



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERETARO

FACULTAD DE DERECHO

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL Y ESTATAL

ANÁLISIS DEL CRÉDITO A LA VIVIENDA SOCIAL INFONAVIT A LA LUZ DE
LOS DERECHOS HUMANOS Y LA ACCESIBILIDAD ECONÓMICA

TESIS

QUE COMO PARTE DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER GRADO DE
MAESTRO EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL Y ESTATAL

PRESENTA

JONATAN JUARÉZ LUGO

DIRIGIDO POR

DR. ALEJANDRO DÍAZ REYES

CENTRO UNIVERSITARIO

QUERETARO, QRO

AGOSTO DE 2024

La presente obra está bajo la licencia:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>



CC BY-NC-ND 4.0 DEED

Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional

Usted es libre de:

Compartir — copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato

La licenciante no puede revocar estas libertades en tanto usted siga los términos de la licencia

Bajo los siguientes términos:



Atribución — Usted debe dar [crédito de manera adecuada](#), brindar un enlace a la licencia, e [indicar si se han realizado cambios](#). Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que usted o su uso tienen el apoyo de la licenciante.



NoComercial — Usted no puede hacer uso del material con [propósitos comerciales](#).



SinDerivadas — Si [remezcla, transforma o crea a partir](#) del material, no podrá distribuir el material modificado.

No hay restricciones adicionales — No puede aplicar términos legales ni [medidas tecnológicas](#) que restrinjan legalmente a otras a hacer cualquier uso permitido por la licencia.

Avisos:

No tiene que cumplir con la licencia para elementos del material en el dominio público o cuando su uso esté permitido por una [excepción o limitación](#) aplicable.

No se dan garantías. La licencia podría no darle todos los permisos que necesita para el uso que tenga previsto. Por ejemplo, otros derechos como [publicidad, privacidad, o derechos morales](#) pueden limitar la forma en que utilice el material.

Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Derecho
Maestría en Administración Pública Municipal y Estatal

“ANÁLISIS DE EL CRÉDITO A LA VIVIENDA INFONAVIT A LA LUZ DE LOS
DERECHOS HUMANOS Y LA ACCESIBILIDAD ECONÓMICA”

Opción de Titulación

Tesis

Que como parte de los requisitos para obtener el Grado de Maestro en Administración
Pública Municipal y Estatal

Presenta:

Jonatan Juárez Lugo

Dirigido por:

Dr. Alejandro Díaz Reyes

Dr. Alejandro Díaz Reyes

Presidente

Dr. José Fernando Vázquez Avedillo

Secretario

Dra. Gabriela Aguado Romero

Vocal

Dra. Itza Livier García Sedano

Suplente

Dr. Gerardo Alan Díaz Nieto

Suplente

Centro Universitario

Querétaro, Qro.

Agosto 2024

Resumen

El presente trabajo de análisis a la vivienda a la luz de los derechos humanos tiene la finalidad de hacer una comparación existente entre el crédito hipotecario ofertado por la iniciativa privada (Bancos) y el crédito proyectado por la dependencia pública Infonavit que tiene como propósito social el garantizar el derecho humano a la vivienda determinado por los artículos 2 y 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que regulan la vivienda digna y decorosa.

Para ello, se realiza un análisis del derecho humano a la vivienda en México regulado en los artículos 123 de la Constitución Federal, 3 Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en especial establecer un discurso legal acerca del acceso al otorgamiento de crédito “barato” a los trabajadores para adquirir vivienda que cumpla con una función social, que ello realmente represente un lenguaje del Estado que respete este derecho humano como un área prioritaria del desarrollo nacional mediante el acceso a las personas de bajos recursos que no tienen posibilidad de acceder a otro tipo de créditos i financiamientos de vivienda.

En este contexto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación a través de tesis jurisprudenciales ha resuelto que en la exigibilidad en el derecho a una vivienda digna el sujeto obligado es el Estado, esta obligación abarca sus tres funciones de ejercicio del poder, como es el ejecutivo por medio de acciones en las políticas públicas del legislador a través de la creación de normas legislativas y presupuestarias y del judicial por medio de la resolución de litigios en juicios jurisdiccionales.

En tal sentido, existe la oportunidad, la necesidad y como consecuencia el deber del Estado en construir una política pública que permita el acceso al derecho

humano a la vivienda social en un margen de dignidad y decoro a través de la accesibilidad económica.

Palabras Clave: Vivienda social, Derechos Humanos, dignidad, decoro, Política Pública, accesibilidad, crédito.

Summary

The present work of analysis of housing in the light of human rights has the purpose of making an existing comparison between the mortgage credit offered by the private initiative (Banks) and the credit projected by the public agency Infonavit, which has as its social purpose the guarantee the human right to housing determined by articles 2 and 4 of the Political Constitution of the United Mexican States that regulate decent and decent housing.

To this end, an analysis of the human right to housing in Mexico is carried out, regulated in articles 123 of the Federal Constitution, 3 Law of the Institute of the National Housing Fund for Workers (Infonavit), and in the International Covenant on Economic Rights. . , Social and Cultural in particular establish a legal discourse about access to granting “cheap” credit to workers to acquire housing that fulfills a social function, which really represents a language of the State that respects this human right as a priority area . of national development through access to low-income people who do not have the possibility of accessing other types of credit and housing financing.

In this context, the Supreme Court of Justice of the Nation through jurisprudential theses has resolved that in the enforceability of the right to decent housing the obligated subject is the State, this obligation covers its three functions of exercise of power, such as the executive through actions in public policies of the legislator through the creation of legislative and budgetary norms and the judicial through the resolution of disputes in jurisdictional trials.

In this sense, there is the opportunity, the need and, as a consequence, the duty of the State to build a public policy that allows access to the human right to social housing in a margin of dignity and decorum through economic accessibility.

Keywords: Social housing, Human Rights, dignity, decorum, Public Policy, accessibility, credit.

Dedicatoria

A mi familia y profesores que me apoyaron a lo largo de este proceso.

Agradecimientos

Agradezco a Dios y a la Universidad Autónoma de Querétaro por su apoyo para lograr la culminación de la Maestría en Administración Pública Municipal y Estatal, así como a los diversos miembros del programa de posgrado de la Facultad de Derecho. De igual forma, agradezco a mi director de tesis. El Dr. Alejandro Diaz Reyes, y a los demás miembros del comité de tesis, por su acompañamiento durante la elaboración de esta investigación. Gracias a todos por su ayuda para lograr el presente trabajo.

| | |
|---|----|
| ÍNDICE | |
| Summary | 5 |
| Dedicatoria | 6 |
| Agradecimientos | 7 |
| Introducción | 9 |
| CAPITULO PRIMERO | 11 |
| EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA | 11 |
| 1.1 La vivienda como un satisfactor vital de necesidades Humanas. | 11 |
| 1.2 El derecho a la vivienda digna y decorosa como derecho social reconocido en la Constitución Federal, la legislación, jurisprudencia y en los instrumentos internacionales. | 15 |
| CAPITULO SEGUNDO | 25 |
| EL CRÉDITO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN MÉXICO | 25 |
| 2.1 El crédito a la vivienda en México, entre la banca privada y las instituciones públicas: | 25 |
| 2.2 Tipos de crédito que otorga Instituto del Fondo Nacional para la adquisición de Vivienda para los Trabajadores. | 30 |
| 2.3 Factores y actores que intervienen en el proceso de obtención de crédito a la vivienda de interés social. | 35 |
| CAPITULO TERCERO | 46 |
| La accesibilidad económica a una vivienda social: Desde un enfoque del Derecho Humano a una vivienda digna y decorosa | 46 |
| 3.1 Las distintas dimensiones de accesibilidad a la vivienda social | 46 |
| 3.2 La accesibilidad económica como parte al Derecho Humano a una vivienda digna y decorosa. | 48 |
| 3.3 El crédito barato en la Constitución y la Jurisprudencia como forma de accesibilidad económica a la luz del Derecho Humano a una vivienda digna y decorosa. | 51 |
| Conclusiones | 61 |
| Bibliografía | 63 |

Introducción

El derecho a la vivienda es un acto que representa el desarrollo social integral tanto de manera individual como colectivo dentro de una sociedad integrada por reglas, tratados, leyes y convenios tanto de carácter local como internacional el propósito es compartido; garantizar la vivienda digna y decorosa a través de un marco institucional de la administración pública, la iniciativa privada y la propia sociedad.

Esta área prioritaria del desarrollo nacional como lo contempla la legislación en la materia, permite por medio de la participación del Estado y el sector privado en la inversión en la construcción de vivienda con la finalidad que algunos sectores de la población donde se incluye el trabajador puedan adquirir vivienda por medio del acceso al crédito hipotecario a través del Instituto del Fondo Nacional a la Vivienda para el caso de la vivienda social.

Sin embargo, este acceso a vivienda social que debe ser garantizado por el Estado en la actualidad se ve obstaculizado por varios factores, entre los que se encuentra el poder acceder al otorgamiento de un crédito barato por parte del Estado, impidiendo que el trabajador pueda acceder a una vivienda social.

En este contexto, resulta que el crédito ofertado por la banca privada resulta ser más barato y por más atractivo al que se postula por la dependencia (Infonavit) entonces no hay crédito barato ante la falta de una política pública que incida desde una vertiente económica en tasas de interés accesibles y menos onerosas que las tasas bancarias en el mercado.

De tal suerte, que partiendo de esta realidad pocos trabajadores son afortunados en poder adquirir una vivienda social a través de un crédito económico otorgado por el Infonavit, aunado al cumplimiento de los requisitos marcados en las convocatorias que hace difícil cumplir con el derecho humano a la vivienda digna y decorosa.

Lo anterior, es un deber del Estado garantizar por medio de la generación de políticas públicas, de la emisión de leyes y de la resolución de ligios que permitan transformar esta problemática en el acceso a una vivienda social, en instrumentos

que verdaderamente permitan el acceso a una vivienda social y con ello dar cumplimiento a lo que señala nuestra Constitución Federal, que regula el acceso a la vivienda en condiciones de decoro y dignidad, donde el acceso a un crédito barato otorgado por el Estado permita al trabajador adquirir una vivienda de calidad.

CAPITULO PRIMERO

EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA

1.1 La vivienda como un satisfactor vital de necesidades Humanas.

Desde el aspecto puramente económico una necesidad indica Francisco Zamora:

“...un sentimiento de falta, de insuficiencia, la reacción psíquica que provoca en el sujeto cualquier ruptura del equilibrio entre las fuerzas internas de su organismo y las del medio cósmico que las rodea.

Necesidad... es un estado afectivo debido a una ruptura del equilibrio psicofisiológico que constituye el bienestar.”¹

En este aspecto, existen necesidades vitales o primarias (donde se ubica la necesidad de una vivienda), y necesidades secundarias. Las necesidades vitales “... son aquellas que mientras no se satisfagan se pone en riesgo la vida, como comer, respirar, etc.; las necesidades secundarias o culturales son las que, aunque no se satisfagan, de ninguna manera ponen en riesgo la existencia.”²

En la actualidad ante el crecimiento de las ciudades, el incremento poblacional, la falta de oportunidades y el aumento de distancias entre distintos polos se han incrementado las necesidades del hombre desde una visión no aislada, es decir, como indica Oskar Lange:

¹ Méndez Morales, José Silvestre, *Fundamentos de economía*, México, Editorial Mc Graw Hill, 2014, p. 104.

² Mendoza Bremauntz, Emma, *et al, Teoría económica*, México, Editorial Iure, 2010, p. 51.

