

Artículo publicado en el periódico El Universal

EL IMPULSO A LA VIVIENDA DE LAS FAMILIAS MEXICANAS

**Dr. Miguel Messmacher Linartas*

El acceso a una vivienda digna es un elemento fundamental en el bienestar de la población. Contar con una casa habitación incide directamente en la calidad de vida de los hogares, ya que en ella pasan la mayor parte del tiempo y es ahí en donde se lleva a cabo el desarrollo integral de la familia. En la gran mayoría de los casos, la adquisición de una vivienda constituye la decisión más importante sobre la construcción del patrimonio de un hogar. Más allá del impacto directo en la calidad de vida de las personas, el sector vivienda es estratégico para el crecimiento de la economía debido a su capacidad para generar empleos, detonar inversión productiva y estimular el mercado interno.

En línea con lo anterior, desde el inicio de la actual Administración se presentó la nueva Política Nacional de Vivienda, la cual tiene como objetivo consolidar el crecimiento del sector de forma sostenida y ofrecer mejores condiciones de financiamiento que permitan que más familias adquieran una vivienda. Esta nueva estrategia tiene como eje rector coordinar y conducir los esfuerzos públicos y privados para promover un desarrollo urbano sustentable, reducir de manera responsable el rezago del sector y garantizar una vivienda digna para todos los mexicanos.

La nueva Política Nacional de Vivienda ya tiene resultados significativos, los cuales se acrecentarán hacia adelante. Al cierre de 2014, la oferta de viviendas nuevas alcanzó 515 mil unidades, lo cual implicó un aumento de 28% con respecto a 2013, superando ampliamente la meta para el año de 450,000 viviendas. La industria de la construcción generó más de 135,800 puestos formales en 2014, con un crecimiento anual de 10.7%. En diciembre de 2014, la inversión en el sector construcción creció a una tasa anual de 3.6% y, a su interior, la inversión residencial creció 10.0%, la mayor tasa de crecimiento desde 2006.

A pesar de los avances alcanzados hasta ahora, es necesario redoblar esfuerzos y utilizar todas las herramientas de política pública disponibles para mejorar la calidad de vida de la población. Por ello, de forma complementaria a las medidas que ya se han tomado como parte de la nueva política de vivienda, se está instrumentando una medida adicional que redundará en un menor costo para la adquisición de vivienda.

Dada la importancia del sector vivienda, hoy en día la compra de casa habitación está exenta del IVA para la persona que la adquiere. Sin embargo, existen

distorsiones en la cadena de construcción de vivienda que pueden generar ineficiencias y encarecer las mismas. Actualmente si una empresa constructora realiza el 100% de una obra, no paga IVA por los servicios que ella misma generó en el proceso de construcción. Pero si una empresa contrata servicios externos para aprovechar economías de escala, para contar con cierta tecnología y maquinaria especializada o para emplear materiales nuevos, paga IVA por esos servicios, con lo que se encarece el precio final de la vivienda. El encarecimiento viene por dos razones: la constructora puede haber decidido no aprovechar las oportunidades de contratar servicios más eficientes para evitar pagar el IVA, o la constructora contrató esos servicios más eficientes pero pagó el IVA sobre los mismos.

Con objeto de eliminar las distorsiones mencionadas y permitir que la vivienda se construya de la forma más eficiente posible, se otorga un estímulo fiscal equivalente al 100% del IVA que se causa cuando una empresa que construye vivienda emplea los servicios de terceros. A través de este estímulo, se asegura que la constructora pueda escoger la forma más barata para la edificación de la vivienda. Con ello, se reducen los costos de producción del sector construcción, lo cual redundará en un menor precio final para las familias.

Adicionalmente, la medida promueve la formalidad. Al otorgarse como estímulo fiscal, se garantiza que la medida sea aplicada sólo por contribuyentes formales, ya que para poder obtener el beneficio necesariamente debe presentarse la declaración fiscal correspondiente. Ello difiere de lo que sucedería con un esquema de exención, dado que esta exención también beneficiaría a los agentes que realicen sus operaciones al amparo del sector informal de la economía.

En suma, esta nueva medida se añade a la serie de medidas que conforman la Política Nacional de Vivienda impulsada por la presente Administración, la cual nos está permitiendo contar con un sector más fuerte, que está construyendo más y mejores viviendas, en lugares adecuados, con las características correctas y con mejores condiciones de financiamiento. Las medidas que ha puesto en marcha el Gobierno Federal son muestra de que se está trabajando para que las familias mexicanas, especialmente las de menores ingresos, puedan contar con un patrimonio que les permita mejorar su calidad de vida.

** El autor es Subsecretario de Ingresos*