

# SEGUNDO FORO NACIONAL DE VIVIENDA 2024

VIVIENDO EN  
LATINOAMÉRICA HOY,  
MAÑANA Y SIEMPRE

OBRA BLANCA®

# ÍNDICE

4	BIENVENIDA	FERNANDO LOZANO ASSAD
6	PRÓLOGO	LUIS MANUEL OCHOA
8	APERTURA	
10	NUEVOS ESQUEMAS PARA LA VIVIENDA EN RENTA, RETOS Y OPORTUNIDADES	ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE LIDIA GONZÁLEZ FEDERICO TABOADA FRANCISCO LÓPEZ JASON CAMACHO
25	VIVIENDO AQUÍ Y AHORA, PERSPECTIVAS DE LAS DIFERENTES GENERACIONES	CAROLINA PEDRONI CARLA ESCOFFIÉ FÉLIX SÁNCHEZ YURI ZAGORIN
36	LAS NUEVAS POLÍTICAS DE VIVIENDA, DOS PERSPECTIVAS	CATHERINE PAQUETTE JORGE PÉREZ JARAMILLO
43	TRANSFORMACIONES URBANAS EN PRO DE LA VIVIENDA	JULIA GÓMEZ CANDELA JOSÉ MARÍA EZQUIAGA
50	VIVIENDA PARA TODOS, CAMBIANDO EL IMAGINARIO COLECTIVO	MARÍA SILVIA EMANUELLI EMMANUEL LEÓN MARTÍNEZ
57	CIERRE	
58	PARTICIPANTES	

# INTRODUCCIÓN

Por segundo año consecutivo, Obra Blanca reunió a expertos, líderes y actores clave en el Segundo Foro Nacional de Vivienda, consolidando este espacio como una referencia fundamental en México para reflexionar sobre los desafíos y oportunidades de la vivienda. Realizado los días 15 y 16 de octubre de 2024, en dos jornadas matutinas dentro del marco de Obra Blanca, este evento reafirmó su relevancia como un punto de encuentro imprescindible para generar diálogos interdisciplinarios y establecer estándares que impulsen un desarrollo urbano más equitativo y sostenible.

Organizado en alianza con la Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana (FCARM), la Cámara

Nacional de Desarrollo de la Vivienda (CANADEVI) Valle de México y la Asociación Mejor Ciudad, el foro destacó la importancia de la continuidad en la construcción de soluciones colectivas y la colaboración entre sectores. Bajo el tema "Viviendo en Latinoamérica hoy, mañana y siempre", el foro exploró la vivienda desde las perspectivas cultural, social, económica y ambiental, subrayando la necesidad de aprovechar las coincidencias entre disciplinas para establecer estándares que aceleren los cambios necesarios.

Esta segunda edición refuerza el compromiso de Obra Blanca y sus aliados para posicionar la vivienda como un eje central para construir ciudades más inclusivas, sostenibles y resilientes.



*Evento de la agenda del Ciclo Espacio Habitable*

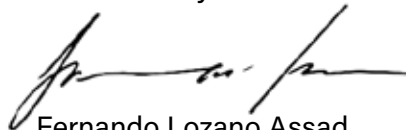
# BIENVENIDA

Como director de Obra Blanca, es un honor darles la bienvenida al Segundo Foro Nacional de Vivienda. Este foro representa un esfuerzo continuo para abordar uno de los temas más cruciales y complejos de nuestras ciudades: la vivienda. En Obra Blanca, hemos evolucionado de ser un espacio enfocado exclusivamente en materiales y acabados a convertirnos en una plataforma que impulsa contenidos relevantes y de alto impacto, como lo es este foro. Este cambio de dirección nos ha permitido crear y fortalecer alianzas estratégicas con actores clave, como la Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana (FCARM), la Cámara Nacional de Desarrollo de la Vivienda (CANADEVI) Valle de México y la Asociación Mejor Ciudad, con quienes compartimos la misión de transformar el panorama de la vivienda en México y Latinoamérica.

La vivienda no es sólo un techo bajo el cual cobijarnos; es un componente esencial que afecta cada aspecto de nuestras vidas: la movilidad, la seguridad, la educación, la economía y, sobre todo, nuestra calidad de vida. Es un derecho fundamental que exige una visión integral y multidisciplinaria para ser garantizado.

Obra Blanca —con más de 20,000 metros cuadrados de exposición— reúne a líderes de la industria, arquitectos y representantes de diversas disciplinas, sirviendo como punto de encuentro para innovaciones, lanzamientos y soluciones que impacten positivamente en nuestras comunidades. Este foro es una prueba de nuestro compromiso por generar espacios de reflexión y propuestas que puedan traducirse en acciones concretas. Estoy convencido de que las ideas y los análisis que se generan en este foro contribuirán a construir ciudades más inclusivas, sostenibles y resilientes. Este es un esfuerzo colectivo, y me enorgullece contar con la participación activa de expertos y líderes de opinión que enriquecen esta discusión con su conocimiento y experiencia.

Agradezco profundamente a todos los asistentes por sumarse a este espacio. Juntos, estoy seguro de que encontraremos soluciones que marquen la diferencia en el desarrollo urbano y el bienestar de nuestras comunidades.



Fernando Lozano Assad  
Presidente de Obra Blanca



# PRÓLOGO

LUIS MANUEL OCHOA



El Segundo Foro Nacional de Vivienda, titulado “Viviendo en Latinoamérica hoy, mañana y siempre”, se consolidó como un espacio de reflexión y diálogo interdisciplinario que abordó los desafíos y oportunidades del sector habitacional en un contexto de desigualdades sociales y transformaciones urbanas. El foro reunió a expertos, académicos, activistas y tomadores de decisiones, quienes compartieron perspectivas orientadas a transformar la vivienda en un derecho universal y un motor de desarrollo social.

Durante dos jornadas de debate, el foro destacó la necesidad de colocar a la vivienda en el centro de la agenda política y urbana. Se abordaron temas como la vivienda en renta, el acceso al suelo urbano, la sostenibilidad y la regeneración

barrial, subrayando la urgencia de replantear modelos actuales hacia enfoques más equitativos, sostenibles y participativos.

El primer día estuvo marcado por reflexiones sobre la vivienda en renta como alternativa frente al modelo tradicional de propiedad. Se destacó el fortalecimiento del papel del Estado en la regulación del mercado de alquiler y la promoción de alianzas público-privadas que impulsen proyectos habitacionales accesibles. Los ponentes subrayaron que desanclar la cultura de la propiedad es clave para abrir paso a opciones inclusivas y adaptadas a las realidades demográficas y económicas.

La segunda jornada exploró transformaciones urbanas necesarias para garantizar el acceso a la vivienda



Fotografía: Alejandra Arriero

en un contexto de desigualdad y crisis ambiental. Diálogos como “Las nuevas políticas de vivienda, dos perspectivas” ofrecieron análisis sobre cómo integrar la vivienda con el espacio público, el transporte y las dinámicas sociales. Se planteó la urgencia de gestionar el suelo urbano como un recurso comunitario, evitando su uso especulativo. El cierre del foro, con “Vivienda para todos, cambiando el imaginario colectivo”, desafió la percepción de la vivienda como un producto de mercado y destacó la importancia de combatir la especulación, promover cooperativas y garantizar políticas habitacionales inclusivas.

Este reporte presenta de manera detallada las intervenciones de los participantes, quienes desde sus

diversas trayectorias ofrecieron visiones innovadoras para transformar el panorama habitacional en México y América Latina. El documento busca inspirar a los actores clave del sector a tomar medidas concretas y colaborativas que promuevan el acceso equitativo a la vivienda como un derecho fundamental.

El foro concluye con un mensaje claro: la crisis habitacional no puede ser resuelta desde enfoques aislados. Es imprescindible construir un consenso social que integre las perspectivas de gobiernos, desarrolladores, comunidades y academia, priorizando la equidad y la sostenibilidad. La vivienda no es sólo un espacio físico; es la base sobre la cual se construyen comunidades, ciudades y futuros más justos e inclusivos.



# APERTURA

YURI ZAGORIN

Es un honor darles la bienvenida al Segundo Foro Nacional de Vivienda en representación de Mejor Ciudad. Una vez más estamos aquí, quienes compartimos un profundo interés por la vivienda y su impacto en nuestras ciudades y comunidades. Estoy convencido de que, aunque no todos lo saben, la vivienda nos interesa a todos, porque define aspectos fundamentales de nuestras vidas: cómo vivimos, cómo nos conectamos con nuestro entorno y cómo construimos el futuro.

Este foro es parte de una apuesta a largo plazo, un esfuerzo por construir desde abajo, generando espacios de diálogo que nos permitan reflexionar y encontrar soluciones reales a los desafíos que enfrentamos. La vivienda es un derecho y el elemento esencial que define nuestras ciudades y cómo vivimos en ellas.

Espero que en estas jornadas podamos avanzar en la construcción de un futuro más equitativo, donde las viviendas sean accesibles, dignas y sostenibles. Agradezco profundamente su participación y compromiso con este tema que nos une, y los invito a que juntos sigamos trabajando para que este foro sea un catalizador de cambios significativos en el ámbito de la vivienda.







# NUEVOS ESQUEMAS PARA LA VIVIENDA EN RENTA, RETOS Y OPORTUNIDADES

ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE  
LIDIA GONZÁLEZ  
FEDERICO TABOADA  
FRANCISCO LÓPEZ  
JASON CAMACHO



El Segundo Foro Nacional de Vivienda dio inicio con el diálogo titulado “Nuevos esquemas para la vivienda en renta, retos y oportunidades”, moderado por Jason Camacho. Este panel reunió a Federico Taboada, Francisco López, Lidia González y Rosalba González Loyde, quienes debatieron sobre el alquiler como una alternativa viable, accesible y sostenible.

Camacho abrió el diálogo destacando la importancia de abordar la vivienda en renta como una solución clave en un contexto donde el acceso a la vivienda propia es cada vez más complicado. Aunque la renta ha ganado protagonismo, persisten barreras que dificultan su consolidación. Para guiar el debate, planteó tres preguntas fundamentales.

La primera se centró en los retos para que la vivienda en renta sea asequible a diferentes sectores sociales, invitando a los panelistas a identificar factores limitantes como costos y políticas públicas insuficientes. La segunda abordó el posicionamiento del alquiler en la agenda pública, explorando las barreras legales y regulatorias que necesitan atención prioritaria para impulsar el mercado de alquiler. Finalmente, introdujo la idea de la vivienda como un derecho llave, cuestionando qué esquemas de

financiamiento podrían fomentar más viviendas en renta y quiénes serían los actores clave para llevarlos a cabo.

A lo largo del diálogo, cada panelista aportó una visión única sobre estos temas, generando un debate enriquecedor y propositivo. Desde aspectos regulatorios y económicos, hasta implicaciones sociales, el panel destacó que el alquiler no es únicamente una alternativa, sino una oportunidad para repensar el acceso a la vivienda como un derecho fundamental.

A continuación, se presentan las visiones de cada participante, quienes desde sus áreas de experiencia ofrecieron propuestas para avanzar en los nuevos esquemas de vivienda en renta.

Rosalba González Loyde destacó la importancia de reflexionar sobre la vivienda en renta en el contexto actual, un tema que ha cobrado mayor relevancia debido al debate en torno a su papel dentro del mercado habitacional. Subrayó que, aunque las dinámicas del alquiler se están posicionando como una opción clave para atender la creciente demanda de vivienda, es necesario enfrentar retos significativos para garantizar su accesibilidad, equidad y sostenibilidad en el tiempo.

Rosalba llamó la atención sobre la diversidad del mercado de alquiler en México, un fenómeno que depende en gran medida de factores económicos, sociales y urbanos. En contraste con otros países de América Latina, donde la propiedad sigue siendo el modelo predominante, en México la vivienda en renta tiene características únicas que reflejan las particularidades del contexto nacional. Según González Loyde, las viviendas en renta suelen estar ubicadas en áreas centrales, zonas turísticas y regiones fronterizas, donde la accesibilidad y la proximidad a servicios e infraestructuras juegan un papel crucial. En comparación, las viviendas en propiedad a menudo se encuentran en zonas periféricas, lo que refuerza las desigualdades en términos de ubicación y calidad de vida.

Además, destacó que la configuración del mercado de alquiler está estrechamente ligada a las condiciones económicas y urbanas de cada región. Por ejemplo, en las zonas turísticas, la vivienda en renta responde principalmente a las demandas del sector turístico, mientras que en las regiones fronterizas se adapta a las necesidades de una población en constante movimiento. Esta diversidad subraya la importancia de diseñar políticas públicas que reconozcan y respondan a las dinámicas específicas de cada territorio.