“...vinculado con el contexto y desarrollo de la sociedad, la cual determina la naturaleza de aquellas. El hombre- dice el autor-que vive en una sociedad que se encuentra en cierto nivel de desarrollo histórico tiene necesidades de diverso orden, como la nutrición, el vestido, la vivienda, la educación de los niños, los ocios y muchas otras.”³

En este marco, en los Estados modernos actuales se suscitan esta serie de problemáticas referentes a que amplios sectores de la sociedad se colocan en estado de vulnerabilidad que les impide por sí mismos el acceso a ciertos satisfactores básicos pueda satisfacer sus necesidades primarias, lo que implica la intervención del Estado mediante acciones que mitiguen estas necesidades por medio de políticas públicas que implica atención presupuestaria del Estado como ente rector. Lo que nos lleva a un:

“... contexto histórico en el que están presentes las siguientes tres condiciones:

- A. El individuo es incapaz de satisfacer por sí solo, o con la ayuda de su entorno social más inmediato, sus necesidades básicas;
- B. Surgen riesgos sociales que no pueden ser enfrentados por las vías tradicionales, basadas en la responsabilidad individual
- C. Se desarrolla la convicción social de que el Estado debe asumir la responsabilidad de garantizar a todos los, ciudadanos un mínimo de bienestar; si el Estado no cumpliera con esa obligación, se pondría en duda su legitimidad.”⁴

Aplicando lo anterior, a la vivienda como una de las necesidades primarias que el ser humano debe satisfacer. Sin embargo, en la modernidad, esta necesidad no

³ *Ibidem*, p. 53.

⁴ Carbonell, Miguel, *Los Derechos Sociales y su justiciabilidad directa*, México, Editorial Flores, 2014, p. 5.

solo requiere ser satisfecha en un entorno individual, sino ahora es en un entorno de demanda social que demanda que esta cumpla con distintos parámetros y requisitos.

En este marco, la vivienda además de ser vista desde un aspecto económico o como una estructura de protección, o un lugar para dormir, debe ser vista en el sentido del lugar donde se desarrolla la persona, su crecimiento, sus convivencias con otras personas donde confluyen distintos derechos humanos. Por tanto, la vivienda se aprecia desde varios componentes, como son:

“1) la estructura física; 2) el lugar de construcción del domicilio en áreas seguras; 3) la facilidad de infraestructura; 4) el costo accesible; 5) la localización que permita acceso al empleo y a los servicios urbanos; 6) la seguridad de la tenencia para todo tipo de dominio y ocupación; 7) la protección contra formas de discriminación; 8) el derecho a participar de decisiones sobre la vivienda y a seleccionar su localización; 9) el derecho a viviendas adecuadas para habitantes de calle y otros grupos vulnerables; 10) la protección física, el bienestar y la seguridad; 11) la sensación de pertenecer a una familia, una comunidad o una nación; 12) el respeto, la autoestima, la aprobación, la dignidad humana y el autorrespeto; 13) la libertad para permitir el desarrollo de talentos y capacidades.”⁵

A lo anterior, se debe agregar que la vivienda debe ser vista como un:

“...régimen legal, que articula derechos y obligaciones individuales en relación con los recursos materiales de la propiedad; es decir, como un bien o como un elemento para acciones privadas. La segunda forma de ver la vivienda según

⁵ Mejía Mónica, *La vivienda digna y la vivienda adecuada*, Cuadernos de vivienda y Urbanismo, p. 300.
<https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/17904/14087>

el autor esta más relacionada el valor propio de la habitación, o sea, que esta conduzca a la preservación de la dignidad y de la sobrevivencia.”⁶

Lo que nos lleva a visualizar la vivienda como un derecho fundamental reconocido en la actualidad en los textos constitucionales como un satisfactor que debe cubrir esta necesidad de forma digna y decorosa en el caso de nuestro sistema Constitucional y de forma adecuada en los diversos instrumentos internacionales.

En este aspecto, es importante destacar que en el:

“...ámbito académico no hay un significado sobre la vivienda digna o su diferencia con la vivienda adecuada, empíricamente desde la revisión de estos textos podríamos decir que la primera es más que acceso físico y económico a un abrigo, que tiene que ver con asuntos más cualitativos relacionados con la integridad del ser humano en la que el bienestar de su cuerpo y de su mente debe ser protegido porque puede lesionarse cuando busca infructuosamente acceso a la vivienda adecuada, o cuando habita espacios inadecuados a su condición física y mental. En esos encuentros con otros en los que se procura recursos espaciales es cuando la dignidad podría ser promovida o violada.”⁷

En tal aspecto, el termino vivienda adecuada se resalta en diversos instrumentos internacionales, como son los casos:

“...de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre de 1948, en la que la vivienda es un componente del “derecho a un nivel de vida adecuado”. El

⁶ *Ibidem*, p. 299

⁷ *Ibidem*, p. 305

pacto internacional de derechos económicos sociales y culturales (Pidesc) de 1966, que busca garantizar la “vivienda adecuada” como un componente del derecho a un nivel de vida adecuado. El (Pidesc) de 1991 que instaura una definición para el “derecho a una vivienda adecuada”.⁸

1.2 El derecho a la vivienda digna y decorosa como derecho social reconocido en la Constitución Federal, la legislación, jurisprudencia y en los instrumentos internacionales.

El derecho fundamental a la vivienda digna y decorosa como se reconoce en nuestra vigente legislación, o adecuada como se retoma en algunos instrumentos internacionales es parte de los derechos sociales, como tales forman parte de los Desca, es decir, de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales.

Sin embargo, estos “... derechos sociales serían derechos tardíos, que se reconocieron en la segunda mitad del siglo XX, una vez satisfechos los derechos civiles y políticos. Lo cierto, sin embargo, es que a la historia moderna de derechos sociales se inscribe en un «largo siglo» que comienza con las grandes revoluciones sociales de mediados del siglo XIX...”⁹

Lo que dio como consecuencia que en época conocida como constitucionalismo se reconocieran este tipo de derechos fundamentales y que como se indicó constituyen derechos de naturaleza individual y colectiva que garantizan que las personas y los grupos en condiciones de vulnerabilidad tengan acceso a condiciones sociales dignas a través del trabajo, la seguridad social, la salud, la educación, el medio ambiente, cultura y vivienda como parte de las acciones de los Estados que

⁸ *Ibidem*, p. 304

⁹ Pisarello, Gerardo, *Los derechos sociales y sus garantías*, España, Editorial Trotta, 2007, p. 19.

permitan abatir la desigualdad en la que se encuentran grandes grupos e individuos de la sociedad que no tienen acceso a la satisfacción de sus necesidades primarias y por tanto a una vida con dignidad.

Entendiendo la vulnerabilidad “... como la amenaza o el riesgo que tenemos desde que somos seres humanos, pues vivimos ante la amenaza o el riesgo de daño, enfermedad, accidente, etc.”¹⁰ Incluso de forma individual o colectiva el no tener acceso a un satisfactor de alguna necesidad primaria en condiciones de equidad nos coloca vulnerables.

Por tanto, el valor dignidad humana “... se encuentra conformada por grandes cuatro valores: la seguridad jurídica, la libertad, la igualdad y, últimamente, la solidaridad.”¹¹ En tal sentido “... la dignidad humana se presenta como el referente principal de los valores políticos y jurídicos de la ética pública de la modernidad, así como de los principios y derechos que de ellos derivan. Por tanto, la idea de dignidad humana constituye, igualmente, el fundamento de los Derechos Humanos.”¹²

En tal sentido, el derecho humano a una vivienda digna y decorosa como derecho social y derecho fundamental implica el acceso a “... oportunidades de estabilidad socioeconómica, vinculada con el crecimiento económico, la política económica, los cambios en el mercado de trabajo, la movilidad social, integración de las personas, como concepto se relacionan estrechamente con la noción de desarrollo...”¹³

¹⁰ Mariscal Ureta, Karla Elizabeth, *Vulnerabilidades y desafíos*, México, Editorial Navarra, 2020, p. 29.

¹¹ Angulo López, Godofredo, *Teoría Contemporánea de los Derechos Humanos*, España, Editorial Dykinson, S.L., 2015, p. 68.

¹² *Ibidem*, p. 69.

¹³ Mariscal Ureta, Karla Elizabeth, op cit; p. 74.

Por tanto, el derecho a la vivienda es un derecho humano que constituye piedra angular para la dignidad humana y el bienestar social. El reconocimiento del derecho a la vivienda tiene profundas raíces históricas y filosóficas.

En este aspecto, el reconocimiento en los ordenamientos legales del derecho fundamental a la vivienda tiene relación con el acceso a la vivienda adecuada, que es fundamental para garantizar una vida digna y plena. Lo anterior, en virtud a que la vivienda no solo es un espacio físico, sino también un hogar que influye en la salud, en la educación y en empleo y en otros aspectos de la vida diaria en las personas.

Fue en nuestra Constitución Federal de 1917 donde se reconocen los derechos sociales, donde se enmarca el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa. En la actualidad este derecho fundamental se regula a través de los artículos 1, 4 y 123 apartado A fracción XII de la Constitución Federal y artículo 2 de la Ley de Vivienda:

“Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de

conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.”¹⁴

Con esta reforma Constitucional que se suscitó en el año de 2011:

“... las garantías constitucionales empezaron a considerarse como derechos humanos. Con dicha reforma se integró un catálogo de derechos humanos en la Constitución. Al proceder de este modo, en estos derechos no tan solo se ubican ideales, sino que se consigna la necesidad de integrar una serie de mecanismos que sirvan para garantizar su aplicación.”¹⁵

Entre estos mecanismos que se dieron con esta con esta reforma sobre los derechos humanos:

“... fue la inclusión en nuestro sistema del *control difuso* de constitucionalidad y convencionalidad. Al resolver el 14 de julio de 2011 sobre las implicaciones y consecuencias para el Poder Judicial de la condena de la Corte Interamericana en el célebre caso *Radilla*, la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció- a muy grandes rasgos- que el vigente artículo 1o. constitucional y el deber de tutelar los derechos humanos que impone a todas las autoridades en su esfera de atribuciones, entraña que los jueces puedan aplicar normas generales contrarias a la Constitución o al derecho internacional de los derechos humanos.”¹⁶

¹⁴ Congreso de la Unión, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, artículo 1, México, [22 de marzo de 2024], Disponible en línea: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

¹⁵ Gómez, Juan, et al; *Análisis normativo del interés social en los créditos del INFONAVIT*; revista Inventio, p. 31 marzo 2016 junio 2016; inventio.uaem.mx.

¹⁶ Ferrer Mac-Gregor, Eduardo, et al; *El nuevo juicio de amparo*, México, Editorial Porrúa, 2021, p. 29.

Con lo anterior, se abrió el espacio para que a través de distintos juicios¹⁷ se aplicarán estos principios dando con ello, interesantes interpretaciones jurisprudenciales, como son los criterios jurisprudenciales emitidos a través de las tesis VI.1o.A.7 A (10a.)¹⁸ y la tesis

Por su parte, en la Constitución Federal reconoce el derecho humano a la vivienda al establecer que toda "... familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."¹⁹

En la legislación ordinaria, reconoce el derecho a la vivienda considerando que será digna y decorosa:

"...la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos."²⁰

¹⁷ Ríos Granados, Gabriela, *Derechos sociales: importancia de su fiscalidad para su exigibilidad*, México, Editorial Porrúa, 2018, p. 24.

