PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO POR EL QUE SE EXHORTA RESPETUOSAMENTE A LOS GOBIERNOS MUNICIPALES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO A EMITIR DECRETOS ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE VIVIENDA SOCIAL, EN ARMONÍA CON LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y LOS ESFUERZOS DEL GOBIERNO ESTATAL, A CARGO DEL SENADOR EUGENIO SEGURA VÁZQUEZ, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA.

HONORABLE ASAMBLEA:

Quien suscribe, Eugenio Segura Vázquez, Senador de la República de la LXVI Legislatura e integrante del Grupo Parlamentario de MORENA, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, en el artículo 8 numeral 1, fracción II y el artículo 276 ambos, del Reglamento del Senado de la República, someto a consideración del Pleno, la presente **Proposición con punto de acuerdo por el que se exhorta respetuosamente a los gobiernos municipales del estado de Quintana Roo a emitir decretos administrativos en materia de vivienda social, en armonía con la política nacional de vivienda y los esfuerzos del gobierno estatal, a cargo del senador Eugenio Segura Vázquez, del grupo parlamentario de Morena, al tenor de las siguientes:**

CONSIDERACIONES

La evolución del mercado de vivienda social: de un privilegio a un derecho humano

Antes de 2018, el mercado de vivienda social en México enfrentaba profundas limitaciones que lo alejaban de garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todos los sectores de la población. Las políticas públicas de la época estaban orientadas principalmente hacia sectores formales con ingresos medios y altos, dejando en el margen a millones de mexicanos en condiciones de vulnerabilidad. Según datos de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), solo el 20.8% de las viviendas adquiridas o construidas en 2015 contaron con

algún tipo de financiamiento institucional, como INFONAVIT o FOVISSSTE, mientras que el 70% de los hogares dependieron de recursos propios para solventar sus necesidades habitacionales (CONAVI, 2018). Este modelo excluyó sistemáticamente a trabajadores informales, personas con ingresos bajos y comunidades rurales, perpetuando la desigualdad habitacional.

El rezago habitacional era una problemática multidimensional: más del 27.5% de las viviendas presentaban al menos una carencia estructural o de servicios básicos, lo que equivalía a más de 9 millones de hogares en condiciones inadecuadas (INEGI, 2018). Entre estas carencias, destacan el hacinamiento, que afectaba a 1.7 millones de viviendas (5% del total), y la falta de certeza jurídica, ya que más de 7.5 millones de hogares no contaban con títulos de propiedad o documentación legal adecuada (CONAVI, 2018). Estas deficiencias se concentraban especialmente en regiones marginadas del sur-sureste del país, donde hasta el 53% de las viviendas rurales carecían de servicios básicos como agua potable, drenaje y electricidad (INEGI, 2018).

El modelo de expansión urbana desarticulada y sin planificación incrementó estas desigualdades. Entre 1980 y 2010, las ciudades mexicanas crecieron en superficie tres veces más rápido que su población, generando zonas periféricas sin servicios básicos ni infraestructura adecuada (Sedesol, 2018). Esta falta de coordinación entre los distintos niveles de gobierno contribuyó al desarrollo de asentamientos irregulares, exponiendo a millones de mexicanos a riesgos de desalojo, conflictos legales y desastres naturales.

2018: Un cambio de paradigma en la política habitacional

La llegada del nuevo gobierno federal en 2018 marcó un cambio profundo en la política de vivienda en México. La reforma constitucional en materia de vivienda reafirmó este derecho como una obligación estatal y no como un privilegio para sectores privilegiados. Este cambio fue plasmado en el **Programa Nacional de Vivienda 2021-2024**, el cual priorizó a los sectores más vulnerables y marginados, colocando sus necesidades en el centro de la agenda habitacional. Este enfoque transformador adoptó criterios de sostenibilidad, equidad territorial y justicia social, buscando atender las desigualdades estructurales que durante décadas habían afectado al país.