En el ámbito de las políticas públicas, González Loyde enfatizó la necesidad de promover el alquiler social como una herramienta clave para garantizar el acceso a la vivienda para los sectores más vulnerables. Sin embargo, advirtió que, aunque la narrativa del alquiler social es atractiva, es imprescindible analizar los mecanismos estructurales que sustentan estas políticas. Subrayó que no basta con adoptar modelos de otros países; es necesario evaluar qué aspectos son viables en el contexto mexicano y cómo se pueden adaptar para responder a las necesidades locales. Asimismo, destacó la importancia de establecer reglas claras que articulen las políticas de vivienda con otros derechos fundamentales, como la movilidad, el acceso a servicios básicos y la sostenibilidad ambiental.

Un desafío importante en este sentido es la falta de datos precisos sobre la vivienda en renta. Aunque el censo de 2020 proporciona información detallada a nivel de manzana, aún no contamos con datos suficientes sobre la tenencia de vivienda, lo que dificulta el diseño de políticas públicas efectivas. Según González Loyde, esta carencia de información es un obstáculo crítico que debe ser abordado para avanzar en la promoción de un mercado de alquiler inclusivo y sostenible.



» *El Estado debe tener un rol más activo para regular el alquiler* «

*Rosalba González Loyde*

Rosalba González Loyde también abordó el debate entre la propiedad y la renta como modelos habitacionales. Destacó que, en muchos casos, la vivienda en renta se percibe como un paso intermedio hacia la propiedad, una lógica que refleja las aspiraciones de movilidad social en México. Sin embargo, planteó la necesidad de repensar esta dinámica y considerar la vivienda en renta como una opción válida y permanente, especialmente en el caso de las viviendas calificadas como “viviendas del estado”, que permiten una mayor protección para los inquilinos.

Para González Loyde, es fundamental cuestionar la idea de que la propiedad es el modelo ideal de acceso a la vivienda, ya que esta perspectiva puede limitar las opciones para quienes no pueden o no desean adquirir una propiedad. En cambio, abogó por un enfoque que reconozca el valor de la renta como una alternativa viable, siempre y cuando se garantice la calidad, la accesibilidad y la seguridad jurídica para los inquilinos.

Un aspecto clave de su intervención fue el llamado a considerar un enfoque generacional en las políticas de vivienda. Advirtió que, si no se piensa en las necesidades de las generaciones futuras, el país podría enfrentar problemas aún



mayores en el largo plazo. Subrayó la importancia de atender el bono demográfico actual y de planificar para una población que, en el futuro, será predominantemente envejecida. Este enfoque generacional implica no sólo garantizar el acceso a la vivienda para las generaciones actuales, sino también diseñar políticas que respondan a las necesidades de una población en constante cambio. Según González Loyde, esto requiere una visión integral que articule la vivienda con otros derechos sociales y que promueva un desarrollo urbano sostenible e inclusivo.

Enfatizó la necesidad de un rol más activo del estado en la regulación del mercado de alquiler. Propuso que el estado asuma un papel central como primer comprador de viviendas para alquiler y garantice el derecho al tanto, un mecanismo que permite controlar la especulación y garantizar que las viviendas permanezcan accesibles para la población.

Asimismo, destacó la importancia de establecer reglas claras que definan las obligaciones de los desarrolladores y los arrendadores en el contexto mexicano. Señaló que no se trata de “descubrir el hilo negro”, sino de adaptar las mejores prácticas internacionales al entorno local,

teniendo en cuenta las limitaciones y las oportunidades específicas del país.

Finalmente, González Loyde subrayó la importancia de involucrar al sector empresarial en la promoción de la vivienda en renta. En particular, señaló que las empresas que participan en modelos de nearshoring tienen una oportunidad única para incluir viviendas en renta para sus trabajadores, integrando esta necesidad en sus esquemas de desarrollo industrial. Este enfoque no sólo fortalecería la oferta de vivienda en renta, sino que también contribuiría a mejorar las condiciones de vida de los empleados y a fomentar un desarrollo económico más inclusivo.

En conclusión, Rosalba González presentó una visión integral sobre los retos y oportunidades de la vivienda en renta en México. Desde la diversidad del mercado de alquiler hasta la necesidad de un rol más activo del estado, su intervención subrayó la importancia de repensar la vivienda en renta como una alternativa viable y sostenible. A través de políticas públicas articuladas, participación empresarial y una visión generacional, González abogó por un mercado de alquiler que responda a las necesidades actuales y promueva un desarrollo habitacional más justo e inclusivo en el futuro.





» *Desanclar la cultura de la propiedad abre paso a opciones más inclusivas* «

*Lidia González*

Lidia González inició su intervención identificando tres retos fundamentales que deben ser atendidos para fortalecer el mercado de vivienda en renta en México: aumentar la oferta de vivienda en arrendamiento para diferentes niveles de ingreso, evitar la informalidad en el mercado de alquiler y desanclar la cultura de la propiedad como única alternativa habitacional. Según González, estos desafíos son clave para construir un sistema más equitativo, accesible y sostenible que responda a las necesidades actuales de la población.

Subrayó que el mayor porcentaje de la población en México no puede acceder a una vivienda adecuada. La oferta actual está concentrada en segmentos altos, dejando desatendidas a las clases medias y bajas. Este escenario, afirmó, requiere estrategias claras para revertir las cifras actuales y garantizar una oferta diversificada que contemple diferentes ingresos. En este sentido, destacó datos del Instituto de Vivienda (INVI), según los cuales el 28% de la población en México vive en renta, pero menos de la mitad de estos hogares tiene un contrato formal vigente. Esto no sólo genera incertidumbre para los inquilinos, sino también para los propietarios. González propuso que se promueva la firma de contratos como un mecanismo clave para

proporcionar certeza jurídica a ambas partes, previniendo desalojos injustos, aumentos prohibitivos y conflictos derivados de la falta de regulación.

Además, subrayó que casi el 40% de las viviendas en renta son arrendadas por familiares, lo que evidencia una dinámica informal significativa. Paralelamente, un porcentaje considerable está gestionado por inmobiliarias, lo que sugiere que el mercado formal tiene un margen de crecimiento si se crean incentivos adecuados.

Uno de los puntos más relevantes de su intervención fue la necesidad de desanclar la cultura de la propiedad como única alternativa de inversión familiar. Según González, en México predomina la idea de que el patrimonio familiar debe estar centrado en la adquisición de una vivienda, lo que limita las oportunidades de diversificar las inversiones y fomenta un mercado habitacional estático. Para cambiar esta narrativa, sugirió explorar nuevos vehículos de inversión y promover una mayor flexibilidad habitacional, especialmente en un contexto donde fenómenos como el nomadismo digital, las migraciones y los cambios en las dinámicas familiares están transformando las expectativas y necesidades de vivienda. Aprovechar estas transformaciones, aseguró, puede abrir la puerta a nuevas

narrativas y modelos habitacionales que reflejen la diversidad de las realidades contemporáneas.

González abordó la regulación del mercado de alquiler desde una perspectiva pragmática, subrayando que su objetivo no debe ser prohibir fenómenos como la gentrificación, sino mitigar sus impactos no deseados. Reconoció que la gentrificación es un proceso complejo que no puede ser eliminado por decreto, pero enfatizó la necesidad de diseñar estrategias que minimicen sus efectos negativos, especialmente en comunidades vulnerables.

En este contexto, destacó la importancia de ofrecer vivienda social y vivienda reconstruida, con regulaciones claras que desincentiven usos especulativos como las plataformas de alquiler temporal tipo Airbnb. Señaló que, en México, el 66% de las propiedades listadas en Airbnb son viviendas completas, y el 27% de los propietarios tiene más de 10 anuncios activos, lo que refleja un uso predominantemente comercial que compite con el mercado de alquiler tradicional.

González sugirió explorar regulaciones espaciales y temporales para estas plataformas, como limitar el número de noches al año que una vivienda puede ser alquilada en esta

modalidad. Sin embargo, advirtió que estas regulaciones deben basarse en datos sólidos y documentarse a lo largo del tiempo para evitar generalizaciones o satanizaciones. Identificar los efectos reales de estas plataformas es esencial para diseñar políticas que equilibren los beneficios económicos y los impactos sociales.

Otro punto central en su intervención, fue la necesidad de fomentar asociaciones público-privadas para impulsar el desarrollo de vivienda en renta. Reconoció que, aunque existe una disposición limitada de los inversionistas hacia proyectos de vivienda nueva en entornos inclusivos, este enfoque podría transformarse si se abordan narrativas como la percepción de que obtener beneficios económicos en proyectos habitacionales es intrínsecamente negativo.

González se refirió al estudio de Paavo Monkonen sobre Los Ángeles, que analiza cómo los desarrollos habitacionales generan tensiones en las comunidades debido a la percepción de que los beneficios económicos no se distribuyen de manera equitativa. Propuso cambiar esta narrativa mediante una mayor responsabilidad social, asegurando que los desarrolladores asuman mitigaciones, planeen de manera participativa y distribuyan

las ganancias de forma más justa. Además, destacó que la planeación participativa puede ser una herramienta poderosa para generar confianza entre las comunidades y los desarrolladores, reduciendo los conflictos y promoviendo proyectos habitacionales que beneficien tanto a los inversionistas como a las comunidades locales.

Para González, el futuro del mercado de alquiler en México debe basarse en la flexibilidad y la adaptabilidad, aprovechando las transformaciones sociales y económicas en curso. En un contexto donde los modelos familiares tradicionales están siendo reemplazados por nuevas dinámicas, como hogares unipersonales o familias extendidas, es crucial diseñar viviendas que reflejen estas realidades y se adapten a las necesidades cambiantes de la población.

Asimismo, señaló que fenómenos como la movilidad laboral, el nomadismo digital y las migraciones, presentan oportunidades para diversificar el mercado de alquiler y responder a la demanda de una población más móvil. En este sentido, promover narrativas que valoren la flexibilidad habitacional puede ser clave para romper con las ideas tradicionales sobre la vivienda y abrir paso a modelos más inclusivos y dinámicos.

En conclusión, Lidia González planteó una visión integral para transformar el mercado de vivienda en renta en México. Desde el aumento de la oferta y la promoción de la formalidad hasta la necesidad de desanclar la cultura de la propiedad y fomentar narrativas inclusivas, su intervención subrayó la importancia de diseñar políticas públicas y estrategias de mercado que respondan a las realidades contemporáneas.

Además, abogó por una regulación con propósito, que no sólo mitigue los impactos negativos de fenómenos como la gentrificación, sino que también aproveche las oportunidades que presentan las nuevas dinámicas sociales y económicas. Con un enfoque en la flexibilidad, la responsabilidad social y la planeación participativa, González presentó una hoja de ruta para construir un mercado de alquiler más equitativo, accesible y sostenible.

Federico Taboada abrió su intervención reconociendo que, en México, el modelo tradicional de vivienda en propiedad ha dominado durante las últimas cinco décadas. Sin embargo, enfatizó que es momento de replantear esta visión y aceptar la renta como una opción válida y segura de tenencia habitacional. Según Taboada, este cambio de paradigma es crucial para responder a una realidad socioeconómica en la

que una gran parte de la población no puede acceder a la compra de una vivienda, debido a barreras como la falta de acceso al crédito y los altos costos iniciales, como el enganche.

Destacó que, en los últimos 25 años, la formalización del empleo en México se ha estancado, lo que significa que cerca del 60% de la población trabaja en la economía informal y, por lo tanto, no es sujeto de crédito. Esta situación deja a millones de personas sin posibilidad de acceder a una vivienda propia. Puso como ejemplo el caso de la Ciudad de México, donde el costo promedio de un enganche asciende a 400 mil pesos, una cifra inaccesible para la mayoría de los trabajadores informales. En este contexto, subrayó que es fundamental reconocer la vivienda en renta como un esquema de tenencia seguro y viable. Esto implica no sólo aceptar el arrendamiento como una solución habitacional, sino también trabajar para formalizar y regular este mercado, que durante mucho tiempo ha operado en la informalidad o, como lo describió, en un “mercado negro”.

Para ilustrar cómo el arrendamiento puede ser una opción exitosa, Taboada citó el ejemplo de Austria, donde incluso quienes tienen capacidad de compra eligen rentar debido a la certeza que ofrecen los contratos. En Viena, por ejemplo, los contratos



*» La vivienda en renta requiere de la colaboración entre gobierno, sector privado e incentivos fiscales «*

*Federico Taboada*

de arrendamiento pueden ser de por vida y los inquilinos destinan solamente el 8% de sus ingresos al alquiler. Además, el costo promedio del metro cuadrado de vivienda en Viena es la mitad del de la Ciudad de México, gracias a políticas públicas que controlan los precios y garantizan acceso equitativo.