¹⁸ Tesis VI.1o.A.7 A (10a.), Décima época, DERECHOS HUMANOS. EL RELATIVO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA DEBE SER ANALIZADO A LA LUZ DE LOS PRINCIPIOS PLASMADOS EN LA CONSTITUCIÓN FEDERAL Y TRATADOS INTERNACIONALES, A PARTIR DE UNA INTERPRETACIÓN MÁS AMPLIA QUE FAVOREZCA EN TODO MOMENTO A LAS PERSONAS (APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1o., PÁRRAFO SEGUNDO, CONSTITUCIONAL -PRINCIPIO PRO HOMINE-).Semana Judicial de la Federación, 2011. Disponible en línea: https://bj.scjn.gob.mx/doc/tesis/qPdvMHYBN_4klb4Hns5P/%22Principio%20pro%20homin e%22

¹⁹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, *Op, cit*, artículo 1.

²⁰ Congreso de la Unión, *Ley de Vivienda*, artículo 2, México, [15 de junio de 2024], Disponible en línea: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>

Por cuanto ve a los derechos sociales y a la vivienda de interés social en el aspecto de los trabajadores, este derecho fundamental se regula en la constitución Federal, al establecer que:

“Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.”²¹

Con base en este reconocimiento de la vivienda de interés social, se promulga el 21 de abril de 1972²² la Ley de Infonavit, en ese mismo año se funda el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores

²¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, *Op, cit*; artículo 123 apartado A fracción XII.

²² Página Web del INFONAVIT, *Historia del Infonavit*, México, 2020, Disponible en línea: https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/7cf006d4-1466-48fe-88eb-78bc920a0624/Historia_del_Infonavit.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-7cf006d4-1466-48fe-88eb-78bc920a0624-naAruF.#:~:text=El%2021%20de%20abril%20de,1917%2C%20fecha%20de%20su%20promulgación. [Consultado el día 16 de julio de 2024.]

Por cuanto ve a los instrumentos Internacionales, en la Declaración Universal de Derechos Humanos en el artículo 25 apartado 1 reconoce el derecho humano a la vivienda al establecer que:

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”²³

Por lo que corresponde a los Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el artículo 22 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos se establece que toda persona:

“... como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad.”²⁴

En este aspecto, el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales aprobado el 16 de diciembre de 1966 en su parte III punto 1, establece:

²³ Asamblea General de las Naciones Unidas, *Declaración Universal de Derechos Humanos*, art. 25 numeral 1. París, [10 de diciembre de 1948], Disponible en línea: <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

²⁴ Arroyo Cisneros, Edgar Alán, *El derecho Fundamental al Medio Ambiente*, México, Editorial Porrúa, 2012, p. 246.

“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”²⁵

Es importante destacar que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa se incorporó al artículo 4 de Constitución Federal por medio de reforma de fecha 7 de febrero de 1983, donde se reconoce que el motivo del establecimiento de dicho precepto constitucional:

“...fue establecer un derecho social, dado que está dirigido a imponer al Estado el deber de satisfacer una necesidad colectiva y de protección a ciertos sectores de la población, así como, a desarrollar las políticas públicas que puedan dar lugar a que toda la población disfrute de una vivienda “digna y decorosa.”²⁶

Por tanto, es el Estado el obligado primario y no el único, en garantizar las condiciones mínimas en la accesibilidad a este derecho humano a una vivienda digna y decorosa con infraestructura adecuada. Sin embargo:

“... ello no implica que el derecho fundamental a una vivienda adecuada se agote con dicha infraestructura, pues en términos de la Observación No. 4

²⁵ Naciones Unidas, *Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, art. 11 Parte III, numeral 1, [16 de diciembre de 1966], Disponible en línea: <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

²⁶ Suprema Corte de Justicia de la Nación, *Sentencia en Amparo Directo en Revisión*, Primera Sala, expediente 1089/2018, s/f, p. 55, disponible en línea: https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento_dos/2019-09/AR-1089-2018-190930.pdf (fecha de consulta: 16 de julio de 2024)

(1991) (E/1992/23), emitida por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, el derecho fundamental referido debe comprender, además de una infraestructura básica adecuada, diversos elementos, entre los cuales está el acceso a ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad y otros servicios sociales, como son los de emergencia, hospitales, clínicas, escuelas, así como la prohibición de establecerlos en lugares contaminados o de proximidad inmediata a fuentes de contaminación”²⁷

Aunado a lo anterior, también atañe a que las personas tengan condiciones mínimas de accesibilidad económica que consiste en poder tener acceso a créditos económicos que permitan adquirir una vivienda con estas características y que el costo de este crédito no impida el logro y satisfacción de otras necesidades.

En consecuencia, el acceso al derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa implica las siguientes condiciones y características:

“...1) que no ponga en riesgo la satisfacción de otras necesidades básicas; 2) con seguridad en su tenencia; 3) con materiales y diseño de calidad; 4) bien ubicada y con acceso a servicios básicos y complementarios funcionales y suficientes; 5) emplazada en un barrio seguro, con espacios comunes, áreas verdes y calidad comunitaria; 6) con un diseño que como unidad y como asentamiento atienda a estándares técnicos de calidad y sea aceptable para sus habitantes; y 7) en un hábitat digno, integrado al entorno natural de manera responsable e incorporando tecnologías.”²⁸

²⁷ Tesis 1a. CCV/2015 (10a.), Décima época, DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO NO SE AGOTA CON LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA ADECUADA DE AQUÉLLA, SINO QUE DEBE COMPRENDER EL ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS. Semanario Judicial de la Federación, 2015. Disponible en línea: https://bj.scjn.gob.mx/doc/tesis/kPI1MHYBN_4klb4HdbQD/%22Transporte%20público%22

²⁸ Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, *Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa*, México, CONEVAL, 2018, p. 6. Disponible en línea:

https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

CAPITULO SEGUNDO

EL CRÉDITO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN MÉXICO

2.1 El crédito a la vivienda en México, entre la banca privada y las instituciones públicas:

El adquirir una casa representa uno de los bienes más importantes que puede adquirir una persona durante su vida. Sin embargo, el costo económico de estos bienes inmuebles no es bajo, por tanto, su adquisición se torna inaccesible para un grupo numeroso de la población, en razón a que sus ingresos son insuficientes para poder adquirir una vivienda. En tal sentido, requiere de un crédito hipotecario que le permita acceder a la compra de una vivienda.

En este marco, el crédito se erige como una herramienta que permite el acceso a las personas a adquirir una vivienda a través de un préstamo que una institución privada o pública otorga a un particular en un plazo considerable que va entre los 15 a 20 años en la banca privada y de 30 años en el Infonavit, para que se pueda adquirir un bien inmueble, quedando este como garantía de pago a través de una hipoteca, que en general constituye el crédito con garantía hipotecaria.

En la actualidad en México, el otorgamiento de créditos hipotecarios²⁹ para adquirir una vivienda o un departamento se distribuye entre las siguientes:

- a) La Banca Privada por medio de los créditos hipotecarios bancario o sofom.

²⁹ Página Web de Banco BBVA, *tipos de créditos hipotecarios*, México, 2024, Disponible en línea: <https://www.bbva.mx/educacion-financiera/creditos/tipos-de-credito-hipotecario.html> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

- b) Las instituciones gubernamentales por medio de los créditos hipotecarios de Infonavit o de Fovissste. Respecto de la vivienda social, este se puede adquirir de forma individual o en cofinanciamiento, es decir, se puede otorgar solo el crédito hipotecario por parte de la institución pública, sea Infonavit o Fovissste, o bien, el otorgamiento del crédito hipotecario de forma conjunta entre una institución bancaria privada y una institución pública.

Al respecto, importante que se indique que con base al monto máximo que otorga el Infonavit en un crédito hipotecario para adquirir vivienda, en la página web del Infonavit³⁰, los créditos hipotecarios pueden ser de forma individual o uniendo dos derechos crediticios. En el primer caso al adquirir vivienda individual se otorga un monto máximo de hasta \$ 2 millones 716 mil pesos a una tasa de interés mensual que fluctúa entre el 3.76 % a 10.45%; en el segundo caso, al adquirir una vivienda entre dos personas el monto máximo que otorga el Infonavit es de \$ 4 millones 889 mil pesos a una tasa de interés entre el 3.76 % a 10.45% mensual.

Sin embargo, es fundamental referir que existe una clasificación de los tipos de vivienda con base a la superficie y al valor en UMAS, para poder dar una referencia de que tipo de vivienda dentro de la que podemos ubicar al tipo de vivienda de interés social.

En este sentido, con fundamento en el Glosario SNIIV³¹ que emite la Comisión Nacional de Vivienda, se clasifican en cinco segmentos la vivienda en nuestro País:

- a) Económica: Construida en promedio en una superficie de 40m² y con un costo promedio de 118 UMAS, cuentan con 1 baño, cocina, área de usos múltiples.
- b) Popular: Construida en promedio sobre 50m², con un costo promedio de 118.1 a 200 UMAS, cuentan con 1 baño, cocina, estancia, comedor, de 1 a 2 recámaras y 1 cajón de estacionamiento.

³⁰ Página Web del INFONAVIT, *Conoce los diferentes tipos de créditos de Infonavit y cuanto te presta*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/conoce-los-diferentes-tipos-de-creditos-del-infonavit-y-cuanto-te-presta/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

³¹ Comisión Nacional de Vivienda, *El Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda*, México, 2021, p.p. 19 y 20. Disponible en línea: <https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/FbR2jXfZReirHW6feb3o4Q/content/GLOSARIO%20SNIIV.pdf> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

- c) Media: Construida en promedio en una superficie de 102m², con un costo promedio de 350.1 a 750 UMAS, cuentan con 2 baños, cocina, sala, comedor, de 2 a 3 recámaras, cuarto de servicio y 1 a 2 cajones de estacionamiento. Residencial: Construida en promedio de superficie de 156m², con un costo promedio de 750.1 a 1,500 UMAS , cuentan con 3 a 4 baños, cocina, sala, comedor, de 3 a 4 recámaras, cuarto de servicio, sala familiar y 2 o 3 cajones de estacionamiento.

- d) Tradicional: Construida sobre una superficie en promedio de 71m², con un costo promedio de 200.1 a 350 UMAS, cuentan con 1 y ½ baños, cocina, estancia-comedor, de 2 a 3 recámaras, 1 cajón de estacionamiento.

Con base, a los datos referidos podemos afirmar "... que las viviendas de interés social son las económicas y populares..."³², abarcando un costo de 118 a 200 UMAS. En este sentido, el valor de la UMA³³ diaria es de \$108.57 y mensual de \$ 3,300.53, por lo que el rango de precios fluctúa entre \$ 389, 462. 54 a \$ 660, 106 pesos.

En este marco, el Infonavit como organismo descentralizado, debe asumir el compromiso a través de políticas públicas de corte prioritario, donde por sí mismo o a través de del financiamiento y en conjunto con la iniciativa privada cumpla con la función primordial de construcción de vivienda y en el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda de interés social, pues como se puede apreciar este segmento corresponde a un sector vulnerable, como es el de los trabajadores que se encuentran en ese rango de ingresos que no tendrían oportunidad de tener acceso a un crédito para adquirir una vivienda a través de créditos otorgados por instituciones bancarias, o acceder a tipo de vivienda de montos económicos más altos.

