

La adquisición de lotes a costo social y mediante esquemas de facilidades de pago constituye una política pública orientada a garantizar el acceso progresivo al patrimonio familiar y a la vivienda digna. Este mecanismo reduce las barreras económicas para la adquisición de suelo urbanizado, favorece la regularización de la tenencia de la tierra, impulsa el desarrollo urbano ordenado y contribuye al bienestar social de las familias beneficiarias, privilegiando el interés público sobre el lucro comercial. Asimismo, permite que los beneficiarios cumplan con sus obligaciones de pago de manera gradual, fortaleciendo la inclusión social y el acceso equitativo a oportunidades de desarrollo patrimonial.

La relevancia también radica en que el programa cumple con una función social del Estado, orientada a garantizar el derecho de las personas a una vivienda digna. El costo social y las facilidades de pago son mecanismos que permiten atender a sectores de la población que, por sus condiciones económicas, no tendrían acceso a créditos hipotecarios o a terrenos comercializados a precios de mercado.

Adquirir un lote **a costo social y con facilidades de pago** tiene una relevancia importante tanto desde el punto de vista económico como social y patrimonial. Sus principales beneficios son los siguientes:

1. **Acceso a la vivienda o al patrimonio.** Permite que familias con ingresos bajos o medios puedan adquirir un terreno para construir su vivienda, algo que sería difícil mediante el mercado inmobiliario tradicional.
2. **Menor carga económica.** Un costo social implica que el precio del lote no busca generar una utilidad comercial, sino facilitar el acceso a la tierra. Esto representa un ahorro significativo para el adquirente.
3. **Facilidades de pago.** Los esquemas de pagos diferidos, mensualidades accesibles o financiamientos sin intereses elevados permiten que las familias puedan cumplir con sus obligaciones sin afectar gravemente su economía.
4. **Seguridad jurídica.** Cuando la adquisición se realiza a través de un organismo público o de un instituto de vivienda, generalmente se garantiza que el lote cuenta con la documentación necesaria para su regularización y posterior escrituración, brindando certeza sobre la propiedad.
5. **Desarrollo social.** Este tipo de programas contribuye a disminuir el rezago habitacional, promueve el crecimiento ordenado de los centros de población y mejora la calidad de vida de las familias beneficiarias.

6. **Formación de patrimonio familiar.** El terreno constituye un bien que puede incrementarse de valor con el tiempo y convertirse en un patrimonio para las futuras generaciones.
7. **Impulso al desarrollo urbano.** La ocupación planificada de los lotes favorece la dotación de infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano, evitando asentamientos irregulares.

El programa de venta de lotes por parte del IVMT se centra principalmente en el **interés público**, el **derecho a la vivienda** y los **beneficios colectivos**, más que en el beneficio individual de los adquirentes.

Y podemos estructurarlo de la siguiente forma:

1. El programa no es un subsidio sin condiciones

Los beneficiarios **no reciben un lote gratuito**; adquieren un patrimonio mediante el cumplimiento de obligaciones económicas. El costo social únicamente reduce la carga financiera para hacer posible el acceso a la vivienda.

Argumento:

"El programa no representa una entrega gratuita de bienes públicos, sino un mecanismo de acceso al patrimonio mediante contraprestaciones económicas acordes con la capacidad de pago de las familias."

2. Cumple una función social del Estado

La Constitución y la legislación en materia de vivienda reconocen que las autoridades deben generar condiciones para que las personas puedan acceder a una vivienda adecuada.

Argumento:

"La finalidad del programa no es competir con el mercado inmobiliario, sino atender a un sector de la población que, por sus condiciones económicas, no puede acceder a un crédito hipotecario o adquirir un lote a valor comercial."

3. Reduce los asentamientos irregulares

Cuando no existen alternativas accesibles, muchas familias ocupan terrenos de forma irregular, lo que genera problemas jurídicos, sociales y económicos.

Argumento:

"Facilitar el acceso legal al suelo urbano disminuye la proliferación de asentamientos irregulares, reduce futuros costos de regularización y permite un crecimiento urbano ordenado."

4. El beneficio alcanza a toda la comunidad

Estos programas no solo benefician al comprador del lote.

También generan:

- mayor recaudación de impuestos y contribuciones;
 - incremento en la plusvalía de la zona;
 - desarrollo de infraestructura;
 - generación de empleo en la construcción;
 - mayor seguridad jurídica;
 - crecimiento ordenado del municipio.
-

5. Es una inversión social, no un gasto

Cada peso destinado a facilitar el acceso al suelo puede evitar costos mucho mayores derivados de la expansión urbana desordenada.

Argumento:

"El costo social debe entenderse como una inversión pública que genera beneficios permanentes para el municipio, al reducir el rezago habitacional y fomentar comunidades legalmente constituidas."