



EL ALQUILER A LA SOMBRA DEL “TODOS PROPIETARIOS”

Impacto de las perspectivas teóricas y políticas públicas de tenencia de la vivienda en las posturas y prácticas de los actores vinculados en el alquiler de la centralidad de la Ciudad de México

Tesis de Doctorado en Sociología

Línea sociedad y territorio

Rosalba González Loyde

0000-0001-9572-2046

DIRECTORA DE TESIS

Dra. María Teresa Esquivel Hernández

Miembros del jurado

Dra. Claudia Frisia Puebla Cadena

Dr. Jesús Carlos Morales Guzmán

Dr. Víctor Manuel Delgadillo Polanco

Dra. Natalia Fernanda Ponce Arancibia

Ciudad de México a 31 de marzo de 2025

A las personas inquilinas de América Latina de hoy y
las que se sumarán en el futuro

Agradecimientos

Hasta aquí llegué, como muchos, con un interés resultado de lo vivido, de las experiencias y de las lecturas propias de la vida. Sin embargo, aunque a ratos solitario, esto que ven aquí es resultado de un trabajo colectivo, a partes del apoyo, el cariño, la comprensión, la guía, cuestionamientos y críticas que se sumaron para poder llegar a esto que tienen frente al computador o entre sus manos.

Quiero iniciar mi agradecimiento al Dr. Coulomb que motivó mi interés en el alquiler y que, más tarde, inclusive después de su partida, guió parte de este proyecto a través de su biblioteca a la que cual pude tener acceso gracias a mi tutora, la Dra. Esquivel. Sin duda fue un gran regalo.

A la Dra. Claudia Puebla, el Dr. Víctor Delgadillo, el Dr. Jesús Carlos Morales y la Dra. Natalia Ponce que siempre tuvieron comentarios justos que obligaron que observara mejor o más profundamente algunos de los aspectos vertidos en este proyecto, pero sobre todo porque incitaron que mirara de manera crítica mi propio trabajo. En más de una ocasión los comentarios provocaron cambios significativos en el enfoque de este proyecto y me obligaron a ser más precisa sobre mis abordajes. Gracias por su mirada crítica.

A mi tutora, la Dra. Esquivel, que siempre, siempre tuvo la disposición para atender mis solicitudes con celeridad, por sus revisiones juiciosas a mis letras, pero sobre todo por la amabilidad y la calidez con la que siempre compartió sus observaciones y conocimiento. Agradezco profundamente su paciencia y su guía para la realización de este trabajo.

Al chileno porque sin su apoyo conteniendo el impacto de mis jornadas de trabajo en casa y en mi salud mental esto no habría sido posible. Gracias por el cariño a las gatas y a lo que hemos construido, pero sobre todo por el amor en forma de mensajes en pizarrones, en tacitas de café o vinitos de los viernes con canciones de Los Prisioneros. Una gran parte de este proyecto fue gracias a que estuviste ahí, sosteniendo y apoyando mi intensidad.

A mi familia porque aunque yo no estoy ellos siempre están ahí.

A Lucy y Rita porque en más de una ocasión me han salvado de la locura con ronroneos y *macitas*.

A mis amistades que me vieron desaparecer más de una vez por meses por las cargas de trabajo. Gracias por seguir ahí a pesar de la ausencia.

A los múltiples colectivos, personas activistas, académicas, funcionarias, entrevistadas e interesadas en el tema de alquiler en México, Chile, Argentina y Brasil que conocí en el camino, porque aportaron su conocimiento y en algunos casos me permitieron aportar el mío para escribir en el camino que se está construyendo sobre el alquiler. Espero que lo vertido aquí sirva para seguir trazando una agenda inquilinaria para lo que viene. Este es mi aporte. Seguimos.

Gracias infinitas.

Resumen (350 palabras)

El alquiler ha comenzado a tener una participación relevante en la agenda pública, su crecimiento en áreas urbanas consolidadas en América Latina en las últimas décadas, derivado del encarecimiento de la vivienda en propiedad y la falta de accesibilidad a los sistemas de crédito (incluso desde el sistema público) nos obliga a plantear perspectivas críticas sobre cómo [re]incorporar el alquiler en el sistema de vivienda, sin reproducir las desigualdades existentes. En este sentido, el presente trabajo de investigación, realiza un análisis de las posturas y prácticas de los actores vinculados con el alquiler de la vivienda de la centralidad de la Ciudad de México, a través de un planteamiento crítico sobre el pensamiento teórico y la evolución de las políticas de suelo y vivienda en América Latina que posicionaron la vivienda en propiedad como un elemento de progreso, lo que llevó al declive al alquiler como mecanismo atractivo de tenencia. A su vez, esto reforzó la idea de la propiedad privada como meta de vida, influyendo en posturas y prácticas dentro del mercado de alquiler, que a su vez se ve intensificado por la mercantilización de la vivienda en la centralidad donde la vivienda en renta es cada vez más común.

