

# Reforma Constitucional para la construcción, venta y renta de vivienda

Febrero 2024

# Introducción General

Desde la fundación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit); la Ley del Infonavit, promulgada el 21 de abril de 1972, ha contado con diferentes reformas que buscan la creación y mejora de sus procesos administrativos y sus funciones sustantivas.

El interés por dar cumplimiento al derecho a la vivienda de las y los trabajadores, establecido en el artículo 4to de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ha llevado a su adaptación para responder a las necesidades emergentes y los fenómenos que afectan a la población en torno a volumen, estructura, dinámica y distribución, pasando de un papel de constructor de vivienda social a una entidad totalmente crediticia en la que ha ido ampliando su cartera de financiamientos para adaptarse a las necesidades de vivienda de la derechohabencia.

No obstante, a pesar de los esfuerzos del Instituto, según la CONAVI, el rezago habitacional representa alrededor de una cuarta parte de las viviendas en el país, lo que lleva al Infonavit a repensar las opciones que ofrece a las y los derechohabientes. El cambio en políticas públicas es, entonces, necesario y prioritario para garantizar el derecho a la vivienda adecuada.

# Introducción General

En este sentido, aunado a los productos que ofrece, se contempla la posibilidad de retornar a su labor como constructora de viviendas adecuadas para la venta, así como ofrecer alquiler social en edificios de la propiedad pública, entendiendo esto como una renta asequible a la mayoría de la población, que diversifica las formas de acceso a la vivienda social mediante el reuso de propiedad abandonada y subutilizada, que amplía las opciones de acceso a la vivienda para las y los ciudadanos. Para que esto sea posible, debe aprobarse una Reforma Constitucional a la Ley Infonavit que formará parte de un paquete que será presentado por el Presidente Andrés Manuel López Obrador, el próximo cinco de febrero.

La Subdirección General de Comunicación realizó una serie de actividades con el fin de preparar la respuesta y participación institucional en la discusión pública que se asume que el anuncio de la reforma generará en el país. Estas actividades han estado a cargo de distintas áreas de la subdirección y consisten en:

- Una búsqueda y análisis de antecedentes históricos sobre iniciativas para que Infonavit construya y de renta subsidiada
- Un monitoreo de medios tradicionales de comunicación
- Un monitoreo en el ecosistema digital
- Un estudio cualitativo para obtener argumentos que pueden tener aceptación en la opinión pública

En este documento se presentan los resultados de estas actividades.

# Introducción

La investigación cualitativa buscó indagar la opinión sobre cómo la Reforma podría posibilitar el acceso de las familias a una vivienda adecuada, con el objetivo de crear líneas discursivas que con las que el Infonavit se pueda posicionar en la discusión futura que se espera.

A continuación, se presentan los resultados del estudio cualitativo.

# Objetivos

## Objetivo general

Generar líneas discursivas en torno a la difusión de la Reforma Constitucional de la Ley Infonavit que le permitiría construir o colaborar en la construcción de viviendas para venta y renta.

## Objetivos específicos

- Explorar la representación social del Infonavit y la creencia de sus funciones.
- Explorar la percepción del Instituto y los cambios que se han realizado en esta administración.
- Conocer la situación actual de vivienda y las necesidades que no han sido satisfechas.
- Indagar en la posibilidad de acceder a una vivienda adecuada por compra o renta.
- Explorar las expectativas que genera que el Infonavit participe nuevamente como constructor de vivienda social y la forma en la que debería hacerlo.
- Conocer la opinión y dudas sobre el alquiler social como una solución a la necesidad/demanda de vivienda.
- Explorar las expectativas que se tienen del Infonavit como arrendador.
- Identificar los posibles beneficios y daños de diferentes actores.

# Diseño del estudio

El estudio de corte cualitativo consistió en realizar cuatro grupos focales integrados por mujeres y hombres con condiciones diferentes de habitabilidad y con las siguientes variables:

No.	Plaza	Sexo	Edad (años)	Tipo de vivienda	Ocupación	Condición adicional
1	ZMVM	H y M	De 23 a 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Casa propia</li> <li>• Casa rentada</li> <li>• Casa familiar</li> <li>• Casa prestada</li> <li>• Con dos o más hogares</li> </ul>	Trabajadoras y trabajadores con empleos formales e informales	Con conocimiento sobre vivienda social, urbanismo o afines
2		H y M	De 31 a 43			
3		H y M	De 47 a 56			
4		H y M	De 21 a 25		Estudiantes universitarios	

# Hallazgos principales

# Situación de la vivienda y necesidades no atendidas



# Situación de la vivienda



**Acceso:** cubierto con viviendas propias, familiares o rentadas

Fueron adquiridas mediante herencias, créditos hipotecarios o rentas



Libres de hacinamiento

Materiales de construcción de buena calidad

Espacio habitacional suficiente para atender sus necesidades

En zonas bien comunicadas relacionadas con la garantía de acceso a servicios

Los problemas asociados al suministro de agua se mitigan con sistemas de cisternas o renta de pipas de agua

Consciencia de problemas para acceder a una vivienda adecuada y bien ubicada para muchas otras personas, incluidos familiares y amigos

