

Política pública para ampliar el acceso a la vivienda **Minha Casa, Minha Vida — Brasil**

Presentado por: **Martha Laura Peña Ordoñez**

Coordinadora de Relaciones Institucionales y Alianzas para México, Cuba y Centroamérica.

Fecha: 28 de Septiembre de 2026

DATOS GLOBALES DE VIVIENDA



1 de cada 3

personas viven en una vivienda
inadecuada sumando

3,400 millones

1,130 M

viven en asentamientos
informales
235 millones más que en
2000

64 M

fueron desalojadas
en veinte años

37%

de las emisiones
globales de gases de
efecto invernadero
vienen de la
construcción

44%

de los hogares destina
**más del 30 % de su
ingreso** a la renta



La relación entre **precio
de la vivienda e ingreso**

pasó de 9.5 a 11.7 (entre 2010 y 2023)



**Vivienda más cara
cada año**

INTRODUCCIÓN

Dos experiencias de política pública para ampliar el acceso a la vivienda:



Brasil



México

Una mirada comparada a los mecanismos de:

1

Escala

2

Tipos de
financiamiento

3

Innovación en la
producción de vivienda

4

Articulación
público-privada

Dos programas, dos momentos de política pública:

	Minha Casa, Minha Vida	Vivienda para el Bienestar
Contexto	Surge en 2009 para recuperar la vivienda social como prioridad nacional y aumentar rápidamente la producción habitacional.	Surge como parte de una estrategia nacional para garantizar el derecho a una vivienda adecuada y atender el rezago habitacional .
Escala inicial planteada	Meta inicial de 1 millón de viviendas contratadas en 2009–2010 . 3 etapas más.	Meta Sexenal de 1.8 millones de viviendas durante el sexenio; a septiembre de 2026 se reportan 667 mil contratadas
Población objetivo	Principalmente hogares de bajos y bajos-medios ingresos , con mecanismos diferenciados de subsidio y financiamiento combinado.	Población prioritaria, particularmente hogares de bajos ingresos hasta dos salarios mínimos sin acceso suficiente a financiamiento, incluyendo población en condiciones de vulnerabilidad y no derechohabientes.
Instrumentos centrales	Subsidio (en un fondo federal) + crédito hipotecario + producción de vivienda asistida (movimientos sociales).	Subsidios puros+ mecanismos de financiamiento (crédito) + producción directa de vivienda (autoproducción) y mejoramiento.
Sector privado	Papel central en la producción ; el diseño buscó reducir riesgos con incentivos fiscales y hacer atractiva la participación de desarrolladores. Incentivar la economía después de 2008.	Participación mediante subcontratación y ejecución de proyectos , dentro de un esquema con mayor conducción pública federal.
Gobiernos locales	Municipios con funciones relevantes en suelo , identificación de beneficiarios y articulación local.	Coordinación federal con convenios estatales y municipal para facilitar suelo. Ejecución desde lo Federal
Suelo	Uno de los principales desafíos: disponibilidad de suelo bien localizado y conectado a la ciudad.	El programa incorpora criterios territoriales y priorización de polígonos; la localización y disponibilidad de suelo siguen siendo elementos críticos para la escala.

Coincidencias

Tamaño del país / dos países continentales

Déficit habitacional México **8.8 millones** Brasil **7.8 millones**

Una visión política

donde el acceso a la vivienda es un instrumento central para la **generación de una mejor economía**

Tipo de entidad financiera para vivienda / ahorro de los trabajadores de largo plazo

CAIXA en Brasil

INFONAVIT en México

Mecanismos de ejecución

Gobierno subcontrata las viviendas construidas

La **comercialización** no tiene riesgo (eso no compromete los mercados)

Canales

Dos canales:

- sector privado
- sector social (comunidades/entidades del sector social)

De un programa de vivienda a una política de producción a escala



**Minha Casa,
Minha Vida**

MINISTÉRIO DAS
CIDADES



Necesidades habitacionales en Brasil



Necesidades territoriales



INFRAESTRUCTURA	TENENCIA DEL SUELO	CONDICIONES DE LA VIVIENDA
URBANIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS PREARIOS	REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA	MEJORAS DE VIVIENDA
16,1 millones	2,3 millones	12,5 millones



Necesidades Habitacionales



COHABITACIÓN	VIVIENDA PRECARIA	HACINAMIENTO
PROVISIÓN FINANCIADA		ALQUILER SOCIAL
PROVISIÓN SUBSIDIADA		
1 millón	1,2 millones	3,6 millones

REQUISITOS Y DESAFÍOS INICIALES



Aumentar el acceso a la vivienda propia para familias de ingresos bajos y medio-bajos.



NUEVO NICHOS:
Movilizar a los actores y estructurar un **sector de vivienda para atender a población de bajos ingresos, siendo capaz de ofrecer soluciones habitacionales** en todo el país.



Crear un **fondo nacional y un esquema de financiamiento** para las familias que no pueden acceder al mercado hipotecario.



Crear un nuevo modelo operativo que permita al Gobierno Federal **tener mayor injerencia sobre los resultados, los estándares de construcción** y los tiempos de ejecución.



Respetar las responsabilidades del ámbito local en materia de regulación y planeación urbana, particularmente en las decisiones sobre la localización de los desarrollos.

La escala en Mia Casa Mia Vida

Fue resultado de combinar varios instrumentos, no de un solo mecanismo

01 Subsidio público significativo

El programa utilizó subsidios iniciales para hacer accesible la vivienda a hogares que no podían incorporarse al mercado únicamente mediante crédito.

02 Expansión del crédito habitacional

El subsidio se combinó con financiamiento para ampliar la demanda efectiva y atender distintos segmentos de ingreso.

03 Movilización del sector privado

El diseño redujo riesgos para desarrolladores y generó condiciones para que empresas privadas participaran masivamente en la producción de vivienda social. Incentivos fiscales.

04 Flujo de recursos más ágil

Se simplificaron procesos de contratación y transferencia de recursos para reducir tiempos de ejecución.

05 Capacidad financiera e institucional

CAIXA tuvo un papel fundamental como operador financiero y articulador entre la política federal y la ejecución territorial.

06 Coordinación entre niveles de gobierno

Los municipios tuvieron responsabilidades importantes, particularmente relacionadas con suelo, padrón de beneficiarios y gestión local.