ÍNDICE

LAS PALABRAS Y LAS CASAS.....	12
Introducción	13
Definición y justificación.....	15
Problema de investigación	17
Antecedentes de la investigación de alquiler.....	21
Perspectivas de la vivienda en alquiler en México y Ciudad de México	21
El mito del propietario y el inquilino.....	23
Preguntas de investigación	25
Hipótesis	26
Objetivo general y específicos.....	26
Estructura del trabajo.....	27
CAPÍTULO I. METODOLOGÍA	30
1.1 Metodología mixta y perspectiva crítica.....	32
1.2 Investigar desde lo dicho	32
1.3 Estructura de los casos de estudio y levantamiento de información.....	34
CAPÍTULO II. LA VIVIENDA EN EL ENTRAMADO DE LA TEORÍA URBANA LATINOAMERICANA	40
2.1 Teoría sobre las ciudades latinoamericanas.....	42
2.2 Brevísimas revisión de la teoría urbana en América Latina.....	43
2.3 De la Escuela Sociológica Francesa a la Teoría Urbana Crítica en el pensamiento de la ciudad latinoamericana.....	49
2.4 El no tan nuevo problema de la vivienda en la región	52
CAPÍTULO III. DESDE EL CIELO HASTA EL INFIERNO.....	58
3.1 Propiedad privada de la tierra, una mirada desde el Derecho y la Economía	60

3.1.1	Visiones económicas de la propiedad privada del suelo	65
3.2	Vivienda en propiedad, las políticas del “todos propietarios” en América Latina	67
3.3	Del todos propietarios al alquilar tiene sentido	73
3.4	La visión sociológica de la propiedad privada desde el alquiler en el encuentro entre el Derecho y la Economía	76
CAPÍTULO IV. ANTECEDENTES DEL ALQUILER EN LA CIUDAD DE MÉXICO		
80		
4.1	Antecedentes. La vivienda en renta en las áreas centrales de la Ciudad de México	
82		
4.1.1	El movimiento inquilinario de los años veinte	82
4.1.2	Las rentas congeladas y el abandono del proyecto de la Ley inquilinaria	84
4.1.3	El auge de la vivienda en propiedad	86
4.1.4	El terremoto del 85, sacudida final para el alquiler de la centralidad	89
4.1.5	El modelo del regreso al centro, pero no para todos	91
4.1.6	La figura del arrendador en la historia.....	93
4.2	La crisis de la vivienda y el ascenso del alquiler en la agenda pública	94
CAPÍTULO V. LO NATURAL ES LA CASA PROPIA		96
5.1	Aspectos sociodemográficos de los inquilinos en la Ciudad de México	98
5.1.1	Características generales del alquiler en la Ciudad de México	100
5.2	Perfil de casos y sujetos de entrevistas.....	110
5.3	Buscar casa, encontrar inquilinos	117
5.4	¿Prefieres rentar o comprar una casa?	119
5.5	Regular el alquiler	129
5.6	¿Vivienda o Airbnb?	133
CAPÍTULO VI. ¿LOS JÓVENES PREFIEREN RENTAR?.....		142
6.1	Todos inquilinos	144

CAPÍTULO VII. ATENDIENDO LA DIVERSIDAD: PERSPECTIVAS HACIA UNA AGENDA PÚBLICA DE ALQUILER EN LA CIUDAD DE MÉXICO	156
7.1 Escenario de la agenda de alquiler en la Ciudad de México	158
7.2 Factores relevantes para pensar el alquiler desde la política pública	164
7.3 Los inquilinos como sujeto político	168
CONCLUSIONES	171
REFERENCIAS.....	180
ANEXOS 191	
10.1 Pauta para entrevistas exploratorias	192
10.2 Pauta para entrevistas a profundidad a actores	193
10.3 Pauta para entrevistas a funcionarios y desarrolladores.....	194
10.4 Estructura de encuesta a estudiantes universitarios	195
10.5 Sistema de códigos de encuesta a estudiantes universitarios.....	195
10.6 Sistema de códigos para procesamiento de entrevistas en maxqda, clasificado por categorías.....	196

ÍNDICE DE FIGURAS

GRÁFICAS

Gráfica 2.1. Porcentaje de vivienda en propiedad en países de América Latina.....	68
Gráfica 2.2. Porcentaje de viviendas según tipo de tenencia y quintil de ingresos en América Latina	75
Gráfica 5.1. Porcentaje de vivienda en alquiler en la Ciudad de México (1990-2020).....	102
Gráfica 5.2. Porcentaje de vivienda en alquiler en 2020	105
Gráfica 5.3. Porcentaje por tipo de tenencia en la Ciudad de México	106
Gráfica 5.4. Jefaturas de viviendas de alquiler desglosadas por rango etario y sexo para las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez.....	108
Gráfica 5.5. Ingreso promedio trimestral por número de hijos y sexo (CDMX)	109
Gráfica 5.6. Tipo de hogares en viviendas de alquiler en la Ciudad de México	110
Gráfica 5.7. Porcentaje aproximado de vivienda en alquiler en los proyectos analizados	113
Gráfica 5.8. Distribución de entrevistas dentro de los proyectos casos de estudio	114
Gráfica 5.9. Distribución de las entrevistas por tipo de entrevistado y colonia de proyecto	115
Gráfica 5.10. Mapa de segmentos codificados para entrevistas a INQUILINOS (percepción sobre propietarios / inquilinos).....	121
Gráfica 5.11. Mapa de segmentos codificados para entrevistas a ARRENDADORES (percepción sobre propietarios / inquilinos).....	121
Gráfica 5.12. Mapa de segmentos codificados para entrevistas a inquilinos (percepción de la tenencia en propiedad y alquiler).....	128
Gráfica 5.13. Mapa de segmentos codificados para entrevistas a arrendadores (percepción de la tenencia en propiedad y alquiler).....	129
Gráfica 5.14. Porcentaje de la oferta por tipo de espacio	136
Gráfica 5.15. Porcentaje de oferentes en relación al número de espacios completos ofertados .	136
Gráfica 6.1. Distribución porcentual de razones por las que rentan vivienda en la Ciudad de México	145
Gráfica 6.2. Distribución porcentual de razones por las que rentan vivienda en la Ciudad de México según rango etario.....	146