# Necesidades no atendidas

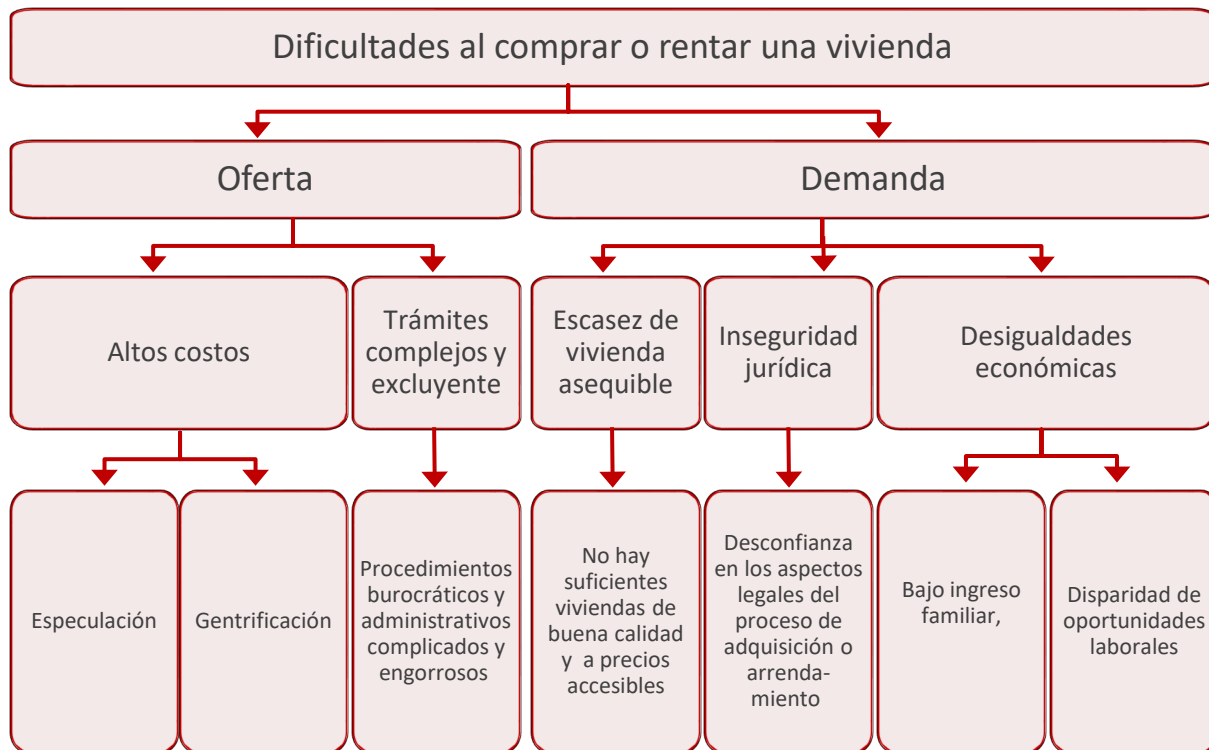
Se identifica limitaciones al acceso a viviendas cercanas a fuentes de empleo, educación y servicios básicos, lo que afecta principalmente a las personas de bajos recursos y favorece la exclusión social.



**Distancias y tiempos de traslado:** Recorridos entre viviendas y centros de trabajo de entre 90 y 180 minutos en transporte público, y de 45 a 60 minutos en vehículo particular. Existe una normalización de estos, visualizando las viviendas como lugares de descanso y algunas zonas específicas de la ciudad o área conurbada como escenarios de sus actividades diarias.

**Renta:** Efectuada por conveniencia y necesidad. Las y los estudiantes lo perciben como algo asociado a su período de estudios, y por tanto temporal, y manifiestan su expectativa de regresar a sus lugares de origen o mudarse a otros lugares al concluir. En la mayoría de los casos se experimenta la insuficiencia del espacio por tener que compartir el lugar con dos o más personas para hacer frente al costo, percibido como excesivos para una sola persona en ciertas zonas de Ciudad de México (especialmente el centro de la ciudad).

# Dificultades al comprar o rentar una vivienda



# Dificultades al comprar o rentar una vivienda

## Oferta

- **Altos costos:** El precio de las viviendas, en compra o alquiler, especialmente en zonas urbanas y céntricas puede resultar excesivo para muchas personas. Dos de los factores asociados a este problema son la especulación y la gentrificación.
  - **Especulación:** Aspecto clave en el alza de precios, en el que, bajo la visión de la vivienda como un activo financiero, se le trata como a un objeto con fines de lucro más que como un derecho, y deriva en un alza de precios artificial que impacta en el mercado.
  - **Gentrificación:** En áreas urbanas, la llegada de personas con mayores ingresos desplaza a los residentes habituales a medida que el que el costo de la vida aumenta, lo que incluye el precio de la vivienda. También genera consecuencias sociales y culturales en el desarrollo de una sociedad que reproduce y puede profundizar la desigualdad.
- **Tramitología compleja y excluyente:** Los trámites para obtener un crédito hipotecario o alquilar una vivienda pueden ser excesivos y complicados. En general, se perciben diseñados para garantizar y favorecer a personas con cierta estabilidad financiera que puedan garantizar su capacidad de pago. En suma, dificulta el proceso a trabajadoras y trabajadores informales y migrantes que no cumplen con todos los requisitos solicitados.

# Dificultades al comprar o rentar una vivienda

## Demanda

- **Escasez de vivienda asequible:** Se refiere a la carencia de opciones habitacionales accesibles económicamente para gran parte de la población. Se manifiesta cuando los costos de compra o alquiler de viviendas superan sustancialmente la capacidad de pago personas con ingresos limitados.
  - Provoca un desplazamiento forzado a zonas periféricas, donde la vivienda resulta accesible económicamente. A menudo obliga a vivir en condiciones precarias, hacinamiento o en áreas con servicios públicos limitados, lo que puede afectar la calidad de vida y salud de las personas.
- **Inseguridad jurídica:** En algunos casos, la falta de seguridad jurídica relacionada con la propiedad de la tierra y las viviendas puede generar desconfianza entre los compradores potenciales y vulnerar su deseo de adquisición. Se relaciona con la desconfianza e incertidumbre sobre autenticidad de documentación legal, títulos de propiedad o la existencia de disputas legales en torno a la propiedad que se desea adquirir. En el caso del alquiler se presenta en relaciones entre arrendadores y arrendatarios sin un contrato de por medio que estipule las responsabilidades de cada parte y dote de seguridad de permanencia.
- **Desigualdades económicas:** Salarios insuficientes y disparidad de oportunidades laborales para adultos mayores y jóvenes, impactan directamente la capacidad de acceso a vivienda adecuada.
  - Quienes tienen bajos ingresos encuentran dificultades para cubrir los costos asociados con la vivienda, limitando su capacidad de ahorro tanto para pagos iniciales como para los gastos mensuales de alquiler.