07 Continuidad de recursos

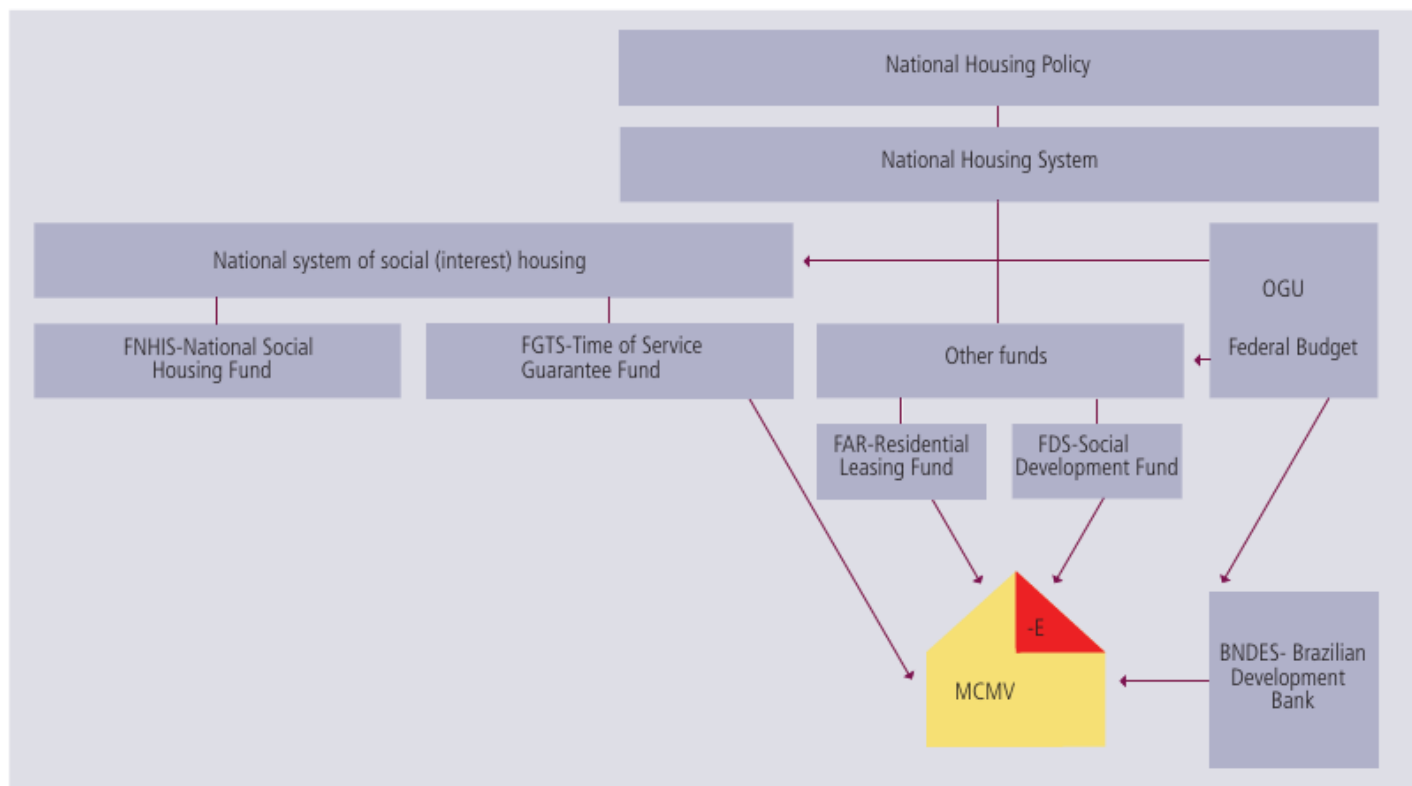
La permanencia y magnitud de la inversión pública permitieron generar certidumbre para los distintos actores.

Tipo de financiamiento

- El Gobierno Federal aporta recursos a un **Fondo (FAR)** que adquiere los desarrollos habitacionales a los desarrolladores, mientras las familias pagan sus viviendas al Fondo.
- El **Fondo FGTS*** financia tanto a las empresas constructoras como a las familias.
- Las familias acceden a un **crédito hipotecario con un subsidio inicial**, cuyo monto depende de su nivel de ingresos.
- El Gobierno Federal financia la **producción social de vivienda** para cooperativas y movimientos sociales urbanos y rurales que desarrollan vivienda mediante procesos de **autogestión**.

*El FGTS se constituye mediante una aportación obligatoria equivalente al **8 % del salario**, realizada por los empleadores, con un doble propósito: **financiar vivienda e infraestructura y brindar protección a los trabajadores en caso de desempleo**.

FIGURE 2.4: FLOWS OF FINANCIAL RESOURCES TO MCMV.



Source: Adapted from Ministry of Cities (2010). *Progress and Challenges: National Housing Policy*. p. 15; and Ministry of Cities (2009). *Actions, and Outcomes and Projections*. p.45