³² Merchand Rojas, Marco Antonio. *Estado, vivienda de interés social e inmobiliarias en México*, Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, vol. 10, núm. 19 (6-21), enero-junio, Colombia, 2017, p. 17. Disponible en línea: <https://www.redalyc.org/pdf/6297/629768817001.pdf>

³³ Página Web del INEGI, *Economía y sectores productivos- Valor de UMA*, México, 2024, Disponible en línea: <https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>
<https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>

En este sentido, referente a los créditos que otorga el Infonavit se debe mencionar, la importancia que tiene que el:

“...trabajador debe ser afiliado para cotizar en una institución pública de vivienda, eso dice la Ley Federal del Trabajo, pero hay que tener en cuenta que en la realidad se aplican estrategias para que los patrones esquiven tal obligación, porque les genera altos costos tributarios y porque la finalidad es, como se ya sea mencionado, la mayor ganancia al menor costo. El trabajador no es un ser humano, no es relevante para el patrón.”³⁴

Esta situación, constituye un obstáculo real, que impide el proceso de adquisición de vivienda de interés social, por la falta de compromiso por parte de algunos de los patrones quienes no afilian a sus trabajadores a tiempo al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores o en algunos casos por si fuera poco nunca lo llegan hacer estos por la cuestión de ahorrarse la cuota patronal destinada a que los trabajadores puedan contar con la prestación al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Lo que implica, que los trabajadores quedan fuera de la posibilidad de poder cotizar para adquisición de una vivienda social y más aún sin posibilidad de acceso a un crédito a través de la banca privada. lo que nos lleva a afirmar “... que ni el derecho al crédito para la vivienda se encuentra plenamente garantizado; no lo puede estar cuando ya se ha reconocido que los derechos humanos no pueden ser absolutos en la práctica.”³⁵

2.2 Tipos de crédito que otorga Instituto del Fondo Nacional para la adquisición de Vivienda para los Trabajadores.

³⁴ Sánchez Wendy, *op cit*, p. 165.

³⁵ *ídem*

Antes de referir a los tipos de créditos hipotecarios que puede otorgar el Infonavit, existen factores que se deben cumplir para poder tramitar un crédito hipotecario ante el Infonavit como son:

- a) El historial crediticio que revisa la institución bancaria ante buro de crédito.
- b) La antigüedad en el tiempo que un trabajador debe cotizar, que se traduce en bimestres de cotización.
- c) Además, se debe verificar y evaluar el salario diario integrado.
- d) El saldo en la subcuenta de vivienda.
- e) La edad.
- f) El puntaje para acceder a este tipo de financiamiento para obtención de la vivienda de interés social.

En este entorno, los tipos de créditos hipotecarios que otorga el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores³⁶ para adquirir una vivienda se clasifican de la siguiente forma:

- a) Crédito tradicional
- b) Unamos crédito
- c) Infonavit + Fovissste
- d) Paga tu crédito bancario
- e) Cuenta Infonavit + crédito bancario
- f) Cofinavit

Respecto del crédito hipotecario Infonavit tradicional se puede utilizar:

³⁶ ¿Página Web del INFONAVIT, Que crédito me conviene?, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/category/que-credito-me-conviene/compra-tu-casa/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

“... para comprar una vivienda nueva o una ya existente, en cualquier lugar del país. En este esquema utilizas el monto de crédito que te otorga el Infonavit, el ahorro en tu Subcuenta de Vivienda y las aportaciones patronales futuras te ayudarán a pagar tu deuda.

Al igual que los bancos, los créditos Infonavit están diseñados para cubrir diversas necesidades de vivienda. El crédito tradicional te sirve para comprar una propiedad que cumpla con tus necesidades, no importa si es nueva o ya existe.”³⁷

Por lo que corresponde al crédito hipotecario unamos crédito, implica que dos personas junten sus créditos y puedan obtener

“... un monto de hasta 4 millones 889 mil 402 pesos y hacer realidad ese sueño de tener vivienda propia.

Este esquema del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) te ofrece la libertad de comprar una casa con quien más quieras: hermana, hermano, padres, amigos, o tu pareja, por lo que estar casados no es un requisito.”³⁸

Por lo que corresponde al crédito Infonavit-Fovissste su importancia radica en que los:

³⁷ Página Web del INFONAVIT, Crédito tradicional , México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/sigue-las-tradiciones-como-la-de-tener-tu-casa/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

³⁸ Página Web del INFONAVIT, *Unamos créditos*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/une-tu-credito-infonavit-con-quien-mas-quieras-y-obten-hasta-4-8-mdp-para-comprar-tu-casa/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

“...profesionistas que coticen en el servicio público y en la iniciativa privada, pueden obtener un monto mayor de financiamiento, pues tenemos un esquema que permite tomar lo mejor de cada organismo, para buscar una vivienda con las mejores condiciones.

El crédito **Fovissste-Infonavit Individual** es un cofinanciamiento que beneficia a profesionistas como médicos, enfermeras, maestros y cualquier otro perfil que cotice simultáneamente en ambos sistemas de seguridad social, sin importar el ingreso salarial.

Sin embargo, dependiendo del sueldo, puedes acceder a un monto máximo de crédito de hasta 2 millones 716 mil 334 pesos, el cual te otorgará el Infonavit más tu Saldo de Subcuenta de Vivienda y adicionarás el crédito que te otorgue el Fovissste.”³⁹

Otra opción de crédito hipotecario ante el Infonavit es aquel que se contrata en el caso que el trabajador contrató:

“...un crédito hipotecario con un banco o alguna otra institución financiera para comprar tu casa, pasa ese financiamiento al Infonavit y aprovecha que ahora el Instituto cuenta con las tasas de interés más bajas del mercado hipotecario.

Además de pagar menos intereses y disminuir tu mensualidad, con Infonavit los pagos que resten de tu crédito serán fijos y las aportaciones que realice tu empleador al Instituto se abonarán directamente al capital de la deuda para que termines de pagar más rápido.

³⁹ Página Web del INFONAVIT, *Crédito Infonavit-Fovissste*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/al-que-a-dos-amos-sirve-doble-beneficio-alcanza/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

Este crédito Infonavit se conoce como Pago de Pasivos. Cuenta con dos modalidades de financiamiento, que dependen del saldo que tengas en tu Subcuenta de Vivienda (SSV) y de tu deuda con el banco.”⁴⁰

Por lo que corresponde al crédito hipotecario Infonavit más crédito bancario⁴¹ implica que el trabajador independiente cumpla con tres montos, el del saldo del importe que el trabajador haya generado en su saldo de su subcuenta de vivienda, el importe que indique el Infonavit en las reglas vigentes al momento de su contratación, el importe del crédito que otorgue y evalúe el banco autorizado para este programa por el Infonavit para conocer el monto del crédito a otorgar financiado por el Infonavit y por el banco.

La última opción de crédito hipotecario que puede otorgar el Infonavit consiste en el Cofinavit que consiste en:

“...un crédito que otorga el Infonavit, en conjunto con la banca, para atender tus necesidades.

Este producto consta de dos financiamientos: uno que otorga el Infonavit, el cual pagas vía nómina, y otro que otorga un banco, el cual pagas según las condiciones que acuerdes con el de tu preferencia.

⁴⁰ Página Web del INFONAVIT, *Pago de pasivos*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/pasa-tu-hipoteca-bancaria-al-infonavit-y-ahorra-dinero/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

⁴¹ Página Web del INFONAVIT, *Trabajador independiente*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/eres-trabajador-independiente-y-quieres-comprar-tu-casa-ya-sea-nueva-o-existente/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

Además, tienes la opción de solicitarlo en conjunto con tu cónyuge para tener un mayor monto de financiamiento. Considera que la otra persona también debe cotizar al Infonavit.”⁴²

2.3 Factores y actores que intervienen en el proceso de obtención de crédito a la vivienda de interés social.

Como ya se indicó, en el proceso de adquisición de una vivienda de interés social intervienen distintos actores públicos y privados que en todo caso permiten y agilizan el proceso de obtención del crédito. Sin embargo, también encarecen el crédito hipotecario, a saber:

- 1) Infonavit
- 2) Banca comercial
- 3) Brókeres
- 4) Notarios
- 5) Buró de crédito

Respecto del Infonavit es un organismo descentralizado de la administración pública en términos de la fracción XII apartado A de la Constitución Federal tiene como función administrar los recursos del Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores, además de destinar esos recursos al financiamiento de la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto, se destinarán al otorgamiento de los siguientes créditos que en el caso de adquisición de vivienda están exentos de impuestos:

⁴² Página Web del INFONAVIT, *Cofinavit*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/no-te-alcanza-para-la-casa-de-tus-suenos-cofinavit-puede-ser-la-respuesta/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

“...Al otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto:

- a)** En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones o suelo que sea destinado a la construcción de vivienda;
- b)** En línea tres a la construcción o autoproducción de vivienda;
- c)** En línea cuatro a la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones;
- d)** En línea cinco al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores, y
- e)** En línea seis al refinanciamiento de un crédito ya adquirido con el Instituto o con alguna otra institución financiera, por cualquiera de los conceptos anteriores.

El Instituto establecerá las condiciones para garantizar la libre elección del financiamiento que mejor convenga a los intereses del trabajador.”⁴³

En tal sentido, una de las funciones primordiales del Infonavit es dar accesibilidad económica a los trabajadores en la adquisición de vivienda, mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios con las siguientes características:

“Con tu Crédito Infonavit:

- El monto del préstamo es de hasta 2 millones 716 mil 334 pesos, dependiendo tu capacidad de pago.
- La tasa de interés es fija para toda la vida del crédito (de 3.76% hasta 10.45%).

⁴³ Congreso de la Unión, *Ley del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores*, artículo 42 fracciones I a VI. México, [30 de abril de 2024], Disponible en línea: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LIFNVT.pdf>

- Los gastos de titulación, financieros y de operación corresponden al 3% del monto del crédito (si ganas hasta 9 mil 241 pesos al mes no se cobran).
- Tus mensualidades se establecen de acuerdo con tu salario y el monto de crédito.
- Cuenta con los apoyos de Cobranza Social como Fondo de Protección de Pagos (Seguro de Desempleo) y Dictamen de Capacidad de Pago.

Además, tienes la opción de solicitar tu crédito en conjunto con tu pareja, familiar o corresidente, para obtener un monto de hasta 4 millones 889 mil pesos, a través de Unamos Créditos.”⁴⁴

En el entorno de la Banca comercial, nos adentramos al sistema financiero mexicano,

En tal aspecto, una de las funciones o pilares de la economía en nuestro país los constituye el sistema financiero, en razón a la función de otorgamiento de créditos a la población y a los agentes económicos del mercado, lo que impacta en la producción de vivienda a través del financiamiento a inmobiliarias, la adquisición de vivienda a través del otorgamiento de créditos hipotecarios.

En este marco, la banca comercial tiene una función primordial, pues “... refiere a las instituciones que han sido autorizadas por el Gobierno Federal para captar recursos financieros y otorgar créditos. Su objetivo es mantener el funcionamiento

⁴⁴ Página Web de INFONAVIT, *Aprovecha las tasas más bajas -Crédito hipotecario*, México, febrero de 2024. Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/saca-tu-credito-infonavit-y-aprovecha-las-tasas-de-interes-mas-bajas/> [Consultado el día 13 de julio de 2024.]

de las actividades económicas. Para cada transacción, la banca comercial establece tasas de interés.”⁴⁵

Entre uno de sus productos crediticios que otorga la banca privada están los créditos hipotecarios como una de sus funciones importantes, en este aspecto, según informe de la Institución Bancaria privada BBVA⁴⁶ señala que en el años 2022 la banca comercial colocó un 70 % más crédito hipotecario que las instituciones públicas (Infonavit y Fovissste), en un monto de casi 300 mil millones de pesos y en 2023 casi llego a los 250 mil millones de pesos a través de 120 mil créditos hipotecarios en montos aproximados superiores a 2 millones de pesos por crédito hipotecario.