# Credibilidad de la Reforma

# Alquiler social como solución a la necesidad de vivienda

En general, prevalece la una buena imagen del alquiler social como una opción que ayude a disminuir el rezago social con los siguientes elementos:



**Garantiza el derecho a la vivienda** para las y los trabajadores que no pueden adquirirla o alquilarla, ya sea por su costo, ubicación, la complejidad de los trámites, la falta de documentación para rentar, y/o no poder acceder a un crédito hipotecario por falta de una propiedad que quede como garantía, la comprobación de ingresos o la falta de seguridad social, en el caso de trabajadores informales.



La **adecuación de la vivienda ya construida** brinda confianza, pues se cree que tiene buenos cimientos al haber soportado los sismos de 1985 y 2017. Asimismo, podría dar lugar a la renovación de la imagen urbana, la rehabilitación del espacio público y el acceso a más servicios.



Es **atractivo** para quienes no desean pagar una vivienda a largo plazo, no están interesados en adquirir una propiedad, su vivienda se encuentra alejada de sus centros de trabajo y/o estudio, no tienen garantizados todos los servicios o aquellos que como efecto de la gentrificación y la turistificación\* tuvieron que cambiar de domicilio por el alza de las rentas.



Facilitaría el **ejercicio de una vida plena** al tener que usar menos tiempo para traslados que pueden ocupar en otras esferas de su desarrollo, así como el acceso a otros derechos a partir del derecho a la vivienda relacionados con servicios básicos y política pública (poder acceder a servicios y programas que sólo se ofrecen en la Ciudad de México o ciertas entidades).

\*Entendida como el proceso de transformación urbana para la adaptación y satisfacción de las demandas del turismo y la población flotante (entre los que se encuentran las y los nómadas digitales), que tiene como efecto el alza del costo de la vida para los residentes habituales y su desplazamiento hacia otras zonas.

# Alquiler social como solución a la necesidad de vivienda

A pesar de que idealmente se muestra como una buena alternativa, existen reservas respecto a cómo podría operar en relación a los criterios de selección, el cobro y el tipo de viviendas que se ofrecerían:

**Se ve a la vivienda como una extensión del derecho a la propiedad a la que se le da un valor de mercancía**, no de uso y, por tanto, no como un derecho en sí mismo. Esto lleva a la sugerencia de segmentar y segregar de acuerdo con rangos de ingreso familiar, es decir, las personas de mayor ingreso podrán acceder a una vivienda mejor ubicada y las personas de menor ingreso sólo podrán tener acceso a vivienda de la periferia o sitios con una imagen negativa. Esto se toma como un mecanismo para evitar que personas de clases y zonas populares habiten en zonas a las que por sí mismas no tendrían acceso, algo que de manera orgánica ya sucede.



**Hay desconfianza en el sistema de pago por porcentaje.** Se cree que, si la renta se asigna a partir de un porcentaje del ingreso y no de un monto fijo, habrá personas que reportarán y comprobarán un ingreso menor con la finalidad de pagar menos, por lo que se deben crear mecanismos para que la información no pueda ser falseada. Además, causa inquietud si habrá aumentos al porcentaje de renta o será el mismo durante toda la permanencia y la forma en la que se establecerán los descuentos.



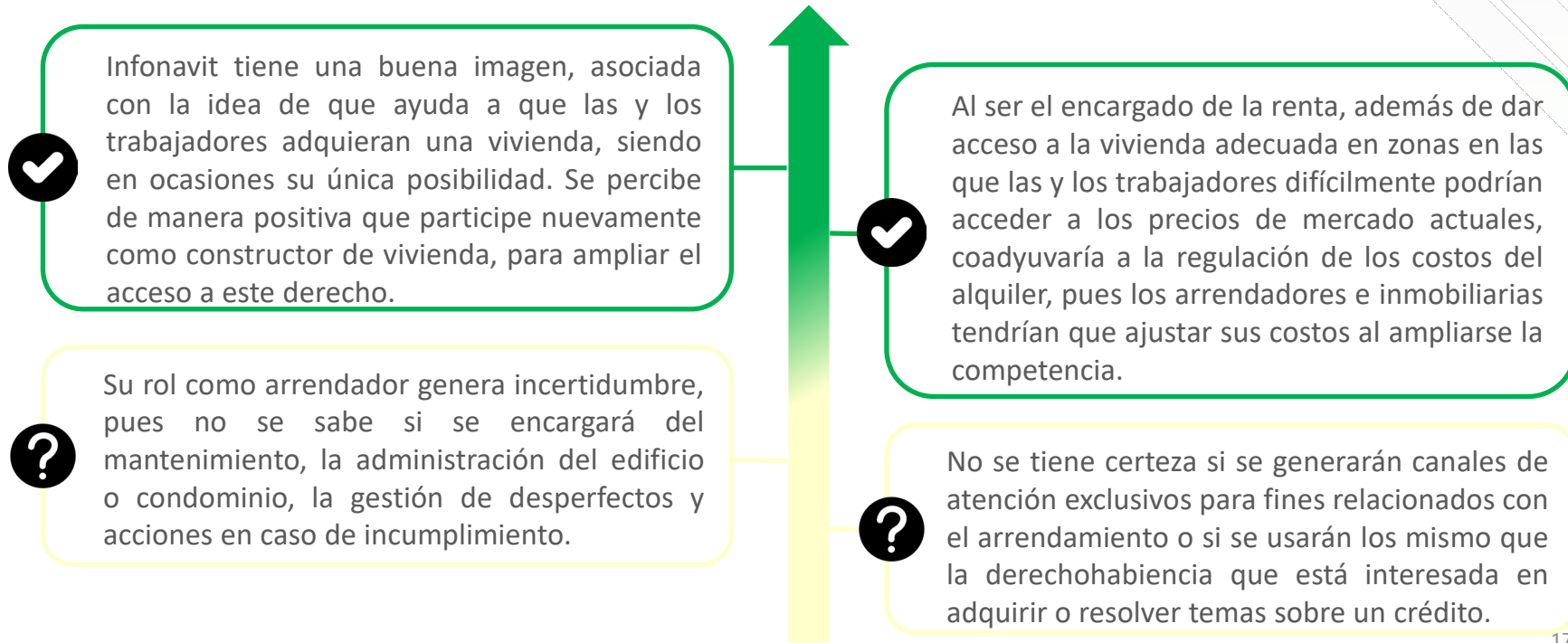
**Hay incredulidad en que las viviendas que se ofrecerán en alquiler sean adecuadas**, pues se teme que por ser de interés social se asemejen a la arquetípica “casa Infonavit”, esto es, pequeña, construida con materiales de baja calidad, con vicios ocultos e insegura ante siniestros.





