



ESTRATEGIAS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, DIRIGIDA A
TRABAJADORES CON INGRESOS BAJOS.



Universidad Autónoma de San Luis Potosí

Facultad del hábitat

Instituto de Investigación y posgrado

Especialidad en Ciencias del hábitat

En la Línea de Gerencia en Desarrollo Inmobiliario.

**Estrategias para adquisición de vivienda dirigida a trabajadores
con bajos ingresos.**

Presenta

Alondra Itzel Mondragón Velázquez

Director: Dr. Gerardo Javier Arista González

Sinodal: Dra. Alma María Cataño Barrera

Sinodal: Mtro. Benjamín Fidel Alva Fuentes

San Luis Potosí, S.L.P. 08 de agosto del 2024



ESTRATEGIAS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, DIRIGIDA A TRABAJADORES CON INGRESOS BAJOS.

Estrategias para adquisición de vivienda dirigida a trabajadores con bajos ingresos. ©

2024 by Alondra Itzel Mondragón Velázquez is licensed under [CC BY-NC-ND 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Dedicatoria

A mis padres, cuyo amor y sacrificio han sido mi mayor inspiración y sostén en este camino académico. A mí querida madre, sobre todo a ella, por su amor incondicional, su fuente inagotable de fortaleza y por ser mi guía constante. Gracias, mamá, por ser mi apoyo en cada paso de este camino y por ser mi mayor fuerza. A mi familia, por su respaldo inquebrantable y por creer en mí en cada etapa de esta travesía.

Al Instituto de Investigación y Posgrado del Hábitat de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, por proporcionarme los recursos y un entorno propicio para mi desarrollo académico y personal. A los maestros, Dr. Gerardo Arista, Dra. Alma Cataño, Mtro. Benjamín Alva y al resto de los profesores del posgrado, cuya sabiduría, orientación y apoyo han sido fundamentales en la realización de este trabajo. A todos los demás docentes que han dejado una huella en mi formación, gracias por su dedicación y compromiso con la educación.

A los equipos de trabajo de las instituciones INVIES, INFONAVIT y FOVISSSTE, por su colaboración y compromiso en mejorar las condiciones de vivienda para tantas familias en México. Su labor es esencial y ha sido un honor aprender de su experiencia.

Dedico esta tesis con profundo agradecimiento a cada uno de ustedes, quienes han sido mis pilares y mi motivación constante. Su amor, apoyo y enseñanzas han hecho posible este logro y han marcado profundamente mi camino hacia el futuro.

ÍNDICE

Introducción	11
Objetivos	13
El problema de la vivienda en México	17
1.1 Dificultades que tienen los trabajadores informales o ingresos bajos para tener acceso a vivienda	17
2. Marco Referencial	21
2.1 El concepto de vivienda y su importancia en el desarrollo humano.	21
2.1.1 Vivienda adecuada y digna.....	21
2.1.2 Trabajadores formales e informales en México.....	22
2.1.3 Impacto del empleo informal en la economía.....	24
2.1.3.1 Teorías económicas sobre el empleo formal e informal.....	24
2.1.4 La pobreza y la exclusión social	25
2.1.4.1 Definición y teorías de la pobreza	25
2.1.4.2 Exclusión social: concepto y dimensiones	26
2.1.4.3 Interrelación entre pobreza y exclusión social	27
2.1.5 Enfoques sobre el acceso a la vivienda asequible	28
2.1.6 Vivienda como derecho humano y su relación con el desarrollo sostenible	28
2.1.7 Factores de oferta y demanda en el mercado de vivienda	28
2.1.8 Autoconstrucción	29
2.1.8.1 Autoconstrucción asistida.....	29
2.1.9 Clasificaciones de vivienda.....	30
2.1.9.1 Unidad de medida y actualización (UMA).....	30
2.1.9.2 Impacto de la UMA en la economía mexicana.....	31
2.1.9.3 Aplicación de la UMA en la vivienda económica.....	31
3. Necesidades de vivienda	35
Necesidad de renta, compra o construcción.....	37
3.1 Población.....	40
3.2 Segmentación por edad y etapa de vida	41
3.2.1 Adulto y joven (20-44 años):	41
3.2.2 Ancianos y jubilados (60 – 80 años)	42
3.2.3 Niños y jóvenes (Menores de 20 años):.....	42
3.2.4 Salario usuario.....	43
4. Instituciones del sector vivienda (Públicas)	45
4.1 INFONAVIT	46

4.1.1	Características y requisitos de los programas.....	46
4.1.1.1	Programa Construyo	48
4.1.1.2	Crédito INFONAVIT.....	49
4.1.1.3	Créditerreno para mi hogar.	50
4.1.1.4	Créditerreno	52
4.2	FOVISSSTE	53
4.2.1.1	Crédito conyugal	54
4.2.1.2	Crédito para pensionados	54
4.2.1.3	Crédito FOVISSSTE.....	55
4.2.1.4	Crédito tradicional:	55
4.2.1.5	Construyes tu casa.....	55
4.3	Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).....	57
4.3.1	Modalidades de Apoyo de CONAVI.....	58
4.3.1.1	Adquisición de vivienda.....	58
4.3.1.2	Autoproducción	58
4.3.1.3	Reubicación de vivienda.....	58
4.3.1.4	Reconstrucción de vivienda.....	58
4.3.1.5	Mejoramiento de unidades habitacionales.....	59
4.3.2	Líneas de apoyo	59
4.3.2.1	Adquisición de suelo	59
4.3.2.2	Vivienda nueva.....	59
4.3.3	Requisitos generales para financiamiento	59
4.4	Instituto de la Vivienda del Estado de San Luis Potosí (INVIES).....	61
4.4.1	Funciones principales de INVIES.....	61
4.4.2	Ciudad Satélite (Reserva territorial)	63
	Resultados y discusión	67
	Resultados y discusión	69
A.	Análisis institucional de programas de vivienda.....	69
a.	INFONAVIT:	69
b.	FOVISSSTE:.....	69
c.	CONAVI:.....	70
d.	SHF:	70
B.	Análisis de usuarios y accesibilidad en las instituciones.....	73
a.	Análisis del derechohabiente vs requisitos instituciones	78
b.	Evaluación accesibilidad de las condiciones del trabajador vs requisitos instituciones.	79
c.	Análisis de oportunidades	80
d.	Perfil del derechohabiente con mayor posibilidad de acceso	84
e.	Demanda de vivienda y capacidad de compra.....	85
f.	Precios de viviendas	86

C. Ventajas de pagar un crédito de vivienda en lugar de alquilar	87
Propuestas	91
A. Trabajadores con ingresos bajos.....	91
B. Propuestas de estrategias.....	91
C. Factibilidad del proyecto.....	96
D. Evaluación objetiva	96
E. Impacto social	98
Acceso a viviendas adecuadas	98
Reducción de la pobreza y la desigualdad	98
Estabilidad comunitaria:	99
Mejora del entorno urbano:	99
Mejora de la salud y el bienestar:	99
Conclusiones	103
ANEXO	110
ANEXO 1. Plan de gestión	111
ANEXO 2. Gestión de alcance	117
ANEXO 3. Gestión de integración	117
ANEXO 4. Gestión de costos	119
ANEXO 5. Gestión de cronograma	119
ANEXO 6. Recursos.....	125
ANEXO 7. Los Gestión de comunicación	126
ANEXO 8. Gestión de calidad.	126
ANEXO 9. Gestión de riesgos	129
ANEXO 8. Gestión de adquisiciones	129
Bibliografía.....	130

Índice de Figuras

Figura 1. Características de vivienda económica. imagen obtenida del Registro Único de Vivienda (RUV, 2023).	32
Figura 2. Tenencia y Motivo de renta obtenida de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) (INEGI, 2020)	36
Figura 3. Necesidad de renta, compra o construcción, obtenida de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020 INEGI.	37
Figura 4. VivPH propias por forma de adquisición, obtenida de la Encuesta de Nacional de Vivienda (ENVI) 2020.....	38
Figura 5. Habitantes por edad y sexo San Luis Potosí 2020. Obtenida de INEGI 2020.	40
Figura 6. Oferta INFONAVIT, realizada con datos INFONAVIT 2024.....	47
Figura 7. Oferta construcción de INFONAVIT 2024.	51
Figura 8. Oferta para adquirir terreno, Realizado con datos del INFONAVIT 2024.	53
Figura 9. Esquema financiamiento FOVISSSTE 2023.	54
Figura 10. Requisitos de financiamientos FOVISSSTE 2023.	56
Figura 11 ¿Qué es lo que hace el INVIES? obtenida de la página slp.gob.mx.....	62
Figura 12. Plano San Luis Potosí, marcando ubicación de ciudad satélite, obtenido de plano de INEGI 2022.	64
Figura 13. Plano Ciudad satélite, obtenido de INVIES.	65
Figura 14. Análisis tipo de trabajadores e Instituciones Financiamiento para Vivienda. Elaboración propia.	73
Figura 15. Requisitos FOVISSSTE y usuarios. Realizado diciembre 2023.....	75

Figura 16. Requisitos INFONAVIT y usuarios. Realizado diciembre 2023. 75
 Figura 17.Requisitos SHF/ IRVSE y usuarios. Realizado diciembre 2023..... 76
 Figura 18. Requisitos CONAVI y usuarios. Realizado diciembre 2023..... 76
 Figura 19. Demanda Potencial y Capacidad de compra, datos obtenidos de INFONAVIT
 2023..... 86
 Figura 20. Presupuesto vivienda autoconstruida, obtenida datos de página decide y
 construye de FOVISSSTE, 2023..... 119
 Figura 21. Diagrama Gantt con los conceptos administrativos del proyecto, realización
 propia, 2023..... 123

Índice de Tablas

Tabla 1. Valor del UMA, realizada con datos del (Instituto Nacional de Estadísticas y
 Geografía (INEGI), 2024) 30
 Tabla 2. Clasificación de la vivienda según su valor en UMAS, Actualizado con base a
 la Unidad de Medida y Actualización UMA a febrero 2024 *Monto diario \$108.57 MXN y
 mensual \$3,300.53 MNX. (INEGI, 2024) Fecha elaboración propia , 2024. 32
 Tabla 3. Montos de apoyo CONAVI. Obtenido de las Reglas de operación del programa
 de vivienda social 2023..... 60
 Tabla 4.Tabla de programas de instituciones con características y requisitos. elaborado
 2024..... 70
 Tabla 5. Tabla de Análisis de programas de vivienda por tipo de trabajador. Realización
 propia 2023..... 72

Tabla 6. Ejemplo de usuarios, tomando en cuenta datos d las instituciones trabajadore formales.....	78
Tabla 7.Comparación usuario y requisitos institución. Crédito INFONAVIT. Realización propia con información (INFONAVIT 2024).....	81
Tabla 8.. Comparación usuario y requisitos institución. construyó Realización propio con información (INFONAVIT 2024)	81
Tabla 9.Comparación usuario y requisitos institución. Crédito terreno para mi hogar. Realización propia con información (INFONAVIT 2024)	82
Tabla 10.Comparación usuario y requisitos institución. Crédito terreno, Realización propio con información (INFONAVIT 2024)	82
Tabla 11. Comparación usuario y requisitos institución. Construyes tu casa, Realización propio con información (FOVISSSTE 2023).....	83
Tabla 12.Comparación usuario y requisitos institución. Crédito Tradicional, Realización propio con información (FOVISSSTE 2023).....	83
Tabla 13. Distribución de los precios de vivienda, 2023. Realizada con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal 2023. Elaborada propia, 2023.	86
Tabla 14. Comparación Pagar Crédito de vivienda en lugar de Alquilar. Elaboración propia 2023.....	88
Tabla 15. Tabla de ejemplos usuarios y la factibilidad de obtener una vivienda por medio la compra de un terreno y de la autoconstrucción. Elaboración propia, 2023. ...	97
Tabla 16. Distribución de los precios de vivienda, 2023. Realizada con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal 2023. Elaborada propia 2023.	114
Tabla 17. Tabla de actividades proyecto. Realización propia.....	120



Índice de Gráficas

Gráfica 1. Población ocupada por condición de informalidad, realizada con datos de (INEGI, Resultados de la Encuesta Nacional de Ocupación y empleo, 2023, pág. 12). Fecha elaboración propia, 2023.....	23
Gráfica 2. Salario Mensual Promedio en San Luis Potosí, realizado con datos del (Gobierno de México, 2023).....	24
Gráfica 3. Ruta crítica, A, B, C, D, N y P. y A,B,C,H,MD,N y P .Realización propia. ...	122
Gráfica 4. Gráfica de los porcentajes de egresos por semana. realización propia.	124



ESTRATEGIAS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, DIRIGIDA A TRABAJADORES CON INGRESOS BAJOS.

Introducción

Introducción

La vivienda adecuada, es uno de los derechos humanos fundamentales reconocidos en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, (Naciones Unidas Derechos Humanos, 1948) continúa siendo un desafío global, especialmente para aquellos de recursos económicos limitados. La incapacidad de acceder a viviendas adecuadas afecta a millones de personas en todo el mundo, especialmente a los trabajadores informales y de bajos ingresos, quienes enfrentan barreras financieras y estructurales para obtener créditos hipotecarios convencionales. Esta situación exige el desarrollo de estrategias innovadoras que permitan a este segmento de la población acceder a viviendas dignas y asequibles.

En el contexto mexicano, esta problemática adquiere una relevancia particular. El derecho a una vivienda adecuada está reconocido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 4 y en la Ley de Vivienda (LVI) de 2002 (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2022). A pesar de los esfuerzos gubernamentales por reducir el déficit habitacional, la realidad persiste como un reto multifacético que demanda enfoques innovadores y adaptados a las necesidades específicas de los trabajadores informales y de bajos ingresos (CONAVI, 2020).

Esta situación de falta de acceso a una vivienda adecuada tiene un impacto significativo en la calidad de vida de las personas, especialmente para aquellos con bajos ingresos y que trabajan en el sector informal. La vivienda es uno de los principales gastos para las

familias y, en muchos casos, los trabajadores con bajos ingresos e informales enfrentan dificultades para acceder a créditos hipotecarios o programas gubernamentales de vivienda (INEGI, 2022). En este contexto, es necesario analizar y desarrollar estrategias que permitan a los trabajadores con bajos ingresos e informales acceder a una vivienda digna y adecuada. Es por ello por lo que esta tesis se enfocará en el análisis de estrategias de desarrollo de vivienda para trabajadores con bajos ingresos e informales en México.

El acceso a una vivienda adecuada es un tema de importancia crítica en todo el mundo, especialmente en los países en desarrollo. La falta de acceso a viviendas adecuadas puede tener un impacto negativo en la calidad de vida de las personas y puede limitar su capacidad para desarrollar todo su potencial (ONU-Hábitat, 2020). Además, la falta de acceso a créditos hipotecarios convencionales afecta desproporcionadamente a los trabajadores informales y de bajos ingresos, lo que puede perpetuar el ciclo de la pobreza y la exclusión social (Buckley & Kalarickal, 2005). En este contexto, es importante desarrollar estrategias innovadoras de vivienda que permitan a este sector de la población acceder a viviendas adecuadas y asequibles (Gilbert, 2014).

Objetivos

El objetivo general de esta tesis es evaluar las características de los programas e instituciones que se encuentran actualmente otorgando créditos de vivienda para trabajadores informales y de bajos ingresos para identificar y desarrollar estrategias que les permitan acceder a viviendas asequibles. Para lograr este objetivo general, se establecen los siguientes objetivos específicos:

1. Analizar los programas existentes de vivienda para trabajadores formales e informales.
2. Conocer los requisitos de cada uno de los trabajadores.
3. Evaluar las condiciones en las que los trabajadores informales y de bajos ingresos puede acceder a un crédito para vivienda.
4. Coordinar con instituciones financieras para obtener opciones de financiamiento favorables para los trabajadores.

La evaluación de programas solo se abarcará las instituciones públicas y privadas.

La tesis se divide en tres capítulos. En la introducción, presenta el tema del proyecto, explica su importancia y establece los objetivos y la estructura general del trabajo. El primer capítulo, se presenta el problema de la vivienda en México, analizando las dificultades de las familias con bajos ingresos para adquirir vivienda. En el segundo capítulo, el marco Referencial, se revisa la literatura existente sobre el tema, describiendo los principales conceptos que pueden aplicarse en la investigación. El tercer



capítulo, los Resultados, presenta los hallazgos de la investigación, incluyendo limitaciones identificadas. Finalmente, las conclusiones y recomendaciones, define los hallazgos de la investigación, evalúa la efectividad de las nuevas estrategias de vivienda y presenta recomendaciones para futuras investigaciones y políticas públicas.



1. Problema de la vivienda en México

El problema de la vivienda en México

1.1 Dificultades que tienen los trabajadores informales o ingresos bajos para tener acceso a vivienda.

Las dificultades que enfrentan los trabajadores informales o con ingresos bajos para acceder a la vivienda son abordadas en este capítulo. Se exploran diversos aspectos relacionados con la población y su acceso a la vivienda, incluyendo las actuales políticas habitacionales que favorecen a un grupo minoritario, excluyendo a la mayoría de la población.

“Al igual que la alimentación y la vestimenta, la vivienda representa una necesidad humana fundamental. Poseer una vivienda propia incrementa las oportunidades de llevar una vida digna, por lo que el acceso a la vivienda se considera una necesidad crucial para el desarrollo familiar y social en México. La vivienda ejerce un impacto significativo en todos los ámbitos de la sociedad, ya sea económico, político, social o cultural. Es un factor determinante en la calidad del desarrollo comunitario, familiar e individual.” (Ortiz, 2012).

Es responsabilidad del Estado crear las condiciones propicias, ofrecer apoyo y facilitar soluciones a esta necesidad. Sin embargo, en México, la política habitacional se enfoca en la producción de viviendas nuevas, las cuales resultan inaccesibles para las familias con recursos económicos limitados. Estas familias carecen de acceso a la vivienda,

especialmente si no cuentan con seguridad social, lo que a su vez les impide recibir atención médica y dificulta la obtención de vivienda al no ser beneficiarios de alguna institución de vivienda. Nos referimos a familias cuyos proveedores carecen de empleo en el sector formal, como podría ser una fábrica u organización similar (Ortiz, 2012).

Políticas de vivienda

“Los aspectos relevantes en este apartado son política de vivienda, aspectos legales de la producción social de vivienda. En el país, la vivienda de interés social es el objetivo principal de la política de vivienda. Está dirigida a quien pueda comprarla: en general este sector comprador corresponde a la clase media, o a quien tiene acceso a un subsidio o puede pagar una hipoteca.

El primer aspecto por analizar de la política en México es que está orientada hacia la construcción de vivienda nueva, de vivienda terminada (vivienda producida por las grandes constructoras, en general en grandes unidades unifamiliares, lejos de los centros urbanos). Por consiguiente, los primeros favorecidos económicamente con la construcción de estas viviendas son las grandes constructoras, y el acceso a las mismas es exclusivo para las familias que tienen capacidad de pago inmediato o que tienen acceso a un crédito.” (CONAVI, 2020)



2. Marco Referencial

2. Marco Referencial

El marco referencial de esta tesis se centra en el análisis de la vivienda para trabajadores con ingresos bajos e informales. Para ello, se ha realizado una revisión exhaustiva de la literatura existente sobre el tema, que incluye esquemas de crédito y subsidio.

2.1 El concepto de vivienda y su importancia en el desarrollo humano.

Primero, es crucial definir el concepto de vivienda y su importancia en la vida de las personas. Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), la vivienda es un "espacio físico en el que una persona vive, con una serie de características específicas en cuanto a su tamaño, su diseño, su construcción y su ubicación" (OMS, 2014). La vivienda es esencial para el desarrollo humano, ya que proporciona seguridad, privacidad y un lugar para el descanso y la convivencia. Sin embargo, el acceso a una vivienda adecuada y asequible es un problema para muchas personas, especialmente para aquellas que tienen bajos ingresos o que trabajan en el sector informal. Según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el déficit habitacional en la región es de alrededor de 52 millones de hogares, lo que representa el 11% de la población total (CEPAL, 2020).

2.1.1 Vivienda adecuada y digna

La Política Nacional de Vivienda 2021-2024 de México, que forma parte del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, tiene como objetivo proporcionar vivienda y mejorar la vida de las personas. Esta política subraya la importancia de la vivienda social para

eliminar la corrupción y promover el desarrollo sostenible. Para ello, se consideran los siete elementos identificados por ONU-Hábitat para considerar una vivienda adecuada: seguridad de la propiedad, disponibilidad de servicios, asequibilidad, seguridad física, espacio adecuado, protección contra condiciones climáticas y otros riesgos para la salud. La accesibilidad implica la provisión de viviendas adecuadas en términos de diseño y materiales, mejorando así las políticas públicas para reducir las restricciones de vida, especialmente para grupos vulnerables como personas con discapacidad, personas mayores y mujeres.

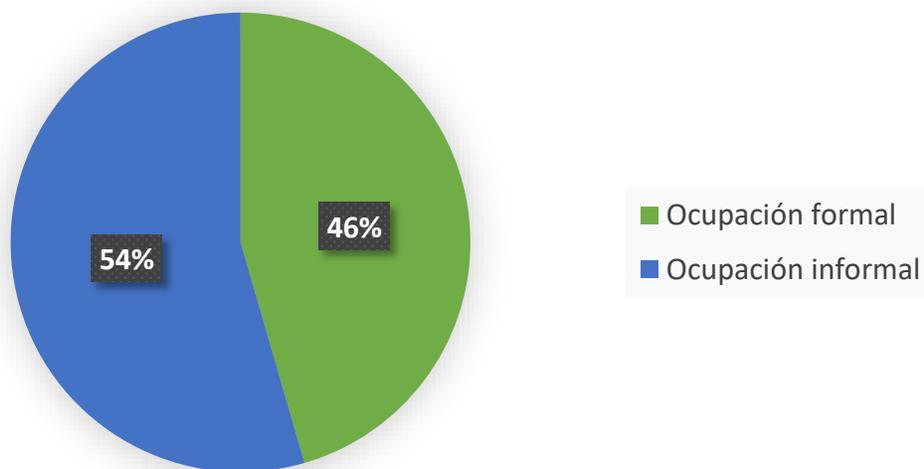
La vivienda debe estar en una zona conectada y segura, proporcionando oportunidades de empleo, salud, educación y otros servicios. La adaptación cultural en la construcción e integración de viviendas implica prestar atención a los valores culturales, utilizando diseños, materiales y funciones que beneficien social, cultural, económica y ambientalmente a la comunidad. (ONU-Hábitat, 2013).

2.1.2 Trabajadores formales e informales en México

El trabajo formal se caracteriza por la existencia de un contrato laboral que garantiza derechos y beneficios laborales, tales como seguridad social, vacaciones pagadas y acceso a servicios de salud. En contraste, el trabajo informal carece de estos contratos y, por ende, de las garantías mencionadas, siendo común en sectores como el comercio ambulante y la construcción (INEGI, 2020). Según la Organización Internacional del Trabajo (OIT, 2002), el empleo informal "Incluye todo trabajo remunerado (p.ej. tanto autoempleo, como empleo asalariado) que no está registrado, regulado o protegido por marcos legales o normativos, así como también trabajo no remunerado llevado a cabo

en una empresa generadora de ingresos. Los trabajadores informales no cuentan con contratos de empleo seguros, prestaciones laborales, protección social o representación de los trabajadores." (OIT. Organización Internacional del Trabajo, 2020) En México, se estima que el 56% de la población económicamente activa se encuentra en el sector informal (INEGI, 2019), dedicándose principalmente al comercio ambulante, la construcción, el transporte y los servicios domésticos (Mariscal, 2018).