En este contexto, al adquirir un crédito hipotecario se deben de analizar una serie de factores⁴⁷ que influyen en el costo total del crédito, como son:

El desembolso inicial que según cada institución pide al inicio de la contratación del crédito que puede ser del 10 % al 20% del valor de avalúo de la vivienda, que puede comprender gastos de enganche, avalúo, gastos de investigación, gastos notariales y comisión por apertura que conforma el Costo total del crédito.

⁴⁵ Página Web de BBVA, *Banca Comercial- Personas*, México. Disponible en línea: https://www.bbva.mx/educacion-financiera/b/banca_comercial.html [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

⁴⁶ Página Web de BBVA, *Banca comercial-crédito hipotecario*, México. Disponible en línea: <https://www.bbva.com/es/mx/la-banca-comercial-coloco-credito-hipotecario-por-casi-300-mil-mdp-en-2022-70-mas-que-los-institutos-publicos/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

⁴⁷ Página Web de CONDUSEF, *Quien es quien-Crédito hipotecario*, México, diciembre de 2023, p.p. 1 a 10. Disponible en línea: https://www.condusef.gob.mx/documentos/rcd/quien_es_quien/qq-credito-hipotecario-ene-jun-23.pdf [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

Las tasas de interés según sea la institución pública o privada disminuye o aumenta su costo inicial. Sin embargo, una tasa de interés inicial baja no implica que el pago de la totalidad del crédito en su etapa final sea menor. Teniendo en cuenta ello, a diciembre de 2023 las instituciones bancarias que tenía las tasas de interés iniciales más bajas, encontramos a:

| Institución Bancaria | Tasa inicial de interés (%) |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Kredi | 10.45 |
| Bx+ | 10.80 |
| Banca Mifel | 10.89 |
| Inbursa | 11 |
| Yave | 11.09 |
| BBVA | 11.10 |
| Banorte | 11.28 |
| ScotiaBank (pagos oportunos) | 11.60 |
| Citibanamex | 11.75 |
| Banregio | 11.90 |
| ScotiaBank (Valora) | 12 |
| Afirme | 12 |
| HSBC (Pagos fijos) | 12.25 |
| HSBC (Pagos bajos) | 12.25 |
| Santander (Pagos fijos) | 13.25 |
| Ban Bajío | 14.20 |

Fuente: Condusef⁴⁸

⁴⁸ *Ibidem*, p. 4.

Otro aspecto a considerar es lo referente al monto de la mensualidad que se pagará durante la duración del crédito, en este sentido a diciembre de 2023 entre las siete instituciones bancarias que tenía mensualidad más barata encontramos:

| Institución | Pago mensual |
|------------------------|--------------|
| Inbursa | \$ 9,857.90 |
| HSBC (Pagos fijos) | \$ 9,933.90 |
| ScotiaBank (Valora) | \$ 10,088.21 |
| BBVA | \$ 10,243.70 |
| Citibanamex | \$ 10,294.10 |
| Bx+ | \$ 10,298.95 |
| Kredi | \$ 10,345.78 |

Fuente: Condusef⁴⁹

Un aspecto, en demasía importante es el relacionado con que Institución se pagara menos cantidad de dinero al finalizar el crédito, en este sentido a diciembre de 2023 entre las siete instituciones bancarias en las que se pagó menos dinero al final del crédito, encontramos:

| Institución | Pago total en suma de todas las mensualidades (\$) |
|---------------------------------|--|
| ScotiaBank (pagos oportunos) | \$ 1,728,967.90 |
| Inbursa | \$ 1,774,421.96 |
| ScotiaBank (Valora) | \$ 1,796,103.86 |

⁴⁹ *Ibidem*, p. 5.

| | |
|-------------|-----------------|
| BBVA | \$ 1,811,694.98 |
| Bx+ | \$ 1,818,646.99 |
| Kredi | \$ 1,820,634.95 |
| Citibanamex | \$ 1,828,009.41 |

Fuente: Condusef⁵⁰

En este contexto, otro aspecto relevante a tomar en cuenta en la contratación de un crédito hipotecario es la cuantificación del costo anual total conocido como CAT, en virtud a que las tasas de interés no arrojan aspectos que conforman el costo total del crédito, (como son entre otras, primas de seguro, intereses ordinarios, comisiones, primas, comisiones, impuestos etcétera), es por ello, que se contempla el Costo Anual Total para que a través de este indicador se pueda conocer un promedio generalizado, como un indicador que expresa al “... costo anual del financiamiento expresado en términos porcentuales anuales, que para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos.”⁵¹

Para concluir, con las instituciones bancarias, hasta el primer trimestre de año 2024 las tasas más bajas de interés de diez bancos con créditos sujetos a plazos máximos de 20 años y con enganches iniciales que van en su mayoría del 10 % y algunos otros hasta el 40 %. Situando las siguientes instituciones:

| Institución | Tasa de interés fija anual |
|-----------------|----------------------------|
| Citibanamex | 9.25% al 11.75% |
| Afirme | 10.95% al 13.00% |
| Banco del Bajío | 13.20% al 14. 20% |

⁵⁰ *Ibidem*, p. 6.

⁵¹ Banco de México, Circular 21/2009, *Disposiciones de carácter general que establecen la metodología de cálculo, fórmula, componentes y supuestos del Costo Anual Total (CAT)*, México, Diario Oficial de la Federación 4 de septiembre de 2009. Disponible en línea: <https://www.banxico.org.mx/marco-normativo/normativa-emitida-por-el-banco-de-mexico/circular-21-2009/%7B29285862-EDE0-567A-BAFB-D261406641A3%7D.pdf>

| | |
|-------------|------------------|
| Inbursa | 11.00% |
| Santander | 10.25% al 13.25% |
| Ban Regio | 10.50% al 12.00% |
| BBVA | 9.10% |
| HSBC | 11.10% al 12.25% |
| Banca Mifel | 9.41% al 10.89% |
| ScotiaBank | 10.75% |

Fuente: Condusef⁵²

Referente a los brókeres o asesor hipotecario son otros de los sujetos que intervienen en el proceso de contratación de un crédito hipotecarios que su comisión es cubierta por las instituciones bancarias, tienen una participación fundamental, en razón a que es:

“Una persona especializada en el crédito de vivienda que conoce ampliamente las diferentes opciones ofrecidas por las Instituciones Financieras. Básicamente, es un intermediario entre cliente y las instituciones con experiencia en gestión, trámites, productos hipotecarios y los distintos tipos de financiamiento que existen actualmente en el mercado.

A través de una asesoría personalizada, te explicara las diferentes opciones que se ajustan a tus necesidades, para que puedas elegir la opción que más te conviene.”⁵³

⁵² Página Web de CONDUSEF, *Bancos-Comparativo Créditos Hipotecarios*, México, primer trimestre de 2024. Disponible en línea: <https://www.condusef.gob.mx/comparativos/comparativos.php?idc=1&im=bancos.jpg&h=1> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

⁵³ Página Web de ASOCIACIÓN DE BRÓKERS HIPOTECARIOS, *Asesor Hipotecario*, México. Disponible en línea: <https://ahmex.com.mx/asesor-hipotecario/#> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

Por lo que corresponde al fedatario público denominado Notario Público, tiene una función primordial en el proceso de adquisición de una vivienda, al ser el facultado para realizar una serie de actos que deben constar en documentos públicos como es la escritura pública. En este sentido la:

“...escritura es el documento que comprueba que eres dueño de un inmueble, y la debe realizar un notario para que dé de alta en el Registro Público de la Propiedad y quedes legalmente reconocido como propietario.

Un notario un es profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, que brinda seguridad jurídica y certeza en los actos y hechos de los que da fe. Tiene la obligación de actuar con un alto nivel de profesionalismo, con total imparcialidad. Te puede ayudar y asesorar en una gran variedad de trámites ya que él recibe, interpreta, recata y da forma legal a la voluntad de las personas y la plasma en un instrumento público, además garantiza que los procesos de cada trámite se ajusten a la legalidad, como la escritura pública de tu vivienda a adquirir.”⁵⁴

Por consecuencia, unas de las funciones del notario en el proceso de adquisición de una vivienda por medio de un crédito con garantía hipotecaria además de la escritura pública al finalizar el pago del crédito hipotecario y la liberación del gravamen hipotecario, lo es el levantamiento de un acta notarial donde al inicio y previo a la firma de la escritura de hipoteca se explica al acreedor en que consiste el préstamo con garantía hipotecaria, los requisitos, los tramites a realizar, los documentos requeridos, los costos como son los derechos registrales ante el Registro Público de la Propiedad e impuesto de traslado de dominio y honorarios, así como la lectura de la escritura donde consta el crédito y la garantía hipotecaria

⁵⁴ Página Web de INFONAVIT, *Papelito habla y el Notario garantiza*, México, junio de 2022. Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/papelito-habla-y-el-notario-lo-garantiza/> [Consultado el día 13 de julio de 2024.]

dando sus alcances legales. Respecto del pago de impuestos estos están exentos en el caso de créditos hipotecarios ante el Infonavit.

Una cuestión importante lo es el impuesto sobre traslado de dominio que cobran los Municipios, en el caso del Estado de Querétaro por la adquisición de inmuebles en el territorio del Municipio, con base a una tarifa progresiva prevista en la ley de ingresos para el Municipio de Querétaro⁵⁵ para el ejercicio 2024. Respecto a la inscripción de compraventa del inmueble en el Estado de Querétaro, con base a la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro⁵⁶ se cobrará por concepto de derechos por servicios prestados por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado el 7.5 al millar sobre el valor de avalúo del inmueble.

El último actor y factor en el proceso de contratación de un crédito con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda a través de la banca privada o del Infonavit, lo es el historial crediticio del prospecto a adquirir vivienda que se da por medio del buró de crédito.

El buró de crédito se conforma por una sociedad de información crediticia que es constituida y operada por empresas privadas normadas por la ley para regular las sociedades de información crediticia⁵⁷ que deben ser autorizadas para obtener y almacenar esta información de los particulares por la Secretaría de Hacienda y

⁵⁵ Legislatura del Estado de Querétaro, *Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro*, artículos 15 y 15.7. Sombra de Arteaga de fecha 28 de diciembre de 2023, p.p. 48085 a 48088, Disponible en línea: <https://portalfiscal.municipiodequeretaro.gob.mx/CONAC/dist-assets/pdf/b1/ley-de-ingresos-2024.pdf>

⁵⁶ Legislatura del Estado de Querétaro, *Ley de Hacienda del Estado de Querétaro*, artículo 90. Sombra de Arteaga de fecha 22 marzo 2024. Disponible en línea: https://site.legislaturaqueretaro.gob.mx/CloudPLQ/InvEst/Leyes/028_60.pdf

⁵⁷ Congreso de la Unión, *Ley para regular las sociedades de información crediticia*, artículos 1, 2, 5, y 6. México, [24 de enero de 2024], Disponible en línea: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LRSIC.pdf>

Crédito Público. Esta información es importante porque a través del buró de crédito⁵⁸ se da un reporte periódico que contiene la puntuación crediticia de una persona física o moral.

⁵⁸ Página Web de BURO DE CREDITO, *Consulta buro de crédito*, México, 2024. Disponible en línea: <https://www.burodecredito.com.mx/index.html> [Consultado el día 13 de julio de 2024.]

CAPITULO TERCERO

La accesibilidad económica a una vivienda social: Desde un enfoque del Derecho Humano a una vivienda digna y decorosa

3.1 Las distintas dimensiones de accesibilidad a la vivienda social

En este aspecto, se analizan las distintas dimensiones de accesibilidad al derecho a la vivienda social, lo que se traduce en "... que los medios por los cuales se materializa el derecho a la vivienda estén al alcance de todas las personas, al menos, de manera física, económica y jurídica..."⁵⁹ Lo anterior, implica que para poder materializar el derecho humano a una vivienda digna y decorosa se debe contar con:

- a) Accesibilidad económica
- b) Accesibilidad jurídica
- c) Accesibilidad física.