Uno de los logros más significativos fue la reducción del rezago habitacional en 3.3 puntos porcentuales entre 2018 y 2022, beneficiando a más de 3.7 millones de hogares (INEGI, 2022). Además, la regularización de la tenencia de la tierra avanzó significativamente: más de 700,000 lotes fueron regularizados por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), garantizando certeza jurídica y estabilidad patrimonial para miles de familias (INSUS, 2022).

El programa también destacó por sus avances en sostenibilidad y resiliencia. Entre 2023 y 2024, se incorporaron ecotecnologías en más de 2,700 viviendas, incluyendo sistemas de captación de agua de lluvia y paneles solares, mejorando la eficiencia energética y reduciendo el impacto ambiental (CONAVI, 2024). Además, el Programa de Mejoramiento Urbano (PMU) realizó más de 1,700 intervenciones urbanas entre 2019 y 2024, rehabilitando espacios públicos y mejorando la infraestructura en comunidades marginadas, beneficiando a miles de familias (Sedesol, 2024).

En términos de financiamiento, se implementaron esquemas innovadores como el **Nuevo Esquema de Crédito en Pesos (NECP)**, que otorgó más de 283,000 créditos en condiciones favorables durante 2023, con tasas de interés más bajas que las ofrecidas por la banca comercial (CONAVI, 2023). Este programa, junto con el esquema "Unamos Créditos", permitió a familiares y corresidentes acceder a financiamientos colectivos, abriendo oportunidades para aquellos con barreras económicas significativas.

Estos logros consolidaron un nuevo paradigma en la política habitacional, donde la vivienda social se convirtió en un derecho humano y no en un privilegio, marcando un avance significativo en la búsqueda de justicia social y equidad territorial en México.

Un nuevo marco constitucional: la reforma de 2024

La administración de la presidenta Claudia Sheinbaum marcó un hito en la política habitacional de México con la reforma constitucional de 2024. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de ese año, esta reforma modificó la fracción XII del Apartado A del artículo 123 de la Constitución, estableciendo garantías fundamentales para el acceso a una vivienda adecuada. Entre las disposiciones más destacadas, se encuentra la

obligación de las empresas de contribuir al fondo nacional de la vivienda, que ahora no solo financia créditos hipotecarios, sino también la adquisición de suelo, la construcción de viviendas y esquemas de arrendamiento social (DOF, 2024).

Una de las innovaciones clave de la reforma fue la creación de un organismo tripartito integrado por representantes del Gobierno Federal, trabajadores y empleadores. Este organismo tiene la tarea de administrar los recursos del fondo nacional de vivienda con base en principios de equidad, transparencia y justicia social, buscando evitar abusos y garantizar una asignación eficiente de los recursos (DOF, 2024).

Metas y logros del Programa Nacional de Vivienda para el Bienestar 2025-2030

La política habitacional actual tiene metas ambiciosas que buscan transformar el panorama de la vivienda en México. El **Programa Nacional de Vivienda para el Bienestar 2025-2030** establece objetivos cuantificables, entre los que destacan:

- La construcción de **1 millón de viviendas nuevas** entre 2025 y 2030.
- La realización de **450,000 mejoramientos habitacionales**, con énfasis en la sostenibilidad y resiliencia.
- El otorgamiento de **1 millón de escrituras**, garantizando certeza jurídica a las familias mexicanas (CONAVI, 2024).

En 2025, se proyecta la construcción de 125,000 viviendas, especialmente en zonas urbanas con alta demanda y en localidades rurales marginadas. Para alcanzar estas metas, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) ya ha asegurado 62 predios estratégicamente ubicados en 29 estados, que representan más de 2,000 hectáreas de reserva territorial con acceso a servicios básicos como agua potable, drenaje y electricidad (CONAVI, 2024).

Innovaciones en arrendamiento social y regularización de la tierra

Uno de los avances más significativos es el esquema de **arrendamiento social**, diseñado para atender a personas trabajadoras que no tienen acceso a vivienda propia. Este modelo establece que las mensualidades no podrán

exceder el 30% del salario de los trabajadores, garantizando su asequibilidad. Además, las viviendas en arrendamiento social podrán ser adquiridas eventualmente en propiedad, proporcionando una ruta clara hacia la seguridad patrimonial (CONAVI, 2025).