Taboada explicó que, en Viena, el 60% de la vivienda es de propiedad pública, lo que permite al estado regular el mercado y garantizar condiciones favorables para los inquilinos. Este modelo también asegura que la vivienda cumpla con su función social, vinculándola con el acceso a otros derechos básicos, como el agua, la salud y la educación. Propuso que México aspire a desarrollar un modelo similar, donde la vivienda en renta sea una opción formal, accesible y vinculada al bienestar integral de las personas.

En el contexto mexicano, abogó por avanzar en una ley inquilinaria que regule de manera integral el mercado de vivienda en renta. Este marco regulatorio debería incluir medidas como aumentos anuales vinculados a la inflación, la eliminación de garantías abusivas (como avales y fianzas difíciles de obtener) y mecanismos que aseguren la simetría en la información entre inquilinos y propietarios.

Un aspecto central de la intervención de Taboada fue la urgencia de aumentar la oferta de vivienda en renta. Actualmente, explicó, la demanda en la Ciudad de México es de aproximadamente 80 mil unidades, pero sólo existen 6 mil disponibles. Esta brecha significativa refleja la falta de políticas públicas enfocadas en fomentar la producción de vivienda destinada al alquiler. Propuso que tanto el gobierno como el sector privado trabajen juntos para generar esta oferta. Esto incluye incentivos fiscales, como la diferenciación del ISR para vivienda social, y nuevos esquemas de préstamo diseñados específicamente para proyectos de vivienda en renta. También sugirió que instituciones como el Infonavit y la Sociedad Hipotecaria Federal abandonen su “lógica trasnochada” de priorizar la propiedad y adopten políticas que apoyen el arrendamiento como una solución habitacional legítima.

Taboada reflexionó sobre cómo, en las décadas de 1950 y 1970, México fue un referente internacional en políticas habitacionales, atrayendo representantes de diversos países interesados en aprender de sus modelos. Mencionó los multifamiliares como un ejemplo emblemático de una política de vivienda pensada para los trabajadores y diseñada con una visión integral. Sin embargo,

criticó que las políticas actuales han fragmentado este enfoque, dejando a los municipios con atribuciones limitadas y a las ciudades con una planificación dispersa que prioriza la movilidad sobre la cercanía al empleo. Propuso que se retome el control de la tierra y se concentre en desarrollar ciudades más densas, donde las viviendas estén cerca de las fuentes de trabajo, reduciendo así la necesidad de desplazamientos largos y costosos.

Taboada cerró su intervención llamando a un cambio de paradigma en la manera en que se concibe la vivienda en México. Esto implica dejar de verla únicamente como un bien económico y reconocerla como un eje central para garantizar derechos fundamentales como la salud, la educación y la participación democrática.

A través de políticas públicas que fomenten la producción masiva de vivienda en renta y regulaciones que aseguren condiciones justas para inquilinos y propietarios, México puede avanzar hacia un modelo más equitativo e inclusivo. Además, subrayó la importancia de reducir la relación desproporcionada entre el aumento de los precios de la vivienda y los ingresos de la población, una tarea que requiere la colaboración de todos los actores involucrados.



En conclusión, Federico Taboada ofreció una visión integral para transformar el mercado de vivienda en renta en México. Desde la formalización y regulación del mercado hasta la creación de una oferta más robusta y accesible, su intervención destacó la necesidad de un cambio de paradigma que coloque la vivienda en el centro de las políticas públicas.

Al aprender de modelos internacionales y adaptar sus mejores prácticas al contexto mexicano, el país puede avanzar hacia un mercado de alquiler que no sólo responda a las necesidades actuales, sino que también promueva el bienestar social y económico de sus habitantes. Taboada dejó claro que el camino hacia este objetivo requiere voluntad política, innovación en las políticas habitacionales y una visión compartida entre el gobierno, el sector privado y la sociedad.

Francisco López centró su intervención en la necesidad de transformar el modelo financiero que sustenta el mercado de vivienda en México, adaptándolo a las nuevas realidades económicas y sociales. Destacó que el mercado habitacional ha cambiado significativamente debido a la reducción de los ingresos por hogar, lo que ha llevado a que cada vez más personas opten por la renta como una alternativa viable.

Ante esta nueva dinámica, López abogó por medidas que permitan generar una mayor oferta de vivienda en renta asequible, incentivando tanto la inversión privada como pública y estableciendo un marco legal y financiero robusto que permita el desarrollo de este sector.

Uno de los principales puntos abordados por López fue el desincentivo que representan las altas tasas de interés en México, actualmente alrededor del 10.5%. En este contexto, invertir en proyectos de vivienda resulta poco atractivo para los desarrolladores, especialmente en segmentos de ingreso bajo y medio. Estas tasas limitan la producción de vivienda asequible, ya que los costos de financiamiento se trasladan a los precios finales, haciendo que muchas familias no puedan costear una propiedad.

López comparó esta situación con la de otros países donde las tasas de interés son significativamente más bajas, lo que permite a los desarrolladores emprender proyectos habitacionales con mayores márgenes de rentabilidad. Señaló que, para fomentar la inversión, es fundamental crear condiciones más favorables en el mercado financiero, incluyendo la implementación de incentivos específicos para la producción de vivienda en renta.

Enfatizó que, además de mejorar las condiciones de financiamiento, es imprescindible aumentar la inversión pública en el sector habitacional. La falta de participación estatal en el desarrollo de vivienda ha dejado gran parte de la responsabilidad en manos del sector privado, lo que ha generado un modelo inequitativo en el que los desarrolladores priorizan proyectos dirigidos a los segmentos de ingresos altos debido a su mayor rentabilidad.

Abogó por una mayor intervención de las autoridades para regular y equilibrar el mercado, incentivando la producción de vivienda asequible y generando espacios transparentes para la colaboración entre el sector público y privado. Celebró los recientes anuncios de la administración en torno a la regulación del mercado de renta y llamó a todos los actores involucrados a participar activamente en la creación de un marco normativo que favorezca un mercado justo y accesible.

Sin embargo, advirtió que la regulación no debe implementarse de manera indiscriminada. López subrayó la importancia de entender los beneficios potenciales de cualquier medida regulatoria antes de aplicarla, asegurando que estas fomenten la transparencia y el desarrollo del sector en lugar de desincentivarlo.

Hizo énfasis en que los incentivos fiscales juegan un rol crucial en el fomento de la inversión tanto privada como pública en el mercado de vivienda. Reconoció que muchos actores prefieren operar fuera de la regulación para evitar el pago de impuestos, pero argumentó que un esquema fiscal bien diseñado podría convertirse en una fuente significativa de ingresos para el estado y, al mismo tiempo, promover la formalización del mercado.

Propuso diseñar incentivos específicos para desarrolladores que inviertan en vivienda en renta y vivienda social, asegurando que las ganancias generadas por estas actividades se reinviertan en el sector. Además, destacó la importancia de generar información confiable y detallada sobre el mercado habitacional, lo que permitiría diseñar políticas fiscales más efectivas y alineadas con las necesidades del mercado.

Otro punto crítico de la intervención de López fue la necesidad de replantear el modelo de producción habitacional en México. Actualmente, el costo promedio de una vivienda nueva ronda cifras que, según él, son insostenibles para la mayoría de las familias mexicanas. Abogó por una nueva manera de hacer vivienda,



*» La alta tasa de interés en México limita la producción de vivienda asequible «*

*Francisco López*

priorizando la accesibilidad y la sostenibilidad en lugar de centrarse únicamente en la rentabilidad.

Además, subrayó que el mercado inmobiliario en México ha estado marcado por un boom de inversiones de capital privado que, en los últimos años, se ha trasladado en gran medida hacia el sector industrial. Esto ha dejado un vacío en la inversión destinada a la vivienda, lo que ha contribuido a la disminución de la oferta habitacional. Para revertir esta tendencia, López llamó a generar nuevos espacios transparentes que fomenten la inversión tanto pública como privada, garantizando que los desarrolladores encuentren atractivo invertir en vivienda asequible.

Destacó que el mercado de renta en México está ganando cada vez más relevancia debido a los cambios en los ingresos por hogar y las dinámicas sociales. Subrayó la necesidad de reconocer el arrendamiento como un esquema de tenencia seguro y viable, que ofrezca estabilidad tanto a los inquilinos como a los propietarios.

Entre las medidas regulatorias propuestas, López sugirió limitar los aumentos anuales de alquiler vinculándolos a la inflación, eliminar garantías abusivas como avales y fianzas imposibles de cumplir, y establecer mecanismos que aseguren



la transparencia en la información sobre propiedades y arrendadores.

Para finalizar, López llamó a los actores públicos y privados a trabajar juntos para transformar el mercado de vivienda en México. Abogó por una planeación participativa que permita a todas las partes interesadas colaborar en el diseño de políticas habitacionales, asegurando que estas respondan a las necesidades reales de la población.

Asimismo, subrayó la importancia de cambiar la narrativa en torno a la vivienda. En lugar de verla únicamente como un bien económico, propuso considerarla como un elemento clave para el bienestar social y la equidad. Este enfoque, dijo, permitiría construir un mercado de vivienda más

inclusivo, sostenible y adaptado a las dinámicas actuales.

En su intervención, Francisco López dejó claro que transformar el mercado de vivienda en México requiere un replanteamiento profundo de sus fundamentos financieros y regulatorios. Desde reducir las tasas de interés y ofrecer incentivos fiscales hasta fomentar la transparencia y la inversión pública, López presentó una hoja de ruta para garantizar que la vivienda sea accesible para todos.

El futuro del sector habitacional, concluyó, dependerá de la capacidad de los actores públicos y privados para trabajar juntos y crear un mercado equitativo que responda tanto a las necesidades económicas como sociales del país.

# VIVIENDO AQUÍ Y AHORA, PERSPECTIVAS DE LAS DIFERENTES GENERACIONES

CAROLINA PEDRONI  
CARLA ESCOFFIÉ  
FÉLIX SÁNCHEZ  
YURI ZAGORIN



El segundo diálogo de la primera jornada del foro, titulado “Viviendo aquí y ahora: Perspectivas de las diferentes generaciones”, ofreció un espacio para reflexionar sobre cómo las distintas generaciones experimentan y entienden el acceso a la vivienda en un contexto de constantes transformaciones sociales, económicas y urbanas. Moderado por Yuri Zagorin, el diálogo reunió a Carolina Pedroni, Carla Escoffí y Félix Sánchez, quienes aportaron visiones únicas desde sus experiencias y trayectorias.

Yuri Zagorin dio inicio a la conversación planteando una serie de preguntas que invitaron a los participantes a analizar cómo el acceso a la vivienda ha evolucionado a lo largo del tiempo. Destacó el tránsito de un modelo donde el estado era el principal proveedor de vivienda, a un rol de facilitador y, posteriormente, a un estado que se centra en financiar este derecho. Ahora, sugirió, estamos entrando en una nueva etapa, lo que plantea la pregunta: ¿Cómo ha cambiado el acceso a la vivienda para las generaciones actuales y cómo podría ser para las futuras?

Desde su perspectiva como arquitecto, Zagorin destacó la importancia de no confundir lo económico con lo barato en la construcción, subrayando que la calidad de los materiales y del diseño deben ser siempre prioritarios.

Asimismo, llamó la atención sobre el rol fundamental del suelo como recurso comunitario, describiéndolo como la herramienta básica para garantizar un desarrollo urbano equitativo. En este sentido, preguntó a los participantes cuál consideran que es la principal amenaza para lograr ciudades más justas y habitables.

Otro tema central del diálogo fue la relación entre el tamaño de las viviendas y la calidad de vida, así como el papel del espacio público como complemento indispensable de la vivienda. Zagorin también mencionó la crisis de sobre regulación que enfrenta el sector, sugiriendo que es necesario regresar a un ecosistema basado en soluciones prácticas que promuevan el “cómo sí” en lugar de perpetuar barreras normativas que dificulten la construcción de ciudades sostenibles. Con estas preguntas y reflexiones, el moderador creó un marco para explorar las diferencias generacionales en la percepción y acceso a la vivienda, estableciendo un diálogo enriquecedor entre los panelistas. A continuación, se presentan las intervenciones individuales de cada participante, quienes compartieron sus perspectivas sobre los desafíos y oportunidades del sector habitacional en la actualidad.

Carolina Pedroni aportó al diálogo una perspectiva única basada en su experiencia personal y profesional,





» *Una vivienda sin acceso al espacio público no es de calidad* «

*Carolina Pedroni*

marcada por un recorrido diverso en países como Argentina y Uruguay. Su intervención se centró en la importancia de repensar el modelo urbano actual, donde el crecimiento de las ciudades ha llevado al sacrificio del espacio público y, con ello, de la calidad de vida de sus habitantes.