Innovación en la producción de vivienda masiva

Lado de la oferta

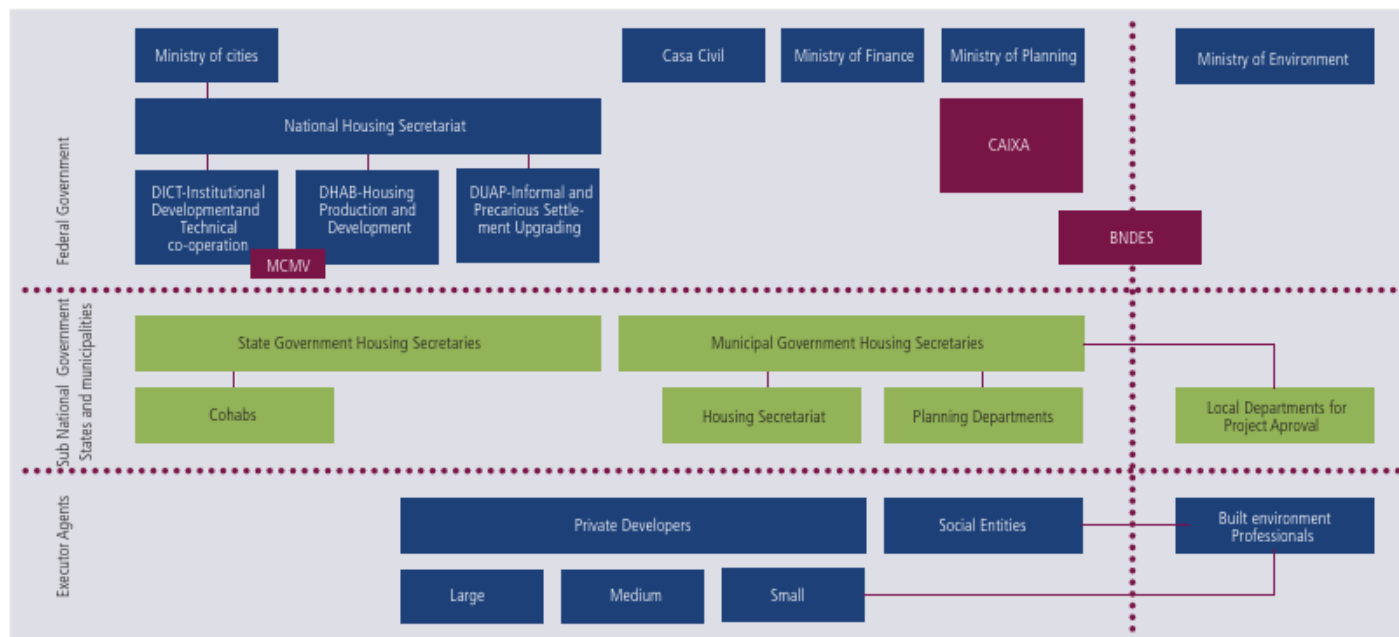
- **Régimen fiscal especial:** reducción de las tasas de impuestos federales para empresas que desarrollen vivienda para población de bajos ingresos.
- Reducción de impuestos sobre **materiales de construcción.**
- Reducción de **costos y tiempos de escrituración ante notarios.**
- **Análisis simplificado** para desarrollos de pequeña escala.
- **Vía rápida para la obtención de licencias.**
- **Viviendas entre 37m2 a 42 m2**

Lado de la Demanda

- **Subsidio:** varía según el ingreso familiar, la modalidad del programa y la región o el tamaño de la ciudad.
- **Sin esquema hipotecario para el Segmento 1:** familias de muy bajos ingresos pagan entre **10 y 15 % de su ingreso durante 10 años.**
- **Subsidio al saldo:** cubre los costos de administración del crédito y reduce la tasa de interés pagada por la familia.
- **Fondo de Garantía:** permite refinanciar las mensualidades en casos de desempleo o pérdida de ingresos (*solo para el primer segmento*).
- **Subsidio inicial + Subsidio al saldo:** cubre los costos de administración del crédito y reduce la tasa de interés pagada por la familia — **Segmento 2.**

Articulación público-privada

FIGURE 2.2: INSTITUTIONAL FRAMEWORK MCMV.



Source: Data from Law n° 11.977, 2009.

Fuente: [Scaling-up Affordable Housing Supply in Brazil.pdf](#)

Minha Casa, Minha Vida – Evolução



2009

Ley n.º 11.977, del 7 de julio de 2009

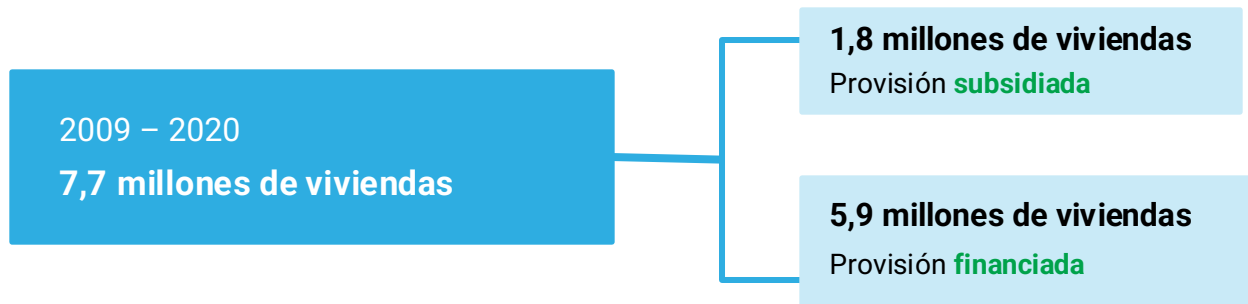


2023

Ley n.º 14.620, del 13 de julio de 2023

- Finalización de inversiones iniciadas y cumplimiento de compromisos previos
- Mejora de las modalidades existentes
- Actualización de criterios sociales: exención para beneficiarios de Bolsa Família y BPC; revisión del plazo y monto de las cuotas
- Diversificación de modalidades: alquiler social, mejoras de vivienda y compra asistida (MCMV-RS)

