.- La Política Estatal de Suelo y Vivienda es el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades Estatales y Municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de garantizar el derecho a la vivienda. Y para su formulación, deberán considerarse los siguientes lineamientos:</p>	<p>Artículo 21.- ...</p>
I. a III. ...	I. a III. ...
<p>IV. La adquisición y constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés popular y social, acordada y vigilada por los tres órdenes de Gobierno, con la participación social,</p>	<p>IV. La adquisición y constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda social, acordada y vigilada por los tres órdenes de Gobierno, con la participación social, para evitar la</p>

para evitar la especulación sobre suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;	especulación sobre suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;
V. a XXIX. ...	V. a XXIX...

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo

Texto vigente	Iniciativa
Artículo 7. Para los efectos de esta ley se entenderá por:	Artículo 7. ...
I. a LXIV. ...	I. a LXIV. ...
SIN CORRELATIVO	LXV. Vivienda Social: Es aquella destinada a personas que no cuentan con la capacidad económica para adquirir una vivienda, priorizando a quienes se encuentran en condiciones de bajos ingresos, pobreza, riesgo o vulnerabilidad, a través de los programas sociales y crediticios de vivienda. Se clasifica en económica, popular y tradicional de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables y la normativa federal en la materia.
Artículo 146. La acción urbanística de objetivo social se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán mediante la gestión pública, bajo la coordinación de la Secretaría, con la participación que corresponda a otras dependencias y entidades competentes, conforme a las siguientes disposiciones generales:	Artículo 146. ...
I. La finalidad de la acción urbanística por objetivo social en acciones de crecimiento y mejoramiento urbano, es responder a la demanda de suelo para la vivienda de interés social y evitar con ello el asentamiento irregular o el rescate y renovación de barrios y colonias;	I. La finalidad de la acción urbanística por objetivo social en acciones de crecimiento y mejoramiento urbano, es responder a la demanda de suelo para la vivienda social y evitar con ello el asentamiento irregular o el rescate y renovación de barrios y colonias;

II. a IV. ...

II. a IV. ...

INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EN MATERIA DE VIVIENDA SOCIAL A CARGO DEL CIUDADANO EUGENIO SEGURA VÁZQUEZ

Para quedar como sigue:

Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo.

Artículo 2.- Todos los habitantes de Quintana Roo tienen derecho a una vivienda adecuada, considerándose por esta la que cumpla con las disposiciones jurídicas nacionales e internacionales aplicables, en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, accesibilidad, salubridad y sustentabilidad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a la propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

...

Artículo 5.- ...

I. a XX. ...

XXI. Sector Social: Toda persona física o moral, familia o grupo social, aún sin personalidad jurídica que, sin fines preponderantes de lucro, realicen acciones o procesos habitacionales en beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda **social, ya sea, económica, popular o tradicional;**

XXII. ...

XXIII. Vivienda Social: Es aquella destinada a personas que no cuentan con la capacidad económica para adquirir una vivienda, **priorizando a quienes se encuentran en condiciones** de bajos ingresos, pobreza, riesgo o vulnerabilidad, a través de los programas sociales y crediticios de vivienda. **Se clasifica en económica, popular y tradicional de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables y la normativa federal en la materia.**

Artículo 10.- Sin menoscabo de lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado **de Quintana Roo, la**

persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, tiene las siguientes atribuciones:

I. a VII. ...

VII Bis. Expedir y publicar en el Periódico Oficial del Estado, los valores de referencia para la vivienda social, los cuales servirán de base para la clasificación, gestión y ejecución de los programas, acciones de mejora y trámites en materia de vivienda que sean competencia de las dependencias y entidades de la administración pública estatal. Dichos valores deberán:

a) Estar homologados con los lineamientos, clasificaciones y valores máximos que para cada tipo de vivienda social emitan las instituciones públicas federales de vivienda.

b) Ser actualizados anualmente o cuando las instituciones federales modifiquen sus referentes, asegurando la congruencia de la política pública estatal.

c) Considerar en su aplicación las particularidades económicas y de desarrollo de las distintas regiones del Estado, en especial las zonas insulares, sin contravenir los topes establecidos en los valores federales.

VIII. a XXXI. ...

Artículo 21.- ...

I. a III. ...

IV. La adquisición y constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para **vivienda social**, acordada y vigilada por los tres órdenes de Gobierno, con la participación social, para evitar la especulación sobre suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;

V. a XXIX. ...

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo

Artículo 7.- ...

I. a LXIV. ...

LXV. Vivienda Social: Es aquella destinada a personas que no cuentan con la capacidad económica para adquirir una vivienda, priorizando a quienes se encuentran en condiciones de bajos ingresos, pobreza, riesgo o vulnerabilidad, a través de los programas sociales y crediticios de vivienda. Se clasifica en económica, popular y tradicional de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables y la normativa federal en la materia.

Artículo 146. ...

I. La finalidad de la acción urbanística por objetivo social en acciones de crecimiento y mejoramiento urbano, es responder a la demanda de suelo para la **vivienda social** y evitar con ello el asentamiento irregular o el rescate y renovación de barrios y colonias;

II. a IV. ...

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que contravengan lo dispuesto por el presente Decreto.

Suscribe.



Ciudadano Eugenio Segura Vázquez

Chetumal, Quintana Roo, a 12 de marzo de 2026.

Eliminado texto por contener datos personales, gráficos, numéricos y alfanuméricos en términos de lo dispuesto por el artículo 120, 121 y 122 de la LGTAIP; Artículo 25 de la LGPDPPSO; Artículo 137 de la LTAIPQROO; el Capítulo IX de los Lineamientos Generales en materia de Clasificación y Desclasificación de la información del Consejo Nacional del SNT, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales, así como para la Elaboración de Versiones Públicas del SNT, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales. UTAIPDP/XVIII/SPDP/VP/015/2026



[espacio dejado intencionalmente en blanco]