La regularización de la tenencia de la tierra es otro pilar fundamental del programa. En 2025, se espera regularizar **222,000 lotes** en todo el país, con énfasis en estados como Chiapas, Baja California y el Estado de México, donde la falta de certeza jurídica ha sido históricamente un problema. Este esfuerzo busca integrar a las comunidades en el desarrollo urbano formal y facilitar su acceso a servicios básicos (INSUS, 2025).

Sostenibilidad y resiliencia como ejes centrales

El compromiso con la sostenibilidad se refleja en la incorporación de **ecotecnologías** en las viviendas construidas. Para 2025, más de 20,000 viviendas estarán equipadas con sistemas de captación de agua de lluvia, paneles solares y otras tecnologías que mejoran la eficiencia energética y reducen el impacto ambiental. Este enfoque no solo beneficia a las familias en términos de ahorro en consumo energético, sino que también fortalece la resiliencia de las comunidades frente al cambio climático (CONAVI, 2024).

Además, la CONAVI ha establecido colaboraciones con universidades y centros de investigación para desarrollar prototipos habitacionales adaptados a las condiciones climáticas y culturales de las distintas regiones del país, garantizando soluciones habitacionales sostenibles y culturalmente apropiadas (CONAVI, 2024).

Impacto económico y territorial

La política actual también prioriza la reactivación económica a través de la inversión en vivienda. Tan solo en 2025, la construcción de las primeras 55,000 viviendas generará más de **20,000 empleos directos** en el sector de la construcción, además de dinamizar cadenas productivas asociadas como la fabricación de materiales y la logística. Este enfoque refuerza el compromiso de la política habitacional con la justicia social y la recuperación económica, especialmente en regiones con alta marginación (CONAVI, 2025).

Por otro lado, la descentralización de las acciones habitacionales se concentra en regiones como el sur-sureste del país, donde los niveles de rezago habitacional son más altos. En Chiapas, Oaxaca y Guerrero, se prevé beneficiar a más de **30,000 familias** en el primer año del programa, mediante la construcción de viviendas nuevas y la rehabilitación de espacios públicos e infraestructura básica (CONAVI, 2025).

El Mercado de Vivienda en Quintana Roo: Rezagos y Oportunidades en Vivienda Social

Quintana Roo, uno de los estados con mayor dinamismo económico y demográfico del país, enfrenta retos significativos en materia de vivienda social. Sin embargo, el gobierno estatal ha asumido un papel activo para atender estas problemáticas mediante políticas públicas innovadoras y acciones concretas que buscan mejorar las condiciones de acceso a una vivienda digna para los sectores más vulnerables.

Crecimiento Demográfico y Demanda de Vivienda

Entre 2010 y 2020, la población de Quintana Roo creció en un 29.3%, posicionándose como la segunda entidad con mayor incremento poblacional a nivel nacional, alcanzando los 1.8 millones de habitantes (INEGI, 2020). Este crecimiento ha impulsado la demanda de vivienda en regiones clave como Cancún, Playa del Carmen y Tulum. En 2020, Quintana Roo registró 575,489 viviendas particulares habitadas, lo que refleja el dinamismo económico del estado y la necesidad constante de ampliar la oferta habitacional (INEGI, 2020). Para responder a estas necesidades, el gobierno estatal, a través de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable (SEDETUS), ha implementado iniciativas que buscan fortalecer la planificación urbana y facilitar el acceso a soluciones habitacionales sostenibles. Estas medidas buscan equilibrar el crecimiento acelerado con el desarrollo ordenado, priorizando a las familias que más lo necesitan.