Población ocupada por condición de informalidad San Luis Potosí



Gráfica 1. Población ocupada por condición de informalidad, realizada con datos de (INEGI, Resultados de la Encuesta Nacional de Ocupación y empleo, 2023, pág. 12). Fecha elaboración propia, 2023.

En San Luis Potosí, la población trabajadora es de 1, 271,278 personas, de las cuales 578,570 trabajan en el sector formal y 692,708 en el sector informal. Esto significa que más del 50% de la población trabajadora carece de beneficios laborales o sociales, afectando su calidad de vida y seguridad económica. Ver Gráfica 1. Población ocupada por condición de informalidad, realizada con datos de .

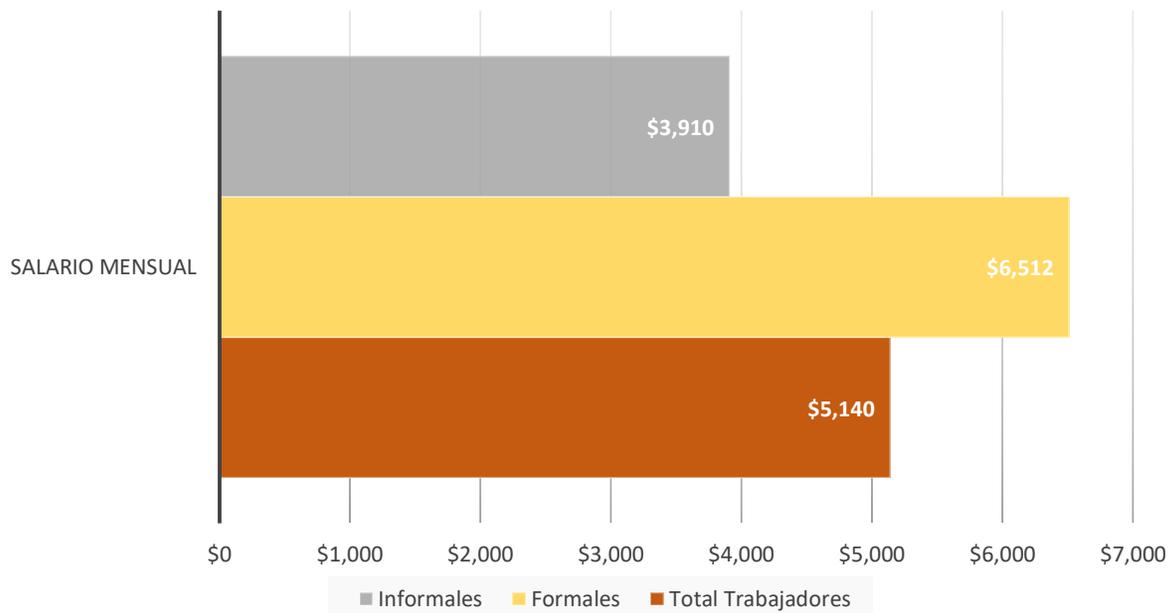
2.1.3 Impacto del empleo informal en la economía

El empleo informal representa una gran parte de la economía mexicana y tiene implicaciones significativas, como la reducción de ingresos fiscales y la falta de protección social para los trabajadores. Esto afecta tanto al desarrollo económico del país como al bienestar de los individuos (OIT, 2019).

2.1.3.1 Teorías económicas sobre el empleo formal e informal

Diversas teorías económicas abordan el empleo formal e informal. La teoría del mercado dual sugiere la coexistencia de dos segmentos de mercado: el formal, con altos salarios y estabilidad laboral, y el informal, con bajos salarios y alta inestabilidad. La teoría de la supervivencia postula que los trabajadores eligen el empleo informal debido a la falta de oportunidades en el sector formal (Banco Mundial, 2021).

Salario mensual promedio en San Luis Potosí



Gráfica 2. Salario Mensual Promedio en San Luis Potosí, realizado con datos del (Gobierno de México, 2023)

Por ejemplo, en la Gráfica 2, obtenida de datos de la economía de México en el Estado de San Luis Potosí, se observa el salario promedio mensual de los trabajadores en los diferentes segmentos formales e informales, se aprecia que el salario mensual del trabajador formal es 40% mayor que el del trabajador informal.

2.1.4 La pobreza y la exclusión social

La pobreza y la exclusión social son fenómenos complejos que afectan diversos aspectos de la vida de las personas, incluidos el acceso a recursos básicos, la calidad de vida y las oportunidades de desarrollo. Ambos fenómenos están profundamente interrelacionados y tienen implicaciones significativas para el bienestar y el desarrollo de las comunidades y los individuos.

2.1.4.1 Definición y teorías de la pobreza

La pobreza se define comúnmente como la falta de ingresos suficientes para satisfacer las necesidades básicas, como alimentación, vivienda, vestimenta y servicios de salud. Sin embargo, esta definición económica es limitada, ya que la pobreza también incluye dimensiones sociales, culturales y políticas. Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU, 1987), la pobreza se manifiesta en la falta de acceso a recursos económicos, pero también en la exclusión de las oportunidades y la participación social. La teoría de la pobreza identifica la falta de recursos económicos como la principal causa de la pobreza, sugiriendo que se deben implementar políticas públicas para redistribuir la riqueza y mejorar las condiciones de vida de las personas. Esto incluye programas de asistencia social, subsidios, creación de empleos y políticas fiscales progresivas que buscan reducir la desigualdad (Sen, 1999). Estas políticas pueden ayudar a mejorar el

acceso a servicios básicos y oportunidades económicas para los grupos más vulnerables.

2.1.4.2 Exclusión social: concepto y dimensiones

La exclusión social es un proceso mediante el cual ciertos individuos o grupos son sistemáticamente marginados de la participación plena en la vida social, económica, cultural y política de sus sociedades. Este concepto va más allá de la falta de ingresos y abarca la privación de derechos, la falta de acceso a servicios esenciales y la negación de oportunidades para la integración social (Atkinson, 1998). La exclusión social puede ser causada por múltiples factores, incluyendo la discriminación, la falta de educación, el desempleo y la precariedad laboral.

Según la teoría de la exclusión social, la falta de acceso a oportunidades y recursos es la causa fundamental de la exclusión social. Esta teoría sugiere que las políticas públicas deben enfocarse en promover la inclusión social y la igualdad de oportunidades, garantizando que todos los individuos tengan acceso a los servicios esenciales, educación, empleo y participación en la vida comunitaria (Silver, 1994). La inclusión social implica no solo la integración económica, sino también la participación en la toma de decisiones y la construcción de redes sociales.

Ambas teorías son relevantes para comprender la situación de los trabajadores informales en México. La falta de recursos económicos los deja vulnerables a vivir en condiciones precarias, en asentamientos informales con carencia de servicios básicos y

sin acceso a créditos hipotecarios. Además, la exclusión social les impide acceder a políticas públicas de vivienda y programas de apoyo para mejorar sus condiciones de vida.

2.1.4.3 Interrelación entre pobreza y exclusión social

La pobreza y la exclusión social están interrelacionadas de manera que la pobreza puede conducir a la exclusión social y viceversa. La falta de recursos económicos limita la capacidad de las personas para participar plenamente en la sociedad, accediendo a educación de calidad, empleo digno, servicios de salud adecuados y una vivienda segura. Por otro lado, la exclusión social puede perpetuar la pobreza al restringir el acceso a oportunidades de desarrollo y al mantenimiento de redes de apoyo social (Lister, 2004).

En el contexto de los trabajadores informales, ambas teorías tienen una relevancia particular. La informalidad laboral, caracterizada por la falta de contratos formales, salarios inestables y ausencia de protección social, agrava la situación de pobreza. Los trabajadores informales a menudo viven en condiciones precarias, en asentamientos informales con carencias de servicios básicos y sin acceso a créditos hipotecarios (Portes & Haller, 2005). Esta situación se ve exacerbada por la exclusión social que experimentan, ya que son marginados del acceso a políticas públicas de vivienda y programas de apoyo que podrían mejorar sus condiciones de vida.

2.1.5 Enfoques sobre el acceso a la vivienda asequible

El acceso a la vivienda asequible es reconocido como un derecho humano fundamental por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) desde la Declaración Universal de Derechos Humanos en 1948. Diversas corrientes de pensamiento coinciden en la importancia de garantizar el acceso a una vivienda adecuada como un elemento clave para la justicia social y la igualdad de oportunidades

2.1.6 Vivienda como derecho humano y su relación con el desarrollo sostenible

La vivienda es considerada un derecho humano fundamental, reconocido en diferentes instrumentos internacionales de derechos humanos. Implica no solo el acceso a una vivienda adecuada, sino también a servicios básicos, infraestructura y entornos saludables y seguros. Además, la vivienda es un componente clave del desarrollo sostenible, ya que su acceso y calidad están estrechamente relacionados con la reducción de la pobreza, la promoción de la igualdad de oportunidades y la protección del medio ambiente (ONU-Hábitat, 2013, 2015).

2.1.7 Factores de oferta y demanda en el mercado de vivienda

Es fundamental analizar los factores que inciden en la oferta y demanda de vivienda para comprender mejor la dinámica del mercado. La teoría de la producción explica que la oferta de vivienda depende de los costos de producción y la rentabilidad esperada por los constructores. En cuanto a la demanda, la teoría del consumidor sostiene que esta depende del precio de la vivienda y las preferencias de los compradores en cuanto a tamaño, ubicación y calidad (Cochrane, 2017; Mankiw, 2014).

A pesar de los avances teóricos y normativos, persisten barreras y desafíos que dificultan el acceso a una vivienda digna para los trabajadores con bajos ingresos e informales en México. La política de vivienda ha sido prioritaria en las últimas décadas, pero los resultados han sido insuficientes para cubrir las necesidades de la población más vulnerable (Morales-Gómez, 2019).

Estos conceptos y teorías sustentan el proyecto de intervención sobre estrategias para la adquisición de vivienda para trabajadores informales e ingresos bajos en México. Es fundamental comprender la complejidad del problema de la vivienda para estos trabajadores y desarrollar estrategias específicas para abordar esta problemática.

2.1.8 Autoconstrucción

La autoconstrucción se define como "un proceso de construcción de viviendas en el que los propietarios son los principales responsables de la planificación, diseño y construcción de su propia vivienda, generalmente con la ayuda de amigos y familiares" (Morales, 2014).

2.1.8.1 Autoconstrucción asistida

La autoconstrucción asistida es otra alternativa interesante "Un proceso en el que los propietarios construyen su propia vivienda con la ayuda de un equipo de profesionales" (Herrera et al., 2017). Esta forma participativa cuenta con expertos calificados que guían el proceso desde el diseño arquitectónico hasta los acabados finales, asegurando el cumplimiento de las normas vigentes.

2.1.9 Clasificaciones de vivienda

2.1.9.1 Unidad de medida y actualización (UMA)

La UMA es una referencia económica en pesos mexicanos utilizada para determinar el valor de diversas obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales y locales. El principal objetivo de la implementación de la UMA fue desvincular el salario mínimo de la base de cálculo de diversos conceptos económicos, tales como multas, créditos hipotecarios y pagos de derechos, evitando que los aumentos en el salario mínimo impactaran negativamente en la inflación y en el costo de ciertos servicios y obligaciones. Como señalan Delgado y Núñez (2017), "la introducción de la UMA permite que el salario mínimo pueda incrementarse sin que ello implique un aumento automático en el costo de otras obligaciones que antes estaban atadas al salario mínimo" (p. 21).

El valor de la UMA se actualiza anualmente y es calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). La actualización se basa en el cambio en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), garantizando así que la UMA refleje la inflación y mantenga su valor real a lo largo del tiempo. Como explica el INEGI (2020), "el valor diario de la UMA se obtiene dividiendo el valor anual entre 365 días y el valor mensual multiplicando el valor diario por 30.4" (p. 7).

Actualmente, en 2024, el valor diario de la UMA es de \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,300.53 pesos mexicanos y el anual es de \$39,606.36 pesos mexicanos (INEGI, 2024), con una variación del 4.66% respecto al año anterior. (Ver Tabla 1)

Valor de la UMA			
Año	Diario	Mensual	Anual
2024	108.57	3,300.53	\$39,606.36

Tabla 1. Valor del UMA, realizada con datos del (Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía (INEGI), 2024)

2.1.9.2 Impacto de la UMA en la economía mexicana

La implementación de la UMA ha tenido un impacto significativo en diversos aspectos de la economía mexicana. Al desvincular el salario mínimo de una serie de obligaciones económicas y legales, la UMA permite ajustes más justos y realistas del salario mínimo, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de los trabajadores sin generar presiones inflacionarias. Como resultado, la UMA destaca como una medida eficaz para equilibrar las necesidades de justicia social con la estabilidad económica. Según García y Hernández (2018), "la UMA ha permitido que los salarios mínimos crezcan a un ritmo más acorde con las necesidades de los trabajadores, sin los efectos inflacionarios adversos que se observaban anteriormente" (p. 45).

2.1.9.3 Aplicación de la UMA en la vivienda económica

La relevancia de la UMA se extiende a múltiples áreas de la economía, incluyendo el sector de la vivienda. Según datos del Registro Único de Vivienda (RUV, 2022). Ver la vivienda económica en México se define como aquella cuyo valor no excede los 118 veces el salario mínimo mensual (VSMM) en su costo. Ver Tabla 1 Estas viviendas, con una superficie no superior a los 80 m², constan de una o dos recámaras, sala-comedor, cocina, baño, cochera y patio de servicio. Esta definición y los límites de costo son fundamentales para garantizar que las viviendas sean accesibles y habitables para las familias de bajos ingresos. (Ver Figura 1)



Figura 1. Características de vivienda económica. imagen obtenida del Registro Único de Vivienda (RUV, 2023).

La adopción de la UMA como referencia para el cálculo del costo de la vivienda económica refleja cómo esta unidad de medida puede influir en la política de vivienda y en la accesibilidad de viviendas dignas para las poblaciones más vulnerables. Al utilizar la UMA en lugar del salario mínimo, se puede evitar que los aumentos en el salario mínimo encarezcan automáticamente el costo de la vivienda, manteniendo así la asequibilidad.

Clasificación de la vivienda según su valor en UMAS \$		
Clase	Valor (UMAS)	Valor máximo MXN*
Económica	(0,118)	\$389,463
Popular B1	(118, 128)	\$422,468
Popular B2	(128, 158)	\$521,484
Popular B3	(158, 200)	\$660,106
Tradicional	(200, 350)	\$1,155,186
Media	(350, 750)	\$2,475,398
Residencial	(750, 1500)	\$4,950,795
Residencial Plus	más de 1,500	> \$4,950,795

Tabla 2. Clasificación de la vivienda según su valor en UMAS, Actualizado con base a la Unidad de Medida y Actualización UMA a febrero 2024 *Monto diario \$108.57 MXN y mensual \$3,300.53 MNX. (INEGI, 2024) Fecha elaboración propia , 2024.



3. Necesidades de Vivienda

3. Necesidades de vivienda

En México, millones de personas, incluyendo aquellos que trabajan en el sector informal, no tienen acceso a una vivienda adecuada. El sector informal en México está compuesto por trabajadores que no tienen un contrato de trabajo formal o que trabajan en empleos informales, sin acceso a prestaciones sociales y sin seguridad laboral (Morales-Gómez, 2019). La falta de vivienda adecuada para los trabajadores informales es un problema crónico que se ha agravado por la rápida urbanización y la falta de planificación urbana efectiva (Mariscal, 2018). Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el 43.9% de los hogares en México vive en condiciones de hacinamiento y el 23.1% de los hogares no cuenta con servicios básicos como agua potable, electricidad y drenaje (INEGI, 2019). Estas condiciones de vida inadecuadas tienen un impacto negativo en la salud, la educación y la calidad de vida de las personas.

La magnitud del problema se refleja en los datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) (INEGI, 2020) realizada por el INEGI, que indica que existen 35.3 millones de viviendas particulares habitadas¹ en México. De estas, 5.8 millones de viviendas en México se encuentran rentadas, cifra que ha ido en aumento en los últimos años. Entre

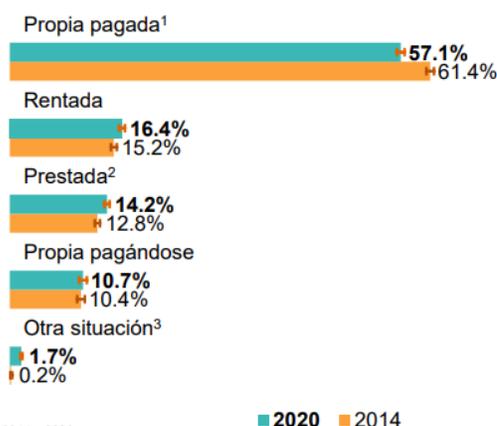
¹ INEGI 2020 tiene como concepto vivienda particular habitada como Vivienda particular que en el momento del levantamiento de la encuesta tiene residentes habituales que forman hogares. Incluye también cualquier recinto o local que estén habitados. (INEGI, El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2020)

estas viviendas particulares habitadas rentadas², 3.0 millones mencionan la falta de acceso a señalan acceso a crédito o recursos suficientes para comprar una casa como principal motivo. Además, el 46% de estas viviendas rentadas corresponden a la entidad federativa de San Luis Potosí. (INEGI, 2020). Este incremento en el número de viviendas rentadas destaca la dificultad que enfrentan los ciudadanos para adquirir viviendas propias.

En términos históricos, la tendencia hacia el alquiler también ha mostrado un incremento significativo. En 2014, el 15.2% de los ciudadanos vivía en casas rentadas, mientras que en 2020 la cifra aumentó a 16.4%. En contraste, el porcentaje de personas con casa propia disminuyó de 61.4% en 2014 a 57.1% en 2020 (INEGI, 2020).

VivPH TENENCIA Y MOTIVO DE RENTA

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas por tipo de tenencia, según año de levantamiento



ENVI 2014 y 2020:

¹ En vivienda propia se incluye: intestadas o en litigio.

² Incluye viviendas obtenidas de forma diferente a las enlistadas, como las viviendas invadidas.

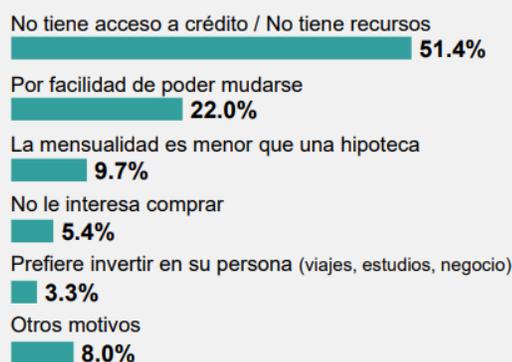
ENVI 2020:

³ Incluye viviendas rentadas por familiares o amistades u viviendas rentadas por el trabajo.

⁴ Fuente: INEGI, 2020. *Figura 2. Tenencia y Motivo de renta obtenida de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) (INEGI, 2020)*

Fue

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas rentadas, según motivo principal de renta⁴



5.8 millones viviendas rentadas
54.0% de ellas con **contrato de renta vigente**

² INEGI 2020 tiene como concepto de Vivienda particular habitada rentada es cuando los ocupantes de la vivienda pagan renta o alquiler por el uso de la vivienda. (INEGI, El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2020)

La principal razón para alquilar es la falta de acceso a créditos hipotecarios o recursos suficientes para comprar una casa; el 51.4% de los encuestados indicó esta razón (INEGI, 2020). Esta tendencia pone de manifiesto las barreras económicas que impiden a muchos mexicanos acceder a una vivienda propia. Ver Figura 2

Necesidad de renta, compra o construcción.

La problemática del déficit de viviendas en México se profundiza cuando se consideran las cifras del INEGI (2020), que reportan un déficit de 8.2 millones de viviendas, lo que representa el 23.3% de la vivienda particular habitada, esto en base a los 21.1% que equivale a:

“7.6 millones de hogares informaron tener la necesidad o está planeando rentar, construir o comprar una vivienda, el 7.7% busca vivienda para renta; el 59.4% planea construir y el 37.9% pretende comprar. Al momento de planear construir o comprar una vivienda es probable que recurran a un crédito o préstamo para su financiamiento; el 56.8% planea utilizar un crédito informal (préstamo de familiar,

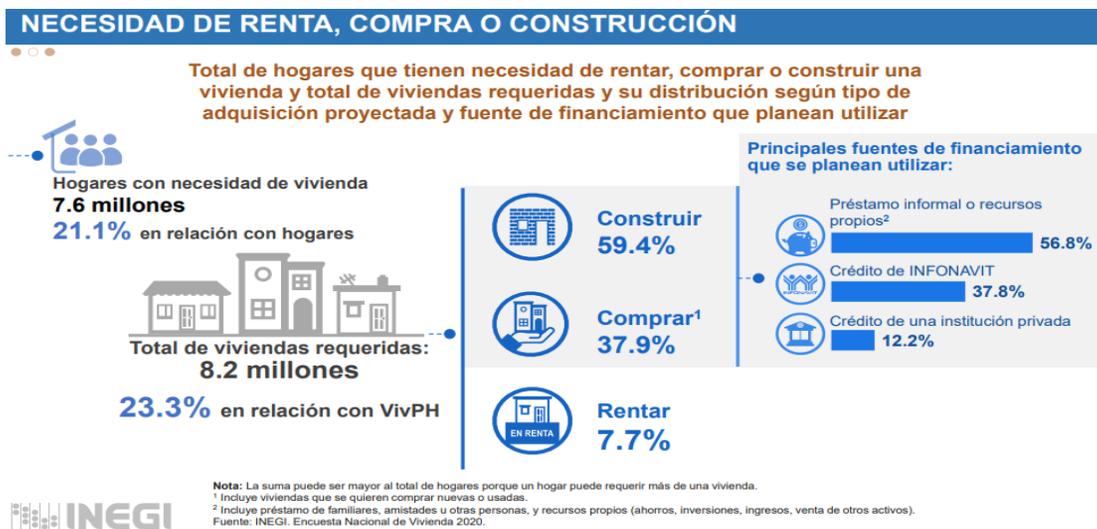


Figura 3. Necesidad de renta, compra o construcción, obtenida de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020 INEGI.

amigo u otra persona) o recursos propios; el 37.8% considera usar un crédito INFONAVIT y el 12.2% se menciona un crédito de una institución financiera privada.” (INEGI, El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2020) Estas cifras subrayan la importancia de los créditos y préstamos en la adquisición de viviendas. Ver Figura 3

En cuanto a la adquisición de viviendas propias ver Figura 4,

“Según los datos del INEGI (2020) revelan que el 57.3% de las viviendas propias en el país se adquirieron por autoconstrucción o autoproducción, una cifra similar a la registrada en 2014.El 20.8% se adquirió nueva, porcentaje mayor en casi cuatro puntos porcentuales en relación con el dato de 2014; 14.6% de las viviendas propias se compró usada y 7.2% fue adquirida de otra forma, que puede ser por herencia, por regalo, u otra situación.” (INEGI, El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2020).