Para Pedroni, las ciudades donde la densidad se incrementa desmedidamente, sacrificando áreas públicas, son ciudades imposibles de habitar. Argumentó que una vivienda sin acceso al espacio público no puede considerarse una vivienda de calidad. Desde su perspectiva, la ciudad misma es, ante todo, espacio público, mientras que la vivienda debería entenderse como una construcción razonable y complementaria dentro de este marco. Este equilibrio, según Pedroni, es esencial para garantizar que las ciudades sean inclusivas, habitables y sostenibles. Subrayó que el espacio público no sólo es un elemento urbanístico, sino un derecho fundamental que permite a las personas disfrutar de una vida más equitativa y democrática.

Reflexionando sobre su experiencia en Argentina, Pedroni compartió cómo las ciudades allí enfrentan desafíos similares a los de otras urbes latinoamericanas: una creciente densificación, problemas de movilidad y una falta de planificación que garantice la coexistencia armónica entre la vivienda, el trabajo y el esparcimiento. En su propio caso, tomó la decisión de no vivir en la ciudad, eligiendo un entorno que le permita una relación más equilibrada entre estos aspectos, lo que considera esencial para mejorar la calidad de vida.

Destacó que el acceso a los mismos derechos, incluido el espacio público, debe ser garantizado para todos los habitantes, independientemente de su lugar de residencia o nivel socioeconómico. Esta democratización social, señaló, es clave para construir ciudades más inclusivas y equitativas.

En Uruguay, donde ha observado un reciente auge de migración interna hacia zonas rurales, especialmente desde la pandemia, Pedroni identificó una conciencia social más enfocada en el cuidado mutuo y la búsqueda de entornos con mayor calidad de vida. Este fenómeno ha sido especialmente notable entre las generaciones jóvenes, que priorizan la conexión con la naturaleza y la tranquilidad por encima del ajetreo urbano.

Uruguay también ofrece ejemplos interesantes en términos de políticas públicas, como la carga impositiva en la construcción que, a través del Banco de Previsión Social, garantiza altos estándares para los trabajadores del sector. Señaló que estas políticas además de beneficiar a los trabajadores, contribuyen a un desarrollo urbano más consciente y equilibrado.

Una de las propuestas centrales de Pedroni fue la importancia de descentralizar las grandes ciudades. Esto implica no únicamente distribuir

las actividades económicas en distintas regiones, sino también generar centros de trabajo y equipamientos educativos fuera de los núcleos urbanos principales. Esta descentralización, argumentó, puede reducir la presión sobre las grandes ciudades y ofrecer mejores oportunidades de vida en otras áreas, fomentando un desarrollo más equilibrado y sostenible.

También analizó cómo la pandemia aceleró la migración hacia ciudades o áreas más pequeñas y cómo este movimiento se relaciona directamente con la percepción de calidad de vida. Lugares que ofrecen una mejor relación entre la vivienda, el trabajo y el esparcimiento atraen cada vez a más personas, especialmente jóvenes que buscan un entorno donde puedan disfrutar de los beneficios del espacio público y un estilo de vida menos dependiente de la urbanización excesiva.

La calidad del espacio público, según Pedroni, es un factor clave en esta decisión migratoria. Las ciudades o regiones que priorizan el acceso a parques, plazas y espacios recreativos logran consolidarse como opciones atractivas para quienes buscan escapar de las dinámicas asfixiantes de las grandes urbes.

La construcción de ciudades habitables no pasa únicamente



» *Bancos de suelo y fideicomisos comunitarios son claves para democratizar el acceso a la tierra* «

*Carla Escoffié*

por incrementar la densidad ni por generar más viviendas, sino por garantizar que éstas se integren de manera armónica con el entorno urbano. Esto significa apostar por

viviendas que respeten el espacio público y que se complementen con una planificación que priorice la calidad sobre la cantidad.

Señaló que esta visión requiere un cambio profundo en la manera en que concebimos las ciudades: más allá de ser un espacio de acumulación de viviendas, deben ser entendidas como un ecosistema que equilibre lo construido con lo compartido. Esto incluye garantizar que el suelo, como recurso básico y fundamental, sea gestionado con una visión comunitaria con enfoque en el bienestar colectivo sobre los intereses individuales.

En su intervención, Carolina Pedroni dejó claro que la calidad de vida en las ciudades no se logra únicamente a través de la construcción de viviendas, sino mediante la integración de éstas con un espacio público accesible y de calidad. Subrayó que el espacio público no es un lujo, sino un derecho que debe ser garantizado para todos los habitantes, y que las políticas públicas deben enfocarse en descentralizar las grandes ciudades, creando oportunidades de desarrollo en otras regiones.

Finalmente, Pedroni llamó a repensar nuestras prioridades urbanas: desde la democratización del espacio público hasta fomentar la descentralización y el diseño de políticas que equilibren

las necesidades habitacionales con las demandas sociales y ambientales. Su visión nos invita a construir ciudades que no sólo sean funcionales, sino que también promuevan la equidad, la inclusión y la calidad de vida.

Carla Escoffié aportó al diálogo una visión crítica y transformadora sobre el acceso a la vivienda, destacando cómo las desigualdades de género, la discriminación racial y las deficiencias estructurales del modelo habitacional en México continúan perpetuando barreras para muchos sectores de la población. A lo largo de su intervención, enfatizó la necesidad de adoptar un enfoque inter seccional, reforzar las políticas públicas locales y replantear la organización institucional para garantizar el derecho a la vivienda como un elemento central de justicia social.

Escoffié abrió su intervención señalando las profundas desigualdades de género que afectan el acceso a la vivienda, especialmente en el mercado de alquiler. A menudo, las mujeres enfrentan discriminación explícita en estos procesos, como la exigencia de estar casadas o de contar con un hombre que avale o respalde los contratos. Estas prácticas perpetúan una visión patriarcal que socava la autonomía económica y social de las mujeres.

Además, destacó la falta de datos sobre esta problemática, lo que dificulta dimensionar el alcance real de la discriminación y abordar sus causas estructurales. En muchas ocasiones, la invisibilización de estas barreras lleva a su normalización, perpetuando un sistema que margina a las mujeres y a otros grupos vulnerables en el acceso a la vivienda.

Escoffié también abordó el problema del racismo en el acceso a la vivienda, una forma de exclusión que, aunque menos visibilizada, es igualmente relevante. En muchas comunidades de México, las personas de origen indígena o pertenecientes a minorías raciales enfrentan barreras para acceder a una vivienda adecuada debido a prejuicios y estereotipos profundamente arraigados. Este fenómeno, subrayó, es un recordatorio de que el derecho a la vivienda debe estar acompañado de un compromiso claro con la equidad y la inclusión.

En su análisis del modelo habitacional vigente, Escoffié fue contundente al señalar que muchas de las políticas y estrategias actuales no abordan las causas profundas de la crisis de vivienda. Criticó que se sigan implementando soluciones "cosméticas", como el uso del concepto de "derecho a la ciudad", que en algunos casos se instrumentaliza para perpetuar las

mismas dinámicas de exclusión bajo una apariencia de cambio.

Citó como ejemplo los desarrollos DOTS, que suelen destinar unas pocas unidades habitacionales a personas de bajos ingresos, mientras que el resto de los espacios se destina a segmentos más rentables. Este enfoque, argumentó, reproduce desigualdades y limita el alcance de las políticas habitacionales, que deberían ser inclusivas y garantizar acceso equitativo a la vivienda para todos.

Para transformar el panorama habitacional, Escoffié propuso soluciones estructurales que aborden las raíces del problema. Una de estas propuestas es la creación de bancos de suelo y fideicomisos comunitarios, herramientas que permiten garantizar el acceso equitativo a la tierra y prevenir la especulación inmobiliaria.

Estos mecanismos, explicó, no sólo ayudan a democratizar el acceso al suelo, sino que también ofrecen una base sólida para planificar desarrollos habitacionales sostenibles e inclusivos. Sin embargo, advirtió que estas iniciativas deben ir acompañadas de un compromiso político claro y de una discusión honesta sobre la redistribución del suelo urbano.

Escoffié también destacó la importancia de abrir debates

incómodos sobre el papel de las instituciones en la gestión de la vivienda. Señaló que las estructuras actuales, tanto a nivel federal como municipal, a menudo funcionan bajo esquemas obsoletos que no responden a las realidades locales. Por ejemplo, planteó la necesidad de cuestionar la vigencia de ciertas instituciones federales y evaluar si sus esquemas son adecuados para enfrentar los desafíos actuales. Además, llamó a fortalecer los institutos de vivienda a nivel estatal, dotándolos de mayores recursos y capacidades para responder a las necesidades específicas de cada región.

En su intervención, también subrayó que la planeación urbana debe ser un proceso adaptado a la diversidad de municipios en México, en lugar de aplicar enfoques genéricos que no toman en cuenta las particularidades de cada localidad. Propuso diseñar instrumentos de planeación que prioricen usos de suelo mixtos y flexibles, permitiendo desarrollos habitacionales que se integren armónicamente con el entorno urbano.

Además, señaló que los congresos locales deben jugar un rol más activo en la regulación del mercado habitacional, legislando de manera específica para abordar las necesidades de sus comunidades.

Esta descentralización, dijo, es esencial para garantizar que las políticas habitacionales sean realmente inclusivas y efectivas.

A nivel federal, Escoffié planteó la necesidad de una reestructuración institucional que incluya la creación de una Secretaría de Vivienda. Actualmente, la falta de coordinación entre las distintas entidades encargadas de la vivienda genera duplicidades y fragmentación, lo que dificulta la implementación de políticas coherentes y de largo plazo.

Una Secretaría de Vivienda, argumentó, podría centralizar los esfuerzos habitacionales, garantizar una planificación más eficiente y fomentar la colaboración entre los diferentes niveles de gobierno. Esto permitiría abordar de manera integral las múltiples dimensiones de la crisis habitacional en México, desde la desigualdad de género y la discriminación racial hasta la necesidad de un acceso equitativo al suelo urbano.

En su conclusión, Escoffié subrayó que garantizar el acceso a la vivienda no debe limitarse a la construcción de unidades habitacionales, sino que debe integrarse con políticas que promuevan la igualdad de género, la justicia social y la sostenibilidad. Esto implica reconocer y abordar las múltiples

formas de discriminación que enfrentan ciertos grupos, desde mujeres y comunidades racializadas, hasta otros colectivos históricamente marginados.

Para lograrlo, propuso adoptar un enfoque inter seccional que considere las distintas dimensiones de exclusión y trabaje para eliminarlas de manera integral. Esto, dijo, no sólo permitirá garantizar el derecho a la vivienda, sino también construir un sistema habitacional que respete y promueva los principios de equidad y justicia social.

Félix Sánchez inició su intervención con una reflexión sobre la relación intrínseca entre la vivienda y la ciudad, destacando cómo los cambios históricos, económicos y sociales han influido en la forma en que abordamos el desarrollo urbano. Con un enfoque cargado de experiencia y una mirada crítica hacia el pasado y el presente, Sánchez planteó la necesidad de repensar los paradigmas actuales y apostar por soluciones que prioricen el bienestar de los habitantes, el fortalecimiento del barrio y la integración de la vivienda con su entorno urbano.

Con una analogía que refleja su visión, Sánchez afirmó que “la vivienda es el tabique de la ciudad”, subrayando su papel fundamental en la construcción del tejido urbano. Sin embargo,





» *El barrio debe ser el eje central de las soluciones habitacionales y urbanas* «

*Félix Sánchez*

advirtió sobre la desconexión que a menudo existe entre las casas y sus habitantes, enfatizando que no tiene sentido construir viviendas sin habitantes ni ciudades sin caos, entendiendo este último como la vibrante actividad que caracteriza a las urbes vivas y habitables.

Desde los años 50, cuando México comenzó a sistematizar sus esfuerzos para abordar la problemática habitacional, se han dado pasos significativos, pero también retrocesos. Recordó hitos históricos como el concurso de vivienda popular ganado por Mario Pani y Legorreta, que sentó precedentes importantes, pero también señaló cómo los desastres económicos y las decisiones políticas, como las implementadas durante el sexenio de Echeverría, llevaron a la vivienda a depender de sindicatos y estructuras que perpetuaron problemas en lugar de resolverlos.

Para Sánchez, la vivienda no puede ser analizada de forma aislada. "Lo más importante es el barrio, la ciudad y sus habitantes", afirmó, argumentando que las soluciones habitacionales deben tener como eje central la comunidad y su entorno. En este sentido, abogó por un regreso a los barrios como motores de la calidad de vida, donde las necesidades básicas de los habitantes puedan resolverse localmente.