Gráfica 6.3. Distribución de sexo y edad de los encuestados.....	148
Gráfica 6.4. Distribución de las respuestas en razón del tipo de universidad y sexo	148
Gráfica 6.5. Frecuencia de segmentos categorizados en las respuestas según tipo de universidad y sexo	152
Gráfica 6.6. Intersección de códigos en segmento, para estudiantes de universidad privada	153
Gráfica 6.7. Intersección de códigos en segmento, para estudiantes de universidad pública	153

TABLAS

Tabla 1.1. Características de proyectos casos de estudio	37
Tabla 1.2. Criterios de selección para entrevistas a profundidad	38
Tabla 3.1. Comparativa de visiones sobre propiedad privada.....	64
Tabla 5.1. Preguntas sobre tenencia de la vivienda en los censos en México desde 1950.....	100
Tabla 5.2. Diferencia porcentual de vivienda en renta, periodo 2010-2020	102
Tabla 5.3. Características de proyectos de los casos de estudio.....	112
Tabla 5.4. Perfiles de entrevistados	116
Tabla 5.5. Códigos de categoría Mecanismo para alquilar.....	117
Tabla 5.6. Frecuencia de códigos para cada tipo de entrevistado (sistema de alquiler).....	118
Tabla 5.7. Frecuencia de códigos para cada tipo de entrevistado (percepción sobre propietarios / inquilinos).....	120
Tabla 5.8. Sistema de códigos para percepción de vivienda en renta	123
Tabla 5.9. Sistema de códigos para percepción de vivienda en propiedad	124
Tabla 5.10. Frecuencia de códigos por tipo de entrevistado y género (percepción de tenencia de la vivienda)	125
Tabla 5.11. Sistema de códigos para entrevistas (postura sobre la regulación del alquiler)	130
Tabla 5.12. Frecuencia de respuestas frente a la postura de regulación del alquiler.....	131
Tabla 5.13. Frecuencia de códigos para argumentos frente a la regulación del alquiler.....	132
Tabla 5.14. Evolución de oferta por tipo de espacios.....	136
Tabla 5.15. Sistema de códigos para postura frente a regulación de SRCME	139
Tabla 5.16. Frecuencia de respuestas frente a la regulación de alquiler en los SRCME	139

Tabla 5.17. Frecuencia de códigos para argumentos frente a la regulación del alquiler de SRCME	140
Tabla 6.1. Sistema de códigos para encuesta.....	149
Tabla 7.1. Clasificación de elementos a reconocer en el fenómeno de alquiler.....	167

CARTOGRAFÍAS

Cartografía 1.1. Índice de GINI por país	54
Cartografía 5.1. Localización de cicloestaciones de Ecobici	103
Cartografía 5.2. Localización de estaciones de Metrobús	103
Cartografía 5.3. Grado de concentración de empleo	104
Cartografía 5.4. Porcentaje de viviendas en alquiler en la Ciudad de México por alcaldía	105
Cartografía 5.5. Colonias de ubicación de los casos de estudio	111
Cartografía 5.6. Porcentaje de oferta de espacios completos en Airbnb respecto de la vivienda total por AGEB.....	135

ILUSTRACIONES

Ilustración 1.1. Ventana de MAXQDA como ejemplo	39
Ilustración 4.1. Cómic producido por la Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero en el marco de acciones vecinales post terremoto del 85	89
Ilustración 5.1. Imagen de la oferta de Airbnb del proyecto en colonia Juárez	137
Ilustración 7.1. Línea del tiempo Airbnb - Ciudad de México.....	160
Ilustración 7.2. Promoción de proyecto de vivienda en renta social para jóvenes	161
Ilustración 7.3. Publicación en redes sociales de Foro sobre vivienda en renta.....	163
Ilustración 8.1. Perspectivas sobre el alquiler	174
Ilustración 8.2. Esquema sobre la producción del espacio	179

INTRODUCCIÓN

Las palabras y las casas

El espacio, además de influir en las conductas y prácticas sociales, es resultado de la acción de habitar, de la vida cotidiana, son las personas con sus ideas, sus proyectos de vida y sus propias iniciativas los que dan lugar al espacio y al orden urbano, por ello la práctica urbana es la verdadera creadora, tanto de las instituciones sociales como de la estructura urbana.

Lefebvre, La producción del espacio

INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas, la vivienda en México ha experimentado transformaciones profundas vinculadas a cambios en las políticas públicas, el mercado laboral y los sistemas financieros globales. Estos factores han acelerado el tránsito de la vivienda desde su función como bien básico hacia su consolidación como producto de inversión, especialmente en áreas centrales de las ciudades, destinos turísticos y ciertas zonas fronterizas.

Paralelamente, en el ámbito de la planificación urbana, surgieron debates impulsados por la crisis climática y el discurso de la sostenibilidad. A esto se sumaba un fenómeno de despoblamiento en áreas centrales —estratégicas por su acceso a transporte y servicios—, lo que llevó a replantear estrategias de desarrollo urbano. Bajo este contexto, emergió la consigna de "*regresar al centro*", que promovía el repoblamiento y la revitalización de dichas zonas, al tiempo que buscaba frenar la expansión periférica, asociada a altos costos políticos, económicos y energéticos para el Estado (Coulomb, Esquivel y Ponce, 2016).