Rezagos y Retos en Vivienda Social

A pesar de los avances significativos, Quintana Roo aún enfrenta retos estructurales en el acceso a vivienda social adecuada, especialmente en los sectores más vulnerables. En 2024, se estimó un déficit habitacional de al

menos 80,000 viviendas de interés social, destacándose como una de las necesidades más urgentes para la población de menores ingresos en la entidad (El Quintanarroense, 2024). Esta problemática afecta principalmente a municipios como Benito Juárez, Solidaridad y Othón P. Blanco, donde se concentra la mayor parte de la población en situación de vulnerabilidad.

Entre 2023 y 2024, el costo de la vivienda en Quintana Roo registró un aumento del 12.7%, siendo uno de los incrementos más altos a nivel nacional. En municipios como Cancún y Playa del Carmen, este incremento llegó al 13% y 12.6%, respectivamente, lo que representa un desafío significativo para las familias de ingresos bajos y medios que buscan adquirir una vivienda (El Economista, 2024). Según la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), Quintana Roo ocupa el primer lugar a nivel nacional en costos indirectos relacionados con la construcción de vivienda. Estos costos representan un 17.04% del costo total de cada proyecto, lo que incrementa los desafíos financieros para los desarrolladores de vivienda social (CMIC, 2024).

El acceso a servicios básicos sigue siendo un área de oportunidad. En 2020, el 14.5% de las viviendas particulares habitadas no contaban con acceso a agua potable entubada dentro de la vivienda, mientras que el 26.2% no estaban conectadas a una red pública de drenaje. Estas cifras subrayan la importancia de continuar fortaleciendo la infraestructura en comunidades urbanas y rurales del estado (INEGI, 2020). La seguridad jurídica de las propiedades también representa un reto importante. Más del 30% de los lotes habitacionales en zonas periurbanas carecen de títulos de propiedad, lo que dificulta el acceso a financiamientos y programas de mejora habitacional (SEDETUS, 2024).

Acciones Estatales y Oportunidades para el Desarrollo Habitacional en Quintana Roo

El gobierno estatal de Quintana Roo ha demostrado un firme compromiso con la mejora de las condiciones habitacionales en la entidad, implementando acciones que reflejan una visión integral para atender las necesidades de vivienda social. Entre las iniciativas más destacadas se encuentra el **Programa de Regularización y Titulación**, que busca garantizar la certeza

jurídica de las familias mediante esquemas de acceso gratuito o con costos reducidos para la inscripción de títulos de propiedad y la cancelación de gravámenes. Estas medidas no solo fortalecen la seguridad patrimonial de las personas beneficiadas, sino que también facilitan la inclusión de las comunidades en el desarrollo urbano formal, permitiéndoles acceder a servicios básicos y financiamientos habitacionales (SEDETUS, 2024).

Además, el gobierno estatal trabaja en la implementación de un **decreto de estímulos fiscales para el desarrollo de vivienda social**, una iniciativa que representa un avance significativo en la promoción de proyectos habitacionales destinados a los sectores más vulnerables. Este decreto, actualmente en proceso de diseño, contempla una serie de beneficios fiscales dirigidos a desarrolladores, como la reducción o exención de costos en trámites clave, incluyendo la inscripción de títulos de propiedad, licencias de construcción, alineamiento y número oficial, y permisos de subdivisión de predios. Estas acciones buscan no solo reducir las barreras económicas que enfrentan los desarrolladores, sino también incentivar la inversión en proyectos habitacionales sostenibles y accesibles.

El compromiso estatal también se refleja en los esfuerzos por simplificar los trámites administrativos relacionados con la vivienda social. Según estimaciones recientes, Quintana Roo lidera a nivel nacional en costos indirectos asociados a la construcción de vivienda, con un promedio del 17.04% del costo total de cada proyecto destinado a permisos y licencias. Ante este panorama, el gobierno ha priorizado la agilización de estos procesos, permitiendo a los desarrolladores destinar más recursos a la construcción efectiva de viviendas.