VivPH Propias POR FORMA DE ADQUISICIÓN

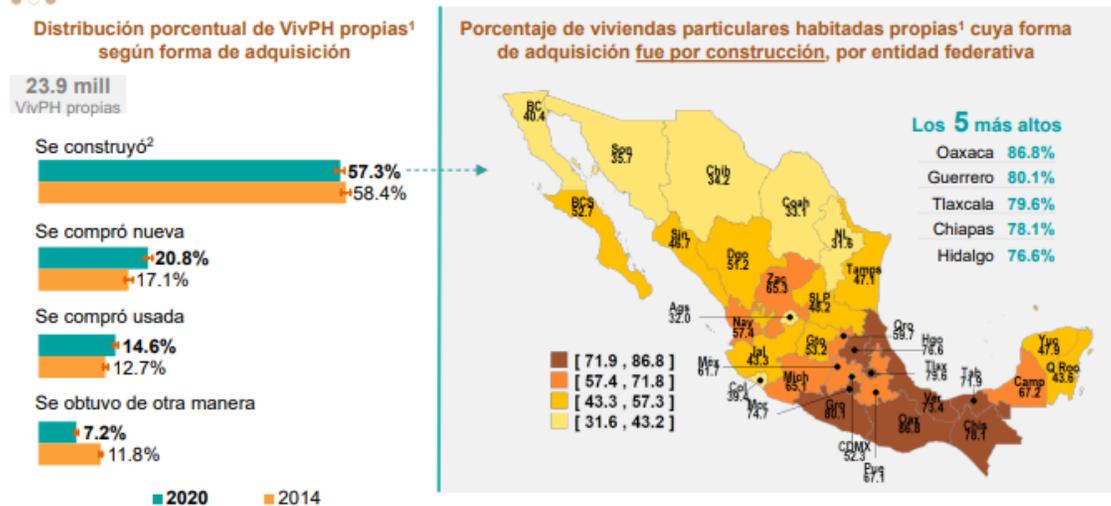


Figura 4. VivPH propias por forma de adquisición, obtenida de la Encuesta de Nacional de Vivienda (ENVI) 2020

Estos datos destacan las diversas formas en que los mexicanos acceden a la vivienda propia, y la preponderancia de la autoconstrucción como método principal.

Mientras tanto por entidad federativa, las viviendas propias que se adquirieron por autoproducción o autoconstrucción tienen una variación importante en su comportamiento, los porcentajes oscilan de un 31.6% hasta un 86.8%. San Luis Potosí se encuentra en el 48.2% con lo que se puede señalar que en el estado cinco de cada 10 viviendas se adquieren por construcción o producción propia. Lo cual nos dice que el estado se encuentra en los porcentajes más bajos de adquisición de vivienda mediante este tipo de sistema de construcción.

Por otro lado,

“Analizando únicamente las viviendas que se adquirieron nuevas o usadas (que en conjunto suman 8.5 millones de viviendas), la distribución por fuente de financiamiento permite identificar que para las viviendas que se adquieren de esta forma, el crédito INFONAVIT tiene una alta participación con 48.6%; el uso de recursos propios presenta una concentración del 38%, seguido del crédito con institución financiera privada con 14.8 por ciento.” (INEGI, El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2020).

Esto ayuda a identificar a la financiera que más se utiliza al comprar una vivienda y las que requieren encontrar otras estrategias para apoyar a financiar a más población que lo necesite. A nivel entidad federativa San Luis Potosí se encuentra en un porcentaje con un 82.6 % de viviendas propias adquiridas nuevas o usadas con créditos vigentes

INFONAVIT. Este análisis con datos solo de vivienda nueva o usada, por lo que a continuación se presentan las instituciones con programas de vivienda para trabajadores informales y formales que cuenten con montos de créditos bajos.

3.1 Población

La situación de la vivienda en San Luis Potosí debe ser considerada en el contexto de su población. El Estado de San Luis Potosí cuenta con una población de 2 181 388 personas, de las cuales solo 1 271 278 personas se encuentran ocupadas, y de esta población ocupada en base a la Gráfica 1 Población ocupada por condición de informalidad, realizada con datos de . Fecha elaboración propia, 2023. El 54 % de la población se encuentra trabajando de manera informal, y el 46% de manera formal.

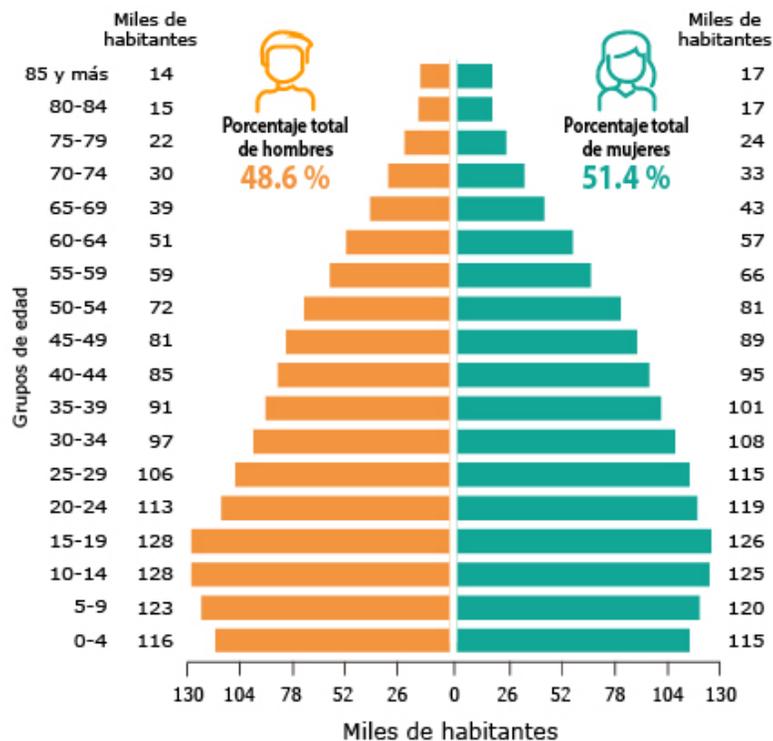


Figura 5. Habitantes por edad y sexo San Luis Potosí 2020. Obtenida de INEGI 2020.

La situación de la vivienda en San Luis Potosí debe ser considerada en el contexto de su población.

En términos de distribución poblacional, la ciudad de San Luis Potosí posee una población de 911,908 personas, junto con Soledad de Graciano Sánchez con una población de 332,072 personas, que en total son 1 243 980 personas (INEGI, 2020). Dentro de la Figura 5. Habitantes por edad y sexo San Luis Potosí 2020. Obtenida de INEGI 2020. , Finalmente, la adquisición de viviendas está influenciada por la etapa del ciclo de vida de las personas. La población entre 20 y 44 años es la más probable de adquirir vivienda debido a su ciclo de vida, que generalmente incluye el matrimonio y la formación de un hogar. Esto excluye a las personas de mayor edad (ancianos y jubilados) y a los jóvenes que no cuentan con los recursos ni las oportunidades para adquirir bienes inmuebles (INEGI, 2020). Este análisis demográfico es crucial para entender la demanda de vivienda y planificar adecuadamente las políticas de vivienda.

3.2 Segmentación por edad y etapa de vida

3.2.1 *Adulto y joven (20-44 años):*

- **Características:** Este grupo está en una etapa de formación de familias, matrimonios y estabilidad laboral.
- **Necesidades:** Principalmente requieren acceso a vivienda, servicios de salud, educación para sus hijos y estabilidad financiera.

- **Accesibilidad:** Tienen mayores probabilidades de acceder a créditos hipotecarios y programas de vivienda debido a sus ingresos y estabilidad relativa. Sin embargo, su acceso puede verse afectado por la condición de su empleo (formal o informal).

3.2.2 Ancianos y jubilados (60 – 80 años)

- **Características:** Este grupo generalmente ha salido de la fuerza laboral activa y depende de pensiones o ahorros.
- **Necesidades:** Servicios de salud accesibles, apoyo social y, en muchos casos, vivienda adaptada.
- **Accesibilidad:** Aunque pueden tener acceso a algunos programas de apoyo social y salud, su capacidad para adquirir nuevas propiedades es limitada debido a ingresos fijos y, a menudo, bajos.

3.2.3 Niños y jóvenes (Menores de 20 años):

- **Características:** Dependientes de los ingresos y el apoyo de sus familias.
- **Necesidades:** Educación, salud y un ambiente de vida estable.
- **Accesibilidad:** No tienen capacidad para acceder a bienes inmuebles o servicios financieros directamente, pero son afectados por la accesibilidad de sus padres o tutores.

3.2.4 Salario usuario

El salario promedio de un trabajador en San Luis Potosí es de \$5,140 pesos mensuales. Sin embargo, analizando la Gráfica 2. Salario Mensual Promedio en San Luis Potosí, realizado con datos del (Gobierno de México, 2023), se puede observar una disparidad en los salarios entre los diferentes segmentos de trabajo formal \$6,510 e informal \$3,910, lo que evidencia la diferencia en las oportunidades disponibles para los trabajadores en estos sectores.



4. Instituciones del Sector Vivienda (Públicas)

4. Instituciones del sector vivienda (Públicas)

Existen diversas instituciones públicas en México que ofrecen programas y créditos para que los trabajadores puedan adquirir vivienda o terrenos. A continuación, presento algunos de los programas más destacados:

1. **INFONAVIT:** Es una institución pública que otorga créditos hipotecarios a los trabajadores que cotizan en el Instituto. Los créditos se otorgan en función del salario y las aportaciones que realiza el trabajador al INFONAVIT. El crédito puede ser utilizado para adquirir una vivienda nueva o usada, construir, ampliar o remodelar una vivienda, o bien, para liquidar un crédito hipotecario previo.
2. **FOVISSSTE:** Es una institución pública que otorga créditos hipotecarios a los trabajadores al servicio del Estado. Los créditos se otorgaban mediante sorteos anuales, actualmente el proceso es más sencillo que es solo solicitar tu crédito para formarte y pueden ser utilizados para adquirir una vivienda nueva o usada, construir o ampliar una vivienda, o bien, para liquidar un crédito hipotecario previo.
3. **SHF:** Es una institución pública que otorga créditos para la adquisición de vivienda a través de la banca comercial y las Sofoles. Los créditos pueden ser utilizados para adquirir una vivienda nueva o usada, construir o remodelar una vivienda, o bien, para liquidar un crédito hipotecario previo.
4. **CONAVI:** Es la que ofrece programas de financiamiento para la adquisición de vivienda a través de la banca comercial y las Sofoles. Los programas están

dirigidos a familias con ingresos bajos y medianos y ofrecen subsidios para el pago de enganches, avalúos y escrituración.

5. FONHAPO: Es una institución pública que otorga créditos para la adquisición de vivienda a través de la banca comercial y las Sofoles. Los créditos están dirigidos a familias con ingresos bajos y medianos y pueden ser utilizados para adquirir una vivienda nueva o usada.

4.1 INFONAVIT

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) es una institución mexicana privada encargada de otorgar créditos para vivienda a los trabajadores afiliados. A continuación, se describen las características y requisitos generales de los programas de crédito que ofrece:

4.1.1 Características y requisitos de los programas

Características:

- Los programas de crédito de INFONAVIT ofrecen financiamiento para la adquisición, construcción, mejoramiento o remodelación de vivienda.
- El plazo para pagar el crédito puede ser de hasta 30 años.
- Los intereses que se aplican son fijos y se ajustan de acuerdo con el salario del trabajador.
- En algunos casos, se pueden obtener subsidios que reducen el monto del crédito y/o los intereses.

Requisitos:

- Ser trabajador activo y estar registrado en el INFONAVIT.
- Haber acumulado al menos 116 puntos en la subcuenta de vivienda.

- Contar con una relación laboral vigente y un salario suficiente para cubrir el pago del crédito.
- No tener un crédito hipotecario vigente con INFONAVIT.
- No estar en proceso de liquidación de un crédito INFONAVIT.
- Aprobar el proceso de evaluación crediticia. FOVISSSTE

OFERTA INFONAVIT

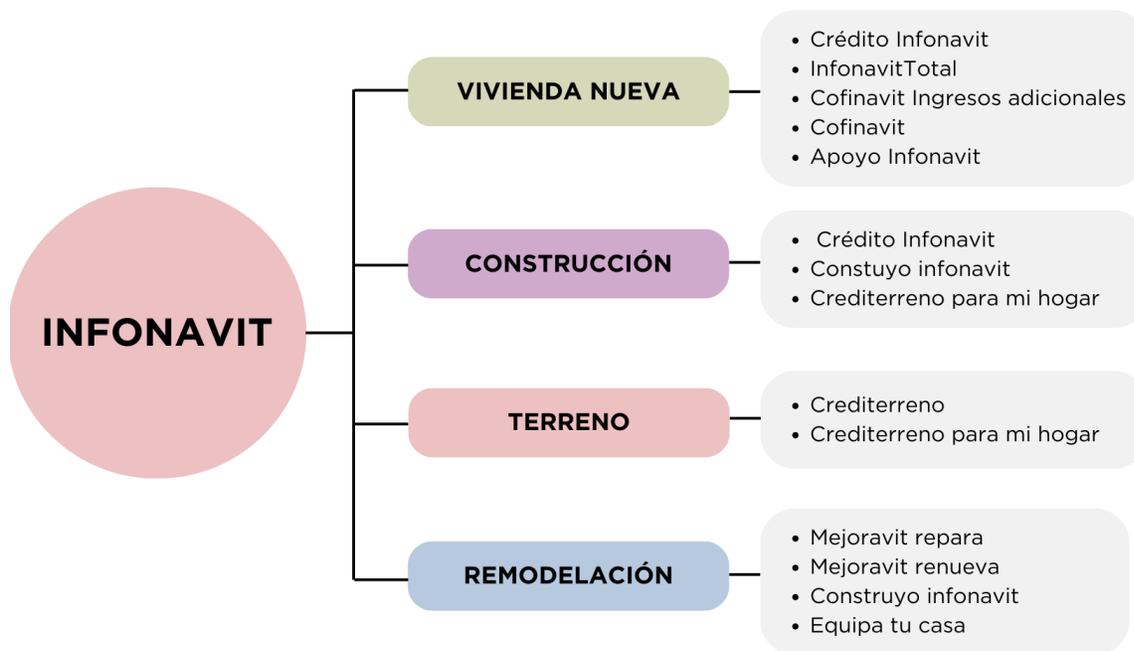


Figura 6. Oferta INFONAVIT, realizada con datos INFONAVIT 2024.

El esquema de oferta del INFONAVIT está diseñado para proporcionar una visión clara y detallada de las diferentes opciones de financiamiento disponibles para los trabajadores. La oferta va desde la vivienda nueva, construcción, terreno hasta remodelación. A continuación, se describe cada tipo de oferta y los requisitos necesarios para acceder a ellos:

4.1.1.1 Programa Construyo

Ficha de síntesis 1: Programa “Construyo”

Nombre de programa: **Construyo**

Descripción: Programa que ofrece financiamiento para la construcción de viviendas en terrenos propios, con apoyo técnico de un arquitecto del INFONAVIT.

Características:

- **Monto máximo de financiamiento:** \$544,889.60 pesos.
- **Plazo de pago:** Hasta 20 años.
- **Tasa de interés:** Fija, ajustada al salario del trabajador.

Requisitos:

- Ser trabajador activo registrado en INFONAVIT.
- Acumular al menos 1080 puntos en la subcuenta de vivienda.
- No tener un crédito hipotecario vigente con INFONAVIT.
- Aprobar el proceso de evaluación crediticia.
- Tener una cuenta en una AFORE.
- Historial favorable en el Buró de Crédito.

Fuente:

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). (2024).

Requisitos y condiciones de créditos. Recuperado de <https://www.INFONAVIT.org.mx>

4.1.1.2 Crédito INFONAVIT

Ficha de síntesis 2: Crédito INFONAVIT

Nombre de programa: Crédito INFONAVIT

Descripción: Este crédito está destinado a construcción vivienda en terreno propio, proporcionando un financiamiento significativo que permite a los trabajadores adquirir una vivienda adecuada a sus necesidades.

Características:

- **Monto máximo de financiamiento:** \$2, 716,334.54 pesos.
- **Plazo de pago:** Hasta 30 años.
- **Tasa de interés:** Fija, ajustada al salario del trabajador.

Requisitos:

- Ser trabajador activo registrado en INFONAVIT.
- Acumular al menos 880 puntos en la subcuenta de vivienda.
- No tener un crédito hipotecario vigente con INFONAVIT.
- Aprobar el proceso de evaluación crediticia.
- Tener una cuenta en una AFORE.
- Historial favorable en el Buró de Crédito.

Fuente:

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). (2024).

Requisitos y condiciones de créditos. Recuperado de <https://www.INFONAVIT.org.mx>

4.1.1.3 Créditerreno para mi hogar.

Ficha de síntesis 3: Créditerreno para mi hogar.

Nombre de programa: Créditerreno para mi hogar.

Descripción: Este programa está diseñado para la compra de terrenos donde posteriormente se podrá construir una vivienda, ofreciendo un financiamiento considerable para asegurar la adquisición del terreno.

Características:

- **Monto máximo de financiamiento:** \$ 2, 834,454.00 pesos.
- **Plazo de pago:** Hasta 30 años.
- **Tasa de interés:** Fija, ajustada al salario del trabajador.

Requisitos:

- Ser trabajador activo registrado en INFONAVIT.
- Acumular al menos puntos en la subcuenta de vivienda.
- No tener un crédito hipotecario vigente con INFONAVIT.
- Aprobar el proceso de evaluación crediticia.
- Tener una cuenta en una AFORE.
- Historial favorable en el Buró de Crédito.

Fuente:

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). (2024).

Requisitos y condiciones de créditos. Recuperado de <https://www.INFONAVIT.org.mx>

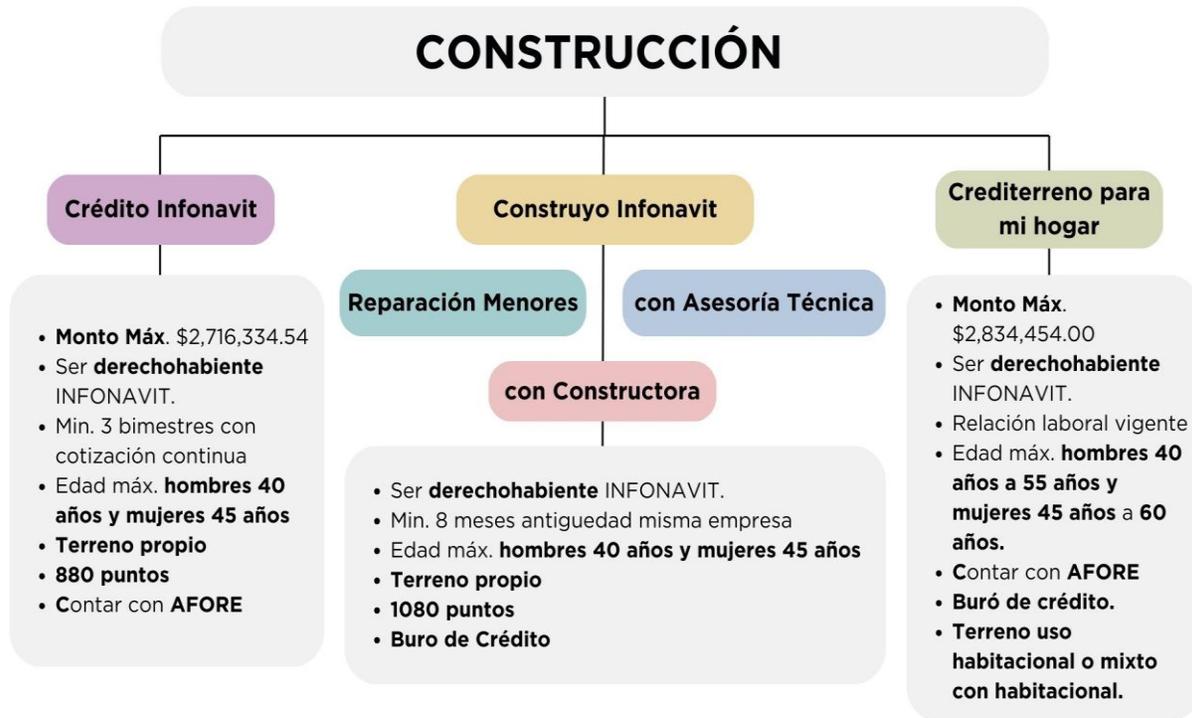


Figura 7. Oferta construcción de INFONAVIT 2024.

Estos requisitos aseguran que los solicitantes estén financieramente preparados y sean elegibles para recibir el apoyo necesario para la construcción o compra de sus viviendas. Es importante mencionar que estos requisitos y características pueden variar según las políticas y regulaciones vigentes en cada momento. Por lo tanto, es recomendable que los interesados en solicitar este crédito se informen detalladamente en la página web de INFONAVIT o acudan a una de sus oficinas para obtener información actualizada y personalizada.

4.1.1.4 Créditerreno

Ficha de síntesis 4: Créditerreno

Nombre de programa: Créditerreno

Descripción: Este programa es una modalidad de crédito que ofrece el INFONAVIT para la compra de un terreno con el fin de construir una vivienda, de la misma manera créditerreno para mi hogar la cual ayuda a adquirir el terreno y la construcción. A continuación, se detallan sus características y requisitos generales:

Características:

- **Monto máximo de financiamiento:** \$1,600,000 pesos
- **Plazo de pago:** Hasta 20 años. Y terreno y construcción 30 años.
- **Tasa de interés:** Fija, ajustada al salario del trabajador.
- **Características del terreno:** El terreno debe contar con servicios básicos (agua, drenaje y energía eléctrica) y estar ubicado en una zona urbana o semiurbana.

Requisitos:

- Ser trabajador activo registrado en INFONAVIT.
- Acumular al menos puntos en la subcuenta de vivienda.
- No tener un crédito hipotecario vigente con INFONAVIT.
- Aprobar el proceso de evaluación crediticia.
- Tener una cuenta en una AFORE.
- Historial favorable en el Buró de Crédito.