En la Ciudad de México el recurso de "regresar al centro" se convirtió en *slogan* político en las últimas dos décadas y desde entonces comenzaron políticas e intervenciones urbanas de mejoramiento y rehabilitación en alcaldías y colonias céntricas de la ciudad. Esto provocó el aumento de interés no solo de la población de la ciudad en general, sino del sector inmobiliario que visualizó una prolífica forma de rentabilizar aquellas zonas que, en teoría, habían caído en obsolescencia pero que tenían atractivos turísticos, una amplia oferta de servicios, equipamiento e infraestructura que, en términos del discurso de la sostenibilidad, estaban siendo subutilizados.

Esto, entre otros factores, ha generado un gran interés en la producción de vivienda en estas zonas, cuya ubicación estratégica las hace altamente atractivas. En un contexto de mercado de suelo mayormente desregulado, como el de la Ciudad de México, esto ha provocado un aumento tanto en el costo del suelo como en el de la vivienda. Como resultado, la vivienda producida bajo este modelo económico y sus políticas asociadas se ha convertido principalmente en una forma de inversión. Esto, a su vez, ha intensificado las dinámicas especulativas en la compra de vivienda en zonas céntricas.

En este contexto, la vivienda en alquiler entra como recurso de batalla para habitar las áreas centrales, en donde se han consolidado estrategias, no siempre formales, para aminorar el impacto del costo económico y burocrático de rentar en la Ciudad Central. Paralelamente, el fenómeno también implica un dilema para propietarios sobre cómo mantener su patrimonio en un sistema altamente competitivo y con reglas del juego poco claras. Esto conforma un escenario complejo tanto para los inquilinos como para arrendadores, lo que problematiza aún más el acceso a la vivienda en estas áreas.

Por lo anterior es que resulta urgente ahondar en el fenómeno de la vivienda en alquiler desde diferentes perspectivas, con énfasis en la implementación de políticas públicas y la participación de los mecanismos financieros en la producción y colocación de vivienda, así como la participación de distintos actores y sus prácticas en el fenómeno de arrendamiento.

Lo anterior incluye el reconocimiento y participación de la producción académica y organismos internacionales que posicionaron no sólo discursos y enfoques sobre visiones de la vivienda, sino que promovieron la materialización del ejercicio de esta a través de instrumentos y políticas que han tenido una fuerza relevante en las formas de percibir y ejercer la vivienda en la región.

A todo esto se suma lo poco precisa que es la información con que contamos a partir de los instrumentos de medición oficiales y que es primordial para la construcción de políticas públicas e instrumentos que permitan promover el derecho a la ciudad y el acceso a la vivienda.

DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN

En las últimas dos décadas, las políticas públicas de desarrollo urbano y vivienda en la Ciudad de México integraron vocablos como redensificación, redesarrollo, repoblamiento, reciclamiento urbano,¹ esto como resultado de un cambio en la concepción sobre la planificación urbana en la actualidad. Es decir, mientras el urbanismo durante la segunda mitad del siglo XX reflexionaba sobre el desarrollo del crecimiento hacia la periferia, para la visión actual este pensamiento comenzó a quedar en obsolescencia por la baja sostenibilidad que representó el modelo, por lo que se ha planteado la rehabilitación en áreas urbanas consolidadas para aprovechar su uso. En este contexto, las áreas centrales de las ciudades comenzaron a ser sujeto de interés de intervenciones, con un discurso que las describía como zonas en “declive” o de subutilización de infraestructura. Esto detonó un cambio en la dirección de las políticas públicas urbanas, pero también en el desarrollo inmobiliario y en las formas cotidianas de habitar las áreas consolidadas de la ciudad.

En este sentido, los estudios sobre las áreas centrales de las ciudades han permitido tener un panorama sobre las dinámicas urbanas de estas zonas. Sobre esto último es importante destacar el debate aún existente sobre la definición de área central. Para la Ciudad de México, el antecedente de la conceptualización de área central con una definición espacial está expuesta en el trabajo de Unikel, Garza y Ruiz (1978) en donde se establecen cuatro alcaldías centrales de la Ciudad de México como parte de la Ciudad Central (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), esto como resultado de variables estadísticas que tomaban en cuenta la actividad de la población económicamente activa,² el nivel de urbanización (medido a través de la cantidad de población por localidad), entre otros.

Por su parte, y con una visión más actual del fenómeno, el trabajo de Coulomb, Esquivel y Ponce (2016) en el proyecto Hábitat y Centralidad Urbana es quizá una perspectiva más detallada de la centralidad de la Ciudad de México, pues permite visualizar con mayor definición algunos

¹ El uso del prefijo “re” hace referencia a un vocablo común entre especialistas, académicos(as) y políticos para definir una visión sobre reutilización que en el ámbito urbano atañe muy especialmente a las centralidades urbanas.

² Vale la pena resaltar que la formación desde la economía de Unikel hacen que su trabajo predomine una visión economicista sobre los fenómenos urbanos.

elementos que anteriormente se generalizaban como resultado de análisis cuantitativos o con otras escalas territoriales.

La centralidad urbana en términos de su complejidad y heterogénea composición, se manifiesta como un espacio más amplio al de estas cuatro alcaldías. El proyecto Hábitat y Centralidad Urbana, por ejemplo, define un corredor que atraviesa las alcaldías Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Tlalpan, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza (Coulomb, Esquivel y Ponce, 2012). Este proyecto ha sido detonante para el presente proyecto, por lo que es y será un referente en términos de conceptualización de la centralidad urbana.