El enfoque hacia el barrio, según Sánchez, implica también redefinir la movilidad urbana. Insistió en que "la mejor movilidad es no moverse", es decir, crear entornos donde las personas puedan

realizar sus actividades diarias caminando o con desplazamientos mínimos. Aunque reconoció que esta es una decisión que muchas veces depende de un privilegio, subrayó que debe ser una meta asumida en la planificación urbana.

Sánchez abordó la relación entre el tamaño de las viviendas, el uso del espacio público y la calidad de vida. Para él, la calle debe ser tratada como “una casa sin techo”, un espacio donde la vida comunitaria pueda desarrollarse plenamente. Este enfoque requiere priorizar el diseño de espacios públicos de calidad que complementen las viviendas y promuevan una convivencia sana y activa.

Además, resaltó el problema de las viviendas infrautilizadas, señalando cómo muchas casas que, antes albergaban a seis personas, ahora son ocupadas por sólo una. Este fenómeno, junto con la creciente urbanización y la expansión de las áreas metropolitanas, genera desafíos que deben ser abordados con una nueva visión de desarrollo urbano.

Dedicó una parte importante de su intervención a reflexionar sobre el problema de las metrópolis y sus desafíos inherentes. Señaló que,

aunque la Ciudad de México ha mantenido una población estable de 9 millones durante los últimos 35 años, su crecimiento horizontal ha generado problemas significativos en términos de movilidad, acceso a servicios y calidad de vida.

En este contexto, propuso adoptar una visión metropolitana que permita abordar de manera integral problemas como el agua, la vivienda y el espacio público. Este enfoque, argumentó, ayudaría a gestionar de manera más eficiente los recursos y a reconfigurar la narrativa predominante que tiende a dramatizar ciertos problemas sin ofrecer soluciones efectivas.

Para Sánchez, el desarrollo urbano necesita un cambio de paradigma. “El freno al desarrollo hay que quitarlo y entrar con una nueva visión”, afirmó, sugiriendo que es momento de replantear las normativas y regulaciones que muchas veces limitan las posibilidades de innovación en el sector habitacional. Parte de este cambio, según Sánchez, implica reconsiderar la vivienda en renta como una gran opción para abordar las necesidades habitacionales actuales. Este esquema, argumentó, no sólo ofrece flexibilidad para los habitantes, sino que también permite aprovechar mejor los recursos existentes, como el espacio urbano y las viviendas infrautilizadas.

---

Un tema recurrente en la intervención de Sánchez fue el agua y su relación con el desarrollo urbano. Propuso “darle la vuelta al paradigma” del agua, pasando de una narrativa de crisis a una visión que integre este recurso como un elemento central en la planificación metropolitana. Este enfoque, argumentó, debe considerar tanto las necesidades básicas de los habitantes como la sostenibilidad a largo plazo del recurso.

Félix Sánchez concluyó su intervención con una reflexión sobre el papel de la vivienda en la construcción de ciudades más justas y habitables. Para él, la vivienda es mucho más que un espacio físico; es el “tabique” que conecta a las personas con su entorno y que da vida a los barrios y comunidades.

Subrayó que las soluciones habitacionales deben partir de una visión integral que considere la calidad de vida de los habitantes, la importancia del espacio público y la necesidad de adoptar enfoques metropolitanos para abordar problemas complejos como el agua y la movilidad. Finalmente, llamó a los actores involucrados a repensar sus prioridades y asumir un compromiso claro con la construcción de ciudades que realmente respondan a las necesidades de sus habitantes.

# LAS NUEVAS POLÍTICAS DE VIVIENDA, DOS PERSPECTIVAS

CATHERINE PAQUETTE  
JORGE PÉREZ JARAMILLO



La segunda jornada del Segundo Foro Nacional de Vivienda, estuvo estructurada en un formato de tres diálogos que reunieron a expertos de diversas disciplinas para reflexionar sobre los desafíos y oportunidades en las políticas habitacionales. El primer diálogo, titulado “Las nuevas políticas de vivienda, dos perspectivas”, contó con la participación de Catherine Paquette y Jorge Pérez Jaramillo, quienes, desde sus respectivas trayectorias, ofrecieron una visión profunda y complementaria sobre la evolución de las políticas habitacionales en América Latina. Este diálogo exploró temas como el papel de los gobiernos locales, el impacto de la economía en la vivienda y la necesidad de enfoques integrales para enfrentar los retos actuales. A continuación, se describen en detalle las intervenciones de los participantes.

Catherine Paquette inició su intervención con una buena noticia: después de dos décadas, el tema de la vivienda está comenzando a recibir la atención que merece en la agenda política. En 2024, la vivienda finalmente ocupa un lugar destacado en el discurso público, con propuestas innovadoras y audaces que prometen abordar algunos de los retos más apremiantes de las ciudades. Desde su perspectiva, esto marca un punto de inflexión en un debate históricamente relegado a un segundo plano.

Paquette destacó que, a diferencia de años anteriores, las propuestas actuales no son sólo políticamente correctas, sino que incluyen ideas fuertes y atrevidas, necesarias para enfrentar los desafíos de la vivienda. Sin embargo, también reconoció que la política habitacional es uno de los campos más complejos dentro de la política pública, comparable a la seguridad en términos de dificultad.

Uno de los cambios positivos que subrayó es la inclusión del tema de vivienda en el programa “100 Pasos por la Transformación”, que presenta un enfoque integral hacia este sector. Esto, según Paquette, evidencia un compromiso renovado con la transformación de las políticas habitacionales, con miras a impactar tanto la economía como la calidad de vida de los ciudadanos. Un aspecto que destacó con entusiasmo es el papel protagónico de mujeres gobernantes en la formulación de políticas habitacionales. Consideró que no es casualidad que sean mujeres quienes lideren estos esfuerzos, ya que la vivienda tiene una conexión íntima con las personas y sus necesidades cotidianas. Para Paquette, estas mujeres han demostrado valentía al implementar políticas habitacionales audaces, que además de resultados económicos, también exigen un impacto humano significativo.

Paquette hizo un recorrido por las motivaciones históricas de las políticas habitacionales, señalando que, en muchos casos, su objetivo principal ha sido impulsar el crecimiento económico. Esto explica, en parte, la producción masiva de vivienda en décadas pasadas, un modelo que priorizó la competitividad económica por encima de la calidad de vida o la sostenibilidad urbana.

Sin embargo, cuestionó cómo deberían ser las políticas habitacionales en el futuro, subrayando la necesidad de incorporar a los gobiernos locales, especialmente a los municipios, en su diseño e implementación. En México, los municipios históricamente han tenido un papel limitado en este ámbito, restringido casi exclusivamente a la emisión de licencias. Esto, señaló, ha dejado a los municipios como simples observadores del desarrollo urbano en sus territorios.

Paquette argumentó que los municipios deben asumir un rol más activo en la formulación de políticas habitacionales, comenzando por realizar diagnósticos detallados que permitan establecer estrategias específicas. Este enfoque, afirmó, es esencial para garantizar que las políticas públicas respondan a las necesidades reales de las comunidades.

Un ejemplo del impacto positivo de los gobiernos locales, según Paquette, se encuentra en la transformación de la movilidad y el transporte en ciudades latinoamericanas durante las últimas dos décadas. La inversión en infraestructura de transporte ha generado cambios significativos en la calidad de vida, y expresó su esperanza de que un proceso similar pueda ocurrir en el sector de la vivienda en los próximos años.

Uno de los retos más apremiantes que identificó es el incremento desmedido de los precios de la vivienda, que ha excluido a amplios sectores de la población del acceso a una vivienda digna. A esto se suma un fenómeno creciente de ocupación irregular, que complica aún más la problemática habitacional. Aunque el abandono de viviendas ha disminuido, la ocupación irregular refleja una falta de soluciones adecuadas para quienes no pueden acceder al mercado formal.

En su visión, el éxito de las políticas habitacionales también depende de un enfoque inter seccional que considere las distintas dimensiones de exclusión social y económico. Esto incluye atender problemas como la ocupación irregular de viviendas, el acceso desigual al mercado inmobiliario y la falta de oportunidades para los sectores más vulnerables. Al abordar estos





*» La vivienda ocupa, por primera vez en décadas, un lugar central en la agenda política «*

*Catherine Paquette*

temas, Paquette sugirió que México tiene la posibilidad de convertirse en un referente en la región, demostrando que las ciudades pueden ser motores de transformación social cuando priorizan a sus habitantes.

Finalmente, Paquette cerró con un llamado a aprovechar este momento para construir un sistema habitacional que además de funcional, también refleje los valores de justicia social y sostenibilidad. Este enfoque, dijo, permitirá además de garantizar el derecho a la vivienda, redefinir la forma en que concebimos las ciudades y su relación con quienes las habitan. La clave está en integrar esfuerzos, superar divisiones políticas y asumir el compromiso colectivo de transformar el futuro de la vivienda en México y América Latina.

Jorge Pérez Jaramillo abordó su intervención con un enfoque crítico y reflexivo, destacando cómo las políticas habitacionales de América Latina, particularmente en Colombia, han evolucionado entre avances y retrocesos. Desde su punto de vista, el debate sobre la vivienda no puede aislarse de la conversación sobre la ciudad, ya que ambas están intrínsecamente conectadas. Con una visión positiva hacia el futuro, pero sin perder de vista las deficiencias actuales, Pérez Jaramillo ofreció una perspectiva que apuesta por políticas habitacionales inclusivas y la necesidad de fortalecer el vínculo entre comunidad, gobierno y planificación urbana.

Comenzó con una mirada retrospectiva, señalando que las políticas de vivienda en América

Latina han sufrido un deterioro desde los años 70. Durante esa época, la vivienda pasó de ser un derecho social a convertirse en un instrumento de inversión y financiamiento. Este cambio de paradigma no sólo redujo la calidad y el acceso a la vivienda, sino que también fragmentó la planificación urbana, dejando de lado una visión integral del hábitat.

Aunque ha habido políticas enfocadas en la construcción masiva de viviendas, Pérez Jaramillo argumentó que estas carecen de un enfoque social. Es decir, no se han preocupado por el contexto en el que se desarrollan ni por garantizar la calidad de vida de sus habitantes. Esto ha resultado en viviendas ubicadas en periferias aisladas, carentes de servicios y equipamientos esenciales.

Una de sus afirmaciones más contundentes fue que no se puede hablar de vivienda sin hablar de ciudad. En América Latina, donde el 80% de la población ya vive en áreas urbanas, las soluciones habitacionales deben integrarse con políticas que aborden el equipamiento urbano, el transporte, los espacios públicos y la inclusión social. El caso de Medellín, una ciudad a menudo reconocida por sus avances en movilidad y urbanismo, ilustra esta desconexión. Aunque ha habido progresos significativos en áreas como el

transporte público y la infraestructura, las políticas de vivienda han sido, en palabras de Pérez Jaramillo, “precarias y mal aplicadas”. Esto ha llevado a fenómenos como la gentrificación y la turistificación, que agravan la exclusión y dificultan el acceso a una vivienda digna.

Pérez Jaramillo destacó el concepto de la ciudad compacta, argumentando que su éxito no radica únicamente en aumentar la densidad urbana, sino en garantizar la inclusión y la equidad. Para él, una ciudad compacta debe ser socialmente inclusiva, ofreciendo oportunidades para que todos los sectores de la población accedan a una vivienda digna, incluso en áreas de suelo costoso.

Esto requiere políticas públicas que promuevan la producción de vivienda social en zonas céntricas y bien equipadas, en lugar de perpetuar el modelo de expansión hacia las periferias. Según Pérez Jaramillo, el desafío no es sólo construir más viviendas, sino construir mejores ciudades, donde la calidad de vida sea una prioridad.

Un ejemplo que utilizó para ilustrar los retos actuales fue el proyecto de Nuevo Occidente en Medellín, promovido por el Instituto de Vivienda Pública. Aunque fue una iniciativa pública con grandes ambiciones, el



» *Priorizar el mejoramiento habitacional sobre la construcción masiva* «

*Jorge Pérez Jaramillo*

proyecto demostró ser insostenible debido a su ubicación en la periferia y la falta de equipamientos adecuados. La inversión necesaria para dotar a estas viviendas de servicios duplicó el costo inicial del proyecto, evidenciando la importancia de planificar de manera integral desde el inicio.

Estos casos, según Pérez Jaramillo, reflejan la necesidad de adoptar una visión transversal en las políticas de hábitat, que consideren aspectos como la salud, la contaminación, el tiempo de traslado y la participación comunitaria. Crear ciudad, afirmó, no es una tarea exclusiva de urbanistas y arquitectos, sino una demanda esencial de las comunidades.