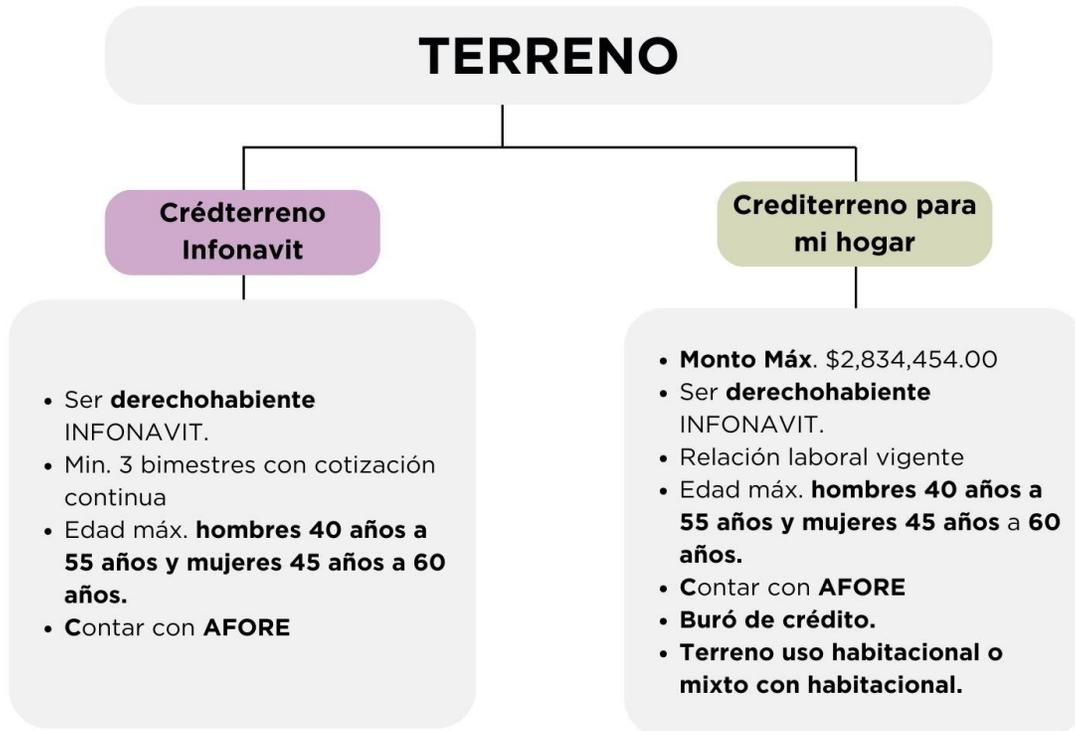


Figura 8. Oferta para adquirir terreno, Realizado con datos del INFONAVIT 2024.

4.2 FOVISSSTE

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) es una institución mexicana encargada de proporcionar financiamiento para la adquisición, construcción, mejora, ampliación y reparación de viviendas a los trabajadores del sector público. El FOVISSSTE forma parte del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), que es el organismo encargado de brindar servicios de seguridad social a los empleados del gobierno federal.

ESQUEMAS FINANCIAMIENTO FOVISSSTE

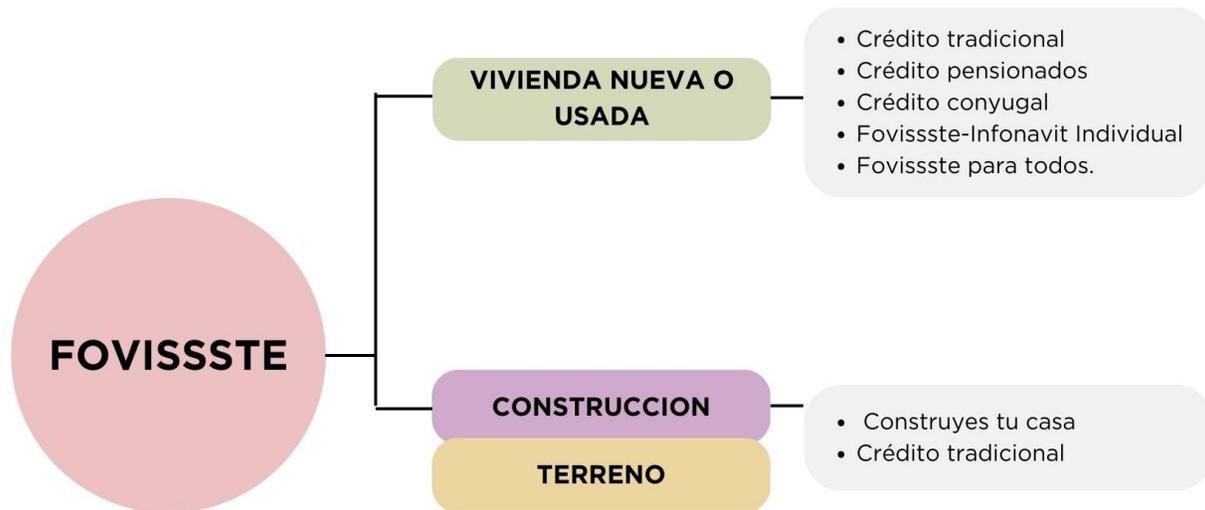


Figura 9. Esquema financiamiento FOVISSSTE 2023.

Tipos de Créditos de FOVISSSTE

FOVISSSTE ofrece una variedad de créditos hipotecarios para satisfacer las diferentes necesidades de los trabajadores, entre los cuales se incluyen:

4.2.1.1 Crédito conyugal

- **Crédito conyugal:** Permite a los trabajadores casados sumar los ingresos de ambos para obtener un mayor monto de financiamiento.

4.2.1.2 Crédito para pensionados

- **Crédito para pensionados:** Diseñado para los trabajadores jubilados que desean adquirir una vivienda.

4.2.1.3 Crédito FOVISSSTE

- **Crédito FOVISSSTE-INFONAVIT Individual:** Permite a los trabajadores que cotizan tanto al ISSSTE como al INFONAVIT acceder a un crédito conjunto.

Sin embargo, estos créditos son solo para vivienda terminada nueva o usada. Los únicos créditos que apoya la autoconstrucción es el Construyes tu casa y Crédito tradicional

4.2.1.4 Crédito tradicional:

- **Crédito tradicional:** Para la compra de vivienda nueva o usada, así como para la construcción en terreno propio, compra de terreno y construcción.

Características:

- Plazo máximo de pago 30 años
- El 100% del saldo de tu subcuenta de vivienda se aplica como primer pago.
- El 30% de tu saldo básico se retiene por nomina para el pago de tu crédito.

4.2.1.5 Construyes tu casa

- **Construyes tu casa:** para autoproducción asistida por profesionales en la edificación de vivienda de acuerdo con sus necesidades y presupuesto.

Se puede utilizar el crédito para:

- Construcción individual en terreno propio (100% del monto para la construcción de la vivienda).

- Construcción individual con **adquisición de suelo (35% del monto para la compra del terreno y el 65% para la construcción de la vivienda)**.
- Plazo máximo de pago 30 años
- El 100% del saldo de tu subcuenta de vivienda se aplica como primer pago.
- El 30% de tu saldo básico se retiene por nomina para el pago de tu crédito.

Estos dos esquemas de financiamiento podrían ayudar a obtener una vivienda con base en las posibilidades y necesidades del derechohabiente.

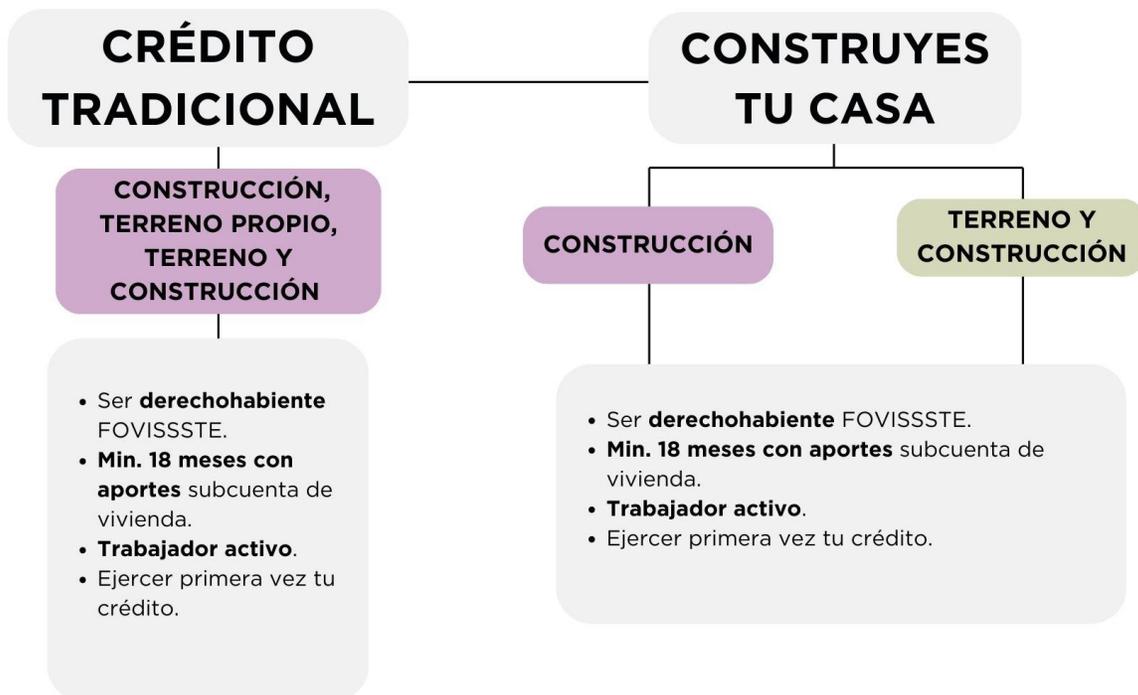


Figura 10. Requisitos de financiamientos FOVISSSTE 2023.

4.3 Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) es una entidad del gobierno federal de México encargada de promover y coordinar el desarrollo de viviendas accesibles y de calidad para la población de bajos ingresos. Su objetivo es implementar políticas, programas y acciones que fomenten el acceso a viviendas dignas y mejoren las condiciones de vida de las familias mexicanas (CONAVI, 2023).

Funciones de CONAVI

Las principales funciones de la CONAVI incluyen:

- Promoción y coordinación de programas de financiamiento: Facilitan la adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas.
- Generación de políticas: Mejoran la calidad y eficiencia en la construcción de viviendas.
- Regulación de desarrolladores de vivienda: Aseguran que las actividades de construcción cumplan con estándares de calidad.
- Coordinación interinstitucional: Trabajan con otras dependencias del gobierno y organizaciones civiles para desarrollar soluciones habitacionales.

4.3.1 Modalidades de Apoyo de CONAVI

4.3.1.1 Adquisición de vivienda

Esta modalidad facilita la adquisición de viviendas terminadas, ya sean nuevas o usadas, que cumplan con normativas locales y necesidades de habitabilidad. Estas viviendas deben tener servicios básicos y no estar ubicadas en zonas de riesgo. El subsidio está asociado a esquemas de cofinanciamiento con crédito. (Falcon, 2023)

4.3.1.2 Autoproducción

Este programa promueve la participación de los solicitantes en la construcción de sus viviendas, con asistencia técnica especializada. Se dirige a resolver problemas de hacinamiento y vivienda precaria tanto en áreas rurales como urbanas. Los apoyos pueden ser mediante cofinanciamiento con crédito o subsidios completos de CONAVI (Falcon, 2023)

4.3.1.3 Reubicación de vivienda

Apoya a familias que deben reubicarse debido a riesgos ambientales o proyectos gubernamentales prioritarios. La reubicación puede incluir la compra de suelo, adquisición de vivienda nueva, y construcción de conjuntos habitacionales. Los apoyos pueden ser mediante cofinanciamiento con crédito o subsidios completos de CONAVI. (Falcon, 2023)

4.3.1.4 Reconstrucción de vivienda

Se enfoca en restaurar o mejorar viviendas afectadas por desastres naturales. Incluye rehabilitación de viviendas con valor patrimonial y reconstrucción parcial o total de

viviendas. Los apoyos pueden ser mediante subsidios completos de CONAVI o cofinanciamiento sin crédito. (Falcon, 2023)

4.3.1.5 Mejoramiento de unidades habitacionales

Consiste en la rehabilitación de áreas comunes y servicios generales de unidades habitacionales deterioradas. El objetivo es mejorar su funcionamiento, evitar el deterioro y prolongar su vida útil. Los apoyos pueden ser mediante subsidios completos de CONAVI o cofinanciamiento sin crédito. (Falcon, 2023)

4.3.2 Líneas de apoyo

CONAVI ofrece 13 líneas de apoyo para la intervención en viviendas y 8 líneas de apoyo complementarias, que incluyen:

4.3.2.1 Adquisición de suelo

- Subsidios para la compra de terreno destinado a la producción de vivienda, cumpliendo con las normativas locales y libres de riesgos.

4.3.2.2 Vivienda nueva

- Subsidios para la construcción de nuevas viviendas a través de procesos de autoproducción, con apoyo técnico o mediante Organismos Ejecutores de Obra (Falcon, 2023).

4.3.3 Requisitos generales para financiamiento

Para obtener financiamiento de CONAVI, los solicitantes generalmente deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser ciudadano mexicano o extranjero con residencia legal en el país.

- Tener al menos 18 años y no superar la edad máxima especificada por el programa.
- Contar con ingresos comprobables suficientes para cubrir el financiamiento.
- Mantener una buena calificación crediticia y no tener deudas impagas.
- No haber recibido previamente apoyos gubernamentales para vivienda.
- Presentar documentos como identificación oficial, comprobante de domicilio, comprobante de ingresos y estados de cuenta bancarios.

Estos requisitos pueden variar según el programa específico de financiamiento de CONAVI. Es recomendable consultar las condiciones específicas de cada programa antes de aplicar (CONAVI, 2023).

MODALIDAD	LÍNEAS DE APOYO DE INTERVENCIÓN A LA VIVIENDA	MONTO EN UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN (UMA) MENSUAL VIGENTE
AUTOPRODUCCIÓN	Ampliación de Vivienda	con valor de hasta de 50 veces el valor de la UMA mensual vigente, en los cuales se podrá otorgar hasta el 60% de subsidio respecto del valor de la intervención. En aquellos casos en los que se considere necesario, la Comisión podrá otorgar un monto mayor de subsidio, previa autorización del Comité de Financiamiento y de su Junta de Gobierno.
	Vivienda Nueva	En el esquema de subsidio 100% Conavi y cofinanciamiento sin crédito se podrá otorgar un monto de subsidio de hasta 100 veces el valor de la UMA mensual vigente.
		En el esquema cofinanciamiento con crédito, el subsidio federal se otorgará para proyectos con valor de hasta de 100 veces el valor de la UMA mensual vigente, en los cuales se podrá otorgar hasta 60% de subsidio respecto del valor de la intervención, de acuerdo con lo establecido en el Anexo 8. En aquellos casos en los que se considere necesario, la Comisión podrá otorgar un monto mayor de subsidio, previa autorización del Comité de Financiamiento y de su Junta de Gobierno.
	Mejoramiento de Vivienda	En el esquema de Subsidio 100% Conavi y cofinanciamiento sin crédito se podrá otorgar un monto de subsidio de hasta 25 veces el valor de la UMA mensual vigente.
		En el esquema cofinanciamiento con crédito, el subsidio federal se otorgará para proyectos con valor de hasta de 25 veces el valor de la UMA mensual vigente, en los cuales se podrá otorgar hasta 60% de subsidio respecto del valor de la intervención. En aquellos casos en los que se considere necesario, la Comisión podrá otorgar un monto mayor de subsidio, previa autorización del Comité de Financiamiento y de su Junta de Gobierno.
	Rehabilitación de Vivienda edificada con sistemas constructivos tradicionales	En el esquema de Subsidio 100% Conavi y cofinanciamiento sin crédito se podrá otorgar un monto de subsidio de hasta 75 veces el valor de la UMA mensual vigente.
		En el esquema cofinanciamiento con crédito, el subsidio federal se otorgará para proyectos con valor de hasta de 75 veces el valor de la UMA mensual vigente, en los cuales se podrá otorgar hasta 60% de subsidio respecto del valor de la intervención.

Tabla 3. Montos de apoyo CONAVI. Obtenido de las Reglas de operación del programa de vivienda social 2023.

4.4 Instituto de la Vivienda del Estado de San Luis Potosí (INVIES)

El Instituto de la Vivienda del Estado de San Luis Potosí (INVIES) institución pública que se centra en la promoción, gestión y financiamiento de viviendas para personas que no pueden acceder a créditos tradicionales. Su misión incluye la búsqueda de fuentes alternativas de ingresos para alcanzar las metas del instituto y proporcionar viviendas económicas y sociales en el estado.

4.4.1 Funciones principales de INVIES

1. **Promoción y gestión de financiamiento:** INVIES promueve y gestiona mecanismos de financiamiento para la construcción, adquisición y mejoramiento de viviendas para personas sin acceso a créditos tradicionales.
2. **Ordenamiento territorial:** Contribuye al ordenamiento territorial e impulsa el desarrollo de viviendas económicas y sociales en el estado.
3. **Fortalecimiento institucional:** Fortalece el instituto como el organismo rector de las políticas y acciones de vivienda.
4. **Esquemas de financiamiento accesibles:** Implementa esquemas de financiamiento accesibles para personas de bajos ingresos.
5. **Simplificación administrativa:** Facilita los desarrollos habitacionales a través de la simplificación administrativa.

Las oficinas del INVIES están ubicadas en Las Fuentes #110, Col. Del Valle, C.P. 78200, San Luis Potosí, San Luis Potosí. La institución se encarga de ejecutar, apoyar y difundir acciones de vivienda, siendo un componente crucial para el desarrollo de proyectos habitacionales. Además, INVIES cuenta con terrenos estatales adecuados

para el desarrollo de vivienda, particularmente en Ciudad Satélite, una zona al oriente de la Zona Metropolitana de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez (Estado, 2022).



Figura 11 ¿Qué es lo que hace el INVIES? obtenida de la página slp.gob.mx

Nota: A la fecha de noviembre 2023 de esta investigación se extingue el INVIES y la Promotora del Estado para crear el Instituto de Regularización y Vivienda Social del Estado. La que llevará a cabo lo relacionado a la regularización de los asentamientos humanos y establecer mecanismos de impulso a la vivienda social.

4.4.2 Ciudad Satélite (Reserva territorial)

Ubicación y recursos de Ciudad Satélite

Ciudad Satélite se encuentra a 17 km del distribuidor vial Benito Juárez, en la intersección de la carretera federal 70 (tramo San Luis Rioverde) y el libramiento de cuota. La zona cuenta con diversas infraestructuras y servicios, entre ellos:

- **Abastecimiento de agua:** Dos pozos que suministran 80 litros por segundo cada uno, con un sistema de bombeo de velocidad variable.
- **Tratamiento de aguas residuales:** Planta de tratamiento con capacidad de 60 litros por segundo.
- **Energía eléctrica:** Subestación eléctrica con capacidad de 30,000 Kva y alumbrado público subterráneo.
- **Ciclovía:** Ciclovía principal sobre la carretera hasta la MM8.
- **Transporte público:** Servicios de transporte público que desplazan a 5,500 personas diariamente.
- **Seguridad:** Módulo de seguridad en la avenida San Nicolás de Jasso y planes para construir una "Base Satélite."
- **Educación:** Instituciones educativas que incluyen preescolar, primaria, secundaria, preparatoria y la Universidad Tecnológica Metropolitana (UTM) en construcción.
- **Salud y servicios comunitarios:** Un Centro Regional de Desarrollo Infantil y Estimulación Temprana (CEREDI), un Centro de Salud, un Centro Comunitario, áreas verdes y recreativas, y tiendas de conveniencia.

pueden adquirir. La adquisición requiere de algún crédito como FOVISSSTE o INFONAVIT.

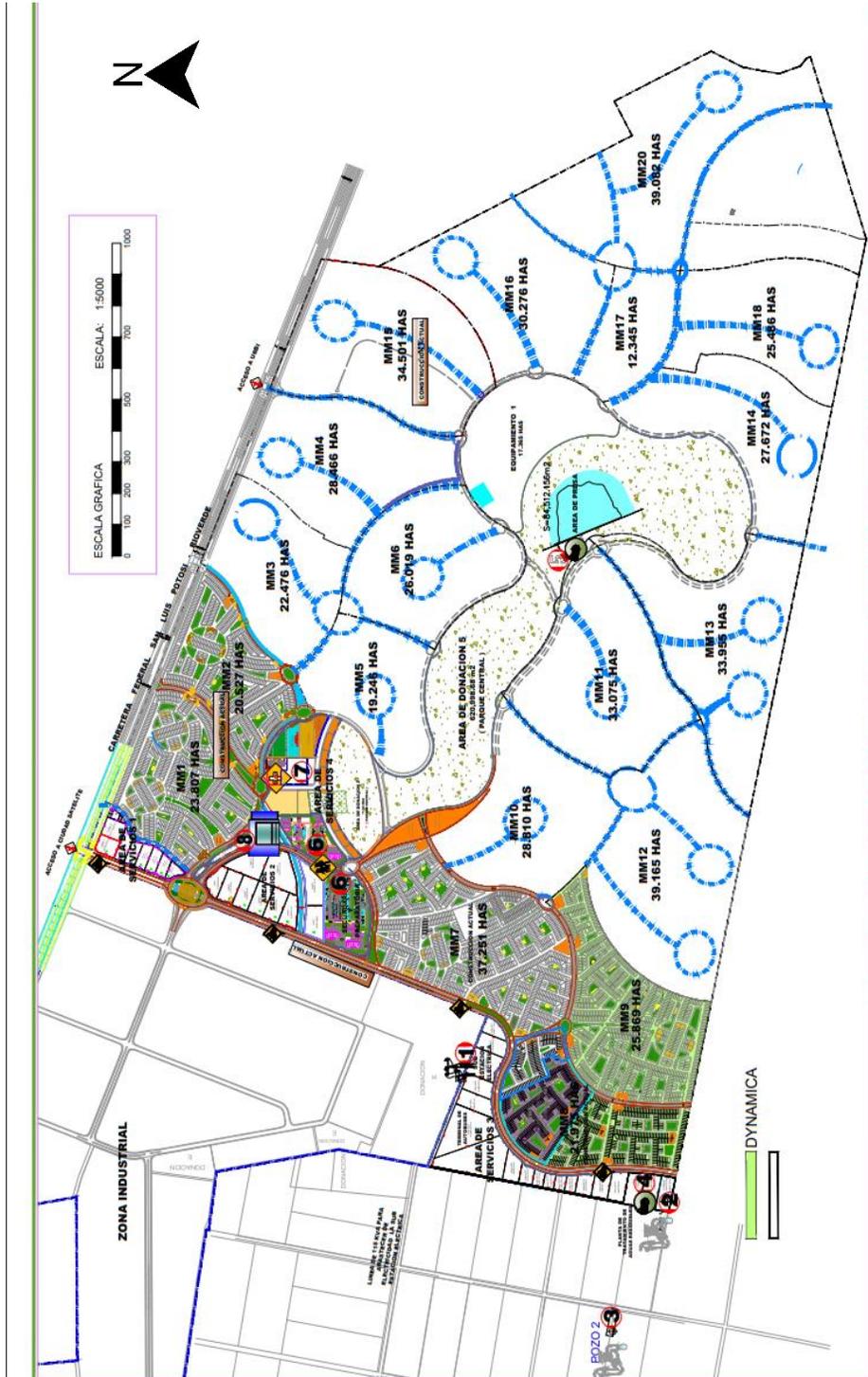


Figura 13. Plano Ciudad satélite, obtenido de INVIES.



Resultados y discusión

Resultados y discusión

A. Análisis institucional de programas de vivienda

El análisis de los datos de cada institución ha permitido identificar los programas que mejor se alinean con los objetivos., los cuales se centran en la adquisición de terrenos, construcción de viviendas y autoconstrucción. En la Tabla 4, se presentan estos programas que pertenecen a diversas instituciones como INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI y SHF, todas ellas dedicadas a proporcionar soluciones habitacionales para trabajadores, incluyendo aquellos del sector informal. Cada una de estas instituciones ofrece programas específicos que atienden distintas necesidades de financiamiento para la vivienda. A continuación, se destacan los aspectos clave de los programas de estas instituciones:

a. INFONAVIT:

Proporciona financiamiento tanto para la compra de terrenos como para la construcción de viviendas. Los programas incluyen opciones como Crédito ConstruYes y Crediterreno, que financian hasta el 100% del valor del terreno y la construcción, así como remodelaciones.

b. FOVISSSTE:

- Ofrece programas como CrediFOVISSSTE para construcción en terreno propio, que financia hasta el 100% del valor de la vivienda en terrenos propiedad del solicitante.

c. CONAVI:

- A través del Programa de acceso al financiamiento para soluciones habitacionales, esta institución financia hasta el 100% del valor del terreno y la construcción, facilitando el acceso a vivienda digna.

d. SHF:

- Su Programa de autoconstrucción y mejoramiento de vivienda financia hasta el 100% del valor de la vivienda, apoyando a aquellos que desean construir o mejorar sus hogares con condiciones flexibles y accesibles.