A pesar de su heterogeneidad, explican Coulomb y Delgadillo (2017), estas zonas contienen elementos que coinciden con los fenómenos de la centralidad urbana de las grandes ciudades: accesibilidad, debido a la red del sistema vial y a la conectividad del transporte público que en estas áreas confluyen; heterogeneidad de usos y densidad de suelo, pero también de niveles socioeconómicos de los residentes de estas áreas que permiten cierto grado de mixidad social en contraposición a la homogeneidad de la periferia; y la presencia de una importante conflictividad urbana derivada de la lucha y participación de diferentes y muy diversos actores por el aprovechamiento del espacio en estas áreas (Coulomb y Delgadillo, 2017, p. 30).

Algunas áreas de la Ciudad México son un referente claro de este fenómeno en donde se han gestado diferentes manifestaciones de los conflictos urbanos por el aprovechamiento del suelo bien ubicado, a tal punto que una de las características de éstas es justamente la disputa, resultado de la compleja organización socioespacial de la centralidad. Giglia y Duhau (2004) nombran a estas áreas centrales como “la ciudad del espacio disputado” pues una de sus características es la competencia de diversos actores por el uso de espacios privados y públicos. En este contexto la vivienda resulta ser un actor relevante en esta conflictividad, pues se manifiesta, en teoría, como una actividad menos productiva y menos rentable frente a las otras, pero que genera una demanda constante de la población que busca disminuir el impacto de los grandes tiempos de traslados en la ciudad.

En esta dinámica, aumentada por un contexto de precarización e inestabilidad laboral, la búsqueda por habitar las áreas centrales de la ciudad se convierte en una batalla donde, en la vivienda en

renta, los actores no tienen un rostro muy claro. Por un lado la diversificación del arrendador(a) que se ha convertido en algo más que el propietario(a) que cede un espacio a cambio de una retribución económica y que, por lo tanto, lleva a cabo prácticas posiblemente distintas a solo proteger su patrimonio. Y por otro, las herramientas que las y los inquilinos usan para habitar las áreas centrales, que van, por ejemplo, desde los mecanismos tradicionales hasta compartir vivienda con amigos (incluso extraños) o subarrendar en sistemas de renta de corta estancia (Airbnb).

Es por la complejidad que representa este fenómeno que es necesario continuar y profundizar en el análisis de las y los actores que participan en el proceso de la vivienda en arrendamiento, con especial énfasis en las prácticas tanto formales e informales que llevan a cabo y en reconocimiento de lo que sucede con la producción de vivienda nueva en la centralidad, ¿para quién se produce vivienda en la centralidad?, ¿cuáles son las posturas que muestran los distintos actores frente al alquiler?, ¿cómo incide la evolución de las políticas de vivienda y suelo y los planteamientos teóricos en dichas posturas?

Los actores que participan en el fenómeno de alquiler requieren de una mirada más detallada y crítica que permita abrir escenario de discusión más allá de los discursos polarizantes existentes, en donde sea posible problematizar y contextualizar la participación de los arrendadores e inquilinos y sus prácticas sobre la vivienda en alquiler en la centralidad.

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

El tema de la vivienda en lo urbano ha estado en el centro del debate en las últimas décadas y es que, según datos de ONU Hábitat, el 70% del suelo urbano del mundo está destinado a la vivienda (ONU Hábitat, 2018) lo que coloca a esta cuestión en el ojo del huracán, particularmente al hablar de desarrollo urbano y planificación. Es por ello que la vivienda vuelve a tener un papel protagónico en los debates y propuestas vinculadas al desarrollo territorial, algo que puede leerse en los resultados del Foro de Hábitat III en Quito y el enfoque de la Nueva Agenda Urbana, en donde se coloca a la vivienda al centro del desarrollo territorial. En este último documento se establece que “la plena realización del derecho a una vivienda adecuada es un elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado (ONU, 2017, p. 5).

Los organismos mundiales y los gobiernos nacionales y locales en zonas metropolitanas han estado en sintonía respecto a la importancia de la vivienda como aspecto esencial en el desarrollo urbano. Sin embargo, décadas atrás, este interés derivó en políticas de propietarización de la vivienda, lo que constituyó el eje fundamental del crecimiento de las manchas urbanas de algunas ciudades latinoamericanas en la segunda mitad del siglo XX, incluyendo la Zona Metropolitana del Valle de México, a partir de dos grandes estrategias: la formalización masiva de los asentamientos informales y la creación de vivienda en masa en la periferia urbana, en ambos casos predominantemente en propiedad privada.

En toda América Latina, los gobiernos han buscado la forma de alentar la ocupación de la vivienda por parte de sus dueños. Han extendido subsidios en las hipotecas para la clase media, construido casas baratas para grupos privilegiados, concedido subsidios a los pobres para que puedan comprar casas, y tal vez lo más significativo, permitido que los pobres ocupen informalmente las tierras. (Gilbert, 2001, p. 32).

La problemática de acceso a la vivienda se ha visto agravada por los mecanismos del desarrollo inmobiliario para capitalizar el suelo urbano, accediendo y controlando buena parte de los recursos a través de mecanismos de expulsión, en un proceso que Harvey (2005) ha denominado “acumulación por desposesión”, donde el Estado ha participado como facilitador del desarrollo inmobiliario sin mediar en la redistribución de lo que produce la ciudad.

El aumento del costo del suelo urbano bien localizado, sumado a la disminución generalizada del poder adquisitivo de las generaciones más jóvenes, ha provocado que el arriendo sea no solo una opción posible sino una necesidad para habitar la ciudad; ésta es una de las razones por las que la renta vuelve a ser cada vez más común en las áreas más consolidadas de las urbes, incluyendo la Ciudad de México.