Enfatizó que la vivienda social no debe limitarse a las poblaciones en situación de pobreza extrema, sino que debe ser un derecho accesible para todos. Para los jóvenes, por ejemplo, adquirir una vivienda es cada vez más impensable debido a los altos costos y la falta de financiamiento accesible. Esto hace imprescindible un cambio en las políticas públicas que deben incluir la construcción de nuevas viviendas y el mejoramiento integral del parque habitacional existente.

En este sentido, abogó por aprender de modelos exitosos como el cooperativismo y las comunidades religiosas, que han demostrado ser eficaces en la creación de viviendas accesibles y sostenibles. Además, destacó la importancia de alianzas entre la comunidad y el estado, donde los recursos públicos sean gestionados de manera eficiente para garantizar resultados tangibles.

Uno de los puntos centrales de la intervención de Pérez Jaramillo fue el reto de la descentralización. Para él, los gobiernos locales deben jugar un papel protagónico en la planificación y gestión de la vivienda, ya que son quienes mejor conocen las necesidades específicas de sus comunidades.

Sin embargo, también subrayó que esto no debe ser una tarea exclusiva del gobierno. Las comunidades, al organizarse y trabajar de la mano con las autoridades, tienen el poder de construir barrios y ciudades que respondan a sus aspiraciones y necesidades. En Medellín, por ejemplo, la Comuna 8 ha logrado avances significativos gracias a la colaboración entre universidades, la alcaldía y los propios habitantes.

Pérez Jaramillo concluyó su intervención valorando la voluntad política que ha surgido en México para abordar el tema de la vivienda desde una perspectiva integral. Sin embargo, advirtió que este

impulso debe traducirse en acciones concretas que vayan más allá de las promesas electorales.

Para lograr un cambio real, es necesario desencadenar políticas públicas estructurales y profesionales que consideren no sólo la construcción de nuevas viviendas, sino también la mejora de las existentes, la inclusión social y la sostenibilidad urbana. La vivienda, afirmó, debe ser vista como un derecho fundamental y como una herramienta para construir ciudades más equitativas, sostenibles y habitables.

En última instancia, Pérez Jaramillo dejó claro que el futuro de las políticas habitacionales dependerá de la capacidad de los gobiernos, las comunidades y otros actores para trabajar juntos en la construcción de un modelo de ciudad que priorice a las personas y sus necesidades. Este enfoque mejorará la calidad de vida de los habitantes y permitirá a las ciudades latinoamericanas enfrentar los retos del siglo XXI con resiliencia y creatividad.

# TRANSFORMACIONES URBANAS EN PRO DE LA VIVIENDA

JULIA GÓMEZ CANDELA  
JOSÉ MARÍA EZQUIAGA



El segundo diálogo de la segunda jornada, titulado “Transformaciones urbanas en pro de la vivienda”, exploró cómo los cambios en las ciudades pueden fomentar un acceso más equitativo y sostenible a la vivienda. Los participantes abordaron la necesidad de integrar la vivienda con el espacio público, el transporte y las dinámicas sociales, destacando el papel de la planificación urbana y las políticas inclusivas. A continuación, se presentan las intervenciones de los expertos invitados, quienes compartieron sus perspectivas sobre estas transformaciones.

En su intervención, Julia Gómez Candela destacó la importancia de que el tema de la vivienda esté ganando visibilidad en los debates públicos, especialmente en un momento en que la crisis habitacional afecta a comunidades de todo el mundo. Según Gómez Candela, la vivienda debe ocupar un lugar central junto a otros pilares fundamentales como la salud y la educación, ya que está directamente vinculada al bienestar de las personas y a la calidad de vida en las ciudades.

Subrayó que el problema de la vivienda no es exclusivo de un país o región, sino que se ha convertido en un desafío global. Esto pone de manifiesto la urgencia de replantear las políticas habitacionales y

urbanas desde una perspectiva integral. Sin embargo, lamentó que muchas veces las estrategias de planeación caen en la esterilidad, alejándose de las verdaderas necesidades de las personas.

Uno de los puntos más críticos que abordó Gómez Candela fue la tendencia de medir el éxito de las políticas habitacionales en función de números, como la cantidad de viviendas construidas, sin considerar la calidad o la ubicación de estas. Esta obsesión por las cifras, señaló, ha llevado a que muchas personas se vean obligadas a abandonar las ciudades debido a la falta de opciones habitacionales asequibles en zonas centrales. Este fenómeno afecta la calidad de vida de las personas, además de generar problemas económicos y sociales. Los largos trayectos entre el hogar y el lugar de trabajo o estudio, implican un gasto significativo tanto en tiempo como en dinero, además de un impacto negativo en la vida familiar y comunitaria.

En este contexto, hizo hincapié en la paradoja de los vacíos urbanos. A pesar de que muchas ciudades cuentan con terrenos desocupados y viviendas disponibles para alquiler, la falta de regulación adecuada y las dinámicas del mercado limitan el acceso a estas opciones.





» *Alianzas público privadas pueden impulsar proyectos sostenibles y accesibles* «

*Julia Gómez Candela*

Asimismo, señaló que la sobre regulación en algunos casos, lejos de resolver los problemas, los agrava al aumentar los costos de construcción y limitar la oferta de vivienda social. Este fenómeno retrasa los proyectos habitacionales y alimenta la corrupción, un problema

que afecta significativamente a la industria de la vivienda. Según Gómez Candela, entre el 10% y el 30% del valor de la vivienda social puede perderse en actos de corrupción, lo que representa un obstáculo importante para la generación de soluciones habitacionales efectivas.

Subrayó que la clave para superar estos retos radica en fortalecer las instituciones encargadas de la vivienda y el desarrollo urbano. Cuando las instituciones son sólidas y transparentes, las políticas públicas tienen más probabilidades de ser efectivas y de generar prosperidad. Esto incluye garantizar procesos de planeación participativa, establecer marcos regulatorios claros y fomentar la colaboración entre sectores.

En este sentido, Gómez Candela subrayó la importancia de la alianza entre el sector público y privado para impulsar proyectos habitacionales sostenibles y accesibles. Las inversiones público-privadas, bien diseñadas y ejecutadas, pueden ser una herramienta poderosa para abordar el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida en las ciudades.

Para enfrentar los retos actuales, planteó varias propuestas que buscan transformar el enfoque hacia la vivienda. En primer lugar, destacó la necesidad

de repensar el modelo de ciudad que queremos construir, priorizando la inclusión, la equidad y la sostenibilidad. Esto implica diseñar ciudades que no sólo ofrezcan vivienda, sino también acceso a servicios, espacios públicos y oportunidades económicas.

Además, abogó por una gestión más eficiente de los vacíos urbanos, aprovechando estos espacios para desarrollar proyectos habitacionales que atiendan las necesidades reales de las comunidades. Esto debe ir acompañado de regulaciones que garanticen el acceso a la vivienda sin imponer barreras que dificulten su desarrollo.

La lucha contra la corrupción también es un eje central en las propuestas de Gómez Candela. Reducir los márgenes de corrupción en los proyectos de vivienda social además de mejorar la eficiencia del gasto público, generará confianza entre los actores involucrados, incentivando la participación del sector privado en este tipo de iniciativas.

Finalmente, destacó la importancia de fomentar una planificación urbana integrada y participativa, en la que las comunidades sean parte activa del proceso de toma de decisiones. Este enfoque permitirá diseñar soluciones que respondan a las necesidades específicas de cada contexto,

asegurando que la vivienda sea un motor de bienestar y desarrollo.

Julia Gómez Candela concluyó su intervención con un llamado a repensar el papel de la vivienda en nuestras sociedades. Más allá de ser un producto o una estadística, la vivienda debe ser vista como un derecho fundamental y una herramienta para construir comunidades más equitativas y resilientes.

Para lograr esto, enfatizó la necesidad de construir un diálogo abierto y constante entre gobiernos, sectores privados y comunidades, basado en la transparencia y la cooperación. Sólo a través de un enfoque colectivo e integral será posible transformar el panorama habitacional y garantizar que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna.

En este momento crucial, donde la vivienda ha comenzado a ocupar un lugar destacado en la agenda política, Gómez Candela invitó a todos los actores involucrados a aprovechar esta oportunidad para generar cambios estructurales que impacten positivamente en la vida de millones de personas. La vivienda no debe ser vista únicamente como un espacio físico, sino como un elemento esencial para el bienestar social y la prosperidad urbana.



» *La vivienda debe ser vista como un motor de estabilidad social* «

*José María Ezquiaga*

José María Ezquiaga centró su intervención en la necesidad de priorizar la vivienda como un componente esencial de las políticas sociales y urbanas. Partiendo de diagnósticos internacionales como los de ONU-Hábitat y experiencias concretas en España, Ezquiaga

destacó que la vivienda, pese a su relevancia como motor económico y factor de cohesión social, ha sido relegada a un segundo plano en las estrategias gubernamentales.

Ezquiaga subrayó que el 70% de los usos del suelo en las ciudades está destinado a vivienda, lo que la convierte en un componente fundamental del tejido urbano. Sin embargo, señaló que esta importancia no siempre se ha reflejado en las políticas públicas. A lo largo de la historia, ha habido momentos en que la vivienda desempeñó un papel central, como en las décadas de 1960 y 1970, cuando los procesos de industrialización impulsaron la construcción de vivienda asequible para satisfacer las necesidades de una población en crecimiento.

Hoy, aunque contamos con tecnologías avanzadas para implementar soluciones habitacionales efectivas, Ezquiaga lamentó que no se prioricen iniciativas integrales que vinculen la vivienda con otros aspectos clave, como el medioambiente, el empleo y la movilidad. Según su análisis, gran parte del pacto social en Europa se basa en la nivelación social a través de la vivienda y el medioambiente, pero las políticas habitacionales actuales no logran abordar de manera efectiva estos retos.

Uno de los problemas más urgentes que destacó Ezquiaga es el acceso desigual a la vivienda. Según estadísticas recientes, adquirir una vivienda en propiedad está fuera del alcance de una parte significativa de la población, especialmente para los jóvenes. Este fenómeno, dijo, no sólo se limita a España, sino que es un problema global que afecta tanto a países desarrollados como a regiones en vías de desarrollo.

Además, hizo hincapié en la necesidad de abordar dos problemáticas fundamentales en el ámbito de la vivienda: garantizar el acceso a nuevas viviendas para quienes lo necesitan y regenerar áreas marginadas, como los barriales. Desde 1990 hasta la Cumbre de Quito, las políticas globales lograron reducir en 130 millones el número de personas que viven en condiciones precarias, pero todavía queda un largo camino por recorrer.

Ezquiaga destacó que la vivienda es un derecho social y un factor económico crucial, cuya escasez y encarecimiento han generado crisis que incluyen desalojos, precios inflados y un impacto directo en la calidad de vida. En este contexto, vinculó la precariedad laboral con los problemas de vivienda, señalando

que empleos mal pagados dificultan el acceso a viviendas dignas. La falta de oportunidades habitacionales también afecta los índices de emancipación. Muchos jóvenes no pueden dejar el hogar de sus padres, compartir vivienda se ha convertido en una necesidad, y tener hijos es visto como un lujo inalcanzable. Este panorama tiene implicaciones demográficas preocupantes, especialmente en países como España, donde la natalidad está en declive y la mitad de los nacimientos son de origen migrante.

Ezquiaga criticó las políticas fallidas de vivienda que priorizan la cantidad y el precio por encima de la calidad y la sostenibilidad. Ejemplos como los desarrollos masivos de principios de los 2000 en España muestran cómo estas estrategias pueden generar altos costos económicos y sociales. Para él, el verdadero costo de la vivienda no radica únicamente en su construcción, sino en la falta de planeación que obliga a las personas a recorrer largas distancias para acceder a servicios básicos, trabajo y educación.

La Ley de Vivienda en España, que incluye medidas como el tope a los alquileres y la confiscación de viviendas vacías, fue otro tema que abordó. Aunque estas iniciativas

buscan aliviar la crisis habitacional, Ezquiaga señaló que pueden generar efectos adversos. En Cataluña, por ejemplo, los alquileres disminuyeron un 5%, pero la oferta de vivienda en renta cayó un 17%, lo que evidencia la necesidad de regulaciones equilibradas y acciones más efectivas por parte del estado.