TRABAJADOR	Institución	Características Generales	Monto Máximo del Crédito	Plazo Máximo del Crédito	Requisitos
TRABAJADORES FORMALES	INFONAVIT	Vivienda nueva o usada, construcción terreno propio, autoconstrucción	\$ 2,834,454.00 pesos.	30 años	Ser trabajador registrado en el INFONAVIT y tener al menos 1080 puntos en la subcuenta de vivienda
	FOVISSSTE	Construcción, terreno propio, terreno y construcción. Autoconstrucción	Depende del derechohabiente.	31 años	Ser trabajador del Estado, contar con al menos 18 meses de cotización al FOVISSSTE y no tener un crédito FOVISSSTE vigente
TRABAJADORES INFORMALES	CONAVI	Financia hasta el 95% del valor del terreno y la construcción	\$1,510,500 pesos	32 años	Contar con un ingreso mensual mínimo de \$3,000 pesos y estar inscrito en el Registro Único de Vivienda
	SHF	Financia hasta el 95% del valor del terreno y la construcción	\$2,776,290 pesos	33 años	Contar con un ingreso mensual mínimo de \$8,096 pesos, haber ahorrado en la cuenta de ahorro voluntario y tener una precalificación positiva

Tabla 4. Tabla de programas de instituciones con características y requisitos. elaborado 2024.

El análisis de los datos de cada institución ha permitido identificar los programas que mejor se alinean con los objetivos, los cuales se centran en la adquisición de terrenos, construcción de viviendas y autoconstrucción. En la tabla anterior, se presentan estos programas que pertenecen a diversas instituciones como INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI y SHF, todas ellas dedicadas a proporcionar soluciones habitacionales para trabajadores, incluyendo aquellos del sector informal.

Estas instituciones juegan un papel crucial en la facilitación de la vivienda para sectores de la población que tradicionalmente tienen dificultades para acceder a créditos hipotecarios convencionales. Al analizar los programas ofrecidos, se puede seleccionar la opción más adecuada según las necesidades específicas de los beneficiarios.

En los datos anteriores de cada institución se realizó el análisis de programas, en la primera tabla se colocaron los programas que más acerca a lo que pretende la investigación, programas para compra de terrenos, apoyo para construcción, ambos en un sistema de autoconstrucción. Desde el INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI y SHF las cuales son instituciones para trabajadores informales.

Tabla de programas de instituciones con características y requisitos.

Crédito	Institución	Características Generales	Monto Máximo del Crédito	Plazo Máximo del Crédito	Requisitos
Crédito INFONAVIT	INFONAVIT	Vivienda nueva o usada, construcción terreno propio.	\$1,609,800 pesos	30 años	Ser trabajador registrado en el INFONAVIT y tener al menos 880 puntos en la subcuenta de vivienda.
Crédito ConstruYes	INFONAVIT	Autoconstrucción , terreno propio ampliación, asistencia profesional o Contratista.	\$1,609,800 pesos	30 años	Ser trabajador registrado en el INFONAVIT y tener al menos 1080 puntos en la subcuenta de vivienda.
Créditerreno para mi hogar.	INFONAVIT	Terreno y Construcción.	\$ 2,834,454.00 pesos.	30 años	Ser trabajador registrado en el INFONAVIT y tener al menos 1080 puntos en la subcuenta de vivienda.
Crediterreno	INFONAVIT	Terreno	\$1,600,000 pesos	20 años	Ser trabajador registrado en el INFONAVIT y tener los puntos en la subcuenta de vivienda.
Crédito tradicional	FOVISSSTE	Construcción, terreno propio, terreno y construcción.	Depende del derechohabiente.	30 años	Ser trabajador del Estado, contar con al menos 18 meses de cotización al FOVISSSTE y no tener un crédito FOVISSSTE vigente
CONSTRUYES TU CASA	FOVISSSTE	Construcción, terreno autoconstrucción	Depende del derechohabiente.	30 años	Ser trabajador del Estado, contar con al menos 18 meses de cotización al FOVISSSTE y no tener un crédito FOVISSSTE vigente.
Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales	CONAVI	Financia hasta el 95% del valor del terreno y la construcción	\$1,510,500 pesos	30 años	Contar con un ingreso mensual mínimo de \$3,000 pesos y estar inscrito en el Registro Único de Vivienda.
Programa de Autoconstrucción y Mejoramiento de Vivienda	SHF	Financia hasta el 100% del valor de la vivienda	\$2,776,290 pesos	30 años	Contar con un ingreso mensual mínimo de \$8,096 pesos, haber ahorrado en la cuenta de ahorro voluntario y tener una precalificación Positive.

Tabla 5. Tabla de Análisis de programas de vivienda por tipo de trabajador. Realización propia 2023

B. Análisis de usuarios y accesibilidad en las instituciones.

Segmentación por edad y etapa de vida a utilizar es adulto jóvenes (20-44 años) en base a sus características este grupo está en una etapa de formación de familias, matrimonios y estabilidad laboral, por lo que sus necesidades requieren principalmente acceso a vivienda, servicios de salud, educación para sus hijos y estabilidad financiera.

Este apartado examina la accesibilidad que tienen diversos usuarios con respecto a los requisitos y servicios ofrecidos por las instituciones financieras. Este análisis se enfoca en identificar y evaluar las barreras y facilitadores que enfrentan diferentes tipos de trabajadores, tanto formales como informales, enfrentan al intentar acceder a estos financiamientos. A través de este enfoque, se pretende resaltar las disparidades existentes y proponer recomendaciones para mejorar la accesibilidad para todos los trabajadores.

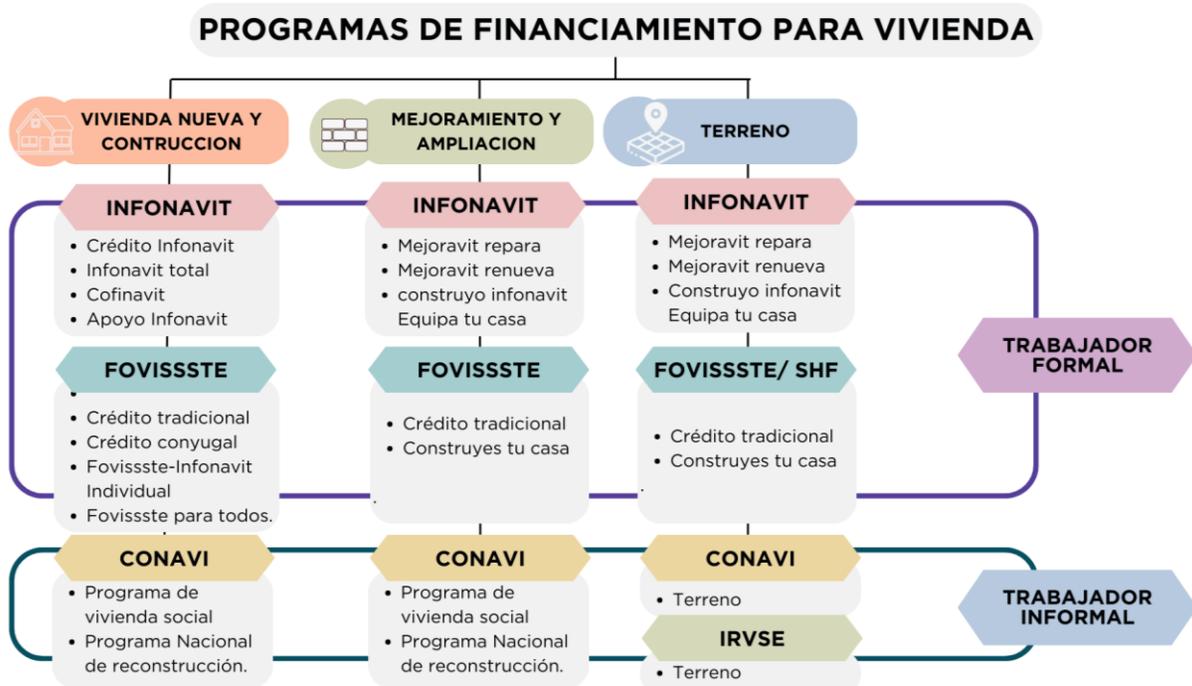


Figura 14. Análisis tipo de trabajadores e Instituciones Financiamiento para Vivienda. Elaboración propia.

Al examinar las instituciones de vivienda y su interacción con distintos tipos de trabajadores, se ha observado una marcada diferencia en las opciones disponibles para trabajadores formales e informales. Las instituciones tienden a ofrecer una mayor cantidad de servicios y programas dirigidos específicamente a los trabajadores formales, mientras que las opciones para los trabajadores informales son significativamente limitadas o incluso inexistentes. Esta disparidad genera una brecha de accesibilidad que debe ser abordada para asegurar la equidad en el acceso a los servicios de vivienda. Ver Figura 14.

Para ilustrar este análisis, se utilizarán como ejemplos distintos tipos de trabajadores, cada uno con características y necesidades específicas. Estos ejemplos permitirán una comprensión más clara y detallada de cómo las políticas y servicios de las instituciones de vivienda impactan a diferentes segmentos de la fuerza laboral. A continuación, se presentan los ejemplos seleccionados:

- 1. Trabajador formal de 18 Años**
- 2. Trabajador formal con más de 2 salarios mínimos**
- 3. Trabajador formal mayor de 45 años**
- 4. Trabajador informal con ingresos comprobables**
- 5. Trabajador informal con ingresos no comprobables**

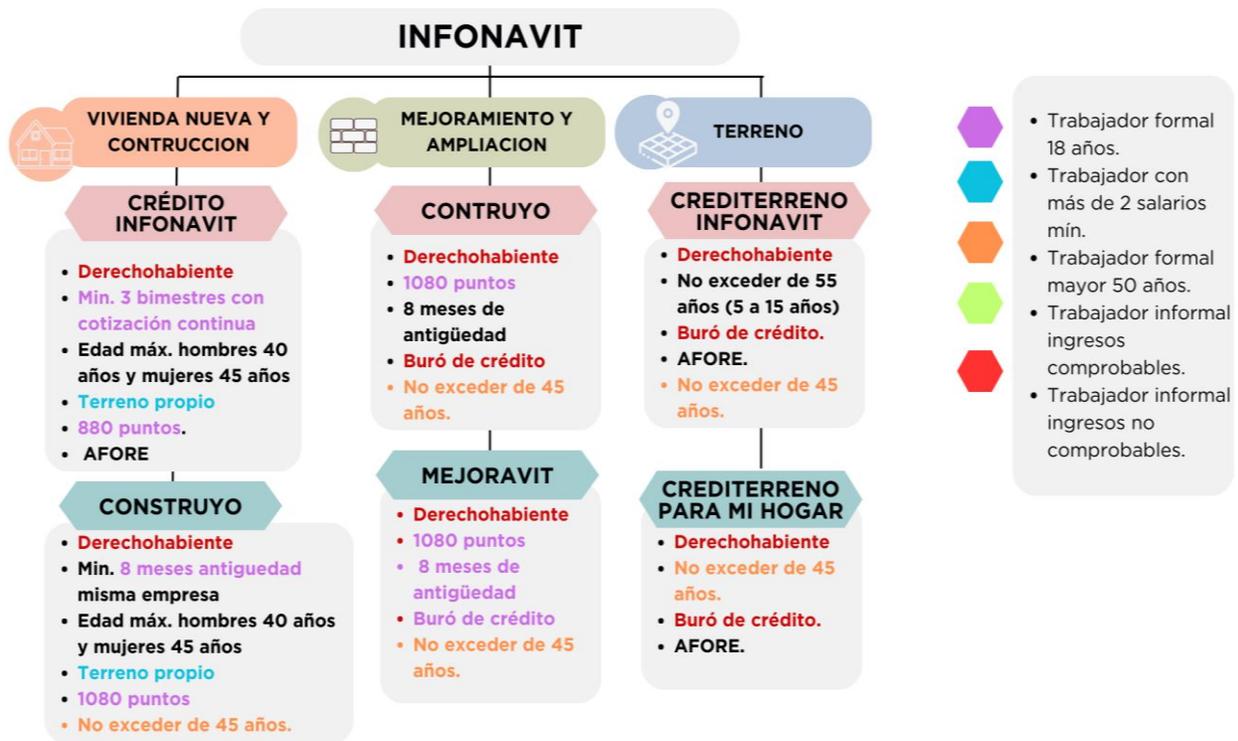


Figura 16. Requisitos INFONAVIT y usuarios. Realizado diciembre 2023.

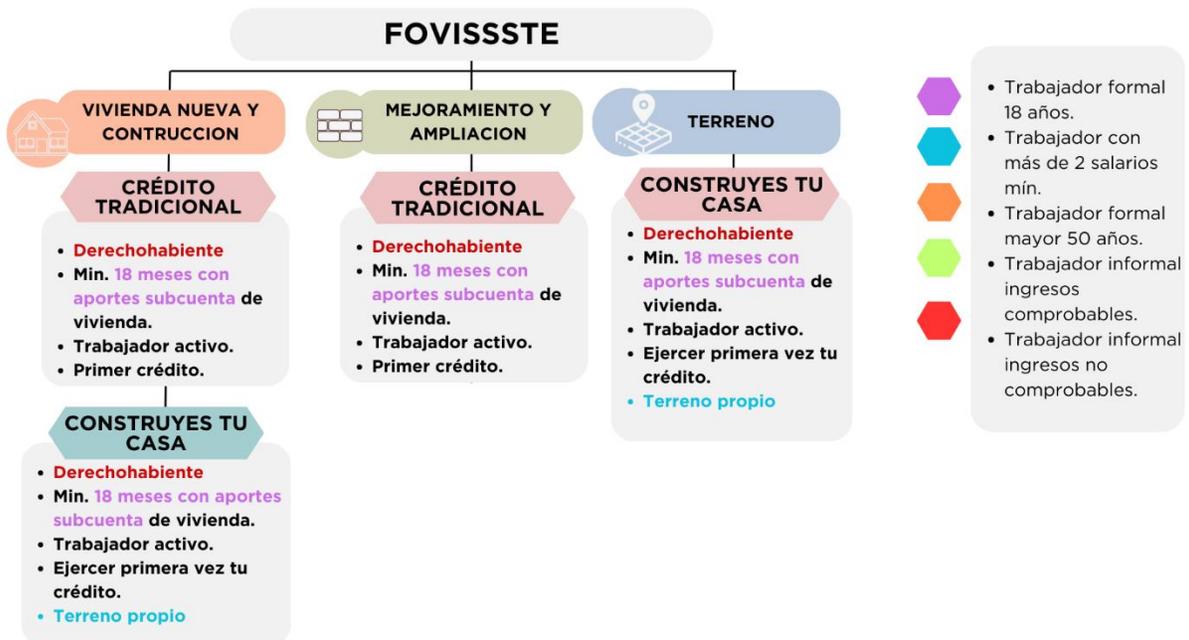


Figura 15. Requisitos FOVISSSTE y usuarios. Realizado diciembre 2023.

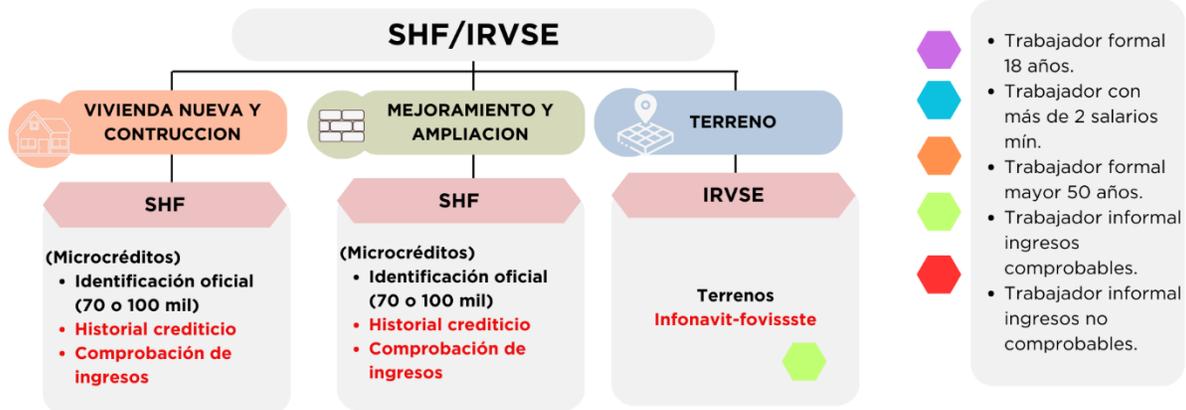


Figura 17. Requisitos SHF/ IRVSE y usuarios. Realizado diciembre 2023.

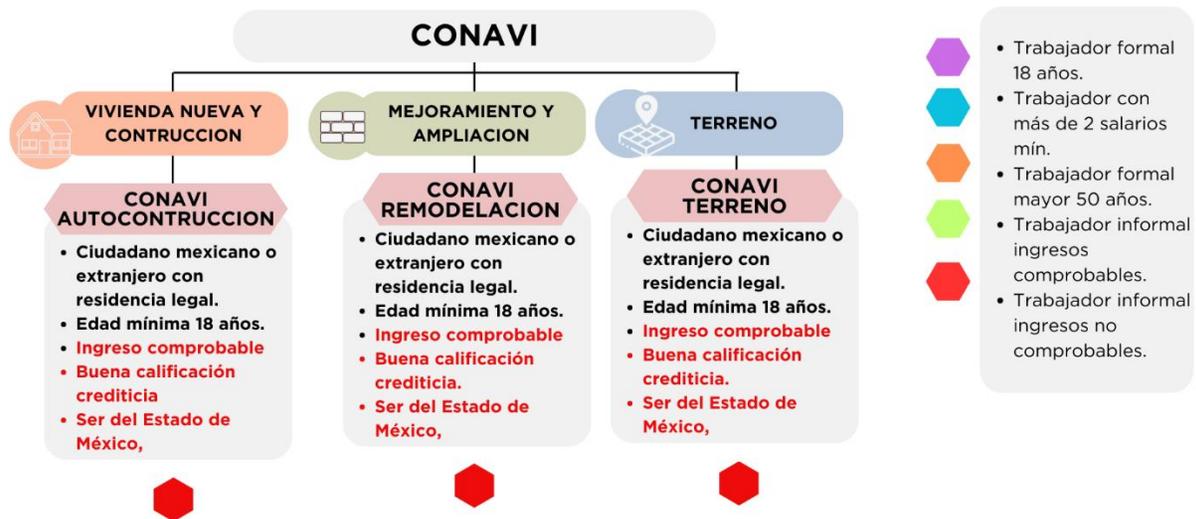


Figura 18. Requisitos CONAVI y usuarios. Realizado diciembre 2023.

En base al análisis realizado de los programas para trabajadores informales y con ingreso bajos se puede observar que el 80% de los financiamientos van dirigidos a trabajadores formales con 2 o más salarios mínimos. Sin embargo, de ese porcentaje solo algunos cuentan con los suficientes ingresos para poder obtener un crédito para adquirir una vivienda actualmente.

El 20% restante de los financiamientos se orienta hacia los trabajadores informales que pueden comprobar ingresos mediante tarjetas de crédito u otros métodos. Esta situación destaca una significativa exclusión de aquellos trabajadores informales que, a pesar de tener una fuente de ingresos, no pueden cumplir con los requisitos tradicionales de comprobación de ingresos, limitando severamente sus posibilidades de acceder a financiamiento para vivienda.

El análisis revela que los programas existentes están diseñados predominantemente para beneficiar a los trabajadores formales con ingresos relativamente altos, dejando en desventaja a una gran parte de la población laboral que opera en la informalidad o con ingresos bajos. Esta distribución desigual no solo perpetúa la inequidad en el acceso a la vivienda, sino que también subraya la necesidad urgente de reformar las políticas de financiamiento para incluir mecanismos que consideren las realidades económicas de los trabajadores informales.

Es crucial que las instituciones de vivienda y los formuladores de políticas consideren la implementación de programas más inclusivos que puedan atender las necesidades de los trabajadores informales. Estos programas deberían incluir opciones de financiamiento flexibles, métodos alternativos de comprobación de ingresos y condiciones adaptadas a las capacidades de pago de los trabajadores informales. Solo mediante un enfoque inclusivo y adaptado se podrá garantizar que todos los segmentos de la fuerza laboral tengan una oportunidad equitativa para acceder a una vivienda digna y segura.

Teniendo en cuenta los resultados nos enfocaremos en los trabajadores formales los cuales cuentan con más oportunidad para crear estrategias para adquisición de vivienda. Para este análisis comparando al usuario y la accesibilidad de las instituciones para trabajadores formales se toman las siguientes características como ejemplo de usuarios.

a. Análisis del derechohabiente vs requisitos instituciones

En esta sección se toman 4 tipos de trabajadores, con rangos diferentes de edades y distintas características que cuentan las instituciones para calificarte si serás apto para el crédito.

TRABAJADOR A	
CONDICIONES	CALIFICACIÓN
Salario Mínimo \$3200	1
Edad entre 18 a 23 años	1
Bimestres trabajando 0-2	0
Primer crédito	1
Relación laboral vigente	1
1080 puntos	1
INFONAVIT	1
PUNTOS	6

TRABAJADOR B	
CONDICIONES	CALIFICACIÓN
Salario Mínimo \$6300	2
Edad entre 24 a 29 años	2
bimestres trabajando 3-8	2
Primer crédito	1
Relación laboral vigente	1
1090 puntos	1
INFONAVIT	1
PUNTOS	10

TRABAJADOR C	
CONDICIONES	CALIFICACIÓN
Salario Mínimo \$8000	3
Edad entre 30 a 40 años	3
bimestres trabajando 9-17	3
Primer crédito	1
Relación laboral vigente	1
1095 puntos	3
INFONAVIT	1
PUNTOS	15

TRABAJADOR D	
CONDICIONES	CALIFICACIÓN
Salario Mínimo \$8000	3
Edad entre 65 años	1
bimestres trabajando 18-19	3
Primer crédito	1
Relación laboral vigente	1
1100 puntos	3
INFONAVIT	1
PUNTOS	13

Tabla 6. Ejemplo de usuarios, tomando en cuenta datos d las instituciones trabajadore formales.

b. Evaluación accesibilidad de las condiciones del trabajador vs requisitos instituciones.

- **Calificación del salario mínimo**

Para calificar el salario mínimo, consideramos que, a menor salario, la calificación será también más baja. Esto se debe a que los salarios más bajos reflejan una menor capacidad de pago, lo cual afecta directamente la cantidad del préstamo que puede ser otorgado.