# El Infonavit como constructor o arrendador

La idea de que Infonavit una vez más construya vivienda y participe en el mercado inmobiliario genera opiniones diversas que se presentan a continuación:



# El Infonavit como constructor o arrendador

Se percibe que el Instituto podría construir viviendas en serie, de baja calidad, pequeñas y en la periferia, tal como la que se fomentó, principalmente, en el periodo de 2000 a 2012.

Lo anterior se asocia con la idea de que, si bien Infonavit no es el constructor, con los créditos que otorga sólo se puede adquirir este tipo de vivienda, siendo una preasignación del lugar y condiciones del inmueble que se pueden adquirir.

Hay quienes creen que el Infonavit es un organismo que depende directamente del gobierno federal, este sector percibe que la iniciativa puede estar plagada de actos de corrupción, ya sea al interior del Instituto, con otros órganos de gobierno, en colusión con desarrolladores o incluso en la propia operación del programa.

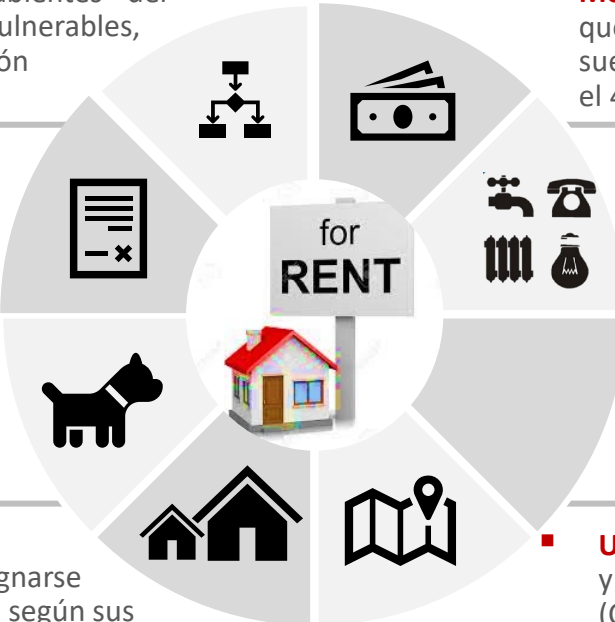
Se cree que la reforma podría ser usada como medida clientelar al asignar este tipo de vivienda sólo a personas que simpaticen con el gobierno en turno.

Se mencionó que se desconfía de la certeza jurídica que puede dar el Estado, pues se cree que las personas pueden ser desalojadas si no son simpatizantes o si alguien cercano a un funcionario quiere ocupar el mismo espacio.

# Modelo ideal de alquiler social

# Preferencias en un modelo de alquiler social

Ante la idea de contar con opciones de vivienda adecuadas para las y los trabajadores, se elaboró un modelo de vivienda con las preferencias expresas de las y los informantes. En general, dicho modelo considera las necesidades de posibles ocupantes que van desde su ubicación hasta sus dimensiones. Los elementos evaluados son:

- 
- **Criterios de selección.** Derechohabientes del Infonavit, población abierta, grupos vulnerables, personas pacíficas e incluso zonificación de familias según su ingreso familiar.
  - **Monto de la renta.** Elemento importante que debe oscilar entre el 25 y el 30% del sueldo neto (con mantenimiento) o hasta el 40% si es una vivienda deseable.
  - **Condiciones del contrato.** Indicar cómo operará el programa, duración del contrato, qué hacer ante incumplimientos y tener acceso a otros beneficios.
  - **Acceso a servicios básicos,** comercios, de educación, salud y esparcimiento.
  - **Acceso a mascotas.** Tema crucial para quienes tienen animales de compañía; su acceso implica el uso de reglas para una sana convivencia.
  - **Calidad en la estructura y los materiales de construcción.** Deben ser resistentes para mantenerse en buen estado físico.
  - **Espacio adecuado.** Con dimensiones desde 60 m<sup>2</sup> y hasta 100 m<sup>2</sup>. Debe asignarse de acuerdo al número de habitantes o según sus propios intereses y necesidades
  - **Ubicación.** Cercana al trabajo y escuelas; y en zonas con bajos índices delictivos (CDMX o área conurbada).