Para superar estos retos, Ezquiaga propuso un enfoque más integral en la planificación urbana y habitacional. Esto incluye:

- Acciones públicas concretas: Iniciativas bien estudiadas que, aunque pequeñas, pueden tener un impacto significativo en la calidad de vida.
- Alianzas público-privadas: Estas colaboraciones pueden facilitar la generación de vivienda asequible y sostenible, especialmente en áreas urbanas de alto costo.
- Regulación justa del mercado inmobiliario: Es necesario encontrar un equilibrio entre medidas como los topes de alquiler y la generación de incentivos para los propietarios.
- Creación de ciudades completas: En lugar de construir rascacielos, Ezquiaga abogó por la continuidad

de los tejidos urbanos, creando nuevos centros y fortaleciendo las conexiones entre las comunidades.

- Valores de suelo objetivos: Establecer criterios claros y transparentes para regular los costos del suelo, evitando la especulación y promoviendo la equidad.

Ezquiaga concluyó su intervención destacando que la vivienda debe ser vista como un eje central en las políticas públicas y como un factor de estabilidad social. Las ciudades no pueden construirse únicamente desde la perspectiva de arquitectos y urbanistas, sino desde un enfoque que integre a las comunidades y responda a sus necesidades.

En un momento en que las crisis habitacionales son cada vez más visibles, Ezquiaga hizo un llamado a priorizar acciones que permitan construir ciudades más equitativas, sostenibles y cohesionadas. Para él, el éxito de estas políticas no radica en grandes proyectos aislados, sino en una planificación integral que incluya tanto a los gobiernos como a los ciudadanos en la búsqueda de soluciones habitacionales para el futuro.

# VIVIENDO PARA TODOS, CAMBIANDO EL IMAGINARIO COLECTIVO

MARÍA SILVIA EMANUELLI  
EMMANUEL LEÓN MARTÍNEZ





El último diálogo de la segunda jornada del foro, titulado “Vivienda para todos, cambiando el imaginario colectivo”, se centró en repensar las percepciones y narrativas alrededor de la vivienda como un derecho universal y un eje de transformación social. Con las intervenciones de María Silvia Emanuelli y Emmanuel León Martínez, se exploraron propuestas para desafiar los modelos tradicionales y promover enfoques inclusivos que garanticen el acceso equitativo a la vivienda. A continuación, se presentan las perspectivas de ambos expertos en torno a este tema crucial.

En su intervención, María Silvia Emanuelli destacó que la vivienda es, ante todo, un problema profundamente político. Esto implica que no siempre habrá consenso absoluto sobre las soluciones, pero sí la posibilidad de acercar posturas para diseñar políticas más inclusivas y efectivas. Según Emanuelli, la vivienda está hoy en el centro del debate porque las estrategias tradicionales han demostrado ser insuficientes para abordar la complejidad de la crisis habitacional.

Recordó que la vivienda ha sido utilizada históricamente como una herramienta de control social. Ejemplos como el franquismo en España y las políticas de subsidios a la demanda implementadas por Pinochet en Chile,

ilustran cómo los gobiernos han instrumentalizado la vivienda con fines políticos. Aunque estas estrategias tuvieron impactos negativos, también dejaron lecciones valiosas.

Por ejemplo, Emanuelli señaló que muchas de estas políticas no promovieron la construcción de ciudad, priorizaron viviendas de baja calidad y fomentaron la guetificación. Además, resaltó que la clase trabajadora sigue destinando más del 30% de su salario durante más de tres décadas para pagar sus viviendas. Este enfoque, indicó, perpetúa la desigualdad y dificulta el acceso a viviendas dignas y bien ubicadas.

Para Emanuelli, es fundamental que el gobierno esté abierto a explorar alternativas. Señaló que el enfoque actual debe centrarse en la vivienda como un derecho humano, con una visión de desarrollo urbano que priorice el interés colectivo sobre los intereses privados. Además, destacó la necesidad de transformar las narrativas existentes en torno a la vivienda.

Un ejemplo claro es el caso de México, donde el 62% de las viviendas se construyen mediante autoconstrucción o autoproducción, según datos del CONEVAL. Este modelo refleja una realidad compleja: aunque las personas asumen la responsabilidad de garantizar su propio acceso a

la vivienda, el Estado ha fallado en proporcionar un marco adecuado para regular y mejorar estas prácticas.

Emanuelli también citó estudios de instituciones como Hábitat para la Humanidad y el Instituto Internacional para el Medio Ambiente y el Desarrollo (IIED), que demuestran que la mejora de viviendas puede tener un impacto significativo en indicadores sociales y económicos. Por ejemplo, invertir en el mejoramiento barrial puede aumentar la esperanza de vida, mejorar la escolarización y generar un crecimiento económico del 10%, impulsando el desarrollo colectivo de las comunidades.

Subrayó que la solución a la crisis habitacional no radica únicamente en construir más viviendas. Aunque la recuperación del papel del Estado como constructor es importante, no garantiza por sí sola una reducción en los precios ni un acceso más equitativo. El sector inmobiliario tiende a autorregularse para controlar la oferta y mantener precios elevados, lo que limita el impacto de la construcción masiva en el acceso real a la vivienda.

En este contexto, Emanuelli celebró iniciativas como el Home Act 2024, que promueve la vivienda pública y busca recuperar la rectoría del Estado. Además, abogó por la inclusión del

derecho a la vivienda adecuada en el artículo 4º de la Constitución mexicana, señalando que este cambio estructural es necesario para garantizar que la vivienda sea tratada como un derecho fundamental.

Uno de los temas más urgentes que abordó fue el acceso al suelo urbano. En México, menos del 3% del suelo es público, lo que representa un desafío significativo para el desarrollo de proyectos habitacionales. Propuso la creación de bancos de suelo y la incorporación de ejidos al suelo urbano como estrategias para garantizar un acceso más equitativo. También destacó la importancia del mejoramiento barrial como una herramienta clave para reducir rezagos. Citó el caso de Argentina, donde un programa de mejoramiento comenzó con un censo de asentamientos informales, lo que permitió reconocerlos como barrios populares y otorgar certificados de vivienda familiar. Estas iniciativas no sólo mejoran las condiciones de vida, sino que también promueven el reconocimiento de derechos sin necesidad de vincularlos exclusivamente a la propiedad.

Emanuelli abogó por explorar modelos de vivienda no mercantilistas, como las cooperativas de trabajo y las comunidades autogestionadas. Aunque reconoció que en México no existe legislación que permita



» *Enfrentar la especulación y promover cooperativas de vivienda fortalece el acceso equitativo* «

*María Silvia Emanuelli*

desarrollar estas opciones, subrayó la necesidad de aprender de experiencias internacionales que han demostrado ser exitosas.

En cuanto al mercado de alquiler, destacó que los contratos en México

suelen ser de corta duración, lo que genera incertidumbre tanto para los inquilinos como para los propietarios. Propuso la creación de un marco regulatorio que garantice derechos claros para ambas partes y fomente la estabilidad en el mercado de alquiler.

Además, enfatizó la importancia de enfrentar la especulación mediante leyes y reglamentos que promuevan el uso del suelo ocioso y limiten prácticas que incrementan artificialmente los precios de la vivienda.

Para cerrar, Emanuelli subrayó que la vivienda no puede ser vista únicamente como un producto, sino como un motor de desarrollo social y económico. Esto requiere un enfoque integrado que combine la relación público-social con la público-privada, así como una planificación urbana que incorpore perspectivas de género, equidad y sostenibilidad.

Por último, hizo un llamado a la acción para garantizar que las políticas habitacionales consideren la diversidad de contextos y necesidades. Sólo a través de una visión inclusiva y transformadora será posible construir ciudades más justas y equitativas, donde todas las personas tengan acceso a una vivienda digna.

En su intervención, Emmanuel León Martínez planteó la necesidad de abordar la vivienda desde una perspectiva no mercantilista, entendiendo que el acceso a una vivienda adecuada es un problema estructural que afecta a una gran parte de la población. Este enfoque exige acciones que trasciendan los intereses económicos y apunten a soluciones inclusivas que prioricen el bienestar social.

León Martínez destacó que uno de los principales desafíos es identificar las barreras que dificultan el acceso a la vivienda. Trabajando con jóvenes activistas, mencionó el desarrollo del programa de renta para jóvenes, una iniciativa que busca incidir en el mercado de vivienda y responder a las necesidades específicas de este sector. Sin embargo, señaló que este programa ha generado preguntas importantes sobre su efectividad y capacidad para abordar el problema a gran escala.

Además, criticó el abuso de instrumentos urbanos diseñados originalmente para promover el acceso a la vivienda, que con frecuencia terminan favoreciendo intereses inmobiliarios. Ejemplos como la Norma 26 o el Bando 2, entre otros marcos regulatorios, han tenido resultados limitados, en gran parte debido a la falta de una visión integral en su implementación.

León Martínez subrayó que la SEDUVI, históricamente centrada en la regulación del desarrollo inmobiliario, debe evolucionar hacia un enfoque que integre tanto las necesidades del sector privado como las de los ciudadanos. En este sentido, mencionó la intención de crear una Secretaría de Vivienda que asuma un rol más activo en el diseño y la ejecución de políticas habitacionales.

Además, propuso que la comunidad también debe ser parte de este proceso de aprendizaje. Así como el gobierno está desarrollando nuevas estrategias, los ciudadanos deben ser involucrados en proyectos de convivencia y mejoramiento barrial. Esta colaboración puede generar un impacto positivo tanto en la cohesión social como en la asequibilidad de la vivienda.

El acceso al suelo urbano es otro de los problemas clave que destacó León Martínez. Señaló que, para cumplir con los objetivos planteados en términos de vivienda, es necesario generar instrumentos y estrategias que garanticen el acceso a suelo asequible. Esto implica no sólo identificar cuánto suelo se necesita, sino también desarrollar políticas que equilibren las necesidades de las comunidades y los intereses privados.

Asimismo, abordó el impacto de la inflación en materiales y los largos tiempos de tramitología, que



» *Un enfoque integrado debe vincular vivienda, acceso al suelo y sostenibilidad urbana* «

*Emmanuel León Martínez*

encarecen la vivienda y dificultan el acceso de las familias a créditos habitacionales. Por ejemplo, señaló que, para adquirir una casa de 1.4 millones de pesos, una persona debe ganar al menos 50,000 pesos al mes, una cifra inalcanzable para la mayoría de la población.

León Martínez reconoció que el gobierno no puede abordar el problema de la vivienda en solitario. Destacó la importancia de trabajar con el sector privado para implementar mejoras regulatorias y explorar nuevas fórmulas para reducir los costos de la vivienda. Sin embargo, advirtió sobre la especulación que a menudo surge en estos acuerdos, como ocurrió tras la pandemia con los acuerdos de facilidades, donde los proyectos que se beneficiaron de estas medidas no alcanzaron el porcentaje esperado en términos de vivienda asequible. Además, mencionó la estigmatización de instrumentos como los polígonos de actuación, que son rechazados por los vecinos debido a la falta de confianza en su implementación. Este problema subraya la necesidad de generar acuerdos claros y transparentes que involucren a todas las partes interesadas.

León Martínez enfatizó la importancia de que el gobierno recupere la rectoría en materia de vivienda, asumiendo su responsabilidad de liderar políticas habitacionales. Sin embargo, también destacó que el sector privado debe asumir su parte de responsabilidad en este proceso.

Desde la perspectiva del gobierno, propuso trabajar de manera coordinada entre las dos nuevas secretarías: la Secretaría de Vivienda

y la Secretaría del Agua. Este enfoque reconoce que el problema de la vivienda no puede abordarse de manera aislada, ya que está intrínsecamente vinculado a otros desafíos urbanos, como el acceso al agua y la infraestructura.

En zonas como Vallejo, León Martínez mencionó que se están implementando nuevas formas de financiamiento urbano y estrategias para promover la mixtura social. Estas acciones buscan equilibrar la densidad y garantizar que diferentes tipos de vivienda puedan coexistir en un mismo entorno. Esto es especialmente relevante en una ciudad como la Ciudad de México, donde de 2015 a 2020 se ha registrado un desplazamiento de la población hacia el Estado de México debido a la falta de opciones habitacionales asequibles.

Cerró su intervención señalando que la vivienda debe dejar de ser vista como un simple número o una mercancía. Es necesario construir un modelo habitacional que respete las densidades, fomente la sostenibilidad y priorice el bienestar de las personas. Este modelo debe incluir políticas concretas que reduzcan los tiempos de traslado, mejoren la calidad de vida y promuevan ciudades más equitativas e inclusivas.

Finalmente, llamó a continuar trabajando en colaboración entre los sectores público y privado, asegurando que las políticas habitacionales sean inclusivas y efectivas, y promoviendo una visión a largo plazo que transforme las ciudades en espacios para todos.



# CIERRE

Agradecemos profundamente a todos los participantes, ponentes y asistentes que hicieron posible este Segundo Foro Nacional de Vivienda. Durante estas jornadas, hemos reafirmado que la vivienda no es sólo un tema de infraestructura, sino un derecho fundamental y un pilar clave para la equidad social y la sostenibilidad urbana.