- **Rango de edad y puntos otorgados**

En cuanto a los rangos de edad, los requisitos establecen que los trabajadores más jóvenes, al tener menos tiempo cotizando, obtendrán menos puntos. La distribución de puntos por edad es la siguiente:

- 0-23 años: 1 punto
- 24-29 años: 2 puntos
- 30-39 años: 3 puntos
- 40-55 años: 4 puntos
- 56 años o más: 1 punto

Esto significa que los trabajadores en el rango de 30 a 45 años obtendrán la mayoría de los puntos. Sin embargo, a medida que aumenta la edad, el puntaje disminuye, lo que afecta la cantidad del préstamo y el plazo de pago del crédito. En el caso de INFONAVIT, el plazo máximo para el pago del crédito es hasta los 70 años para hombres y 75 años para mujeres.

- **Continuidad en la cotización**

Otro factor importante es la continuidad en la cotización, que refleja el tiempo que un trabajador ha permanecido en una misma empresa o bajo un mismo empleador. La distribución de puntos por continuidad es la siguiente:

- 0-2 bimestres: 0 puntos
- 3-8 bimestres: 1 punto
- 9-17 bimestres: 2 puntos
- 18-29 bimestres: 3 puntos
- 30+ bimestres: 4 puntos

c. Análisis de oportunidades

Un trabajador entre 30 y 40 años (para hombres) y 30 a 45 años (para mujeres), con estabilidad laboral y más de 9 bimestres cotizados, tiene una mayor probabilidad de calificar para un crédito. En el caso analizado, los trabajadores B y C tienen mayores oportunidades de acceder a un crédito en comparación con los trabajadores A y D. Sin embargo, el trabajador D, aunque cumple con los requisitos de edad y estabilidad, enfrenta el riesgo de que, debido a su edad, la cantidad de préstamo sea menor y el monto del pago mensual del crédito se incremente y el plazo para el pago se reduzca a un máximo de 5 años para hombres y 10 años para mujeres. Esto hace que, para este trabajador, el crédito hipotecario sea menos factible. (Ver Tabla 7 y Tabla 8.

INFONAVIT

Credito Infonavit	A	B	C	D
Relación laboral vigente	1	1	1	1
Cotizar INFONAVIT	1	1	1	1
1080 puntos precalificación	0	1	1	1
Hombre menor 40 años o mujer 45 años	1	1	1	0
Mínimo 9 meses cotizando	0	0	1	1
PUNTOS	3	4	5	4
ACCESO A CRÉDITO	NO	NO	SI	SI

Tabla 7. Comparación usuario y requisitos institución. Crédito INFONAVIT. Realización propia con información (INFONAVIT 2024)

ContruYo	A	B	C	D
Relación laboral vigente	1	1	1	1
1080 puntos	0	1	1	1
8 meses de cotización mismo patrón	0	1	1	1
Posesión segura de terreno	1	1	1	0
Hombre menor 55 años y mujer 60 años	1	1	1	1
PUNTOS	3	5	5	4
ACCESO A CREDITO	NO	SI	SI	SI

Tabla 8.. Comparación usuario y requisitos institución. construyó Realización propio con información (INFONAVIT 2024)

Crediterreno para mi hogar	A	B	C	D
Relación laboral vigente	1	1	1	1
Cotizar INFONAVIT	1	1	1	1
1080 puntos precalificación	0	1	1	1
Hombre menor 55 años o 60 años	1	1	1	0
Mín. 9 meses cotizando	0	0	1	1
PUNTOS	3	4	5	4
ACCESO A CREDITO	NO	NO	SI	SI

Tabla 9. Comparación usuario y requisitos institución. Créditerreno para mi hogar. Realización propia con información (INFONAVIT 2024)

Crediterreno	A	B	C	D
Relación laboral vigente	1	1	1	1
Cotizar INFONAVIT	1	1	1	1
1080 puntos precalificación	0	1	1	1
Hombre menor 55 años o 60 años	1	1	1	0
Mín. 9 meses cotizando	0	0	1	1
PUNTOS	3	4	5	4
ACCESO A CRÉDITO	NO	NO	SI	SI

Tabla 10. Comparación usuario y requisitos institución. Créditerreno, Realización propia con información (INFONAVIT 2024)

FOVISSSTE

Crédito Tradicional	A	B	C	D
Derechohabiente	1	1	1	1
Primer crédito	1	1	1	1
18 meses aportando subcuenta	0	1	1	1
Trabajador activo	1	1	1	1
Terreno propio	0	0	1	1
Puntos	3	4	4	4
ACCESO A CRÉDITO	NO	NO	SI	SI

Tabla 12. Comparación usuario y requisitos institución. Crédito Tradicional, Realización propio con información (FOVISSSTE 2023)

Construyes tu casa	A	B	C	D
Derechohabiente	1	1	1	1
Primer crédito	1	1	1	1
18 meses aportando subcuenta	0	0	1	1
Trabajador activo	1	1	1	1
Terreno propio	0	1	1	1
Hombre menor 40 años	1	1	1	0
PUNTOS	4	5	6	5
ACCESO A CREDITO	NO	NO	SI	SI

Tabla 11. Comparación usuario y requisitos institución. Construyes tu casa, Realización propio con información (FOVISSSTE 2023)

El presente análisis busca profundizar en el perfil de los derechohabientes con mayores posibilidades de acceder a los programas de crédito, así como evaluar su capacidad de compra. A partir de los datos obtenidos, se destacan varios factores clave que influyen en la elegibilidad y capacidad de crédito de estos individuos.

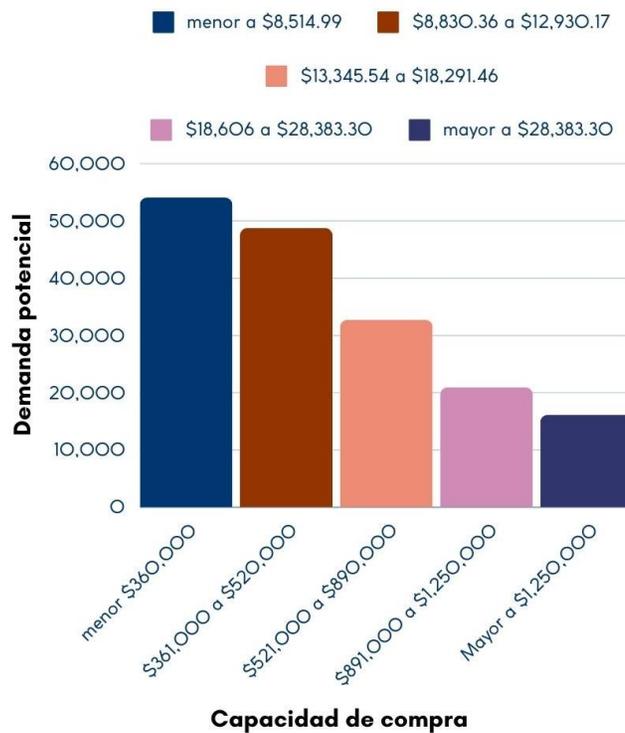
d. Perfil del derechohabiente con mayor posibilidad de acceso

1. **Rango de edad:** Se identificó que los derechohabientes con mayor probabilidad de acceder a los programas de crédito son aquellos que se encuentran en el rango de edad de 30 a 40 años. Este grupo crediticio generalmente muestra una mayor estabilidad laboral y financiera, lo cual es crucial para cumplir con los requisitos del crédito.
2. **Estabilidad laboral:** Un factor determinante es la estabilidad laboral. Los derechohabientes deben haber trabajado de manera continua por más de 18 meses o 9 bimestres. Esta estabilidad demuestra una constancia en los ingresos, ofreciendo una mayor seguridad de pago para las instituciones.
3. **Salario mínimo:** El análisis se basa en un salario mínimo de \$6,510, el cual corresponde al promedio salarial de un trabajador formal en México. Este parámetro se utiliza para determinar la capacidad de crédito de los derechohabientes.
4. **Capacidad de crédito:** Utilizando el simulador del INFONAVIT, se estableció que una persona con el salario mencionado puede acceder a un monto máximo de crédito que oscila entre \$280,678 y \$447,000. Este rango varía según las

condiciones laborales y financieras específicas del derechohabiente. Ver Figura 19.

e. Demanda de vivienda y capacidad de compra

Los datos de demanda de vivienda proporcionados por el INFONAVIT indican que un gran número de derechohabientes cumple con los requisitos para obtener un crédito. Sin embargo, la capacidad de compra de este grupo se sitúa entre menos o igual a \$361,000 y hasta \$520,000, correspondiente a salarios que oscilan entre menos o igual a \$8,514.99 y hasta \$12,930.17 mensuales. Ver Figura 19.



f. **Precios de viviendas**

Distribución de los precios vivienda, 2023

	Precio medio	25%	50%	75%
Nacional	\$1,607,874.00	\$639,556.00	\$937,077.00	\$1,830,000.00
San Luis Potosí	\$1,444,305.00	\$694,517.00	\$980,420.00	\$1,609,592.00

Tabla 13. Distribución de los precios de vivienda, 2023. Realizada con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal 2023. Elaborada propia, 2023.

“Presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. El precio promedio nacional en el tercer bimestre de 2023 fue de \$1,607,874.00 pesos, correspondiente a una vivienda media. Analizado los datos se observa que el 25% de las operaciones se realizaron por un precio igual o menor a 639 mil pesos. El precio mediano fue de 937 mil pesos, lo que significa que 50% de las operaciones en el mercado de la vivienda se realizaron por arriba de 937 mil pesos.” (Sociedad Hipotecaria Federal, 2023)

Figura 19. Demanda Potencial y Capacidad de compra, datos obtenidos de INFONAVIT 2023.

Este análisis revela varios puntos críticos:

- **Distribución de la capacidad de compra:** La mayoría de los derechohabientes que cumplen con los requisitos poseen una capacidad de compra comprendida entre \$361,000 y \$520,000. Esto sugiere que un porcentaje significativo de los solicitantes tiene un salario dentro del rango de \$8,514.99 a \$12,930.17.
- **Suficiencia de los montos de crédito:** Los montos de crédito ofrecidos por el INFONAVIT son adecuados para cubrir la capacidad de compra de la mayoría

de los derechohabientes. Sin embargo, al considerar otros factores como el costo de las viviendas disponibles en el mercado, como podemos ver la Figura 13, solo el 25% de los precios de vivienda son menores o igual a \$694,517 en San Luis Potosí y la ubicación geográfica, los cuales pueden influir en la accesibilidad de estas viviendas.

C. Ventajas de pagar un crédito de vivienda en lugar de alquilar

Pagar un crédito de vivienda en lugar de alquilar un espacio presenta una serie de ventajas significativas que pueden mejorar la estabilidad financiera y el bienestar general de las personas. A continuación, se detallan algunas de las principales ventajas de optar por un crédito de vivienda en lugar de seguir pagando alquiler:

TOTAL RENTA 15 AÑOS \$ 601,075.20

	sueldo mes	1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS
RENTA	\$ 2,500.00	\$ 30,000.00	\$ 32,100.00	\$ 34,026.00	\$ 35,727.30	\$ 37,156.39
Interés		1.07	1.06	1.05	1.04	1.04

6 AÑOS	7 AÑOS	9 AÑOS	10 AÑOS	11 AÑOS
\$ 38,642.65	\$ 40,188.35	\$ 41,795.89	\$ 43,467.72	\$ 45,206.43
1.04	1.04	1.04	1.04	1.04

12 AÑOS	13 AÑOS	14 AÑOS	15 AÑOS
\$ 47,014.69	\$ 48,895.28	\$ 50,851.09	\$ 52,885.13
1.04	1.04	1.04	1.04

Tabla 14. Comparación Pagar Crédito de vivienda en lugar de Alquilar. Elaboración propia 2023.

El objetivo principal de esta sección es brindar una evaluación objetiva de la factibilidad del proyecto desde una perspectiva social, proporcionando datos tangibles que respalden la importancia y el potencial impacto positivo que este puede tener en la comunidad. A través de gráficas y tablas, se pretende visualizar de manera clara y concisa la situación actual y los beneficios esperados, destacando cómo el proyecto puede ser una solución efectiva para mejorar las condiciones de vida de los trabajadores con ingresos bajos en San Luis Potosí, SLP.

Optar por pagar un crédito de vivienda en lugar de alquilar un espacio presenta múltiples ventajas tanto económicas como personales. La acumulación de

patrimonio, la estabilidad financiera, los beneficios fiscales, la capacidad de personalización, el control de costos a largo plazo, la independencia y la posibilidad de dejar una herencia sólida son razones poderosas para considerar la compra de una vivienda en lugar de continuar pagando alquiler. Tomar esta decisión puede significar un cambio positivo y duradero en la vida de una persona y su familia.



ESTRATEGIAS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, DIRIGIDA A TRABAJADORES CON INGRESOS BAJOS.

Propuestas

Propuestas

A. Trabajadores con ingresos bajos

Con el análisis anterior, sabemos que una barrera importante para la adquisición de vivienda por parte de los trabajadores con ingresos bajos y créditos bajos es la falta de acceso a terrenos.

Muchas instituciones requieren que los solicitantes ya posean un terreno para poder construir en él, o que adquieran uno, lo cual es difícil debido al elevado costo de los terrenos (Rodríguez, 2020). Una posible solución podría ser la creación de programas gubernamentales que faciliten el acceso a terrenos para la construcción de viviendas. Estos programas podrían ofrecer terrenos a precios accesibles, subsidiados por el gobierno o incluso gratuitos, dirigidos específicamente a trabajadores con ingresos bajos (Martínez, 2019).

B. Propuestas de estrategias

1. Adquisición de terrenos a través del INVIES

Descripción: Los trabajadores con bajos ingresos podrían adquirir un terreno mediante el Instituto de la Vivienda del Estado (INVIES) a un precio accesible y, posteriormente, llevar a cabo la autoconstrucción con el apoyo de INFONAVIT o FOVISSSTE que financie los materiales y la mano de obra necesaria para construir la vivienda. Estas podrían

desarrollar un programa específico que permita el uso del crédito en etapas, facilitando la autoconstrucción de acuerdo con la capacidad de pago del trabajador.

Implementación

- **Identificación y reserva de terrenos:** INVIES identificaría y reservaría terrenos adecuados que podrían ser vendidos a precios subsidiados.
- **Proceso de solicitud:** Los trabajadores interesados presentarían una solicitud, que incluiría un estudio socioeconómico para asegurar que cumplen con los criterios de bajos ingresos. al INVIES
-
- **Autoconstrucción asistida:** Una vez adquirido el terreno, los beneficiarios recibirían apoyo técnico y financiero de INFONAVIT o FOVISSSTE para la autoconstrucción. Este apoyo incluiría asesoría en diseño, construcción, y gestión de materiales.

Impacto: Mejoraría la calidad de vida de los trabajadores, promovería la inclusión y el acceso a la vivienda digna.

2. Programas de financiamiento en INFONAVIT:

Descripción: Crear un programa en INFONAVIT que financie la adquisición de terrenos accesibles a través de INVIES, seguido de la autoconstrucción.

Implementación:

- **Nuevo producto de crédito:** INFONAVIT desarrollaría un nuevo producto de crédito específicamente para la compra de terrenos a precios accesibles.

- **Colaboración con INVIES:** Establecer acuerdos formales con INVIES para asegurar que los terrenos adquiridos bajo este programa sean adecuados y estén a precios accesibles.
- **Autoconstrucción:** Los beneficiarios del crédito recibirían apoyo y capacitación para la autoconstrucción, con seguimiento de proyectos para asegurar la calidad y seguridad de las viviendas.

Impacto: Facilitaría el acceso a terrenos y la construcción de viviendas asequibles, beneficiando a un mayor número de trabajadores con ingresos bajos.

3. Programas de financiamiento en FOVISSTE:

Descripción: Crear un programa en FOVISSTE que financie la adquisición de terrenos accesibles a través de INVIES, seguido de la autoconstrucción.

Implementación:

- **Nuevo producto de crédito:** FOVISSTE desarrollaría un nuevo producto de crédito específicamente para la compra de terrenos a precios accesibles.
- **Colaboración con INVIES:** Establecer acuerdos formales con INVIES para asegurar que los terrenos adquiridos bajo este programa sean adecuados y estén a precios accesibles.
- **Autoconstrucción:** Los beneficiarios del crédito recibirían apoyo y capacitación para la autoconstrucción, con seguimiento de proyectos para asegurar la calidad y seguridad de las viviendas.

Impacto: Facilitaría el acceso a terrenos y la construcción de viviendas asequibles, beneficiando a un mayor número de trabajadores con ingresos bajos.

4. Adquisición de terrenos con microfinanciamiento de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

Microcréditos para adquisición de terrenos:

- SHF puede desarrollar un programa de microfinanciamiento específico para trabajadores informales, permitiéndoles acceder a pequeños créditos destinados a la compra de terrenos.
- Estos microcréditos pueden tener tasas de interés bajas y plazos de pago flexibles, considerando la irregularidad de los ingresos de los trabajadores informales.
- SHF puede colaborar con instituciones microfinancieras y cooperativas locales para la implementación y gestión de estos créditos, aprovechando su experiencia en trabajar con poblaciones de bajos ingresos.

Criterios de elegibilidad y evaluación alternativa:

- Para determinar la elegibilidad de los trabajadores informales, SHF puede utilizar métodos alternativos de evaluación de crédito, como el análisis de, historial de pagos de servicios básicos, referencias comunitarias y realizar un depósito por 6 meses en una cuenta de ahorro, para comprobar la capacidad de pago en base a sus ingresos el monto.
- La implementación de programas de educación financiera puede acompañar el proceso, asegurando que los beneficiarios comprendan y manejen adecuadamente sus obligaciones crediticias.

5. Asesoramiento constructivo para autoconstrucción en INVIES

Descripción: Implementar un programa de apoyo y asesoramiento constructivo para familias que van a autoconstruir su vivienda.

Implementación:

- **Censo y estudio socioeconómico:** Realizar un censo o estudio socioeconómico para identificar a las familias que más necesitan apoyo.
- **Capacitación y asesoramiento:** Prover capacitación técnica en construcción y gestión de proyectos a las familias seleccionadas.
- **Acompañamiento continuo:** Establecer un sistema de acompañamiento continuo durante el proceso de construcción, asegurando la calidad y seguridad de las viviendas construidas.

Impacto: Asegurar que las viviendas construidas por los beneficiarios sean seguras, adecuadas y sostenibles.

6. Incentivos para desarrolladores

Plan de Acción:

Política de incentivos: Desarrollar políticas municipales que ofrezcan bonificaciones de densidad y beneficios fiscales a desarrolladores que incluyan viviendas asequibles en sus proyectos.

Programa de certificación: Crear un programa de certificación para proyectos que cumplan con criterios de asequibilidad, proporcionando reconocimiento y publicidad positiva.

Colaboración público-privada: Establecer alianzas con desarrolladores locales y nacionales para promover la construcción de viviendas asequibles.

Finalmente, la falta de acceso a vivienda adecuada y segura es un problema crítico que afecta a una gran parte de la población mexicana, especialmente a los trabajadores informales. Es necesario implementar estrategias para abordar esta problemática y proporcionar soluciones para que los trabajadores informales puedan acceder a vivienda asequible y segura. La mejora de las condiciones de vivienda no solo beneficiará a los trabajadores informales y sus familias, sino que también contribuirá al desarrollo de la sociedad en su conjunto.

C. Factibilidad del proyecto

La factibilidad del proyecto de estrategias para la adquisición de vivienda dirigida a trabajadores con ingresos bajos en San Luis Potosí, SLP, es crucial para evaluar su viabilidad y potencial impacto social. En esta sección, se analizará detalladamente la factibilidad del proyecto desde una perspectiva enfocada en los beneficios sociales que este puede generar para la comunidad. Se presentarán gráficos y tablas que proporcionarán datos concretos y evidencia cuantitativa para respaldar la factibilidad del proyecto y su capacidad para mejorar la calidad de vida de los trabajadores con ingresos bajos en la región (Hernández, 2020).

D. Evaluación objetiva

La vivienda digna y asequible es un derecho fundamental que muchas veces se ve limitado para aquellos que cuentan con ingresos bajos. La falta de acceso a

una vivienda adecuada afecta negativamente su bienestar, generando situaciones de hacinamiento, inseguridad y condiciones de vida precarias. En este sentido, el proyecto de estrategias para la adquisición de vivienda se plantea como una solución integral para abordar esta problemática y mejorar la calidad de vida de este sector de la población. (Sánchez, 2019).

	MONTO DE CREDITO	FOVISSSTE %		VIVIENDA HABITABLE \$	VIVIENDA AUTOCONSTR	m2	costo m2
TERRENO	\$457,286.50	0.35	161000	\$ 152,000.00	-\$289,520.00	100	1520
CONST		0.65	299000	\$ 329,000.00		47	7000
TERRENO	\$400,000.00	0.35	140000	\$ 136,800.00	-\$289,520.00	90	1520
CONST		0.65	260000	\$ 329,000.00		47	7000
TERRENO	\$300,000.00	0.35	105000	\$ 90,000.00	-\$289,520.00	90	1000
CONST		0.65	195000	\$ 329,000.00		47	7000

Tabla 15. Tabla de ejemplos usuarios y la factibilidad de obtener una vivienda por medio la compra de un terreno y de la autoconstrucción. Elaboración propia, 2023.

Se presentarán gráficos y tablas que reflejan la situación actual de los trabajadores con ingresos bajos en San Luis Potosí en términos de vivienda, acceso a servicios básicos, niveles de ingresos y otros indicadores relevantes. Además, se realizará un análisis comparativo para mostrar cómo la implementación del proyecto puede mejorar estos indicadores y contribuir al bienestar general de la comunidad.

E. Impacto social

Implementar una estrategia para la adquisición de vivienda para trabajadores de bajos ingresos puede tener un impacto social significativo en varias áreas. A continuación, se presentan algunos posibles efectos positivos de dicha estrategia:



Acceso a viviendas adecuadas:

La estrategia permitiría a los trabajadores de bajos ingresos acceder a viviendas seguras, adecuadas y asequibles. Esto ayudaría a mejorar su calidad de vida y la de sus familias, proporcionándoles un entorno habitable y estable.

Reducción de la pobreza y la desigualdad:

Al proporcionar a los trabajadores de bajos ingresos la oportunidad de convertirse en propietarios de viviendas, se les brinda la posibilidad de acumular activos y construir riqueza a largo plazo. Esto puede contribuir a reducir la pobreza y la desigualdad económica, ya que tendrían una mayor estabilidad financiera y la capacidad de generar patrimonio.

Estabilidad comunitaria:

La adquisición de viviendas por parte de los trabajadores de bajos ingresos podría ayudar a crear comunidades más estables. Al ser propietarios, es más probable que los residentes cuiden y se involucren en sus vecindarios, lo que puede fomentar un sentido de pertenencia y fortalecer los lazos comunitarios.

Mejora del entorno urbano:

Una estrategia de adquisición de vivienda para trabajadores de bajos ingresos podría impulsar la renovación y revitalización de áreas urbanas degradadas. Al invertir en viviendas asequibles, se podría mejorar la calidad de los vecindarios y promover el desarrollo sostenible de la infraestructura.

Mejora de la salud y el bienestar:

Vivir en condiciones inadecuadas o inestables puede tener un impacto negativo en la salud y el bienestar de las personas. Al brindar acceso a viviendas seguras y asequibles, se podría mejorar la salud física y mental de los trabajadores de bajos ingresos, lo que a su vez podría tener efectos positivos en su vida personal y profesional.