El panorama actual en Quintana Roo presenta no solo desafíos, sino también una oportunidad histórica para consolidar un modelo de desarrollo habitacional que sea equitativo, sostenible y alineado con las necesidades reales de la población. La colaboración entre los distintos niveles de gobierno, el fortalecimiento de incentivos fiscales, y la implementación de programas que reduzcan la carga administrativa y económica para los desarrolladores son piezas clave para garantizar que el derecho a una vivienda adecuada se convierta en una realidad tangible para todas las familias de la entidad. Estas acciones no solo tienen el potencial de reducir significativamente el déficit

habitacional, sino también de impulsar el crecimiento económico local mediante la generación de empleos en el sector de la construcción y la dinamización de las cadenas productivas asociadas.

Necesidad de acción municipal

La revisión exhaustiva de trámites, derechos, costos y reglamentos asociados al desarrollo de vivienda social en Quintana Roo ha revelado que muchas de las acciones necesarias para atender el déficit habitacional y garantizar el derecho humano a una vivienda digna, reconocido en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no dependen exclusivamente del gobierno estatal. Entre las competencias identificadas que corresponden a los municipios destacan trámites esenciales como la licencia de construcción, la licencia de uso de suelo, el alineamiento y número oficial, la subdivisión de predios y la revalidación de licencias. Estos procesos, fundamentales para la ejecución de proyectos de vivienda, tienen un impacto directo en los costos y tiempos de desarrollo, especialmente en el caso de vivienda social.

El artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos otorga a los municipios atribuciones específicas en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y prestación de servicios públicos, lo que los convierte en actores clave para consolidar una política integrada de vivienda. Este artículo establece en su fracción II que los municipios tienen la facultad de formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, así como de otorgar licencias y permisos para construcciones. Además, los municipios pueden emitir **bandos de policía y buen gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones** para el cumplimiento de sus atribuciones, como lo prevé el artículo 115, fracción II, párrafo segundo.

En este contexto, un decreto administrativo municipal se equipara a una disposición administrativa de carácter general, ya que tiene como finalidad establecer reglas claras, uniformes y aplicables a todos los ciudadanos dentro de una jurisdicción municipal. Este tipo de instrumentos normativos es esencial para que los municipios puedan cumplir con sus responsabilidades en

materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como para promover políticas públicas que impulsen la vivienda social. Emitir decretos de este tipo les permite a los gobiernos municipales regular aspectos clave, como la simplificación de trámites, la reducción de costos y la implementación de incentivos fiscales, en beneficio de las comunidades más vulnerables.

Además, los municipios cuentan con instrumentos exclusivamente municipales que pueden emplear para lograr estos objetivos. Por ejemplo, los municipios pueden diseñar **reglamentos específicos para la regularización de predios**, establecer **acuerdos de cabildo** para la asignación de recursos a programas de mejora habitacional y emitir **decretos administrativos que reduzcan o exenten costos en trámites esenciales** como licencias de construcción, uso de suelo y subdivisión de predios. Estas disposiciones deben alinearse con los principios rectores de la política nacional de vivienda y los esfuerzos estatales, garantizando su coherencia y aplicabilidad en el ámbito local.

El diseño e implementación de programas municipales para facilitar la regularización de predios y garantizar la certeza jurídica de las propiedades es otro componente crucial que los municipios pueden abordar. Esto puede lograrse mediante la creación de unidades especializadas en regularización de la tenencia de la tierra, la simplificación de trámites administrativos y la reducción de costos para las familias en situación de vulnerabilidad. Estas acciones son fundamentales para permitir que más familias accedan a financiamientos y programas de mejora habitacional, eliminando barreras que históricamente han perpetuado la inseguridad patrimonial en comunidades marginadas.

Aunque se han logrado avances significativos a nivel federal y estatal, como lo demuestra la transformación de la política nacional de vivienda a partir de 2018 y los esfuerzos del gobierno estatal para implementar programas como el Programa de Regularización y Titulación y el diseño de un decreto de estímulos fiscales, es indispensable que los municipios se sumen activamente a estos esfuerzos. Una política de vivienda verdaderamente integrada, que garantice el derecho humano a una vivienda digna, requiere la colaboración efectiva de los tres niveles de gobierno.