# Consideraciones adicionales al modelo

Monto de la renta	Acceso a servicios	Estructura y materiales de construcción de calidad	Ubicación
<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantizar que no aumente el porcentaje de renta una vez habitada.</li> <li>Como ideas acotadas, se propone un porcentaje diferenciado según el ingreso familiar o que la renta sea fija, pero congeladas.</li> <li>Preferentemente que el pago sea vía nómina.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agua corriente, drenaje, recolección de basura, energía eléctrica, internet, etcétera.</li> <li>Algunos podrían prescindir del servicio de agua constante si la vivienda tiene cisterna y tinacos..</li> <li>Centros educativos, de salud, esparcimiento y comercios a no más de 30 minutos de distancia en vehículo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Con estructura y cimientos fuertes para mantenerse en buenas condiciones.</li> <li>Un espacio seguro frente al uso, al paso del tiempo y ante sismos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bien comunicadas en relación con vialidades principales y transporte público.</li> <li>Quienes tienen vehículo propio están habituados a destinar varias horas a transportarse; en ellos la cercanía no es prioridad.</li> <li>Asignación: 1) Zonificación asociada al ingreso familiar (a mayor poder adquisitivo, mejor posibilidad de ocupar zonas más céntricas y con mayor plusvalía) y 2) que las y los arrendatarios elijan libremente dónde quieren rentar, sin importar su ingreso, para garantizar su derecho a ocupar una vivienda adecuada.</li> </ul>

# Consideraciones adicionales al modelo

Espacio adecuado	Acceso a mascotas	Condiciones del contrato
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De 60 m<sup>2</sup> para un máximo de cuatro personas, y 100 m<sup>2</sup> para familias de hasta 8 personas.</li> <li>• Tener libertad para elegir las dimensiones del espacio, siempre y cuando se pueda pagar.</li> <li>• El espacio debe considerar las mascotas.</li> <li>• Es deseable contar con cajón de estacionamiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para quienes tienen mascotas este es un aspecto crucial y no negociable.</li> <li>• De aceptarse mascotas es necesario restringir el tipo y tamaño de las mascotas, así como definir reglas claras que promuevan la tenencia responsable y respetuosa de mascotas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idealmente se busca un trato directo con el Infonavit, pero otra alternativa es que subcontrate a constructoras y administradores para evitar actos de corrupción, burocratismo y mejorar los tiempos de respuesta.</li> <li>• Evaluar periódicamente las condiciones de la vivienda y el comportamiento de sus habitantes para renovar o derogar el contrato. Puede arrancar desde los seis meses.</li> <li>• En caso de desempleo otorgar una prórroga de hasta 8 meses; poder usar el saldo en la SCV como garantía mientras se emplea nuevamente; y dar tres meses más para buscar nueva vivienda en caso de desalojo.</li> <li>• Aplicar penas por incumplimiento al contrato y/o daños al inmueble (de tipo económico, reputacional o de espacio).</li> <li>• Premiar el pago puntual con descuentos o condonaciones.</li> <li>• Tener la posibilidad de comprar el inmueble después de 10 años de habitarlo.</li> </ul>

# Consideraciones adicionales al modelo

## Criterios de selección de quienes podrían acceder al alquiler

### Tipo de trabajador

- **Derechohabientes del Infonavit.** Garantizaría su solvencia económica al poder comprobar sus ingresos y descontarles la renta vía nómina. Se sugiere diseñar un sistema de puntos y/o un saldo mínimo en la SCV para poder acceder a una renta.
- **Población abierta.** Esta propuesta considera que la vivienda es un derecho y debe ser accesible a todas y todos. También toma en cuenta que la necesidad de vivienda es amplia, que los empleos formales dificultan el acceso a créditos hipotecarios y a su vez el acceso a otros derechos vinculados. El reto es la comprobación de ingresos, pero algunas alternativas son la entrega de facturas, cartas de ingresos expedida por el Ayuntamiento o considerar a personas que alguna vez cotizaron al IMSS y cuentan con un saldo en la SCV que será su garantía de pago.

### Ingreso familiar

- **Conforme al ingreso.** Emplear un sistema segregacionista a partir del ingreso familiar: los de mayor ingreso pueden acceder a zonas más céntricas y mejor comunicadas, y los de menor ingreso a opciones cada vez más periféricas y “populares”.
- **Menores ingresos.** Dar prioridad a las personas con menores ingresos, pues son quienes tienen menor acceso a la vivienda.