Sin embargo, pese a que el alquiler va al alza en Ciudad de México, especialmente en las áreas centrales, no existen mecanismos sólidos de regulación y buena parte de las prácticas de arriendo son reguladas a través de lo que el Código Civil del Distrito Federal establece escuetamente sobre el alquiler habitacional. Esto no solo impacta a personas inquilinas, sino también a las y los

propietarios³ y a la oferta de vivienda en este modelo, especialmente en el mercado de alquiler tradicional.⁴ Esto a la par del crecimiento de un mercado de vivienda en alquiler corporativo que ha comenzado a tomar un lugar relevante en el desarrollo inmobiliario de la centralidad capitalina.

Lo anterior, junto con otros factores, ha provocado una subida constante de los costos de arriendo en áreas centrales y la consolidación de procesos de especulación para el crecimiento de zonas con potencial de desarrollo inmobiliario, favorecido a su vez, por la inversión pública en renovación y reciclamiento de estas áreas (Tapia-Vargas, 2024),⁵ expandiendo las zonas de interés del mercado inmobiliario y problematizando aún más el acceso de habitación a buena parte de la población con ingresos más bajos y/o inestables.

Los inquilinos y potenciales inquilinos, para aminorar los impactos de esto, han ido consolidando formas de arrendamiento que, aunque ya existentes décadas atrás en los sectores bajos, en las últimas décadas han sido usadas por clases medias para asegurar su acceso a vivienda bien localizada, entre ellos el subarrendamiento o acuerdos informales.⁶ Este fenómeno, a pesar de su masificación por el uso de aplicaciones digitales y de su impacto en la vivienda, también es poco legible a la luz de los datos censales.

Pese a estas problemáticas, el movimiento inquilinario, contundente y activo en décadas anteriores para movilizar la agenda pública y política en el contexto de vivienda⁷ en las últimas décadas había estado poco activo. Prueba de ello es su invisibilización en el programa de reconstrucción del terremoto de 2017 en Ciudad de México, donde se diseñaron instrumentos de movilización de

³ Pese a que pareciera que la falta de claridad en la incipiente regulación de vivienda impacta sólo a los inquilinos, este modelo también problematiza las opciones para propietarios-arrendadores, por ejemplo, en los procesos de reposición por inquilinos morosos. Es decir, el proceso de recuperación de un inmueble arrendado.

⁴ Esto tomando en cuenta que existe un mercado en crecimiento de alquiler corporativo, promovido por empresas que controlan múltiples espacios dedicados al arriendo.

⁵ Durante el periodo de gobierno de Sheinbaum en la Ciudad de México se tenían contemplados distintos proyectos de reciclamiento urbano para vivienda asequible, sin embargo, el gobierno local no estableció los mecanismos para aminorar el impacto que generarían los proyectos de reconversión urbana y, así, equilibrar la participación del mercado inmobiliario en los costos del suelo y, específicamente, del arriendo. Finalmente, las propuestas fueron desestimadas.

⁶ El subarrendamiento entendido como el fenómeno en el que inquilinos rentan espacios de lo que no son propietarios (ya sea espacios que habitan o no), esto es muy común en formas de habitación con *roomies* o en la renta de habitaciones para el turismo (como Airbnb).

⁷ El Movimiento Urbano Popular (MUP), ya existente para el terremoto de 1985 en Ciudad de México, fue un actor fundamental para el desarrollo de políticas públicas de vivienda para la reconstrucción que, entre otras demandas, tenía en agenda la defensa de los inquilinos en las áreas centrales de la ciudad (Azuela, 2013, p. 5).

plusvalías para financiar inmuebles afectados, sin embargo, han estado completamente dirigidos a apoyar a los propietarios (Fuentes, 2020), aun cuando en buena parte de las zonas afectadas por el sismo el inquilinato es común. Lo anterior a pesar de que la vivienda es uno de los pilares de la vida humana y en múltiples artículos constitucionales y leyes alrededor del mundo aparece como un derecho. Para el caso de la Ciudad de México esto está expresado en el artículo 9, inciso E, donde se establece que “toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades” (2017) y a nivel federal, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se expresa en su artículo tercero que “toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo” (1917).

La problemática de la dificultad de acceso a la vivienda, apuntan Maden y Marcuse (2018), no representa la desaparición del Estado del mercado de vivienda, sino la de su participación como facilitador y promotor de la vivienda como mercancía.

A lo anterior se suman los conflictos con otros nuevos actores que buscan capitalizar las rentas de suelo bien ubicado en la ciudad, entre estos se encuentran las empresas ancladas en el discurso de economía colaborativa de arriendo de corta estancia (*Booking.com* o *Airbnb*), de renta de vivienda colectiva para jóvenes de clases medias (*coliving*) o espacios de oficina compartidos (*WeWork*).

El universo y complejidad del fenómeno requiere, por tanto, un análisis multifactor que permita tener una radiografía más precisa, que pueda ser el inicio para establecer políticas de regulación de la vivienda en arriendo en la Ciudad de México, que tome en cuenta la fuerza, importancia y diversidad de los arrendadores y proteja y fortalezca a los inquilinos.

En este sentido y como resultado de las transformaciones urbanas y demográficas de estas áreas, en las últimas décadas la vivienda en renta ha sufrido algunas transformaciones, además de su intensificación, fenómenos que no son del todo perceptibles a la luz de los datos censales u otra información oficial. Esto permitiría abrir otros debates para la regulación de la vivienda en alquiler o incluso para las políticas de suelo que promuevan equilibrar el aprovechamiento del suelo bien ubicado. Sobre todo, que puedan superar los planteamientos reduccionistas sobre el alquiler.