Minha Casa, Minha Vida – GRANDES CIFRAS



Nuevas metas

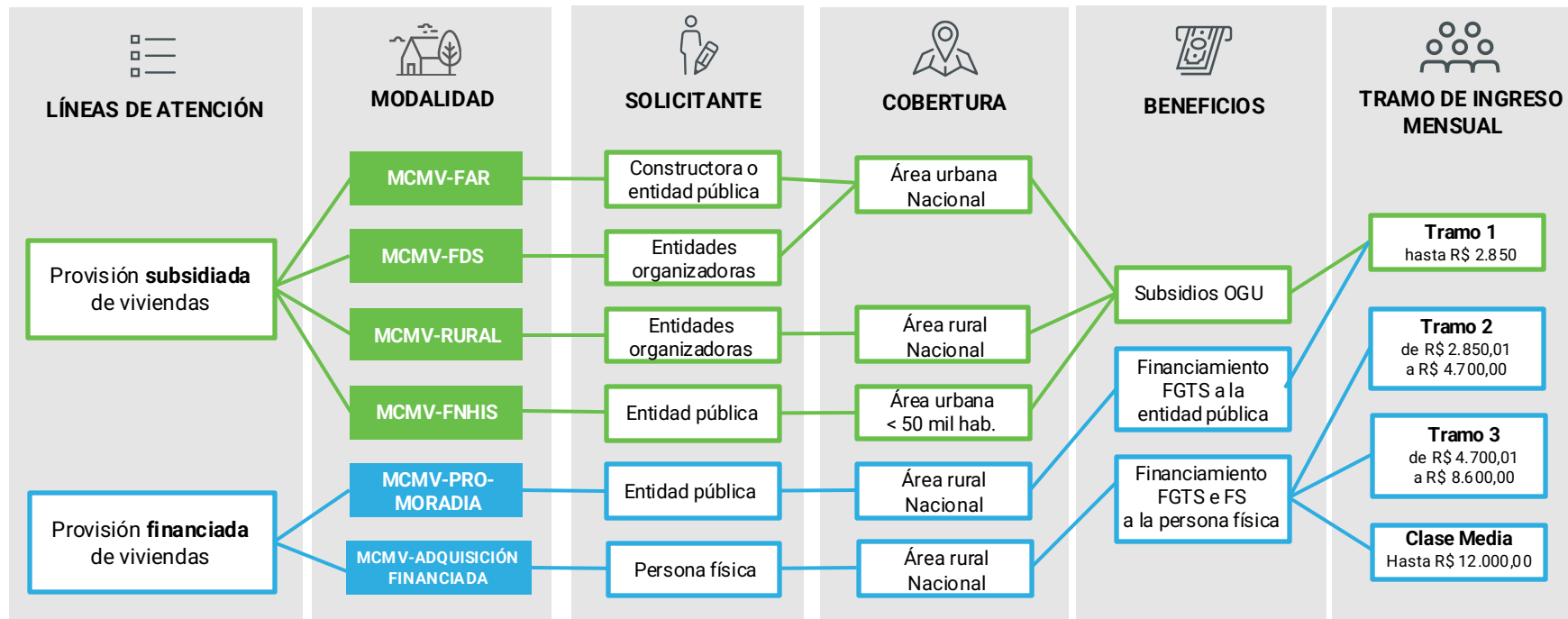
2023 – 2026
2 millones de viviendas

500 mil viviendas
Provisión subsidiada

1,5 millones de viviendas
Provisión financiada

Minha Casa, Minha Vida – líneas de atención

Ley n.º 14.620, del 13 de julio de 2023



El fondo (FAR): Utiliza recursos del Presupuesto General de la Unión de Brasil administrados a través de la Caixa Econômica Federal para construir o adquirir unidades habitacionales

Fondo de Desarrollo Social (FDS): Financiamiento con subsidios federales para que las familias, organizadas a través de entidades privadas sin fines de lucro, puedan llevar a cabo la construcción de sus viviendas en áreas urbanas.

Fondo Rural: subsidios para construir o mejorar viviendas en zonas campestres o rurales.

Recursos del Fondo Nacional de Habitación de Interesse Social (FNHIS) para construir o adquirir viviendas de interés social en municipios pequeños de hasta 50 mil habitantes

Pró-Moradia financia directamente a los estados, municipios y entidades públicas organizadas. Los recursos provienen del fondo de garantía de los trabajadores (FGTS).

AF una opción diseñada para familias que no pueden comprar un inmueble al contado y necesitan un crédito hipotecario con condiciones preferenciales.

2 años del nuevo Minha Casa, Minha Vida

1,3 millones de inmuebles contratados

1,10 millones de viviendas financiadas y **192 mil** subsidiadas

R\$ 193,5 mil millones del FGTS

R\$ 173 mil millones en financiamiento a personas físicas y **R\$ 20,5 mil millones** en subsidios

R\$ 26,5 mil millones en inversiones del OGU

Recursos para nuevos desarrollos subsidiados y autorizados para contratar

382 mil viviendas seleccionadas (FAR, Rural, Entidades y FNHIS)

3.975 municipios beneficiados: el 71 % del país en solo dos años

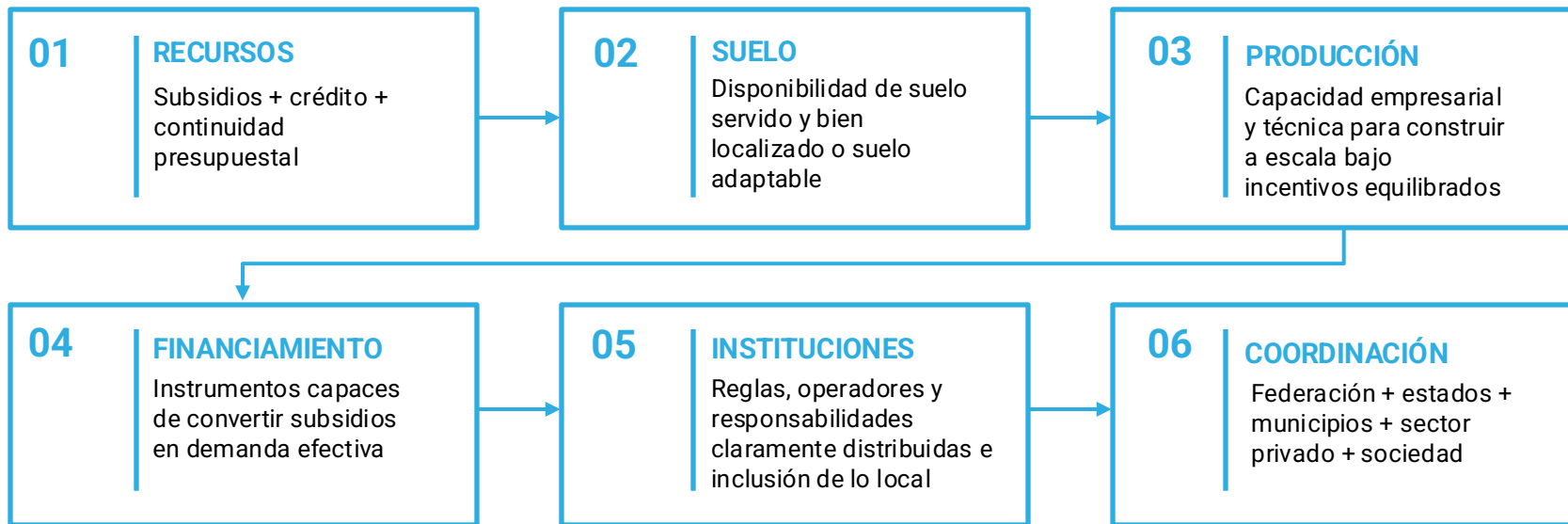
Impulso a la **renta de vivienda**



El aprendizaje más importante del caso Brasil

La escala no se construye solamente con presupuesto

La experiencia brasileña muestra que una política de vivienda de gran escala requiere la articulación de **seis capacidades**:



La experiencia brasileña sugiere que la pregunta no es únicamente cuánto construir, sino cómo crear las condiciones para que el sistema pueda construir, financiar y habitar vivienda adecuada a escala.