En resumen, esta sección de la tesis se centrará en evaluar la factibilidad del proyecto desde una perspectiva social, poniendo énfasis en los beneficios que este puede generar para la comunidad ingresos bajos en San Luis Potosí, SLP.



ESTRATEGIAS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, DIRIGIDA A TRABAJADORES CON INGRESOS BAJOS.



Conclusión

Conclusiones

La vivienda es un aspecto fundamental para el bienestar humano y el desarrollo sostenible de una sociedad. En esta tesis, se ha abordado específicamente el impacto del acceso a vivienda para trabajadores informales o ingresos bajos en San Luis Potosí, SLP. A través de un análisis exhaustivo, se ha explorado cómo diversas estrategias pueden mejorar significativamente las condiciones de vivienda de este grupo demográfico.

Los resultados revelan que, a pesar de la existencia de programas destinados a abordar la problemática del acceso a vivienda, un significativo porcentaje de la población sigue excluido de este derecho fundamental. En particular, las estrategias actuales no están siendo efectivas para el 56% de la población mexicana que trabaja en el sector informal, quienes carecen de los medios necesarios para acceder a una vivienda asequible y segura.

El análisis detallado de los modelos de trabajadores y las instituciones revela que las barreras para acceder a vivienda asequible son numerosas y complejas. Las personas en el sector informal se enfrentan a requisitos inalcanzables, falta de subsidios, bajos ingresos y dificultades para proporcionar comprobantes de ingresos. Además, incluso entre el 60% de la población del sector formal que cumple con los requisitos para acceder a la mayoría de los programas, factores como la ubicación geográfica y el costo de las viviendas disponibles en el mercado limitan severamente las opciones. En San Luis

Potosí, solo el 25% de las viviendas tienen precios iguales o inferiores a \$694,517, lo que se debe en gran medida al elevado costo del terreno.

Los hallazgos principales de esta investigación revelan que las estrategias propuestas tienen un potencial significativo para mejorar el acceso a vivienda digna y segura para los trabajadores con ingresos bajos en San Luis Potosí. La adquisición de terrenos a través del INVIES, programas de financiamiento en INFONAVIT o FOVISSSTE, la utilización de espacios subutilizados y el asesoramiento constructivo para la autoconstrucción y financiero, tienen el potencial de mejorar significativamente el acceso a vivienda digna y segura para los trabajadores con ingresos bajos en San Luis Potosí.

Para implementar efectivamente las estrategias propuestas y mejorar el acceso a viviendas asequibles para trabajadores de bajos ingresos en México, es fundamental que cada institución realice cambios y ajustes específicos:

INVIES (Instituto de la Vivienda del Estado),

Nota: Actualmente el Instituto de Regularización y Vivienda Social del Estado (IRVSE).

- **Identificación y reserva de terrenos:** INVIES debe establecer un proceso sistemático para identificar y reservar terrenos adecuados que puedan ser vendidos a precios subsidiados. Esto requiere una colaboración estrecha con los municipios para asegurar la disponibilidad y adecuación de los terrenos. Los

terrenos con los que se puede empezar serian Ciudad Satélite, que aun cuenta con terrenos para desarrollo habitacional.

- **Procesos transparentes de solicitud:** Se necesita simplificar y transparentar el proceso de solicitud para la adquisición de terrenos, incluyendo la realización de estudios socioeconómicos para garantizar que los beneficiarios cumplen con los criterios de bajos ingresos.
- **Ampliación de subsidios:** INVIES debe aumentar el número de terrenos disponibles y ampliar los subsidios, posiblemente con la ayuda de fondos federales y estatales.

INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores):

- **Desarrollo de nuevos productos de crédito:** INFONAVIT debe desarrollar un nuevo producto de crédito específicamente diseñado para la compra de terrenos a precios accesibles mediante INVIES y la autoconstrucción, permitiendo el uso del crédito en etapas.
- **Asesoría Técnica y Capacitación:** Es necesario establecer programas de asesoría técnica y capacitación para los beneficiarios, asegurando que las viviendas autoconstruidas cumplan con los estándares de calidad y seguridad.
- **Seguimiento de Proyectos:** Implementar un sistema de seguimiento y evaluación de los proyectos de autoconstrucción para asegurar la correcta utilización de los fondos y el cumplimiento de los plazos.

FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado):

- **Facilitación de créditos para construcción:** FOVISSSTE debe facilitar el acceso a créditos para construcción en terreno propio, simplificando los requisitos y procesos para los trabajadores del sector público.
- debe desarrollar un nuevo producto de crédito específicamente diseñado para la compra de terrenos a precios accesibles mediante INVIES y la autoconstrucción, permitiendo el uso del crédito en etapas.
- **Asesoría técnica y capacitación:** Es necesario establecer programas de asesoría técnica y capacitación para los beneficiarios, asegurando que las viviendas autoconstruidas cumplan con los estándares de calidad y seguridad.
- **Seguimiento de proyectos:** Implementar un sistema de seguimiento y evaluación de los proyectos de autoconstrucción para asegurar la correcta utilización de los fondos y el cumplimiento de los plazos.

INVIES (Instituto de la Vivienda del Estado) - Asesoramiento constructivo:

Censo y estudio socioeconómico: Realizar censos y estudios socioeconómicos para identificar a las familias que más necesitan apoyo en autoconstrucción.

Capacitación y Asesoramiento: Proveer capacitación técnica en construcción y gestión de proyectos a las familias seleccionadas, asegurando que las viviendas sean seguras y de calidad.

Acompañamiento Continuo: Establecer un sistema de acompañamiento continuo durante el proceso de construcción para garantizar el cumplimiento de los estándares de seguridad y calidad.

Municipios y Gobiernos locales:

- **Incentivos y regulaciones:** Desarrollar políticas que ofrezcan incentivos fiscales y bonificaciones de densidad a los desarrolladores que incluyan viviendas asequibles en sus proyectos.
- **Conversión de espacios subutilizados:** Identificar y promover la conversión de edificios comerciales, industriales o gubernamentales subutilizados en viviendas asequibles, ofreciendo subvenciones y regulaciones claras para estos proyectos.

Implementar estas estrategias requerirá una colaboración estrecha entre las instituciones mencionadas y otras entidades gubernamentales y privadas. La mejora de las condiciones de vivienda no solo beneficiará a los trabajadores de bajos ingresos y sus familias, sino que también contribuirá a la revitalización de comunidades y al desarrollo económico y social de las áreas urbanas y rurales.

Estas acciones y ajustes específicos en cada institución son fundamentales para garantizar que las estrategias propuestas se implementen de manera efectiva y logren el objetivo de mejorar el acceso a viviendas dignas y asequibles para los trabajadores con ingresos bajos en México, particularmente en San Luis Potosí.

En definitiva, esta investigación ha contribuido al campo de estudio del acceso a vivienda al proponer estrategias concretas para mejorar el acceso a vivienda para trabajadores con ingresos bajos en San Luis Potosí. Al proporcionar una base sólida para futuros estudios y aplicaciones prácticas en la región, esta investigación tiene el potencial de generar un impacto significativo en la calidad de vida de miles de personas y contribuir al desarrollo sostenible de San Luis Potosí y otras regiones enfrentando desafíos similares.

Es crucial reconocer las limitaciones del estudio, como la falta de subsidios o apoyos específicos para trabajadores informales que no pueden comprobar sus ingresos. Además, se debe considerar la necesidad de enfocarse en la población que, aunque sea derechohabiente en instituciones como INFONAVIT y FOVISSSTE, enfrenta dificultades para acceder a una vivienda nueva debido a sus bajos ingresos mensuales.

Las estrategias no solo se traducirían en la construcción de viviendas asequibles, sino que también tendría un impacto positivo en otros aspectos clave del desarrollo humano. Al mejorar las condiciones de vivienda, se promueve la salud y el bienestar de los individuos, se fortalece la cohesión social y se impulsa el crecimiento económico local. Además, estas iniciativas podrían contribuir a la reducción de la desigualdad y la mejora de la estabilidad comunitaria, sentando las bases para un desarrollo urbano más equitativo y sostenible en San Luis Potosí.

En conclusión, este estudio resalta la urgente necesidad de replantear las estrategias actuales para garantizar el acceso a vivienda digna y segura para todos los sectores de

la población, especialmente para aquellos con ingresos bajos. Es imperativo desarrollar políticas y programas más inclusivos que aborden las complejas necesidades de los trabajadores informales y que proporcionen soluciones efectivas para superar las barreras existentes en el acceso a la vivienda. Al hacerlo, podremos avanzar hacia una sociedad más equitativa y justa, donde todos tengan la oportunidad de disfrutar del derecho fundamental a una vivienda adecuada.

En resumen, esta investigación ha subrayado la importancia crítica del acceso a vivienda para los trabajadores con ingresos bajos en San Luis Potosí, SLP. Las estrategias propuestas ofrecen una oportunidad real para mejorar las condiciones de vida de este grupo demográfico y para promover un desarrollo urbano más equitativo y sostenible. Al proporcionar una base sólida para futuras investigaciones y aplicaciones prácticas, este estudio tiene el potencial de generar un impacto transformador en la calidad de vida de miles de personas y en el desarrollo sostenible de San Luis Potosí y otras áreas que enfrentan desafíos similares.



ESTRATEGIAS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, DIRIGIDA A
TRABAJADORES CON INGRESOS BAJOS.

ANEXO

ANEXO 1. Plan de gestión

Definición del proyecto

Este proyecto se centra en identificar y desarrollar estrategias innovadoras y accesibles que permitan a los trabajadores de bajos ingresos a superar las barreras económicas y financieras que suelen dificultar la adquisición de una vivienda.

Descripción del problema

Muchos trabajadores con ingresos bajos enfrentan dificultades para adquirir viviendas debido a la falta de opciones asequibles, por sus ingresos y la baja difusión de conocimiento.

Justificación del proyecto

La falta de viviendas asequibles es un problema que afecta a muchos trabajadores de bajos ingresos en San Luis Potosí. Se busca abordar esta problemática, brindando oportunidades reales para que estas personas puedan acceder a una vivienda digna y mejorar su calidad de vida.

Beneficios esperados

- Mejora de las condiciones de vida de los trabajadores con ingresos bajos.
- Impulsar a la economía local mediante la construcción.
- Reducción de la brecha social y mejora de la equidad en el acceso a la vivienda.
- Generación de empleo en el sector de la construcción.

Entregables del proyecto

- Identificación de terrenos disponibles y aptos para la construcción de viviendas asequibles.
- Desarrollo de esquemas de financiamiento accesibles para los trabajadores con ingresos bajos.
- Coordinación con entidades gubernamentales para agilizar los trámites y procesos relacionados con la adquisición de vivienda.
- Construcción y entrega de viviendas asequibles.

Definición de meta y objetivos del proyecto

Meta

Este proyecto de intervención tiene como meta final mejorar la calidad de vida de los trabajadores con ingresos bajos, proporcionándoles una oportunidad realista y sostenible para alcanzar la propiedad de una vivienda, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad económica y social de estas personas y sus familias.

Objetivos

El objetivo principal es proporcionar a los trabajadores de bajos ingresos herramientas y estrategias efectivas para lograr la compra de una vivienda propia.

- Facilitar el propio acceso a viviendas adecuadas y asequibles para los trabajadores con ingresos bajos.
- Desarrollar programa para asesoramiento técnico profesional para la autoconstrucción

- Coordinar con instituciones financieras para obtener opciones de financiamiento favorables para los trabajadores.
- Supervisar la construcción y entrega de viviendas de calidad que cumplan con los estándares establecidos.

Gestión del entorno

El proyecto se sitúa en un entorno donde las opciones de adquisición de vivienda excluyen del mercado a más de 50% de personas para adquirir una vivienda digna y asequible. Y a pesar de que se han realizado estrategias mediante programas de vivienda en instituciones como INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI, un gran porcentaje de los derechohabientes no cuentan con las posibilidades de poder adquirir una vivienda, por diferentes razones, por los precios altos de vivienda o por sus ingresos bajos.

Ver Tabla 4. Tabla de programas de instituciones con características y requisitos. elaborado 2024. Esquema en el que se observan cada una de las instituciones con sus requisitos y las personas que pueden acceder a él sin embargo de estas personas derechohabientes más de 60% no podrían acceder a una vivienda ya que el mercado de las viviendas se encuentra en precios arriba de los montos máximos de crédito que se le prestaría a una persona que gana una a dos salarios mínimos registrado en estas instituciones. Ver la tabla siguiente de los costos promedios de vivienda en el mercado en México.

Distribución de los precios vivienda, 2023

	Precio medio	25%	50%	75%
Nacional	\$1,607,874.00	\$639,556.00	\$937,077.00	\$1,830,000.00
San Luis Potosí	\$1,444,305.00	\$694,517.00	\$980,420.00	\$1,609,592.00

Tabla 16. Distribución de los precios de vivienda, 2023. Realizada con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal 2023. Elaborada propia 2023.

Ver Tabla 16. Distribución de los precios de vivienda, 2023. Realizada con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal 2023. Elaborada propia 2023.. “Presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. El precio promedio nacional en el tercer semestre de 2023 fue de \$1,607,874.00 pesos, correspondiente a una vivienda media. Analizado los datos se observa que el 25% de las operaciones se realizaron por un precio igual o menor a 639 mil pesos. El precio mediano fue de 937 mil pesos, lo que significa que 50% de las operaciones en el mercado de la vivienda se realizaron por arriba de 937 mil pesos.”

FODA

Fortalezas:

1. Conocimiento especializado en el sector inmobiliario y en las necesidades de los trabajadores de bajos ingresos.
2. Acceso a una red de contactos en la industria de bienes raíces.
3. Habilidades sólidas en gestión de proyectos y en la implementación de estrategias efectivas.

4. Capacidades de investigación y análisis para identificar las necesidades específicas de los trabajadores con bajos ingresos
5. Conocimiento especializado en construcción

Oportunidades:

1. Demanda creciente de vivienda asequible para trabajadores con bajos ingresos en San Luis Potosí.
2. Programas gubernamentales disponibles para apoyar la adquisición de vivienda para este segmento de la población.
3. Colaboración potencial con organizaciones y entidades gubernamentales para impulsar proyectos de vivienda asequible.
4. Acceso a financiamiento para proyectos de vivienda asequible.
5. Falta de empresas enfocadas en vivienda económica para trabajadores con ingresos bajos.

Debilidades:

1. Recursos financieros limitados para implementar estrategias de adquisición de vivienda a gran escala.
2. Falta de experiencia previa en la gestión de proyectos de vivienda asequible.
3. Posible resistencia de algunos actores clave en la industria de bienes raíces y la banca tradicional.

Amenazas:

1. Competencia de otras organizaciones o desarrolladores que también se centran en la vivienda asequible.
2. Cambios en las políticas gubernamentales o en los programas de subsidios que podrían afectar la viabilidad del proyecto.
3. Condiciones económicas desfavorables que puedan limitar la capacidad de los trabajadores de bajos ingresos para adquirir vivienda.

ANEXO 2. Gestión de alcance

El proyecto se enfoca en implementar estrategias con técnicas de autoconstrucción efectivas para que los trabajadores con ingresos bajos puedan acceder a viviendas asequibles en San Luis Potosí. Esto incluye la identificación de terrenos adecuados, la promoción de esquemas de financiamiento accesibles y la coordinación con entidades gubernamentales para agilizar los trámites y procesos relacionados con la adquisición o construcción de una vivienda.

El proyecto incluirá las siguientes actividades:

- Identificación y adquisición de terrenos o viviendas.
- Coordinación con los interesados, como trabajadores, instituciones financieras y autoridades locales.
- Desarrollo de programas de educación financiera.
- Coordinación con instituciones financieras para opciones de financiamiento.
- Supervisión de la construcción y entrega de viviendas.

ANEXO 3. Gestión de integración

Estructura organizativa del proyecto

El proyecto estará liderado por un director de proyecto, quien será responsable de la planificación, ejecución y control de este. Además, se establecerá un comité directivo conformado por representantes del sector público, privado y de

instituciones financieras, quienes brindarán orientación estratégica y apoyo al proyecto.

Roles y responsabilidades del equipo del proyecto

- Director de proyecto: Responsable de la gestión general del proyecto, incluyendo la planificación, coordinación y control de las actividades.
- Equipo de construcción: Encargado de la ejecución física de la construcción de viviendas, incluyendo la supervisión de la calidad y cumplimiento de los estándares.
- Equipo financiero: responsable de desarrollar esquemas de financiamiento accesibles para los trabajadores con ingresos bajos y gestionar los recursos financieros del proyecto.
- Equipo de adquisiciones: Encargado de identificar proveedores, negociar contratos y gestionar las adquisiciones necesarias para la construcción de viviendas.
- Equipo de comunicación: Responsable de la comunicación interna y externa del proyecto, incluyendo la difusión de información a los interesados clave.

ANEXO 4. Gestión de costos

La gestión de los costos es mediante organizaciones de INFONAVIT, FOVISSSTE y dependerá del derechohabiente el costo del crédito para terreno y posteriormente construir una vivienda de 47m² con acabado aparente con dos presupuestos uno con la técnica autoconstructiva \$186,344.25 esto solo eliminando mano de obra de albañilería o con mano de obra \$224,206.93.

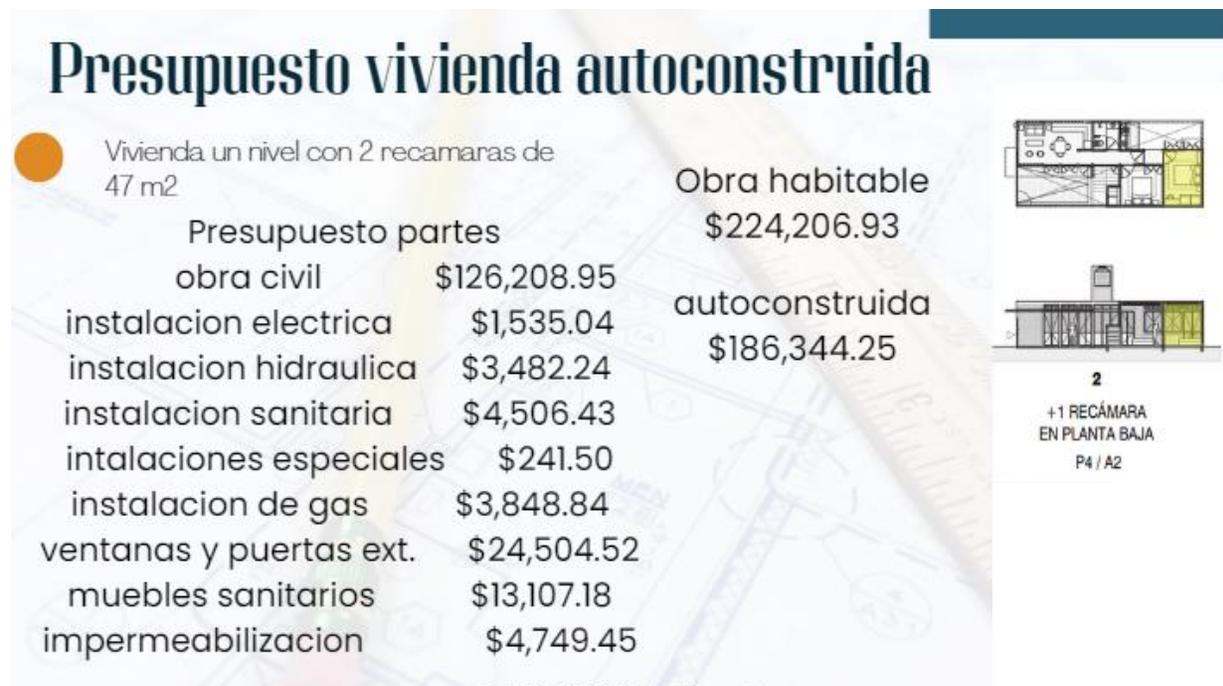


Figura 20. Presupuesto vivienda autoconstruida, obtenida datos de página decide y construye de FOVISSSTE, 2023.

ANEXO 5. Gestión de cronograma

Para la gestión del cronograma tenemos un proceso administrativo para nuestras estrategias de INFONAVIT y FOVISSSTE con el que el derecho habiente con montos de créditos bajos para una vivienda nueva, puedo adquirir un crédito para un terreno en

la ciudad. El proceso inicia con la necesidad del derechohabiente de tener un patrimonio asequible por lo cual busca asesoramiento para su proceso de trámites y ubicaciones de terrenos, que se encuentren, por lo que en la siguiente tabla se en listaron los siguientes procesos.

Tabla de actividades

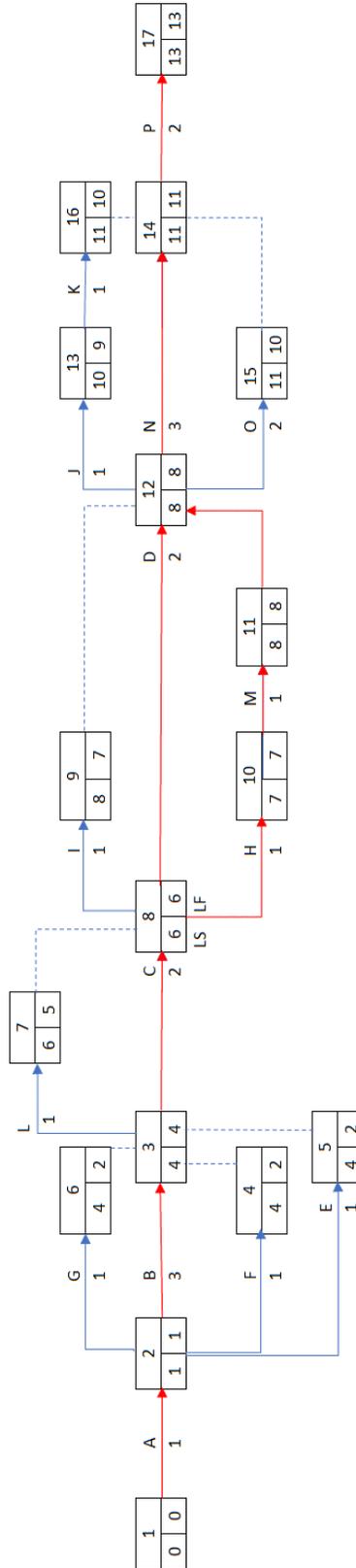
	Actividad	d	Antecedente
A	Preliminares	1	
B	Cimentación	3	A
C	Albañilería	2	B,F,G
D	Estructural	2	C
E	1 Inst. hidráulica	1	A
F	1 Inst. sanitaria	1	A
G	1 Inst. eléctrica	1	A
H	2 Inst. hidráulica	1	C
I	2 Inst. eléctrica	1	C
J	3 Inst. hidráulica	1	D
K	3 Inst. eléctrica	1	J
L	Herrería	1	B
M	Herrería	1	I,H
N	Acabado Azotea	3	D
O	Firmes patios	2	J
P	Muebles baño	2	L,K,J

Tabla 17. Tabla de actividades proyecto. Realización propia.