Antecedentes de la investigación de alquiler

El tema del alquiler como tema de investigación ha tenido variaciones significativas temporal y regionalmente, en América Latina el tema disminuyó su interés hacia finales de los ochenta cuando comenzó a bajar la población habitando en este tipo de tenencia. En México desde la década de los noventa la vivienda en renta disminuyó su relevancia en los estudios urbanos porque para las políticas públicas de vivienda y suelo dejaron de ser una solución habitacional.

Para la Ciudad de México el terremoto de 1985 trajo consigo un cambio sustancial del fenómeno del alquiler derivado de las políticas habitacionales de reconstrucción que convirtieron a un gran número de inquilinos en propietarios. Además de esto las políticas habitacionales en los siguientes años fueron dirigidas a robustecer la vivienda en propiedad, por sobre las otras formas de tenencia, lo que terminó por disminuir considerablemente la vivienda en renta en el país. Sin embargo, décadas después este escenario ha ido modificándose, la vivienda en renta ha ido aumentando levemente a nivel país, pero considerablemente en varias zonas urbanas consolidadas, en el caso de la Ciudad de México esto cobró más presencia en sus áreas centrales.

De lo anterior hay una gran diversidad de estudios sobre vivienda en renta, a continuación, describiré algunos trabajos que son fundamentales para el desarrollo de esta investigación.

Perspectivas de la vivienda en alquiler en México y Ciudad de México

El trabajo de Jaime Sobrino (2020), quizá uno de los más recientes en México respecto del tema de arrendamiento, tiene un enfoque demográfico que permite tener una lectura actualizada del panorama a nivel país. Lo interesante de su perspectiva es que destaca “que el dinamismo de las viviendas en arrendamiento en México no ha sido significativo”, esto como resultado de la evaluación que realiza de manera comparativa entre 1950 – 2015 y de la selección de las ciudades con cierto tamaño de población. Para el caso de Ciudad de México realiza un análisis a nivel metrópolis y profundiza poco sobre lo que sucede en las áreas centrales, pero sí elabora algunas afirmaciones que permiten guiar el futuro de las investigaciones sobre la renta de la vivienda en México.

Entre las conclusiones que presenta Sobrino destaca la afirmación que realiza hacia el final del artículo en donde expresa que existe una relación entre la segregación y la desigualdad con el mayor

porcentaje de alquiler (Sobrino, 2020), lo que implica una relación entre las condiciones socioeconómicas de la población y las dificultades de acceso a la vivienda en todas sus formas de tenencia.

Finalmente, el autor resalta la necesidad de dar reconocimiento a esta forma de tenencia como un mecanismo viable desde las políticas de vivienda, para reducir el déficit habitacional y mejorar la economía y el bienestar de las ciudades de México (Sobrino, 2020, p.42)

También como aportación reciente y además focalizada, se encuentra el trabajo de Claudia Puebla (2016) en donde realiza una descripción de las viviendas y los habitantes en las áreas centrales de la Ciudad de México a partir de datos de una encuesta realizada en el marco del Proyecto Hábitat y Centralidad. Las conclusiones permiten dirigir proyectos posteriores, como preguntarnos sobre las razones por las que las personas alquilan, las prácticas que llevan a cabo arrendadores para ofertar sus viviendas y las de los inquilinos para negociar un arrendamiento, entre otras.

Otro informe más o menos reciente es el de Gabriela Ponce (2014) que, como documento de trabajo, expone las características del alquiler también en aspectos demográficos y a escala nacional, en donde destaca la oportunidad que existe en este tipo de tenencia en las políticas sobre vivienda en el país.

Vinculado a lo anterior, está también lo desarrollado por el Banco Interamericano de Desarrollo (Blanco, Fretes y Muñoz, 2014) respecto de las características de la vivienda en renta en América Latina. Este trabajo provee una perspectiva predominantemente descriptiva sobre las viviendas en alquiler en contextos urbanos, y expone el cómo podría consolidarse como una política sostenible de vivienda en la región. Dentro de las publicaciones del BID resalta el trabajo de Salazar, Puebla, Ponce y Flores (2014) quienes describen las características del mercado de alquiler en la Zona Metropolitana del Valle de México, su distribución, características y la condición jurídica del alquiler.

Unos años más atrás está el trabajo de René Coulomb (2006) sobre la evolución histórica de la vivienda en arrendamiento en donde se describe la vivienda en alquiler, también en un contexto nacional, pero con una visión crítica respecto a los datos mostrados por los censos desde 1980, así como como un análisis de la participación del Estado en el mercado de renta e, incluso, los grupos

sociales que demandan vivienda en renta. Este trabajo es un parteaguas del proyecto de investigación porque, aunque no está situado en Ciudad de México, permite reconocer algunos de los elementos críticos de los que parte la investigación que realizo: romper con los estereotipos y problematizar algunas afirmaciones entorno al alquiler y a los actores que participan en el fenómeno de arrendamiento.

Por supuesto, también está todo el trabajo llevado a cabo en el marco del proyecto Hábitat y Centralidad que destaca por el análisis realizado en el contexto de áreas centrales de la Ciudad de México, aquellos que refieren a temas del impacto de las políticas públicas y la planificación urbana en las formas de habitar (Coulomb y Delgadillo, 2017; Coulomb, Esquivel y Ponce, 2016; Coulomb y Vega, 2019).

En el contexto de centralidades urbanas está también el trabajo de Monterrubio (2014, 2017) sobre los actores que participan en la producción de vivienda en áreas centrales de la Ciudad de México y sobre el impacto de la normatividad en este contexto urbano, en donde el alquiler es un fenómeno típico de la centralidad.