¿Dónde están las oportunidades para México?

De la producción de vivienda a un ecosistema de vivienda multifinanciado, escalable y sostenible

A partir de la experiencia brasileña y del momento actual de México, pueden identificarse cinco ámbitos de discusión:

01

Movilización de inversión privada

¿Cómo generar certidumbre, escala y mecanismos adecuados de distribución de riesgos para incrementar la participación empresarial?

02

Suelo apto o adaptable

¿Cómo articular política habitacional y política de suelo integrada para evitar que la escala se traduzca en expansión periférica en suelo no apto?

03

Financiamiento + subsidio combinado

¿Cómo combinar diferentes fuentes de recursos para atender distintos perfiles de ingreso, no sólo el de dos salarios mínimos?

04

Innovación en la producción

¿Cómo incrementar productividad, industrialización, innovación organizativa (cooperativas) y capacidad de las empresas para producir vivienda adecuada a escala?

05

Integración urbana

¿Cómo asegurar que las nuevas viviendas estén vinculadas con empleo, transporte, equipamiento, servicios y redes urbanas?

ANEXOS





Minha Casa, Minha Vida – FAR

GOVERNO DO
MINISTÉRIO DAS
CIDADES **BRASIL**
DO LADO DO POVO BRASILEIRO

Minha Casa, Minha Vida – FAR

El fondo (FAR): Utiliza recursos del Presupuesto General de la Unión de Brasil administrados a través de la Caixa Econômica Federal para construir o adquirir unidades habitacionales



modalidades

REGISTRO
HABITACIONAL

DESASTRES

OBRAS
PÚBLICAS

AGRAVAMIENTO



ingreso familiar atendido

Tramo 1
Hasta R\$ 2.850,00

Tramo 2
Entre R\$ 2.850,01 y
R\$4.700



Salud, dignidad e
inclusión social

R\$1 ≈ \$3.41 MXN



Minha Casa, Minha Vida – Entidades

Minha Casa, Minha Vida – Entidades

Objetivo: financiar con subsidios a familias organizadas mediante entidades privadas sin fines de lucro para construir viviendas. Se apoya la producción social y la participación comunitaria, y se fomenta la autogestión.



modalidades

ADQUISICIÓN DE
TERRENO Y
PROYECTO

CONSTRUCCIÓN DE
VIVIENDAS NUEVAS

REHABILITACIÓN



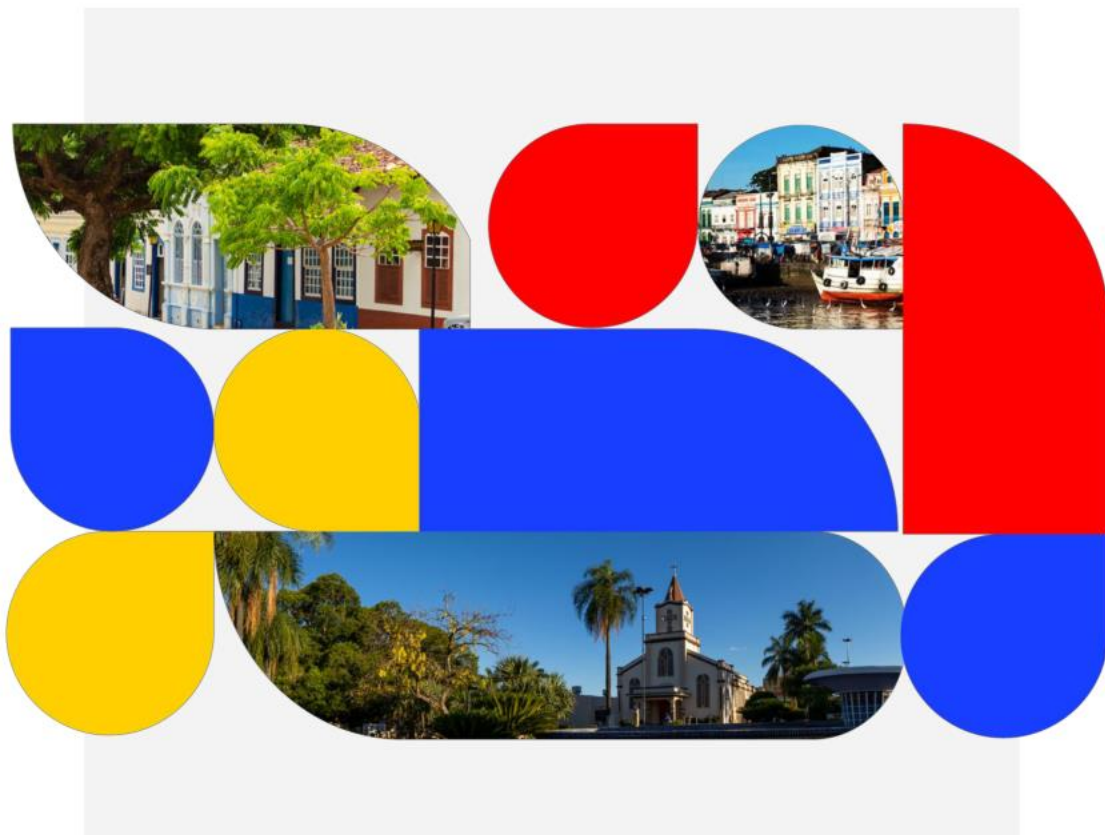
ingreso familiar atendido

Tramo 1
Hasta R\$
2.850,00

Tramo 2
10 % de las familias
hasta R\$ 4.700



Construcción colectiva Dorothy Stang – São Paulo, SP – sept/2023



Minha Casa, Minha Vida – Rural

Minha Casa, Minha Vida – Rural

Objetivo: oferecer vivienda a agricultores familiares, pueblos y comunidades tradicionales, trabajadores rurales y otras familias residentes en zonas rurales, organizadas por una entidad pública o una entidad privada sin fines de lucro.