A continuación, en base a las actividades anteriores se presenta la ruta crítica para la implementación exitosa de nuestro proyecto. La ruta crítica es una herramienta fundamental en la gestión de proyectos, ya que permite identificar y secuenciar las actividades más importantes y con mayor impacto en el logro de los objetivos del proyecto. Su análisis nos proporciona una visión clara y detallada de las tareas críticas,

los plazos y las dependencias entre ellas, lo que nos permite planificar y gestionar eficientemente los recursos y el tiempo.

La ruta crítica presentada en este trabajo es el resultado de un exhaustivo análisis de los requerimientos del proyecto, las restricciones temporales y los objetivos estratégicos. Esta ruta se convierte en una guía invaluable para el equipo de proyecto, ya que nos permite establecer una secuencia lógica de actividades y plazos, evitando retrasos y asegurando la calidad en la entrega final.



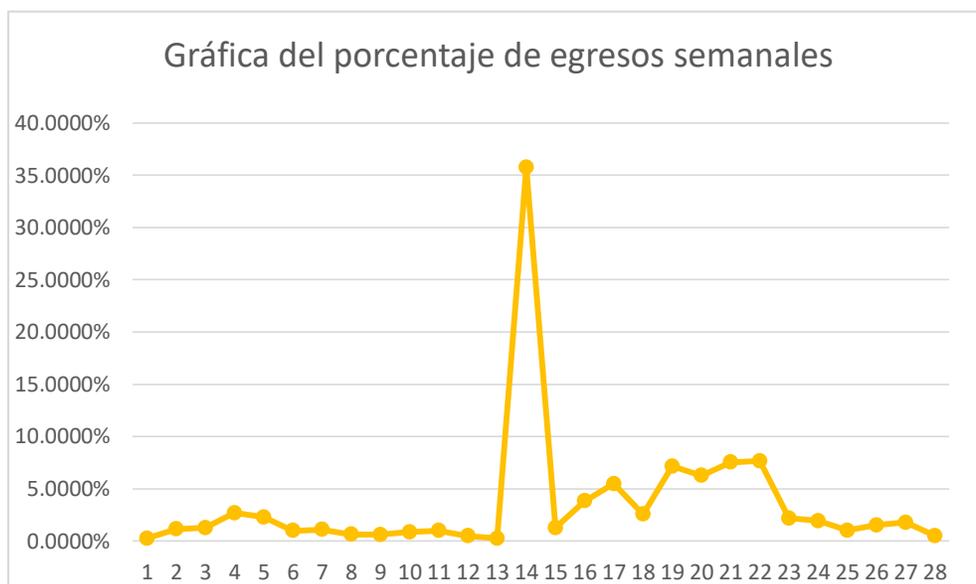
Gráfica 3. Ruta crítica, A, B, C, D, N y P. y A, B, C, H, MD, N y P. Realización propia.

Diagrama Gantt.

Actividades	ImpORTE	Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4	Semana 5	Semana 6	Semana 7	Semana 8	Semana 9	Semana 10	Semana 11	Semana 12	Semana 13	Semana 14	Semana 15	Semana 16	Semana 17	Semana 18	Semana 19	Semana 20	Semana 21	Semana 22	Semana 23	Semana 24	Semana 25	Semana 26	Semana 27	Semana 28	
1. Preafiliación crédito	1,000.00	\$ 1,000.00																												
2. Gestión de terreno	7,000.00																													
3. Libertad de gravamen terreno	1,000.00																													
4. Deslinde de terreno (meset y colindancias)	3,000.00																													
5. Aviado terreno	7,000.00																													
6. Uso de suelo (terreno fiscal)	1,800.00																													
7. Alineación y mureo fiscal	800.00																													
8. Contratación de obra civil	2,000.00																													
9. Solicitar Beneficio de aprobación	1,000.00																													
10. Proyecto arquitectónico	5,000.00																													
11. Memoria estructural	4,000.00																													
12. Memoria instalaciones hidráulicas	4,000.00																													
13. Memoria instalaciones eléctricas	4,000.00																													
14. Firma de DHO	5,000.00																													
15. Autorización registro obras públicas	15,000.00																													
16. Institución financiera	4,000.00																													
17. Libertad de gravamen terreno	1,000.00																													
18. Pago terreno	14,000.00																													
19. Preliminares	5,000.00																													
20. Cimentación	4,000.00																													
21. Albañilería	4,000.00																													
22. Estructura	5,000.00																													
23. Int. Interiores	5,500.00																													
24. Int. Lantana	3,500.00																													
25. Int. eléctrica	4,500.00																													
26. Terreno	7,000.00																													
27. Acabado Avante	1,000.00																													
28. Firmes patios	5,000.00																													
29. muelles baños	13,000.00																													
30. liberación obras públicas	2,000.00																													
total	391,600.00																													
total por semana		\$1,000.00	\$4,900.00	\$5,000.00	\$10,500.00	\$8,900.00	\$8,900.00	\$4,800.00	\$2,500.00	\$2,275.00	\$3,375.00	\$3,875.00	\$1,875.00	\$1,000.00	\$4,000.00	\$5,000.00	\$15,000.00	\$1,900.00	\$10,000.00	\$28,000.00	\$24,900.00	\$28,500.00	\$25,500.00	\$8,000.00	\$7,900.00	\$4,000.00	\$6,000.00	\$7,000.00	\$2,000.00	
total acumulados		\$1,000.00	\$5,900.00	\$10,900.00	\$21,400.00	\$30,300.00	\$39,200.00	\$44,000.00	\$46,500.00	\$48,775.00	\$52,150.00	\$56,025.00	\$57,900.00	\$58,775.00	\$62,775.00	\$67,775.00	\$82,775.00	\$97,775.00	\$107,675.00	\$135,675.00	\$160,575.00	\$185,475.00	\$193,475.00	\$201,475.00	\$209,475.00	\$217,475.00	\$225,475.00	\$233,475.00	\$241,475.00	\$243,475.00
% semanal		0.255%	1.405%	2.683%	5.365%	7.652%	8.612%	9.733%	10.367%	10.924%	11.683%	12.432%	13.204%	13.988%	14.783%	15.587%	16.401%	17.225%	18.059%	18.903%	19.756%	20.618%	21.489%	22.369%	23.257%	24.153%	25.057%	25.969%	26.889%	27.816%
% acumulado		0.255%	1.405%	2.683%	5.365%	7.652%	8.612%	9.733%	10.367%	10.924%	11.683%	12.432%	13.204%	13.988%	14.783%	15.587%	16.401%	17.225%	18.059%	18.903%	19.756%	20.618%	21.489%	22.369%	23.257%	24.153%	25.057%	25.969%	26.889%	27.816%

Figura 21. Diagrama Gantt con los conceptos administrativos del proyecto, realización propia, 2023.

En base a la Figura 21. Diagrama Gantt con los conceptos administrativos del proyecto, realización propia podemos ver que en su mayoría va desde los costos externos de los trámites fuera de las instituciones y la autoconstrucción de la vivienda, ya que simultáneamente se debe pagar el crédito poder realizar los trámites pertinentes para empezar a construir su vivienda.



Gráfica 4. Gráfica de los porcentajes de egresos por semana. realización propia.

En la Gráfica 4 podemos observar dos puntos críticos en el comportamiento de los porcentajes de egresos por semana de todo el proceso que se requiere para el proyecto desde lo administrativo hasta la conclusión de la vivienda. El punto crítico más alto, representa el egreso más fuerte de la autoconstrucción y adquisición del terreno y gastos administrativos.

Este hallazgo es significativo porque resalta las etapas del proyecto que requieren una mayor inversión financiera, lo cual puede influir en la planificación y gestión de recursos. Según el análisis, los gastos de autoconstrucción y adquisición de terreno representan una porción considerable del presupuesto total, lo que subraya la necesidad de una gestión cuidadosa y eficiente en estas fases para asegurar la viabilidad y el éxito del proyecto (Smith, 2020).

Además, la identificación de estos puntos críticos permite a los gestores del proyecto prever y planificar estrategias para mitigar los impactos financieros en estas etapas específicas. Esto es consistente con estudios previos que sugieren que la autoconstrucción y la adquisición de terreno suelen ser las áreas de mayor gasto en proyectos de vivienda (Johnson, 2018; Pérez, 2019).

Gestión de involucrados y recursos

Interesados clave del proyecto

- Trabajadores con ingresos bajos en San Luis Potosí.
- Entidades gubernamentales locales.
- Instituciones financieras.
- Desarrolladores y constructores de viviendas.
- Organizaciones de la sociedad civil y grupos comunitarios.
- Medios de comunicación y opinión pública.

ANEXO 6. Recursos

Los recursos necesarios para la ejecución del proyecto incluyen:

- Equipo de proyecto: gerente de proyecto, especialistas en vivienda, expertos en finanzas y educación, entre otros.
- Fondos para el financiamiento de las estrategias de adquisición de vivienda y los programas de educación financiera.
- Colaboración y apoyo de entidades gubernamentales, instituciones financieras y desarrolladores inmobiliarios.
- Espacio para la realización de talleres y capacitaciones.

ANEXO 7. Los Gestión de comunicación

Los principales actores de proyecto son instituciones que tiene programas de vivienda las cuales son la que financiaran a las personas beneficiarias, los beneficiarios que son los principales con los que deberemos tener una mayor comunicación constantemente para ver el avance de su crédito y para la autoconstrucción de su vivienda para su asesoramiento del sistema constructivo, presupuestos, etc.

Para la comunicación eficiente se tendrá que realizar reuniones periódicamente, para difundir a los beneficiarios en las instituciones, trabajos para conocer sus beneficios y posibilidades de ejercer su crédito.

ANEXO 8. Gestión de calidad.

El presente documento tiene como objetivo brindar una visión general de las estrategias para la adquisición de vivienda dirigidas a trabajadores con ingresos bajos

en San Luis Potosí. En esta primera parte, se abordará el tema de la gestión de calidad, aplicando los principios y mejores prácticas establecidos en el PMBOK (Project Management Body of Knowledge).

- Definición de gestión de calidad: La gestión de calidad es un proceso integral que tiene como finalidad garantizar que el proyecto cumpla con los requisitos y expectativas de los interesados, y que los productos o servicios entregados sean de la más alta calidad posible. Esta disciplina se basa en la planificación, ejecución y control de actividades orientadas a la mejora continua.
- Importancia de la gestión de calidad en el proyecto de adquisición de vivienda: En el contexto del proyecto de adquisición de vivienda para trabajadores con ingresos bajos, la gestión de calidad es fundamental para asegurar que las viviendas cumplan con los estándares de calidad y seguridad necesarios. Además, la implementación de prácticas de gestión de calidad adecuadas ayudará a establecer la confianza y satisfacción de los beneficiarios del proyecto.
- Procesos de la gestión de calidad según el PMBOK: El PMBOK establece los siguientes procesos de gestión de calidad que deben ser aplicados en el proyecto de adquisición de vivienda:
- Planificar la gestión de la calidad: En este proceso, se define el enfoque y los objetivos de la gestión de calidad para el proyecto. Se identifican los estándares de calidad aplicables y se establecen las actividades y recursos necesarios para garantizar su cumplimiento.

- Realizar el aseguramiento de la calidad: Este proceso tiene como objetivo evaluar el desempeño del proyecto y los resultados obtenidos en relación con los estándares de calidad definidos. Se llevan a cabo actividades de monitoreo, revisión y auditoría para identificar posibles desviaciones y tomar acciones correctivas.
- Controlar la calidad: En este proceso, se verifica y controla la calidad de los productos o servicios entregados. Se llevan a cabo inspecciones, pruebas y revisiones para asegurar que los requisitos de calidad sean cumplidos. En caso de detectarse no conformidades, se toman las medidas necesarias para corregirlas.
- Herramientas y técnicas de la gestión de calidad: Algunas de las herramientas y técnicas comúnmente utilizadas en la gestión de calidad, y que pueden ser aplicadas en el proyecto de adquisición de vivienda, incluyen:
 - Plan de gestión de la calidad: Documento que describe cómo se implementará la gestión de calidad en el proyecto, incluyendo los estándares, actividades y responsabilidades.
 - Matriz de requisitos y verificación: Herramienta para asegurar que todos los requisitos de calidad definidos sean verificados y cumplidos.
 - Diagrama de flujo de procesos: Permite visualizar el flujo de actividades relacionadas con la gestión de calidad, identificando puntos

ANEXO 9. Gestión de riesgos

Se identificarán los posibles riesgos asociados al proyecto y se implementarán estrategias de mitigación. Algunos riesgos potenciales podrían incluir este proyecto sería la falta de apoyo gubernamental, la falta de disponibilidad de financiamiento o la resistencia de los desarrolladores inmobiliarios para participar en el proyecto. Se establecerá un plan de contingencia para abordar estos riesgos y garantizar la continuidad del proyecto.

ANEXO 8. Gestión de adquisiciones

Este proyecto es social mediante organizaciones de gobierno por lo cual no se busca obtener ganancias, sin embargo, si se quisiera obtener algún beneficio aplicándolo una empresa privada sería un costo por asesoramiento, asistencia técnica.

Bibliografía

Atkinson, A. B., & Hills, J. (1998). *Social Exclusion, Poverty and Unemployment*. In A.

B. Atkinson. CASE: London School of Economics.

Barrientos, A. (2013). *Social Assistance in Developing Countries*. Cambridge University Press.

Berlín Valenzuela, F. (1997). *Diccionario universal de terminos parlamentarios*.

Obtenido de Camara de Diputados del H. congreso de la Unión; Mexico.

Cámara de Diputados del H. Congreso. (2022). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Obtenido de <http://www.diputados.gob.mx/Leyesbiblio/pdf/1-090822.pdf>

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2020). *Informe de déficit habitacional en México*.

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (s.f.). *Programas de financiamiento*.

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2020). *Informe de déficit habitacional en México*. Obtenido de <https://www.gob.mx/conavi/documentos/informe-de-deficit-habitacional-en-mexico-2018>

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos . (1857). *Diario Oficial de la Federación*. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

Delgado, R., & Nuñez, M. (2017). *Impacto de la UMA en la economía mexicana*.

Dirven , B. B., Pérez, R., Cáceres, R. J., Tito, A. T., Gómez , R. K., & Ticona, A. (2018).

El desarrollo rural establecido en las áreas Vulnerables. Lima: Colección Racso.

Eibenschutz Hartman, R., & Torrez Baños, R. E. (2006). *La producción social de la vivienda en México.* México: Programa de Investigación en Estudios metropolitanos.

El Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos. (2018). *Ley general de sociedades mercantiles.* Diario Oficial de la federacion, Abelardo L. Rodriguez, Mexico.

El congreso general de los Estados Unidos Mexicanos. (2018). *Ley general de sociedades cooperativas.* Diario Oficial de la Federacion, Carlos Salinas de Gortari, Mexico.

Estado, G. d. (2022). *Potosi para los potosinos.* Obtenido de Ciudad Satelite:
<https://slp.gob.mx/invies/Paginas/Inicio.aspx#>

Estado, H. C. (18 de abril de 1946). *congreso del estado de San Luis Potosi.* Obtenido de
de
http://congresosanluis.gob.mx/sites/default/files/unpload/legislacion/codigos/2021/07/Codigo_Civil_%2022_jun_2021_I.pdf

Falcon, R. G. (2023). *Reglas de operación del programa de vivienda social para el ejercicio foscil 2023.* Diario oficial. Obtenido de
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/791393/2022_12_29_MAT_sedatu_1_C__4_.pdf

Flores, E. O. (1996). *FONHAPO (Gestión y Desarrollo de un Fondo Público en apoyo de la producción Social de vivienda)*. Ciudad de México: Habitat Internacional Coalition (HIC).

FOVISSSTE. (2023). *Programa Tu Casa Te Espera*. Recuperado el 2022 de Febrero de 30, de <https://www.gob.mx/foviSSSTE/acciones-y-programas/programa-tu-casa-te-espera>

FOVISSSTE. (s.f.). *Programa construyes tu casa*. Recuperado el 17 de marzo de 2023, de <https://www.gob.mx/FOVISSSTE/acciones-y-programas/programaconstruyetu-casa>

FOVISSSTE. (s.f.). *Programa de autoconstrucción y mejoramiento de vivienda*. Recuperado el 17 de marzo de 2023, de www.gob.mx/FOVISSSTE/acciones-y-programas/programa-de-autoconstruccion-y-mejoramiento-de-vivienda.

García, P., & Hernández, L. (2018). *La Unidad de Medida y Actualización: Un análisis*. México: Estudios Económicos de México.

Gobierno de México. (2023). *Data México, Economía de San Luis Potosí*. San Luis Potosí. Obtenido de <https://www.economia.gob.mx/datamexico/>

INEGI. (2020). *El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*. Recuperado el 8 de 07 de 2022, de INEGI:
https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_nota_tecnica.pdf

INEGI. (2020). *INEGI*. Recuperado el 2022, de Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI):
https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_presentacion.pdf

INEGI. (2022). *Estadísticas a propósito del día Nacional de la vivienda*. INEGI. Mexico:

INEGI. Obtenido de Estadísticas a propósito del día Nacional de la vivienda

INEGI. (2023). *Resultados de la Encuesta Nacional de Ocupación y empleo*. San Luis Potosí.

INFONAVIT. (1972). *INFONAVIT*. Obtenido de Descripción del infonavit:

<https://www.cnbv.gob.mx/Sectores-Supervisados/Banca-de-desarrollo/Descripcion-del-Sector/Documents/Descripcion%20INFONAVIT.pdf>

Infonavit. (2021). *Infonavit*. Recuperado el 8 de 07 de 2022, de Reporte anual de vivienda 2021: <https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/59a7a2db-b3ca-4f99-8344-fef55a2e2e03/ReporteAnualVivienda2021.pdf?MOD=AJPERES>

INFONAVIT. (17 de marzo de 2023). *INFONAVIT*. Obtenido de

<http://www.gob.mx/INFONAVIT/acciones-y-programas>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020). *La Unidad de Medida y Actualización (UMA): Guía de conceptos y aplicaciones*. . México: INEGI.

Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía (INEGI). (2024). *Unidad de Medida y actualización (UMA)*. Obtenido de

<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/UMA/UMA2024.pdf>

INVIES. (2020). *slp.gob.mx*. Recuperado el 2022 de 07 de 14, de

<https://slp.gob.mx/invies/Paginas/Inicio.aspx#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20es%20lo%20que%20hace%20el%20INVIES%3F,-%E2%80%8B%20%E2%80%8B&text=Ciudad%20Sat%C3%A9lite%20se%20encuentra%20ubicada,y%20el%20libramiento%20de%20cuota>.

Johnson, R. (s.f.). *Financial Management in Construction Projects*. New York, NY:

HarperCollins.

Levitas, R., Pantazis, C., Fahmy, E., Gordon, D., Lloyd, E., & Patsios, D. (2007). *The Multi-dimensional Analysis of Social Exclusion*. Bristol.: Department of Sociology and school for social policy. University of Bristol.

Lister, R. (2004). *Poverty*. Polity press.

Morales Gómez, D. (2019). Política de vivienda en México: Desafíos y perspectivas. *Revista de Estudios Urbanos y Regionales*, 45(2), 45-60.

Naciones Unidas Derechos Humanos. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*.

O'Callaghan, X. (2004). *Vlex*. (2. EDERSA, Ed.) Obtenido de Compendio de Derecho Civil. Tomo 1: <https://app.vlex.com.creativaplus.uaslp.mx/#WW/vid/214479>

OIT. (2019). *Perspectivas sociales y del empleo en el Mundo 2019*. Organización Internacional del Trabajo.

OIT. Organización Internacional del Trabajo. (2020). *OIT. Organización Internacional del Trabajo*. Obtenido de Empleo informal: [https://www.oitcinterfor.org/taxonomy/term/3366#:~:text=Incluye%20todo%20trabajo%20remunerado%20\(p,una%20empresa%20generadora%20de%20ingresos.](https://www.oitcinterfor.org/taxonomy/term/3366#:~:text=Incluye%20todo%20trabajo%20remunerado%20(p,una%20empresa%20generadora%20de%20ingresos.)

Olivo, E. I., Acuña, J., & Espejo, A. (2021). *Estimación de la informalidad en México a nivel subnacional*. Santiago: Comisión Económica Para América Latina Y El Caribe (Cepal).

ONU. (1987). *Informe sobre el Desarrollo Humano*. Naciones Unidas.

ONU-Hábitat. (2013). *State of the World's Cities 2012/2013: Prosperity of Cities*. .

United Nations Human Settlements Programme.

ONU-Hábitat. (2015). *Housing at the Centre of the New Urban Agenda*. United Nations Human Settlements Programme.

Ortiz Flores , E. (2012). *Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales*. México: Hic, hic-al.

Ortiz Flores,, E. (2004). *Notas sobre la producción social de vivienda* (Segunda Edición ed.). México, D.F: Casa y Ciudad.

Ortiz, E. (2012). La política de vivienda en México: Una revisión crítica. *Revista de Estudios Sociales*, 43, 35-50.

Pérez, M. (2019). *Cost Analysis in Housing Projects: A Practical Approach*. Madrid, Spain: Editorial Universitaria.

Pérez-Pérez, a. L. (enero-junio de 2016). El diseño de la vivienda de interés social. La satisfacción de las necesidades y. *Revista de arquitectura*, vol. 18(1), 75.

Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/1251/125146891007.pdf>

Portes, A., & Haller, W. (2005). The Informal Economy. In N. J. Smelser & R. *The Handbook of Economic Sociology*, 403-425).

Potosí, H. C. (2008). Código familiar para el Estado de San Luis Potosí. Obtenido de <https://slp.gob.mx/sipinna/Documentos%20compartidos/Estatal/C%C3%B3digo%20Familiar%20para%20el%20Estado%20de%20San%20Luis%20Potos%C3%AD..pdf>

S., J. B. (1992). *Autoconstrucción de vivienda popular* (Tercera reimpresión ed.).

México: Editorial Trillas, S.A de C.V.

Savater, R. P. (2005). *La ira es una reacción humana*. Lima: Racsus. Obtenido de

<https://www.goratoools.com/post/2016/12/07/filosof%C3%ADa-del-dise%C3%B1o-sismorre-sistente>

Secretaria de gobernacion. (s.f.). *SIL Secretaria de informacion legislativa*. Obtenido de

Laguna de Ley: <http://sil.gobernacion.gob.mx/Glosario/definicionpop.php?ID=140>

SEDATU. (2021). *Autoproducción de vivienda adecuada en México*. Obtenido de

SEDATU:

https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/724543/Ok_Autoproduccion_n_d_e_Vivienda_Adecuada_en_Mexico31122021_2.pdf

SEDATU, S. d. (mayo de 20 de 2021). *Gobierno del Estado*. Obtenido de

<https://www.gob.mx/sedatu/prensa/8-5-millones-de-viviendas-en-rezago-habitacional-conavi>

Silver, A. (s.f.). Social Exclusion and Social Solidarity: Three Paradigms. . *International*

Labour Review,, 133(5-6), 531-578.

Smith, J. (2020). *Project Budgeting and Resource Allocation*. London, UK: Routledge.

Torres, R. (2006). *La Producción social de vivienda en México, su importancia nacional*

y su impacto en la economía de los hogares. México, D.F: (HIC-AL). Recuperado el 2023

Tovar, G. L. (1986). *El asentamiento y la segregación de los Blancos y Mestizos*.

Bogotá: Cengage.

vertical, V. (2020). *documentos*. san luis potosi.