Este foro ha sido un espacio para reflexionar sobre los retos actuales y plantear soluciones innovadoras. Desde el acceso al suelo hasta la promoción de la vivienda en renta, pasando por modelos cooperativos y regulaciones inclusivas, hemos compartido perspectivas que nos recuerdan la importancia de trabajar en conjunto para garantizar viviendas dignas y asequibles.

La vivienda está profundamente conectada con otros derechos esenciales como la movilidad, la salud y la educación. Por ello, cualquier política habitacional debe abordarse desde una visión integral, que considere tanto las necesidades de las personas como las dinámicas urbanas y los desafíos ambientales.

Obra Blanca, en alianza con Mejor Ciudad, FCARM y CANADEVI Valle de México, se compromete a seguir impulsando estos diálogos y promoviendo alianzas entre el sector público, privado y la sociedad civil. Este foro no es un punto final, sino un paso más hacia ciudades más inclusivas y sostenibles.

Gracias por formar parte de este esfuerzo colectivo. Nos vemos en la próxima edición para seguir construyendo soluciones juntos.

# PARTICIPANTES



## ROSALBA GÓNZALEZ LOYDE

Doctorante en Sociología, UAM Azcapotzalco, en la línea de Sociedad y Territorio; Maestra en Desarrollo Urbano por la Pontificia Universidad Católica de Chile y Licenciada en Comunicación por la UNAM. Además, cuenta con diversos diplomados en temas urbanos, entre los que destacan el Diplomado en Estudios Socio-Jurídicos del Suelo Urbano de Lincoln Institute y el Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM y el Diplomado en Intervenciones Urbanas Integrales de la Facultad de Arquitectura de la UNAM y CoRe. Consultora en Desarrollo Urbano en temas de planeación territorial, participación y vivienda, este último con alto énfasis en vivienda en renta. También es docente en la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales de la UNAM, del Tecnológico de Monterrey y columnista de la revista de arquitectura Arquine.



## LIDIA GONZÁLEZ

Socióloga y Doctora en Urbanismo por la Universidad Nacional Autónoma de México. Maestra en Planeación y Políticas Metropolitanas por la Universidad Autónoma Metropolitana. Es coordinadora del Diplomado en Estudios Socio-Jurídicos del Suelo Urbano, iniciativa de la UNAM y el Lincoln Institute of Land Policy, instituciones donde colabora en diversos proyectos de docencia y capacitación en torno a instrumentos de gestión de suelo y de financiamiento urbano. Ha sido consultora en el desarrollo de contenidos normativos en materia de ordenamiento territorial para ONU-Habitat, así como para diferentes niveles de gobierno en México.



## FEDERICO TABOADA

Semblanzas Segundo Foro Nacional de Vivienda Arquitecto y Urbanista mexicano cuyo trabajo se ha centrado en el diseño, planeación y ejecución de proyectos y políticas públicas en las áreas de: Planeación urbana, vivienda, movilidad y espacio público.

Como funcionario público ha participado en los tres niveles de gobierno y ha sido colaborador de organismos internacionales como ONU-Hábitat.

Actualmente es director general del Instituto de Planeación y Prospectiva Democrática de la Ciudad de México.

Estudió en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y en la UNAM.



## FRANCISCO LÓPEZ

Ingeniero Arquitecto por el IPN y cuenta con Maestría en Dirección de empresas por el IPADE, con más de 19 años de experiencia en desarrollo de proyectos inmobiliarios (residencial y comercial). Experto en dirección y operación, en desarrollo de vivienda vertical liderando la operación inmobiliaria en Be Grand y en la dirección de empresa con Grupo Lar. Socio fundador de Videal empresa desarrolladora de vivienda interés medio.



## JASON CAMACHO PÉREZ

Doctor en Ciencias Políticas y Sociales por la UNAM. Se desempeña como Profesor de Tiempo Completo de la Universidad Rosario Castellanos y como docente de las Facultades de Ciencias Políticas y Sociales y Arquitectura de la UNAM, así como de la Universidad Iberoamericana. Es coordinador del libro "Tendencias del análisis de políticas públicas en México. La formación de mejores opciones instrumentales" editado por la UNAM.

Ha colaborado como evaluador de programas nacionales de transparencia y de protección de datos personales del INAI y ha fungido como dictaminador especialista de proyectos urbanos de presupuesto participativo en la Ciudad de México. Actualmente es secretario ejecutivo del Comité de Seguimiento de Políticas Públicas y Programas del Consejo Nacional de Vivienda, en donde ha colaborado en la elaboración de instrumentos de diagnóstico y recomendaciones para la Política Nacional de Vivienda del gobierno actual. Sus líneas de investigación se centran en el análisis de políticas públicas, la política urbana en México y transparencia y combate a la corrupción vertical.



## CAROLINA PEDRONI

Arquitecta graduada de la Universidad de Buenos Aires, donde también se desempeñó como docente en diseño arquitectónico y urbanístico en la cátedra del arquitecto Alberto Varas, con Eduardo Leston como adjunto. Fue docente en Introducción a las técnicas proyectuales bajo la dirección del arquitecto Miguel Baudizzone. Su firma desarrolla proyectos de vivienda unifamiliar, colectiva, comercial y de mayor escala en Uruguay, Argentina y Brasil.

Formó parte del equipo de investigación de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de Buenos Aires, enfocado en tipologías urbanas y propuestas para áreas como La Boca y Barracas. Colaboró con la Fundación Plural en el programa "Estrategias Urbanas" en Buenos Aires, en convenio con Madrid, para investigación arquitectónica y urbana. Además, desarrolla proyectos en colaboración con los arquitectos Delfina Riverti, Franco Riccheri y Mathias Klotz.



## YURI ZAGORIN

Yuri Zagorin es arquitecto por la Universidad Iberoamericana (UIA), graduándose con honores en 1994. Estudió un Master en Advanced Architectural Design en la universidad de Columbia, New York en 1997. Ha sido profesor de proyectos en la Universidad Iberoamericana y en la Maestría de Vivienda en Universidad Centro. Es miembro del Colegio de Arquitectos Mexicanos (CAM), Urban Land Institute y de la Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda entre otras asociaciones. Miembro fundador de Mejor Ciudad A.C. Organismo dedicado a contribuir al desarrollo humano por medio de la ciudad.

Desde el año 2000 es socio fundador de ZD+A. La firma cuenta en su haber con proyectos habitacionales, de usos mixtos en colonias con potencial de desarrollo, contribuyendo así a renovar la imagen de la ciudad. ZD+A ha completado con éxito más de 40 proyectos ejecutivos, 30 proyectos construidos, más de 1,000 unidades residenciales entregadas, así como más de 20,000 m<sup>2</sup> de oficinas y comercios. Siempre con el compromiso de generar Ciudad y la convicción de que Mejores Ciudades hacen Mejores Personas.



## CATHERINE PAQUETTE

Doctora en urbanismo y planeación territorial, investigadora del Instituto Francés de Investigación para el Desarrollo Sostenible (IRD) y experta en políticas urbanas y habitacionales en Latinoamérica. Ha trabajado con la OCDE analizando políticas habitacionales de países como México, Colombia y Marruecos, y con el BID desarrollando programas habitacionales municipales en México.

Desde hace más de una década colabora en México, investigando y apoyando a entidades públicas en temas de vivienda social masiva. Desde 2022 coordina un proyecto entre Chile y México para regenerar conjuntos habitacionales deteriorados. Es autora de numerosas publicaciones, incluyendo Las políticas habitacionales en México, nuevos retos y perspectivas (2023).



## JORGE PÉREZ JARAMILLO

Arquitecto en Medellín, Colombia, con práctica en arquitectura y planeación desde 1987. Miembro de MDE URBAN LAB, fundador del Bioplanning Institute y del comité científico del Consejo de Arquitectos en Italia. Desde 2020, asesor de planeación y hábitat de la Gobernación de Antioquia, y desde 2019, parte del Grupo Asesor de Alto Nivel UCLG-UBUNTU.

Fue director de Planeación de Medellín (2012-2015), liderando el POT y proyectos como Parques del Río. En 2013 fue alcalde encargado de la ciudad. También ha integrado juntas directivas de EPM, Metro de Medellín y la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU). Autor del libro Medellín, urbanismo y sociedad (2019).



## JULIA GÓMEZ CANDELA

Con 15 años de experiencia, es arquitecto por la UNAM y Máster en Proyectos Arquitectónicos Avanzados por la ETSAM. Lideró proyectos para mejorar la calidad de vivienda financiada por la hipotecaria más grande de América Latina y diseñó estrategias de atención tras desastres naturales entre 2013 y 2018.

Ha impartido talleres en universidades como la UNAM, ITESM, Columbia y Princeton. Publicó y editó obras sobre vivienda vertical, autoconstrucción, regeneración urbana y espacio público. Es socia en Diez Candelas, consultoría especializada en proyectos complejos y políticas públicas de vivienda y urbanismo en Latinoamérica.





## JOSÉ MARÍA EZQUIAGA DOMÍNGUEZ

Arquitecto y urbanista español especializado en planificación estratégica urbana y gestión del territorio. Se tituló en la ETSAM en la especialidad de urbanismo y obtuvo su doctorado en 1991 con una tesis dirigida por Ramón López de Lucio sobre la regulación de los tipos edificatorios en Madrid. Es profesor titular en el departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la ETSAM, donde coordina el grupo de investigación sobre nuevas técnicas en Arquitectura y Ciudad y participa en másteres en planeamiento urbano y arquitectura.

Fundador y director del estudio Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, también fue decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid entre 2015 y 2019. Su proyecto Madrid Centro recibió el premio europeo de Planificación Urbana en 2013 y fue reconocido en la Bienal Iberoamericana de Arquitectura y Urbanismo en 2012, destacando su impacto en diversos distritos de Madrid.



## MARÍA SILVIA EMANUELLI

Licenciada en derecho por la Universidad Estatal de Milán y abogada certificada en Italia, es también maestra en Estudios Latinoamericanos por la UNAM con mención honorífica. Ha trabajado con Amnistía Internacional, el CEJIL en Washington DC, y la Corte Europea de Derechos Humanos en Estrasburgo. Desde 2003 coordina la Coalición Internacional para el Hábitat, Oficina para América Latina (HIC-AL), en la Ciudad de México. Ha impartido cursos y ponencias en América Latina, Europa y Estados Unidos, y en 2024 apoyó litigios en agua y vivienda, además de impulsar la primera clínica de derecho a la vivienda en colaboración con la Universidad Iberoamericana. Ha participado en unas 30 publicaciones, destacando recientemente el artículo "Ahora se ve, ahora no se ve. La cuestión inquilinaria en la Ciudad de México", en coautoría con Antonio Azuela y Sandra Murillo, publicado por la UNAM en 2023.

Es miembro del Grupo Asesor del Espacio Cultural INFONAVIT y del Comité Asesor de la Jefa de Gobierno de la CDMX.



## EMMANUEL LEÓN MARTÍNEZ

Es Licenciado en Arquitectura y cursó una Maestría en Planeación Territorial por el Instituto Politécnico Nacional. Ha complementado su formación con estudios de Especialización en Urbanismo certificados por la Universidad Abierta de Cataluña, y ha cursado diversos diplomados, entre ellos uno en Estudios socio-jurídicos del suelo urbano, certificado por el Lincoln Institute of Land Policy y el Instituto de Investigaciones Sociales UNAM en 2022.

Con más de 16 años de experiencia profesional, ha desempeñado cargos en el sector público de la administración central y local del Gobierno de la Ciudad de México. Desde enero de 2023, ocupa el cargo de Director General de Política Urbanística en la SPOTMET (antes SEDUVI). Anteriormente, fue Director de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano en la misma Secretaría y Director de Desarrollo Urbano en la Alcaldía de Azcapotzalco.

En el sector privado, se ha desempeñado como consultor especializado en proyectos habitacionales, comerciales y mixtos en la Ciudad de México, enfocándose en aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de impacto ambiental. Es Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico desde el 2012, y Perito en Desarrollo Urbano en 2018; actividades que por su responsabilidad en el sector público, en este momento no desarrolla. En el ámbito académico, es docente en la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura Unidad Profesional Tecamachalco del IPN desde 2013. Además, ha participado como ponente en diversos congresos nacionales e internacionales sobre temas de vivienda, urbanos y desarrollo territorial. Desde 2019, ha impartido cursos y talleres relacionados con instrumentos de desarrollo y gestión urbana, consolidando así su experiencia multidisciplinaria y su compromiso con el desarrollo urbano sostenible.