modalidades

CONSTRUÇÃO
DE VIVIENDA
R\$ 75.000

MEJORA
DE VIVIENDA
R\$ 40.000



ingreso familiar atendido

Ingreso anual bruto
hasta R\$ 40.000

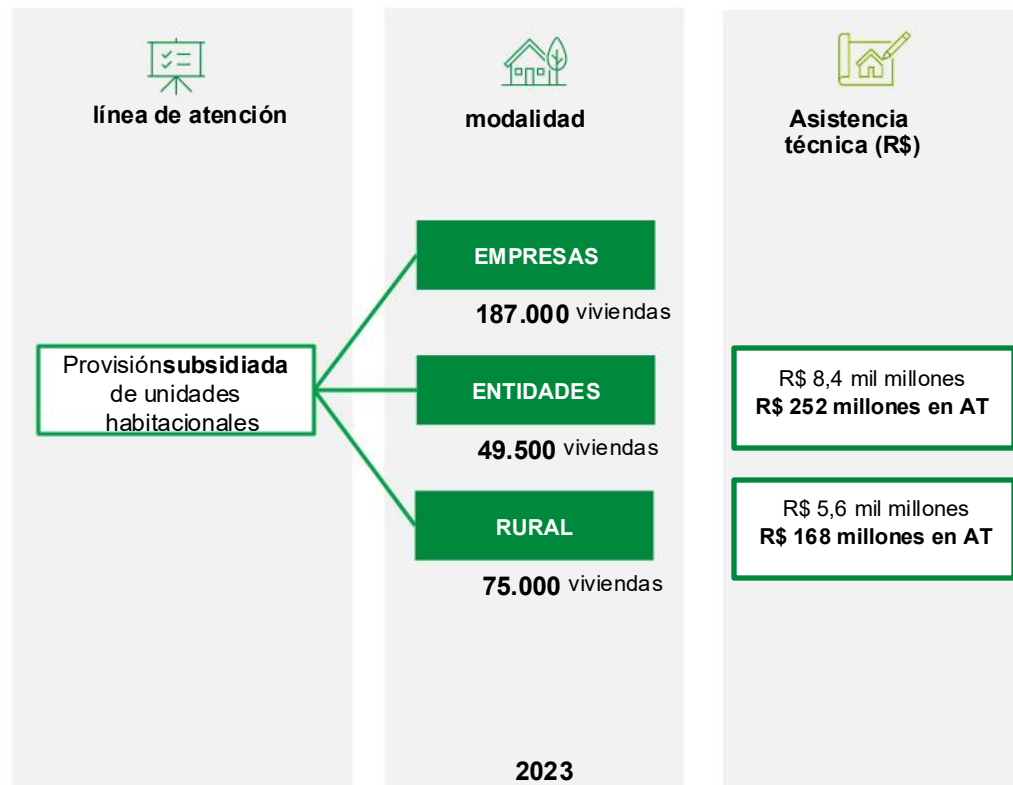


Desarrollo Maria Valentina, Santarém, PA

Asistencia MCMV

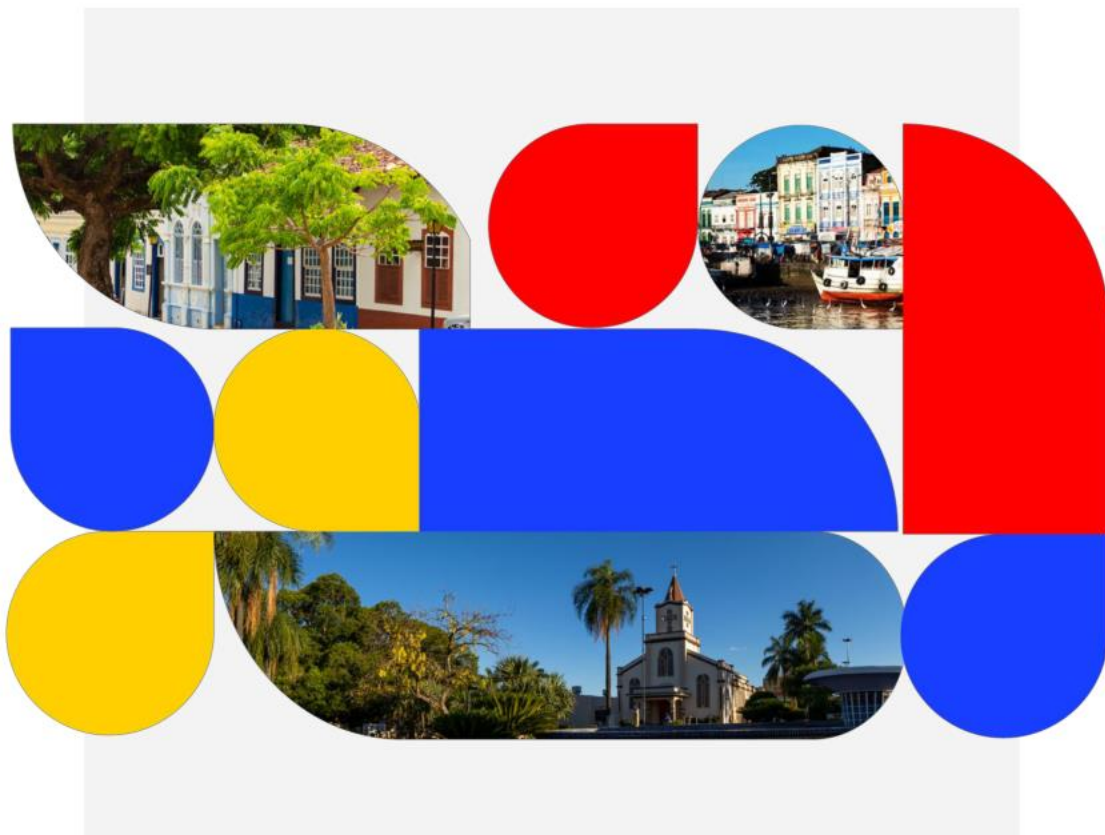
Ley n.º 14.620, del 13 de julio de 2023

Provisión subsidiada de viviendas nuevas | En zonas urbanas y rurales **2023**



R\$ **420** MILLONES

Inversión en asistencia técnica a las
entidades organizadoras
para la construcción de viviendas



