

**MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA**

**RESUMEN PROYECTO DE TESIS**

---

Autor del Proyecto de Tesis: Brenda Merlos González

---

Director de la Tesis: Blanca Esmaragda Arellano

---

Título del Proyecto de tesis: El crédito hipotecario del INFONAVIT como instrumento para el acceso a la vivienda y a la ciudad.

---

La década 2000-2010 ha significado un parteaguas en la forma de hacer vivienda social en México, durante este periodo el presupuesto destinado a programas de financiamiento, el número y los montos ejercidos en créditos así como el volumen en la producción de vivienda han marcado cifras históricas.

Sin embargo, el paralelismo existente entre el financiamiento hipotecario de carácter público y la producción de vivienda de interés social desarrollado por la iniciativa privada y caracterizado por la producción masiva de viviendas de dimensiones mínimas, tipologías homogéneas, mayoritariamente de baja calidad constructiva, que se ha asentado de forma expansiva y desordenada en las periferias de casi todas las ciudades del territorio nacional, han configurado un modelo estratificación socioeconómica y de exclusión social y urbana.

En este sentido, es posible afirmar que los recursos obtenidos por los derechohabientes mediante programas públicos de financiamiento han facilitado el acceso a la vivienda para un amplio segmento de la población, sin embargo se han inscrito en una lógica mercantil y sus principales determinantes responden a una calificación económica tanto de la vivienda como del nivel salarial y la capacidad de pago de los beneficiarios, es decir, otorgando mayores montos a quienes perciben mayores rentas y cuentan con mayor capacidad de pago, condicionando *a priori* el tipo de vivienda a que un derechohabiente puede tener acceso.

Bajo este contexto, el presente trabajo parte de la hipótesis de que el crédito hipotecario como instrumento, tiene la capacidad de proveer el acceso a una vivienda pero no así el acceso a la ciudad, es decir, que los recursos económicos otorgados a través de fondos públicos para el acceso a la vivienda resultan insuficientes frente a los elevados costos del mercado inmobiliario convencional, lo que ha derivado en la generación de un sub-mercado de vivienda de "interés social", en el que si bien es posible acceder a una vivienda, el tipo de vivienda a que se accede en la mayoría de los casos no está integrada al tejido urbano generando exclusión social y una marcada estratificación de la vivienda en función de la renta per cápita.

Es por ello, que el presente trabajo plantea la realización de un análisis sobre los programas de financiamiento público, entendidos como instrumentos de la política pública para cumplir con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda. Para ello, se plantea llevar a cabo un análisis de los programas de financiamiento del Instituto del Fondo Nacional para la vivienda de los trabajadores (INFONAVIT), a través de una revisión exhaustiva de la normativa para el otorgamiento de crédito así como de los cambios en el marco jurídico institucional y la tipología de vivienda asociada al ejercicio de estos créditos, para evaluar la pertinencia del financiamiento como instrumento para el acceso a la ciudad.