# Consideraciones adicionales al modelo

## Criterios de selección de quienes podrían acceder al alquiler

### Otras variables

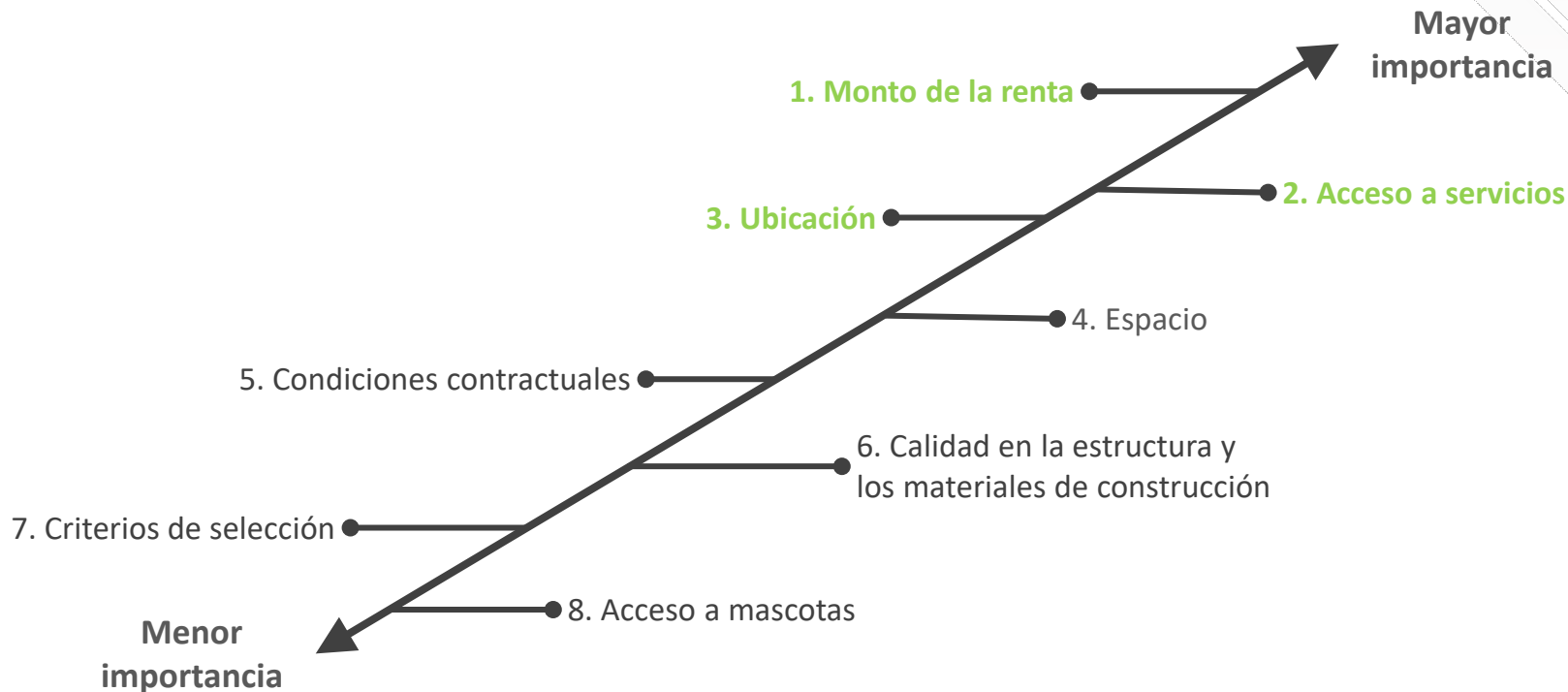
- **Grupos vulnerables.** Dar preferencia a familias con miembros en situación de desventaja, discapacidad, neurodivergentes, madres solteras, infantes huérfanos, etcétera.
- **Conflictividad.** Que las personas interesadas en rentar demuestren que no generarán conflictos con otras vecinas y vecinos, para lo cual se sugiere la aplicación de pruebas psicológicas, presentar carta de no antecedentes penales o dar un período de prueba de seis meses. El nivel de conflictividad lo asocian con la clase social, el ingreso económico y la zona en la que habitan las personas, características que disfrazan con los eufemismos “educación”, “valores” y “usos y costumbres”.
- **Número de residentes.** Dar prioridad a familias sobre individuos para beneficiar a más personas. También se prefiere a familias sobre corresidentes por ser la célula primaria de la generación de valores.
- **Edad.** Se propone dar prioridad a jóvenes y adultos jóvenes (menores de 40 años) al ser quienes suelen percibir menos ingresos y tener mayores dificultades para adquirir una vivienda o alquilarla, en una buena ubicación.



# Jerarquización de las preferencias

## Modelo de renta social

A continuación, se presenta cada uno de los elementos según la importancia que se les dio y qué tan flexibles serían con cada uno:



# Jerarquización de las preferencias

## Modelo de renta social

Prioridad	Elemento	No negociable	Negociable
1	Monto de la renta	Inclusión del pago del mantenimiento.	Porcentaje que se pagará de la renta. Para quienes creen que el ideal es del 25% podrían subirlo al 30% si cuenta con todo lo deseable; quienes tienen en el ideal el 30% podrían subirlo hasta el 40%.
2	Acceso a servicios	Servicios de agua, drenaje, luz, internet y recolección de basura, además de salud, educación, esparcimiento y comercios, a menos de 30 minutos.	Mecanismos para atender la falta o demora de los servicios básicos, como cisterna, en el caso del agua, o contenedores suficientes si la recolección de residuos no es frecuente.
3	Ubicación	Ubicado en la parte céntrica o en zonas conurbadas. Que sean zonas de bajo índice delictivo y de percepción de inseguridad.	Las vialidades y transporte quedan relegados si hay servicios cercanos. Para quienes tienen vehículo particular, la cercanía a los centros de trabajo no es tan relevante.
4	Espacio	Con espacio suficiente para todos(as) los miembros del hogar, no menor a 60m <sup>2</sup> y asociado al número de habitantes.	Decidir libremente el espacio que se quiere habitar, independientemente del tamaño de habitantes y las necesidades de cada persona.