Minha Casa, Minha Vida – FNHIS

GOVERNO DO
MINISTÉRIO DAS
CIDADES **BRASIL**
DO LADO DO POVO BRASILEIRO

Minha Casa, Minha Vida – FNHIS

Objetivo: ofrecer vivienda a familias de municipios con menos de 50 mil habitantes, seleccionadas por la entidad pública mediante transferencia de recursos.



modalidades

CONSTRUCCIÓN
DE VIVIENDAS

ADQUISICIÓN



ingreso familiar atendido

Tramo 1
Hasta R\$ 2.850,00

LÍMITE DE TRANSFERENCIA

R\$ 140.000 / R\$ 154.000 en la Región Norte

PROPUESTA

Como **mínimo 4 viviendas** y como máximo:

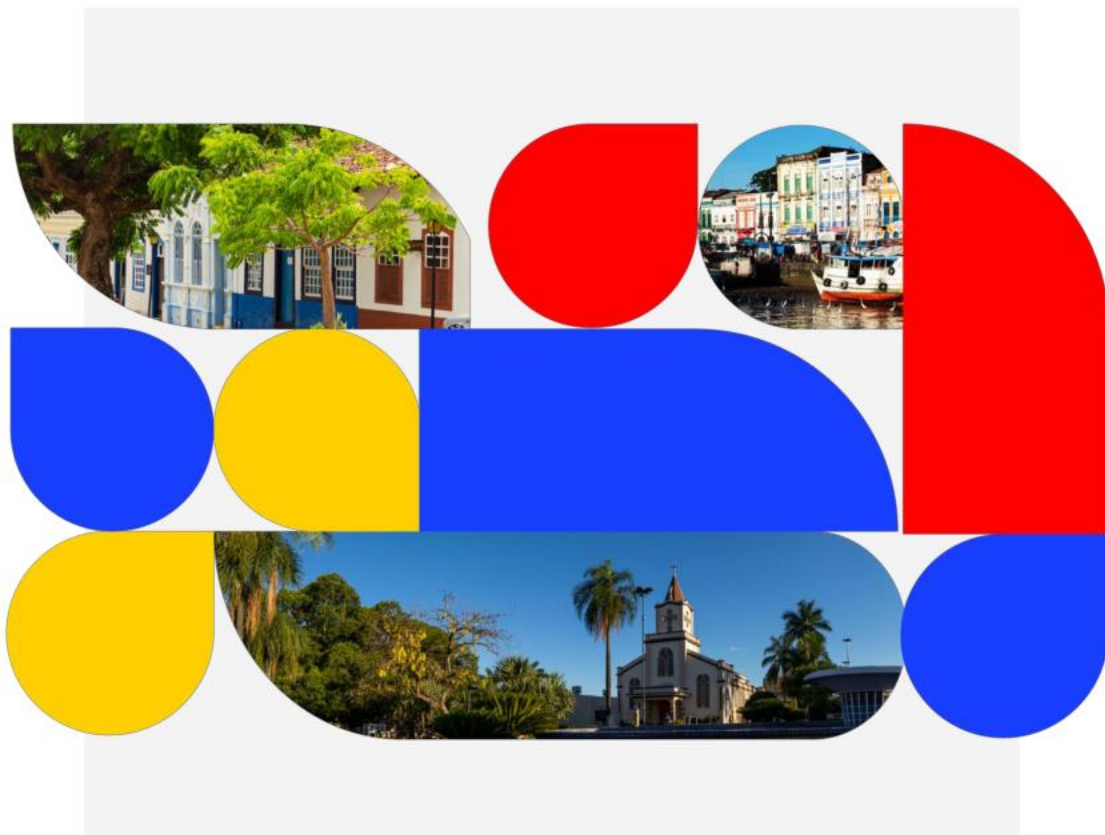
20 viviendas en municipios de hasta 25 mil hab.

40 viviendas en municipios de 25 a 50 mil hab.

Límite de una propuesta por municipio

El terreno es requisito para seleccionar la propuesta

Ordenanza MCID n.º 1.416 de 2023 y n.º 673 de 2024



Minha Casa, Minha Vida – FGTS

Minha Casa, Minha Vida – FGTS

605.569

viviendas
em 2024



TRAMO 1

hasta R\$ 2.850,00

79.153 viviendas
215.349 en 2024
35 %

TRAMO 2

de R\$ 2.850,01 a R\$ 4.700,00

65.994 viviendas
164.705 en 2024
27 %

TRAMO 3

de R\$ 4.700,01 a R\$ 8.000,00

66.557 viviendas
208.225 en 2024

TRAMO 4

más de R\$ 8.000,00

4.609 viviendas
17.209 en 2024



Nuevos criterios sociales



Tienen prioridad las familias:

- I. Con una mujer como responsable de la unidad familiar.
- II. Con personas con discapacidad; mayores; niñas, niños o adolescentes; o personas con cáncer o enfermedades raras, crónicas y degenerativas.
- III. En situación de vulnerabilidad o riesgo social.
- IV. Que perdieron su vivienda por desastres naturales en localidades declaradas en emergencia o calamidad pública.
- V. En desplazamiento involuntario por obras públicas federales.
- VI. En situación de calle.
- VII. Con mujeres víctimas de violencia doméstica y familiar.
- VIII. Residentes en zonas de riesgo.
- IX. Integrantes de pueblos tradicionales y quilombolas.



Aportación del beneficiario

ADQUISICIÓN SUBSIDIADA

Aportación proporcional al ingreso mensual de la familia (MCMV-FAR y MCMV-Entidades).

El plazo de aportación se reduce de 10 a 5 años.

Exención para beneficiarios de Bolsa Família y BPC; también para víctimas de desastres en MCMV-FAR.

ADQUISICIÓN FINANCIADA

Las familias aportan según su capacidad de pago. Las de menores ingresos reciben mayores descuentos y pagan tasas de interés más bajas.

Descuentos mayores y diferenciados por región.