Por lo que corresponde a la accesibilidad económica refiere a "... que los gastos personales o del hogar que representa la vivienda no comprometan ni impidan el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas."⁶⁰

Respecto a la accesibilidad jurídica, implica que el adquiriente de una vivienda para cumplir con el derecho humano "... deberá tener algún nivel de certeza jurídica de la posesión de la vivienda que garantice protección legal contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras posibles amenazas."⁶¹

⁵⁹ Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, *Op, cit*; p.7

⁶⁰ *Idem*

⁶¹ *Idem*

En cuanto a la accesibilidad física que implica el espacio y el territorio o emplazamiento de la vivienda implica "... que la gente tenga una vivienda digna y que esta esté emplazada en un espacio adecuado en términos de asentamientos humanos sustentables (que cuente con la infraestructura básica y que esté próxima a su fuente de empleo y de los espacios en donde realiza sus actividades cotidianas, entre otras características)."⁶²

En este marco, para que el derecho humano a una vivienda adecuada se materialice, debe contar con siete características esenciales:

- 1) Contar con seguridad jurídica en la tenencia
- 2) Contar con instalaciones e infraestructura
- 3) Tener adecuación cultural
- 4) Tener habitabilidad
- 5) Tener ubicación
- 6) Tener accesibilidad
- 7) Ser asequible

Respecto a la seguridad jurídica el derecho humano a una vivienda adecuada se verá satisfecho "... si sus ocupantes tienen garantías de protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas."⁶³

Una vivienda es adecuada si cuenta con instalaciones e infraestructura, refiriendo a que sus ocupantes cuenten con "... agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, la conservación de alimentos y la eliminación de residuos."⁶⁴

⁶² *Idem*

⁶³ Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, *et al*, *Criterios técnicos para una vivienda adecuada*, México, 2019. p. 14. Disponible en línea: https://www.conavi.gob.mx/gobmx/pnr/10.-Criterios_Vivienda_Adecuada.pdf

⁶⁴ *Idem*.

Teniendo en cuenta la extensa diversidad cultural que existe en el país una vivienda será adecuada si “...considera y respeta la expresión de la identidad en cada región.”⁶⁵

Por su parte la habitabilidad refiere a que una vivienda cumpla con las “...características del material y los espacios de la vivienda, así como a la infraestructura para acceder a los servicios básicos...”⁶⁶

Por cuanto, a la ubicación de una vivienda para ser considerada adecuada, esta debe contar con “... acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o no está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.”⁶⁷

Respecto a los componentes de accesibilidad y asequibilidad indispensables para considerar a una vivienda como adecuada, serán parte de análisis en el apartado siguiente.

3.2 La accesibilidad económica como parte al Derecho Humano a una vivienda digna y decorosa.

Se parte de la idea que una vivienda de interés social será accesible “...si toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.”⁶⁸

Sin embargo, esta característica que hace que una vivienda sea adecuada no solo refiere a grupos de personas que presentan alguna discapacidad permanente o progresiva, sino además comprende:

⁶⁵ *Ibidem.* p. 16

⁶⁶ *Ibidem.* p. 15

⁶⁷ *Ibidem.* p. 16.

⁶⁸ *Ibidem.* p. 15.

- a) Aquellos sectores que están vulnerables por razón de los montos de ingresos que perciben y que están en desventaja para poder acceder a un crédito hipotecario para obtener una vivienda con estas características.
- b) Aquellos sectores que si pueden acceder a un crédito hipotecario para adquirir una vivienda de tales características. Sin embargo, invierten un porcentaje mayor sus ingresos mensuales al pago del crédito hipotecario actualizando el concepto de asequibilidad.

En ambos aspectos, se engloban dentro del concepto de accesibilidad económica a una vivienda digna y decorosa. Respecto, de la asequibilidad o “... vivienda social, asequible o digna se ha definido y entendido de diferentes maneras, tanto como un mismo concepto con diversos nombres o de forma individual con características específicas.”⁶⁹

Ante lo cual, en la actualidad la importancia de satisfacer vivienda asequible en el discurso del Estado:

“...ha tomado una mayor relevancia, donde el modo de abordarla ha dependido de las políticas de vivienda de cada ciudad y país. Generalmente, se enfocan a los grupos más vulnerables de la sociedad y su necesidad de sufragar los gastos de mantenimiento, mejoramiento, el pago de impuestos, servicios públicos y gastos del hogar, sin que ello implique el que se dejen de satisfacer otras necesidades vitales.”

⁶⁹ CORE Ciudades Viables y Amables, *Definiendo la vivienda asequible*, México, s/f, p. 7, Disponible en línea: https://coreciudades.com/wp-content/uploads/2019/10/ViviendaAsequible_baja.pdf [Fecha de consulta 18 de agosto de 2024].

En tal sentido, la asequibilidad es parte fundamental del elemento accesibilidad económica para que una vivienda sea digna y decorosa. De tal manera, que el concepto de asequibilidad está enfocado a que una vivienda será adecuada si:

“... su costo no pone en peligro o no dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes. De acuerdo con el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos de ONU-Habitat, el costo debe permitir que todas las personas puedan acceder a una vivienda sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos de 30% de su ingreso en gastos asociados.”⁷⁰

De tal forma, que la asequibilidad económica como elemento de la accesibilidad económica es una de las principales características del derecho humano a la vivienda y se orienta a la capacidad económica de los trabajadores para obtener una vivienda y que este costo no afecte las garantías de otras necesidades básicas.

En el cumplimiento de este sub-elemento indispensable para poder dar cumplimiento con el derecho humano a una vivienda adecuada, como es la asequibilidad económica se debe de asegurar que los costos para la vivienda de los trabajadores no mermen los gastos de necesidades básicas tales como la educación, la salud, el transporte y la alimentación.

Pues, para que el costo de una vivienda social sea accesible económicamente su costo debe ser acorde a los ingresos de los trabajadores, es decir, en el costo total de la vivienda social no solo se debe de considerar los gastos hipotecarios, sino

⁷⁰ *Idem.*

también las escrituras, los seguros, y comisiones por atrasos de mensualidades, así como los gastos de servicios de agua, luz, gas, internet y mantenimiento.

El estudio de la asequibilidad económica es conseguir que los trabajadores obtengan una vivienda social adecuada sin que ello merme negativamente sus ingresos y con ello, la satisfacción de las demás necesidades básicas del núcleo familiar.

Sin embargo, "...se puede decir que, con cálculos de acuerdo a la ENVI y a la ENIGH, el 50 % de la población mexicana no puede acceder a una vivienda asequible, esto bajo un contexto en el que los salarios crecen más lento que el precio de la vivienda y en un país con una desigual distribución del ingreso."⁷¹

3.3 El crédito barato en la Constitución y la Jurisprudencia como forma de accesibilidad económica a la luz del Derecho Humano a una vivienda digna y decorosa.

En este aspecto, se parte del dato estadístico de la demanda de créditos para adquisición de vivienda de interés social para el año de 2024, en la que podemos resaltar los siguientes datos:

- “• Infonavit tendrá una demanda de 429,730 créditos, teniendo así una participación del 58.5% del total del mercado.

⁷¹ Blog Revista Nexos, Desigualdad en el ingreso y asequibilidad de la vivienda en México, México, 2022, s/p, Disponible en línea: <https://economia.nexos.com.mx/desigualdad-en-el-ingreso-y-asequibilidad-de-vivienda-en-mexico/> [Fecha de consulta: 18 de agosto de 2024]

- La Banca Comercial se colocaría como el segundo actor principal en la colocación de créditos con el 21.3% del total de mercado, siendo que su mayor participación sería en la colocación de créditos de adquisición (nueva y existente) con casi 105 mil acciones estimadas.
- Fovissste se espera tenga una demanda de cerca de 36 mil créditos, lo cual lo colocaría con una participación del 5%.
- Otros organismos² como lo son CONAVI y HABITAT MEXICO se estima tendrán una participación en el mercado igual al 15.2% con cerca de 112 mil créditos, donde la mayoría de ellos corresponde a acciones de mejoramiento (94%).⁷²

En este contexto, se puede apreciar que es el infonavit el organismo que más otorga para la adquisición de vivienda nueva o existente. Sin embargo, la realidad indica otra cosa, para ello, debemos entender que significa crédito barato como forma de accesibilidad a una vivienda de interés social.

En este aspecto, se debe decir, en este segmento de vivienda social o económica se ubican los grupos vulnerables, es decir, aquellos grupos que tienen desventaja para poder acceder a un crédito, ya sea por desempleo, estar en la informalidad, que el monto de su salario es insuficiente para acceder a los créditos que se ofertan o si acceden se corre el riesgo de no acceder a la satisfacción de otras necesidades primarias.

⁷² Secretaría de Hacienda y Crédito Público, et al, *Demanda de Financiamiento de Vivienda 2024*, México, febrero de 2024, p. 3. Disponible en línea: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/895016/Deamanda_2024.pdf

Esta situación, coloca al individuo en una serie de carencias en términos del coneval, que lo coloca en el primer umbral de la pobreza, que referido a la vivienda:

“...se puede establecer a partir de las posibilidades de acceso al mercado inmobiliario formal. Para adquirir una vivienda, los sectores sociales subalternos que, de acuerdo con su nivel de ingreso no alcanzan el equivalente a cuatro salarios mínimos, no califican para obtener un préstamo hipotecario de las instituciones bancarias privadas. Los perfiles más excluidos de acceso al mercado de vivienda se encuentran con mayor definición entre los habitantes de las comunidades agrarias más apartadas, donde ni siquiera existe un mercado habitacional.”⁷³

Luego entonces, que podemos entender por crédito barato para cumplir con el derecho humano a una vivienda digna y decorosa a la luz de la legislación y de la jurisprudencia en nuestro País.

Al respecto, la Constitución Federal reconoce la obligación de las empresas mediante sus aportaciones y a través del Fondo Nacional de la Vivienda de otorgar crédito barato a sus trabajadores, de la siguiente manera:

“Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá ¿ mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a

⁷³ Pobreza y derechos sociales en México, *op cit* p. 31

éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.”⁷⁴

Por lo que respecta, a la Ley esta regula por medio de un sistema la administración de los recursos del Fondo para la Vivienda a través del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, señalando tiene como objeto que el trabajador tenga acceso a una vivienda por medio del establecimiento y operación de un “... sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente...”⁷⁵

Como podemos apreciar, se reconoce la obligación de otorgar crédito barato para la adquisición de vivienda. Sin embargo, no se define que debemos entender por crédito barato.

En este sentido, a través de la tesis 2ª. XC/2010 se define que el crédito barato es aquel que:

“INFONAVIT. SIGNIFICADO DE LA EXPRESIÓN “CREDITO BARATO”, PREVISTA EN LA **FRACCIÓN XII DEL APARTADO A DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**. El Constituyente Permanente, con el propósito de poner a disposición de los trabajadores créditos baratos para adquirir vivienda digna y decorosa, ideó un sistema solidario en el que interviene el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, cuya función es administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, patrimonio de aquellos. Sin

⁷⁴ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Op, cit; art. 3 apartado A fracción XII.