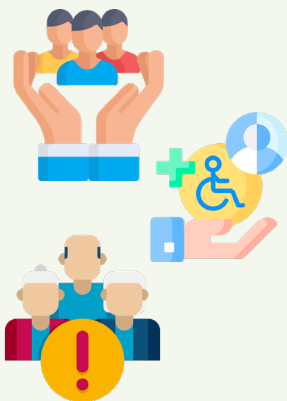
# Jerarquización de las preferencias

## Modelo de renta social

Prioridad	Elemento	No negociable	Negociable
5	Condiciones contractuales	Garantizar la relación, derechos y obligaciones de las partes contratantes. Seguridad en la permanencia con medidas ante el desempleo, garantía de reubicación y posible desalojo.	Sin consenso sobre la duración del contrato y podría ser particular para cada caso. Opción a compra después de cierto tiempo habitando el espacio, se menciona un estimado de 10 años.
6	Materiales de construcción	De buena calidad, resistentes, con buenos cimientos y estructura que garanticen su duración en el tiempo, ante inclemencias, sismos y siniestros.	Que se brinde atención a los posibles desperfectos y necesidades emergentes a causa del desgaste.
7	Criterios de selección	Definido por los ingresos. Que se asegure que no se trata de personas conflictivas.	Priorizar atendiendo a niveles de vulnerabilidad y desventaja. Aceptar comprobantes de ingresos distintos a recibos de nómina para empleos informales.
8	Mascotas	Reglamentación del tipo de mascota que se podría tener y que garanticen la tenencia responsable y respetuosa.	Puede ser un tema que decidan en conjunto los residentes de cada condominio.

# Sectores más y menos afectados

# Principales actores beneficiados



**Trabajadores y sectores en desventaja.** Si bien se reconoce que la necesidad de vivienda es más apremiante para las y los trabajadores informales en comparación con los formales (por la carencia de oportunidades como el fondo de ahorro para la vivienda, que les permita adquirir un espacio a través de créditos), existen reservas motivadas por la falta de certeza en la comprobación de sus ingresos y la posible inestabilidad de pago. A las y los trabajadores formales se les podría descontar de nómina y esto genera mayor confianza en el cumplimiento de pago.



**Población arrendataria.** El aumento de competencia haría factible que arrendadores, aplicaciones de renta corta e inmobiliarias regulen sus costos para mantenerse activos en el mercado, lo que coyunturalmente beneficiaría al resto de población arrendataria.

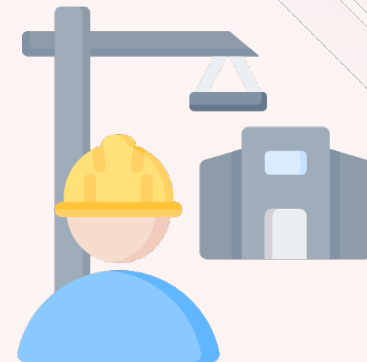
# Principales actores beneficiados/afectados

**Desarrolladoras.** Se contemplan como competencia directa, sin embargo, sus afectaciones tenderán al polo positivo o negativo dependiendo de la relación que generen con la Institución.

Competir para el desarrollo de la vivienda Infonavit, atendiendo a la normativa aplicable para participar en el concurso de otorgamiento de proyectos, lo que posibilitaría que mantener o aumentar sus ganancias a través de los proyectos del Instituto.

En el lado opuesto se piensa en alianzas corruptas con prácticas ilegales y éticamente cuestionables, como la aceptación de sobornos por parte de funcionarios del Infonavit que les permitan asignaciones favorecidas en detrimento de otras que podrían ofrecer mejores condiciones; o la construcción de vivienda de baja calidad en aras de priorizar los intereses personales y económicos sobre el bienestar de la población, entre otros.

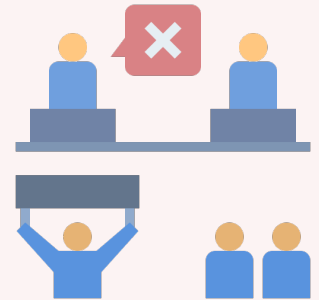
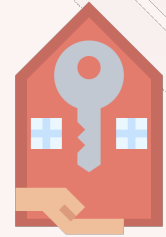
En caso de pretender mantenerse en el mercado, las desarrolladoras tendrían que modificar sus actuales condiciones de trabajo, precios y calidad de materiales, ocasionando que sus ganancias disminuyan en comparación a las circunstancias actuales donde pareciera que priorizan su beneficio sobre el de la población.



# Principales actores afectados

**Arrendadores.** En este grupo se pueden incluir a particulares, inmobiliarias y aplicaciones de renta corta, que pueden ver afectadas sus ganancias por el aumento de la competencia y la posible regulación de costos. Si bien estos no se consideran una competencia directa por el mercado específico al que se dirigen, ofrecer que sus inmuebles se incluyan en un catálogo de viviendas para alquiler social sería una forma adecuada de contrarrestar sus posibles objeciones.

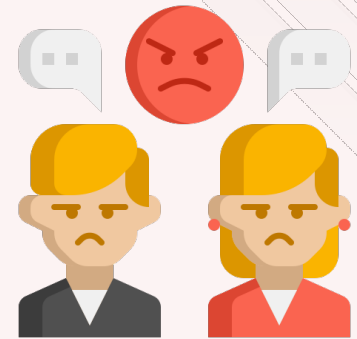
**Oposición.** La oposición, particularmente identificado el Partido Acción Nacional (PAN), se concibe como uno de los principales detractores, puesto que se percibe como un grupo de personas que aboga por mantener cierto estatus en varias zonas de la ciudad, por ejemplo, en las alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, áreas que suelen ser asociadas con una mayor concentración de recursos y desarrollo económico; por lo que esta reforma podría considerarse como una medida populista que afecte el derecho a la propiedad privada, y que beneficiaría a quienes apoyan o se encuentran afiliadas o afiliados al gobierno.



# Principales actores afectados

**Vecinos.** Por su parte, las y los vecinos podrían experimentar prejuicios y temores relacionados con la transformación de su entorno e ideas clasistas, como la concepción de “invasión de sus espacios”, disminución de plusvalía de la zona y sus viviendas, y aspectos ambientales como el ruido, tránsito lento y polvo, lo que podría generar resistencia y tensión.