La Federación ha sentado las bases de este paradigma con la reforma constitucional de 2024 y los programas habitacionales innovadores implementados a nivel nacional. El gobierno estatal, por su parte, ha asumido un papel proactivo al diseñar estrategias que simplifiquen trámites y reduzcan costos para los desarrolladores, además de regularizar y titular propiedades en beneficio de miles de familias. Sin embargo, para superar el rezago habitacional y hacer realidad el derecho a una vivienda digna para todos, es imprescindible que los municipios de Quintana Roo contribuyan con acciones concretas que complementen los esfuerzos de la Federación y del Estado.

Esto incluye la reducción de costos asociados a los trámites municipales, la simplificación administrativa y la implementación de incentivos locales que promuevan la construcción de vivienda social. Solo con la participación activa de los municipios será posible consolidar un modelo de desarrollo habitacional que responda a las necesidades de los sectores más vulnerables, fomente el crecimiento ordenado de las ciudades y garantice que todas las familias en Quintana Roo puedan ejercer plenamente su derecho a una vivienda adecuada.

El llamado es claro: la colaboración entre niveles de gobierno no es una opción, sino una necesidad para garantizar un desarrollo habitacional inclusivo, equitativo y sostenible en la entidad. Los municipios de Quintana Roo tienen en sus manos la oportunidad histórica de ser un pilar fundamental en esta transformación y de contribuir directamente al bienestar de sus comunidades. Con esta colaboración, será posible avanzar hacia un futuro donde la vivienda deje de ser un privilegio y se consolide como el derecho humano que la Constitución establece.

PUNTO DE ACUERDO

Primero. El Senado de la República exhorta respetuosamente a los municipios del estado de Quintana Roo, en el ámbito de sus facultades otorgadas por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a implementar medidas concretas para fortalecer el desarrollo de vivienda social, en colaboración con los esfuerzos realizados por el gobierno federal y estatal. Se sugieren, las siguientes medidas:

a) Simplificar y agilizar los trámites administrativos necesarios para la construcción de vivienda social, incluyendo licencias de construcción, alineamiento y número oficial, subdivisión de predios y licencias de uso de suelo, con el objetivo de reducir costos y tiempos para los desarrolladores.

b) Establecer estímulos fiscales a nivel municipal que fomenten el desarrollo de proyectos de vivienda social, tales como la reducción o exención de derechos y permisos municipales relacionados con la construcción y regularización de predios destinados a este tipo de vivienda.

c) Diseñar e implementar programas municipales para facilitar la regularización de predios y la certeza jurídica de las propiedades, garantizando que más familias puedan acceder a financiamientos y programas de mejora habitacional.

Segundo. El Senado de la República exhorta respetuosamente a los municipios de Quintana Roo a coordinarse de manera estrecha con el gobierno estatal, a través de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable (SEDETUS), para alinear las políticas municipales con los objetivos establecidos en el **Programa de Regularización y Titulación**, así como en las iniciativas en desarrollo, como el **decreto estatal de estímulos fiscales para vivienda social**.

Tercero. El Senado de la República exhorta respetuosamente a los municipios de Quintana Roo a colaborar activamente en la generación de diagnósticos locales sobre el déficit habitacional y los rezagos en infraestructura básica, con el fin de diseñar políticas públicas específicas y alineadas con las realidades locales que complementen los esfuerzos federales y estatales en la materia.

Cuarto. El Senado de la República exhorta respetuosamente a los municipios de Quintana Roo a garantizar la transparencia y rendición de cuentas en las acciones realizadas para promover el desarrollo de vivienda social, mediante la publicación periódica de avances, resultados e indicadores en portales de acceso público.

Quinto. El Senado de la República exhorta respetuosamente a los municipios de Quintana Roo a integrar estas medidas en sus respectivos **Planes Municipales de Desarrollo Urbano**, asegurando que las acciones en materia de vivienda social sean sostenibles, inclusivas y respetuosas del ordenamiento territorial.

Suscribe.

Senador Eugenio Segura Vázquez

Dado en el Salón de Sesiones del Senado de la República a los 19 días del mes de febrero de 2025.