⁷⁵ Ley del Instituto para el Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, Op, cit; art. 3 fracción II..

embargo, al instituir el mencionado derecho social no estableció que debe entenderse por crédito barato, motivo por el cual esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como máximo intérprete de la Constitución General de la República considerara que la expresión “crédito barato” utilizada en relación con el financiamiento otorgado a los trabajadores con el mencionado propósito, debe entenderse referida a un crédito concedido en condiciones más benéficas que las fijadas por las instituciones de crédito o las empresas particulares dedicadas a ese objeto, a fin de que el trabajador pueda liquidarlo, sin que exceda su capacidad real de pago.”⁷⁶

De tal forma, que un crédito será barato para la obtención de una vivienda en las condiciones que exige el derecho humano a una vivienda digna y decorosa como aquel financiamiento hipotecario que se otorgue a un trabajador en las “... condiciones más benéficas que las fijadas por las instituciones de crédito o las empresas particulares dedicadas a ese objeto, a fin de que el trabajador pueda liquidarlo, sin que exceda su capacidad real de pago.”⁷⁷

La idea del Infonavit es ofertar un crédito hipotecario barato a los trabajadores luego entonces esto debería implicar un préstamo con las mejores condiciones disponibles del mercado con la tasa preferencial más baja del segmento inmobiliario, así como el plazo a menos años para liquidar el préstamo actualizando con ello el aspecto de asequibilidad económica a una vivienda de interés social, Sin embargo, por varios aspectos como se analizará representa todo lo contrario.

⁷⁶ Tesis: 2ª. XC/2010, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Suprema Corte de Justicia de la Nación, INFONAVIT, SIGNIFICADO D ELA EXPRESION “CREDITO BARATO”, PREVISTA EN LA FRACCION XII DEL APARTADO A DEL ARTICULO 123 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 2010, disponible en línea: https://bj.scjn.gob.mx/doc/tesis/D_VpMHYBN_4klb4Hesz6/%22Derecho%20social%22, [consultado 7 de agosto 2024]

⁷⁷ *Idem*

Por ello, como ya se había referido, la existencia de una clasificación de los tipos de vivienda con base a la superficie y al valor en UMAS, que es oportuno recordar para poder dar una referencia de que tipo de vivienda dentro de la que podemos ubicar al tipo de vivienda de interés social. Al respecto, con base al Glosario SNIIV⁷⁸ la vivienda de interés social la ubicamos en la vivienda económica y popular que tienen las siguientes características y valores:

Económica: Construida en promedio en una superficie de 40m² y con un costo promedio de 118 UMAS, cuentan con 1 baño, cocina, área de usos múltiples.

Popular: Construida en promedio sobre 50m², con un costo promedio de 118.1 a 200 UMAS, cuentan con 1 baño, cocina, estancia, comedor, de 1 a 2 recámaras y 1 cajón de estacionamiento.

Que abarcan entre un costo de 118 a 200 UMAS, por lo que el rango de precio de una vivienda de interés social en la actualidad ronda entre \$ 389, 462. 54 a \$ 660, 106 pesos.

Si analizamos que el salario mínimo⁷⁹ en la actualidad es de 248.93 pesos diarios, es decir, que se genera un ingreso mensual al multiplicarlo por 30, de \$7,467.9 pesos. Incluso si duplicamos el salario mínimo por jornada sería de \$497. 86 pesos diarios, que al mes da la cantidad de \$14, 935.8 al mes por lo que el adquirente, si bien en un crédito hipotecario que otorgue infonavit no tendría que desembolsar enganche.

⁷⁸ Comisión Nacional de Vivienda, *Op, cit; p.p. 19 y 20.*

⁷⁹ Comisión Nacional de Salarios Mínimos, *Salario mínimo 2024*, México, 01 de diciembre de 2023, Disponible en línea: <https://www.gob.mx/conasami/articulos/incremento-a-los-salarios-minimos-para-2024?idiom=es> [Fecha de consulta 16 de agosto de 2024]

Sin embargo, si tendría que cubrir una mensualidad del 10% del valor de la vivienda, si esta es de un valor de \$ 660, 106 pesos, tendría que dar \$6,600 pesos mensuales, si obtiene de ingreso la cantidad de 2 salarios mínimos al mes, es decir, la cantidad de \$14, 935.8, entonces daría el 45% de su salario para cubrir una mensualidad lo que implicaría más del 30% que estima el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos de ONU-Habitat, lo que pondría en riesgo la cobertura de otras necesidades básicas. Lo anterior, señalando como la mayoría de la población apenas obtiene un ingreso igual o menor a un salario mínimo mensual.

A lo anterior, se aúna que el Estado ni la iniciativa privada están invirtiendo en vivienda menor a un millón de pesos, es decir, de acuerdo "... con datos del Índice de la Sociedad Hipotecaria Federal de Precios de la Vivienda, en el primer trimestre de 2024, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 702 mil pesos."⁸⁰

En tal aspecto:

"... si se considera adquirir una vivienda con un valor de 1 millón 700 mil pesos, en un plazo de 20 años y cubriendo al menos el 10% del valor total como enganche: el banco BBVA establecería que la persona compruebe ingresos de \$45, 636; en el caso de Citibanamex \$49, 218; mientras que para Santander los ingresos a comprobar son de \$47, 981 aproximadamente. Los jóvenes que desean obtener una casa a crédito tendrían que pagar mensualmente entre \$17 mil a \$20 mil 500 pesos dependiendo la tasa de interés que maneje la institución, además de pensar

⁸⁰ Publicación digital Alerta Querétaro, *¿Cuánto deben ganar los jóvenes para adquirir una casa en Querétaro?*, México, 12 de julio de 2024, s/p, Disponible en línea: <https://www.alertaqronoticias.com/2024/07/12/cuanto-deben-ganar-los-jovenes-para-adquirir-una-casa-en-queretaro/>

en otros gastos adicionales como de investigación socioeconómica y gastos notariales”

En este marco, el acceso a una vivienda de interés social conforme en los rangos de montos económicos que establece la Comisión Nacional de Vivienda es imposible, ya que no se está invirtiendo por el Estado, ni por la iniciativa privada en estos segmentos de vivienda.

Si vamos al rango de precios de vivienda de un monto mayor al millón de pesos, la situación se complica a causa de los ingresos que obtienen los trabajadores que les impide tener acceso desde el aspecto de la asequibilidad a un crédito para obtener una vivienda digna y decorosa pues su costo de pago mensual pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes al erogar una cantidad mayor al 30% de sus ingresos mensuales.

En tal, sentido, se vulnera el derecho humano a una vivienda digna como reconoce en nuestro sistema o adecuada en el programa hábitat-ONU. Por tanto, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores como organismo descentralizado, debe asumir el compromiso a través de políticas públicas de corte prioritario, donde por sí mismo o a través de del financiamiento y en conjunto con la iniciativa privada cumpla con la función primordial de construcción de vivienda y en el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda de interés social.

Pues como se puede apreciar este segmento corresponde a un sector vulnerable, como es el de los trabajadores que se encuentran en ese rango de ingresos que no tendrían oportunidad de tener acceso a un crédito para adquirir una vivienda a través de créditos otorgados por instituciones bancarias, o acceder a tipo de vivienda de montos económicos más altos.

Como consecuencia es al Estado al que directamente se puede atribuir el deber de garantizar el acceso de los sectores vulnerables al otorgamiento de créditos baratos para acceder a una vivienda de interés social. Donde el Estado no debe perder de vista que la vivienda implica dos aspectos uno de derechos humanos y otro social, no solo deber ser vista como una mercancía sujeta al mercado económico como acontece en la actualidad.

En consecuencia, una:

“... de las instituciones a las que más le debería de preocupar esta situación es al Infonavit, ya que es la institución líder respecto al financiamiento de la vivienda en México y, de acuerdo con el artículo 3ro de su ley, tiene como objetivo establecer un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores acceso a crédito barato y suficiente. Aunque es importante reconocer los alcances y limitaciones de dicha institución, no la exime de contribuir con acciones y programas que ayuden a resolver o mitigar esta problemática. Por último, el sector financiero también debería preocuparse, ya que, si la tendencia de los salarios sigue siendo la misma, la población con capacidades económicas de obtener créditos para adquirir vivienda disminuirá aún más, lo que significa una menor demanda de productos financieros en su conjunto.”⁸¹

Como consecuencia, en la actualidad no existen políticas públicas del Estado donde se otorgue financiamiento para crear programas de construcción de vivienda social que permita la accesibilidad económica a los sectores vulnerables; de igual manera, la iniciativa priva a través del sector financiero y las inmobiliarias no encuentran incentivos en invertir en este sector, sujetando a la vivienda como una mercancía en un entorno de alta competencia entre los distintos agentes económicos, dejando de lado la producción de vivienda de interés social. Teniendo en cuenta que la

⁸¹ Blog Revista Nexos, *Ob, cit*, s/p.

vivienda es un área prioritaria del desarrollo nacional donde el Estado es el rector de ese desarrollo nacional.

Ante ello, se vulnera el derecho humano a que estos sectores vulnerables tengan accesibilidad económica a una vivienda de interés social que cumpla con los estándares de digna y decorosa.

Como propuesta, se requiere que sea el Estado rector del desarrollo nacional quien a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda invierta en vivienda de interés social con créditos hipotecarios baratos. De igual, forma incentive a la iniciativa privada a través de políticas o programas de fomento a invertir en:

- 1) La producción de vivienda de interés social

- 2) Al sector financiero a que implemente productos financieros donde se ofrezcan créditos hipotecarios accesibles a este sector vulnerable con garantía del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda.

Conclusiones:

Una vez realizado un análisis al crédito a la vivienda social del Infonavit desde una de sus dimensiones como es la accesibilidad económica la luz de los derechos humanos se arriba a las siguientes conclusiones:

- a) En la actualidad el Estado a través de políticas públicas, ni la iniciativa privada está invirtiendo en la producción de vivienda de interés social.
- b) Como consecuencia se está produciendo vivienda media y residencial.
- c) En tal sentido, no existe oferta de crédito barato ni por el Estado, ni por la Banca privada para que los grupos vulnerables en el estado de ingresos que perciben puedan acceder a créditos hipotecario que les permitan adquirir vivienda con los costos actuales, y de igual manera no comprometan con el pago del mismo la satisfacción de necesidades básicas.
- d) Por tanto, el acceso a una vivienda digna y decorosa desde su enfoque de accesibilidad económica se vulnera en razón a que en la actualidad el estado a mercantilizado la vivienda social colocando la construcción de la vivienda en empresas privadas disminuyendo, la acción del estado por medio de políticas públicas y el destino de dineros público a la construcción de vivienda de interés social. Con ello disminuyendo el otorgamiento de créditos hipotecarios por medio del Infonavit.
- e) Como consecuencia, se vulnera el derecho humano de vivienda digna y decorosa a través de su dimensión de accesibilidad económica en virtud a que el crédito hipotecario que otorga el Infonavit que otorga a el sector laboral resulta más costoso que el que otorgan los actores privados lo que representa por un lado que el particular incremente el monto y el tiempo

que debe poseer para adquirir una vivienda lo cual impide que tenga acceso en su adquisición, o incida en que sus gastos personales para satisfacer necesidades básicas se vean comprometidos por el costo que implica los pagos mensuales de una vivienda.

Bibliografía

LIBROS FÍSICOS

ANGULO LÓPEZ, GODOFREDO, *Teoría Contemporánea de los Derechos Humanos*, España, Editorial Dykinson, S.L., 2015.

ARROYO CISNEROS, EDGAR ALÁN, *El derecho Fundamental al Medio Ambiente*, México, Editorial Porrúa, 2012.

CARBONELL, MIGUEL, *Los Derechos Sociales y su justiciabilidad directa*, México, Editorial Flores, 2014.

FERRER MAC-GREGOR, EDUARDO, *et al; El nuevo juicio de amparo*, México, Editorial Porrúa.