Los prejuicios que se desarrollan bajo la concepción de una jerarquía de clases pueden llevar a percibir una pérdida de privacidad o intimidad con la creación o modificación de instalaciones para acoger a nuevos residentes, aunado a la afectación del valor de sus propiedades y el desagrado por convivir con problemas prácticos en los periodos de obra.





# Conclusiones

# Conclusiones

- Existe una clara conciencia de las desigualdades en el acceso a viviendas adecuadas, especialmente para el segmento de la población de menores recursos, los cuales enfrentan desafíos significativos en esta materia. Esto sugiere que existen barreras económicas y hasta estructurales que limitan la capacidad de ese segmento de la población para adquirir o alquilar viviendas en áreas bien situadas. Estas barreras no solo obedecen a carencia de recursos financieros suficientes, sino también a la falta opciones justas y asequibles.
- La falta de acceso a viviendas adecuadas impacta el acceso a servicios básicos, principalmente al suministro de agua. Es notoria la relación directa entre la calidad de la vivienda, su ubicación y la disponibilidad de los servicios esenciales para la población de bajos recursos.
- La conceptualización general de las viviendas es que son lugares de descanso. Las rutinas diarias no se ven afectadas, a pesar de las distancias considerables entre la vivienda y los centros de trabajo o estudio. Una implicación de ello es que la segregación geográfica se naturaliza, como un mecanismo de mitigación del impacto que la separación del hogar y las actividades diarias puede tener en la calidad de vida.

# Conclusiones

- En general, la decisión de rentar una vivienda puede tener dos racionalidades: la conveniencia o la necesidad. En ambos casos los motivadores de esta decisión se relacionan con mejorar la calidad de vida, al acercarse a los sitios de trabajo o estudio y contar con los servicios básicos. La tendencia de compartir viviendas para hacer frente al costo en las zonas más urbanizadas de las ciudades refleja limitaciones económicas y destaca la importancia de brindar a toda la población el derecho a la vivienda adecuada.
- El alquiler social genera una buena opinión como alternativa de solución ante el rezago de vivienda, pues resuelve varios escenarios en los que la población no puede acceder a un inmueble adecuado, ya sea por el costo, la falta de documentos, seguridad social o sólo porque no se desea adquirir una deuda a largo plazo. Acceder a una vivienda céntrica no es sólo una cuestión de cambio de ubicación, sino que coadyuva al ejercicio del derecho a la ciudad, al menos en sus dimensiones de acceso a los servicios, equidad y justicia social.
- No obstante, para que mantenga credibilidad las y los beneficiados deben contar con seguridad respecto a: la calidad de los materiales de construcción, disponer de un espacio adecuado, el acceso a servicios básicos y contar con certeza jurídica en temas como la tenencia, el costo, los aumentos, la gestión del mantenimiento e imprevistos y las consecuencias ante el incumplimiento. La falta de cualquiera de estos elementos restaría confianza y alimentaría la representación del Infonavit como una organización que provee vivienda pequeña, de mala calidad, sin acceso a servicios básicos, es decir, vivienda no adecuada.

# Conclusiones

- A pesar de la imagen positiva que la mayoría de los estudiantes tienen del alquiler social, se enfrenta a la representación de la vivienda como un bien de mercado e inversión; esto es, en primera instancia no se asume como un derecho. Lo anterior se relaciona con la idea de que quienes habitan en las zonas privilegiadas lo merecen y no deben compartirlas con personas que por sus propias condiciones no podrían ni deberían acceder a éstas. En esta lógica se rechaza la idea de una renta subsidiada por el Estado, pues esto le daría la posibilidad de residencia en las mejores zonas a gente “indeseable” (entendida como con falta de educación y que no comparte sus “valores”) y haría difícil la convivencia.
- Desde este enfoque clasista y mercantilista no agrada que cualquier persona pueda acceder a una vivienda adecuada en zonas céntricas de las que, en ocasiones, ellos mismos se han excluidos debido a los fenómenos de gentrificación y turistificación. Será un reto que, por una parte, se sientan apelados por esta reforma y crean que también pueden ser beneficiados y por otra parte, que perciban que el acceso a una vivienda adecuada para quienes más lo requieren no vulnerará sus derechos ni su propiedad.
- La imagen del Infonavit como única opción de gran parte de la población para adquirir una vivienda puede extenderse al alquiler. De cumplir con las expectativas, abonaría a su imagen y coadyuvaría a aminorar las preconcepciones asociadas a malos manejos administrativos. Si bien el monto de los créditos no siempre posibilita adquirir una vivienda deseable, el alquiler social podría dar solución a la demanda de habitar zonas más céntricas y cercanas a otras esferas de su vida.

# Conclusiones

- El modelo ideal busca atender las necesidades no satisfechas de la población, enfatizando la garantía de aquellos elementos no negociables y que proporcionan una mejor calidad de vida, en favor de mitigar el actual modelo de segregación geográfica a causa de capacidad de pago, con criterios que materializan el derecho a la vivienda adecuada.
- La consolidación del modelo, además de favorecer el combate al rezago habitacional, contribuiría a la desmitificación de que las y los trabajadores sólo pueden acceder a viviendas de mala calidad en la periferia que las personas asocian con el Infonavit y los créditos que otorga.
- Por su parte, los criterios de selección ofrecen un enfoque integral que intenta equilibrar la equidad social con la capacidad financiera y el beneficio de la mayoría. De llevarse a cabo la reforma los sectores en mayor desventaja serían los principales beneficiados; mientras que los actores que se podrían ver como afectados son aquellos que hasta el momento actual se han beneficiado de la actual lógica especulativa con la que se han manejado.