Nuevas modalidades del programa Minha Casa, Minha Vida

MINISTÉRIO DAS
CIDADES



Minha Casa, Minha Vida: aluguel social



PORTAL CAPACIDADES

Manual para la contratación de proyectos





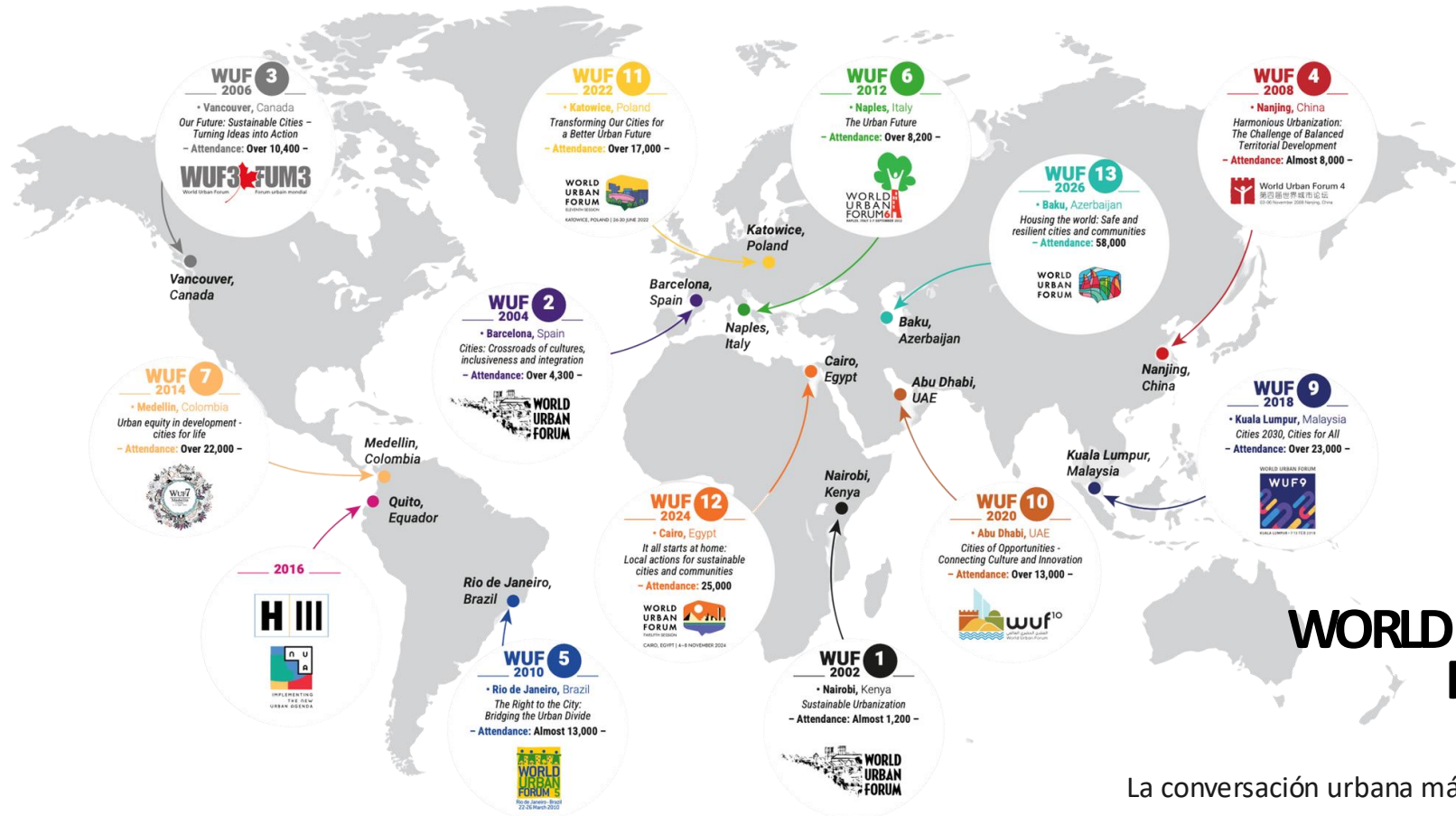
- Estructuración de una concesión para proveer, gestionar, mantener y operar viviendas de alquiler social.
- Incorporación al Programa de Alianzas de Inversión de la Casa Civil para estudiar alternativas de alquiler social.
- Directrices nacionales para estructurar proyectos de asociación público-privada (APP) destinados al alquiler social.
- Recursos del FEP para contratar estudios de proyectos de concesión y APP.
- La SEPPI selecciona los pilotos, con aprobación del Ministerio de las Ciudades.

El Gobierno federal ofrece asistencia técnica para la planificación, los estudios, los contratos, las consultas públicas y la licitación.

Financia asesoría técnica de ingeniería, jurídica, socioambiental, económica y financiera para estructurar el proyecto.



- La Política Nacional de Vivienda no está diseñada para financiar servicios.
- Los gobiernos locales necesitan capacidad para la gestión social y de condominios, así como para el mantenimiento de los edificios.
- Se requieren proveedores de estos servicios para vivienda de interés social a la escala de la demanda.
- Los servicios vinculados al alquiler social requieren subsidios públicos para no comprometer el ingreso familiar.
- Existe un alto riesgo de impago porque el inmueble no sirve como garantía.
- La población destinataria suele preferir políticas de adquisición de vivienda.



WORLD URBAN FORUM

La conversación urbana más grande del planeta



Río de Janeiro, 2010 • WUF5. «El derecho a la ciudad, uniendo el urbano dividido». A trescientos metros del recinto, los movimientos montaron su propio Foro Social Urbano.



Medellín, 2014 • WUF7. «Equidad urbana en el desarrollo. Ciudades para la vida». La Declaración de Medellín, que puso la equidad como fundamento del desarrollo urbano sostenible y pidió una nueva agenda urbana centrada en las personas.



LOS WUF EN AMÉRICA LATINA

Más que un evento,
la posibilidad de movilizar el futuro



2028 EL FORO VUELVE A AMÉRICA LATINA

Ciudad de México, a dos años del plazo de la
Agenda 2030

GRACIAS

Presentado por: Mtra. Arq. **Martha Laura Peña Ordoñez**
Coordinadora de Relaciones Institucionales y Alianzas para
México, Cuba y Centroamérica.

Date: 28 de Septiembre de 2026