MARISCAL URETA, KARLA ELIZABETH, *Vulnerabilidades y desafíos*, México, Editorial Navarra, 2020.

MÉNDEZ MORALES, JOSÉ SILVESTRE, *Fundamentos de economía*, México, Editorial Mc Graw Hill, 2014.

MENDOZA BREMAUNTZ, EMMA, *et al, Teoría económica*, México, Editorial Iure, 2010.

PISARELLO, GERARDO, *Los derechos sociales y sus garantías*, España, Editorial Trotta, 2007

RIOS GRANADOS, GABRIELA, *Derechos sociales: importancia de su fiscalidad para su exigibilidad*, México, Editorial Porrúa, 2018.

REVISTAS

BLOG REVISTA NEXOS, Desigualdad en el ingreso y asequibilidad de la vivienda en México, México, 2022, s/p, Disponible en línea: <https://economia.nexos.com.mx/desigualdad-en-el-ingreso-y-asequibilidad-de-vivienda-en-mexico/> [Fecha de consulta: 18 de agosto de 2024]

CONSEJO NACIONAL DE EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA DE DESARROLLO SOCIAL, *Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa*, México, CONEVAL, 2018, p. 6. Disponible en línea: https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

GÓMEZ, JUAN, et al; *Análisis normativo del interés social en los créditos del INFONAVIT*; revista *Inventio*, p. 31 marzo 2016 junio 2016; inventio.uaem.mx.

MEJÍA MÓNICA, *La vivienda digna y la vivienda adecuada*, Cuadernos de vivienda y Urbanismo, p. 300. <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/17904/14087>

MERCHAND ROJAS, MARCO ANTONIO. *Estado, vivienda de interés social e inmobiliarias en México*, Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, vol. 10, núm. 19 (6-21), enero-junio, Colombia, 2017, p. 17. *Disponible en línea:* <https://www.redalyc.org/pdf/6297/629768817001.pdf>

PAGINAS WEB

PAGINA WEB CORE Ciudades Viables y Amables, *Definiendo la vivienda asequible*, México, s/f, Disponible en línea: https://coreciudades.com/wp-content/uploads/2019/10/ViviendaAsequible_baja.pdf [Fecha de consulta 18 de agosto de 2024].

PÁGINA WEB DEL BANCO DE MÉXICO, Circular 21/2009, *Disposiciones de carácter general que establecen la metodología de cálculo, formula, componentes y supuestos del Costo Anual Total (CAT)*, México, Diario Oficial de la Federación 4 de septiembre de 2009. Disponible en línea: <https://www.banxico.org.mx/marco-normativo/normativa-emitada-por-el-banco-de-mexico/circular-21-2009/%7B29285862-EDE0-567A-BAFB-D261406641A3%7D.pdf>

PÁGINA WEB COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA, *El Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, México, 2021, p.p. 19 y 20.* Disponible en línea: <https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/FbR2jXfZReirHW6feb3o4Q/content/GLOSARIO%20SNIIV.pdf> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DE LAS NACIONES UNIDAS, *Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, art. 11 Parte III, numeral 1, [16 de diciembre de 1966], Disponible en línea: <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

PÁGINA WEB DE ASOCIACIÓN DE BRÓKERS HIPOTECARIOS, *Asesor Hipotecario*, México. Disponible en línea: <https://ahmex.com.mx/asesor-hipotecario/#> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DE BANCO BBVA, *Tipos de créditos hipotecarios*, México, 2024, Disponible en línea: <https://www.bbva.mx/educacion-financiera/creditos/tipos-de-credito-hipotecario.html> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DE BBVA, *Banca Comercial- Personas*, México. Disponible en línea: https://www.bbva.mx/educacion-financiera/b/banca_comercial.html [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DE BBVA, *Banca comercial-crédito hipotecario*, México. Disponible en línea: <https://www.bbva.com/es/mx/la-banca-comercial-coloco-credito-hipotecario-por-casi-300-mil-mdp-en-2022-70-mas-que-los-institutos-publicos/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DE BURO DE CREDITO, *Consulta buro de crédito*, México, 2024. Disponible en línea: <https://www.burodecredito.com.mx/index.html> [Consultado el día 13 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DE CONDUSEF, *Bancos-Comparativo Créditos Hipotecarios*, México, primer trimestre de 2024. Disponible en línea: <https://www.condusef.gob.mx/comparativos/comparativos.php?idc=1&im=bancos.jpg&h=> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DE CONDUSEF, *Quien es quien-Crédito hipotecario*, México, diciembre de 2023, p.p. 1 a 10. Disponible en línea: https://www.condusef.gob.mx/documentos/rcd/quien_es_quien/qq-credito-hipotecario-ene-jun-23.pdf [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DEL INEGI, *Economía y sectores productivos- Valor de UMA*, México, 2024, Disponible en línea: <https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>
<https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>

PÁGINA WEB DE INFONAVIT, *Aprovecha las tasas más bajas -Crédito hipotecario*, México, febrero de 2024. Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/saca-tu-credito-infonavit-y-aprovecha-las-tasas-de-interes-mas-bajas/> [Consultado el día 13 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DEL INFONAVIT, *Cofinavit*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/no-te-alcanza-para-la-casa-de-tus-suenos-cofinavit-puede-ser-la-respuesta/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DE INFONAVIT, *Papelito habla y el Notario garantiza*, México, junio de 2022. Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/papelito-habla-y-el-notario-lo-garantiza/> [Consultado el día 13 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DEL INFONAVIT, *Conoce los diferentes tipos de créditos de Infonavit y cuanto te presta*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/conoce-los-diferentes-tipos-de-creditos-del-infonavit-y-cuanto-te-presta/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DEL INFONAVIT, *Crédito Infonavit-Fovissste*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/al-que-a-dos-amos-sirve-doble-beneficio-alcanza/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DEL INFONAVIT, *Crédito tradicional*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/sigue-las-tradiciones-como-la-de-tener-tu-casa/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DEL INFONAVIT, *Historia del Infonavit*, México, 2020, Disponible en línea: https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/7cf006d4-1466-48fe-88eb-78bc920a0624/Historia_del_Infonavit.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_T=O=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-7cf006d4-1466-48fe-88eb-78bc920a0624-naAruF.#:~:text=El%2021%20de%20abril%20de,1917%2C%20fecha%20de%20su%20promulgaci%C3%B3n. [Consultado el día 16 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DEL INFONAVIT, *Pago de pasivos*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/pasa-tu-hipoteca-bancaria-al-infonavit-y-ahorra-dinero/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

¿PÁGINA WEB DEL INFONAVIT, *Que crédito me conviene?*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/category/que-credito-me-conviene/compra-tu-casa/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DEL INFONAVIT, *Trabajador independiente*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/eres-trabajador-independiente-y-quieres-comprar-tu-casa-ya-sea-nueva-o-existente/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB DEL INFONAVIT, *Unamos créditos*, México, 2024, Disponible en línea: <https://infonavitfacil.mx/une-tu-credito-infonavit-con-quien-mas-quieras-y-obten-hasta-4-8-mdp-para-comprar-tu-casa/> [Consultado el día 12 de julio de 2024.]

PÁGINA WEB PUBLICACIÓN DIGITAL ALERTA QUERÉTARO, *¿Cuánto deben ganar los jóvenes para adquirir una casa en Querétaro?*, México, 12 de julio de 2024, s/p, Disponible en línea:

<https://www.alertaqrnoticias.com/2024/07/12/cuanto-deben-ganar-los-jovenes-para-adquirir-una-casa-en-queretaro/>

PÁGINA WEB SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO, *et al*, *Criterios técnicos para una vivienda adecuada*, México, 2019. p. 14. Disponible en línea: https://www.conavi.gob.mx/gobmx/pnr/10.-Criterios_Vivienda_Adecuada.pdf

PÁGINA WEB SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, *et al*, *Demanda de Financiamiento de Vivienda 2024*, México, febrero de 2024, p. 3. Disponible en línea: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/895016/Deamanda_2024.pdf

NORMATIVA

ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS, *Declaración Universal de Derechos Humanos*, art. 25 numeral 1. París, [10 de diciembre de 1948], Disponible en línea: <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

CONGRESO DE LA UNIÓN, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, art. 3 apartado A fracción XII, México, DOF 22/03/2024, disponible en línea: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf> (fecha de consulta 16 de agosto de 2024).

CONGRESO DE LA UNIÓN, *Ley del Instituto para el Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores*, artículos 2, 3 fracción II, México, DOF 30/04/2024, disponible en línea:

<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf> (fecha de consulta 16 de agosto de 2024).

CONGRESO DE LA UNIÓN, *Ley para regular las sociedades de información crediticia*, artículos 1, 2, 5, y 6. México, [24 de enero de 2024], Disponible en línea: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LRSIC.pdf>

COMISIÓN NACIONAL DE SALARIOS MÍNIMOS, *Salario mínimo 2024*, México, 01 de diciembre de 2023, Disponible en línea: <https://www.gob.mx/conasami/articulos/incremento-a-los-salarios-minimos-para-2024?idiom=es> [Fecha de consulta 16 de agosto de 2024]

LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, *Ley de Hacienda del Estado de Querétaro*, artículo 90. Sombra de Arteaga de fecha 22 marzo 2024. Disponible en línea: https://site.legislaturaqueretaro.gob.mx/CloudPLQ/InvEst/Leyes/028_60.pdf

LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, *Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro*, artículos 15 y 15.7. Sombra de Arteaga de fecha 28 de diciembre de 2023, p.p. 48085 a 48088, Disponible en línea: <https://portalfiscal.municipiodequeretaro.gob.mx/CONAC/dist-assets/pdf/b1/ley-de-ingresos-2024.pdf>

JURISPRUDENCIAS

TESIS: 2ª. XC/2010, *SIGNIFICADO DE LA EXPRESIÓN "CRÉDITO BARATO", PREVISTA EN LA FRACCIÓN XII DEL APARTADO A DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS*, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena

Época, Suprema Corte de Justicia de la Nación
https://bj.scjn.gob.mx/doc/tesis/D_VpMHYBN_4klb4Hesz6/%22Derecho%20social%22, [consultado 7 de agosto 2024]

TESIS VI.10.A.7 A (10A.), Décima época, *DERECHOS HUMANOS. EL RELATIVO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA DEBE SER ANALIZADO A LA LUZ DE LOS PRINCIPIOS PLASMADOS EN LA CONSTITUCIÓN FEDERAL Y TRATADOS INTERNACIONALES, A PARTIR DE UNA INTERPRETACIÓN MÁS AMPLIA QUE FAVOREZCA EN TODO MOMENTO A LAS PERSONAS (APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1o., PÁRRAFO SEGUNDO, CONSTITUCIONAL -PRINCIPIO PRO HOMINE-*). Semanario Judicial de la Federación, 2011. Disponible en línea: https://bj.scjn.gob.mx/doc/tesis/qPdvMHYBN_4klb4Hns5P/%22Principio%20pro%20homine%22

TESIS 1A. CCV/2015 (10A.), Décima época, *DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO NO SE AGOTA CON LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA ADECUADA DE AQUÉLLA, SINO QUE DEBE COMPRENDER EL ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS*. Semanario Judicial de la Federación, 2015. Disponible en línea: https://bj.scjn.gob.mx/doc/tesis/kPI1MHYBN_4klb4HdbQD/%22Transporte%20público%22

SENTENCIAS

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *Sentencia en Amparo Directo en Revisión*, Primera Sala, expediente 1089/2018, s/f, p. 55, disponible en línea: https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento_dos/2019-09/AR-1089-2018-190930.pdf (fecha de consulta: 16 de julio de 2024)