En conjunto, estos trabajos han permitido avanzar en la comprensión del arrendamiento en México, sin embargo, destaco la necesidad de seguir explorando las dinámicas entre arrendadores e inquilinos, las razones detrás del alquiler y el papel de la regulación o falta de, en la conformación del mercado de vivienda en renta, en el contexto de su intensificación y promoción incluso desde la política pública.

El mito del propietario y el inquilino

En las últimas décadas se han realizado múltiples y muy diversas investigaciones que ayudan a explicar el fenómeno de la vivienda en la ciudad. Los trabajos son especialmente prolíficos para la Ciudad de México (algo que se ofrece con detalle en el siguiente capítulo), sin embargo, lo que aún queda pendiente y que ha estado presente en los debates públicos⁸ cuando se ha abordado el tema

⁸ Durante el debate generado por la propuesta de Reforma al Código Civil de Ciudad de México en materia de contratos de arrendamiento, uno de los argumentos persistentes de los opositores a la reforma fue que no se contaban con los datos para justificar la modificación.

de regulación del alquiler es profundizar los perfiles y posturas de actores vinculados al alquiler y su complejidad.

Quizá los discursos, especialmente aquellos que se posicionan con fuerza en los debates públicos cuando el tema de la necesidad de regulación surge, es algo que puede leerse como polarizado. Por un lado, está presente el que manifiesta que los arrendadores(as) (asumidos como propietarios(as)) son personas o familias que se esforzaron para construir su patrimonio y que requieren de los ingresos producidos por el arrendamiento para vivir; y que los inquilinos(as) son malos administradores porque no han podido forjar su propio patrimonio, es decir, malos tomadores de decisiones y, por tanto, conflictivos.

En el otro lado está un discurso progresista que busca “equilibrar la balanza” sobre el derecho a la ciudad y que expone al arrendador(a) (casualmente también asumido como propietario(a)) como un personaje avaro y codicioso que permanentemente velará por la forma de aumentar sus ganancias derivadas de la renta de vivienda. A su vez, presenta a los inquilinos como familias no propietarias en búsqueda de mejorar su calidad de vida o como personas foráneas que requieren de habitación bien ubicada para aminorar el impacto de su adaptación a la ciudad.⁹

Estas posturas polarizantes leídas en clave histórica puede arrojar luz sobre la incidencia de las políticas de propietarización en la región de América Latina de la mano del pensamiento teórico en la segunda mitad del siglo XX con las ideas desarrollistas promovidas por organismos internacionales y que tuvieron una fuerte repercusión en el mercado de vivienda en la región. Algo que, no está de más decir, marca una diferencia significativa con los modelos de producción de vivienda estatal y de mercado de países del norte global.

Esto es, reconocer la relación que existe entre la evolución de los planteamientos teóricos sobre desarrollo y urbanización, las políticas de suelo y vivienda ejecutadas desde la década de los setenta con las posturas y prácticas que tienen los actores vinculados al alquiler en la centralidad.

⁹ Esta lectura es predominantemente resultado de la participación que he tenido en los debates sobre la Iniciativa de Reforma al Código Civil del Distrito Federal en materia de arrendamiento en 2020 y las propuestas menos formales sobre regulación de alquiler en Ciudad de México.

Además de reconocer cómo estas posturas disminuyen las áreas de negociación para la creación de leyes, normas y regulaciones en materia de arrendamiento. Es decir, si los posicionamientos son tan polarizantes y simplificadores (buenos vs malos) es complejo encontrar elementos para la negociación en la formulación de políticas públicas, específicamente una que lleve a una regulación del alquiler en la ciudad.

En este contexto y derivado del trabajo que han realizado autoras¹⁰ en los últimos años sobre la vivienda en alquiler en la Ciudad Central, el saber cómo ha evolucionado el alquiler en la Ciudad de México se ha convertido en una necesidad, predominantemente en las áreas centrales donde su crecimiento ha sido importante y las disputas se hacen más visibles, pero es especialmente relevante identificar las posturas, perfiles y prácticas de personas arrendadoras e inquilinas en las áreas centrales de la Ciudad de México, porque son actores esenciales en la definición de mecanismos de regulación.

Esto permitiría ampliar el debate en materia de regulación del alquiler en la Ciudad de México y consolidar estrategias para contar con información y datos más precisos que lo que nos ofrecen los censos, las encuestas e incluso los portales inmobiliarios en materia de arrendamiento.

Preguntas de investigación

¿Qué papel ha jugado el pensamiento teórico y la evolución de las políticas de suelo y vivienda en América Latina sobre las prácticas y posturas de los actores vinculados con la vivienda nueva de alquiler de la centralidad de la Ciudad de México?

Preguntas específicas

- ¿Cómo han evolucionado las perspectivas teóricas sobre la tenencia de la vivienda en América Latina y qué relación guarda con los discursos y prácticas sobre el alquiler?

¹⁰ El término está en femenino porque el trabajo sobre vivienda en áreas centrales y sobre vivienda en alquiler en los últimos años ha sido predominantemente realizado por mujeres (Claudia Puebla, Clara Salazar, Gabriela Ponce, Anavel Monterrubio, entre otras).

- ¿Cómo el concepto de propiedad y su uso en la construcción de políticas públicas de vivienda en la región han configurado la forma en que se percibe la tenencia de la vivienda y en particular del alquiler?
- ¿Cuáles son las posturas y prácticas de los actores vinculados a la vivienda nueva en alquiler en la centralidad de la Ciudad de México en relación con el modelo de intensificación de la mercantilización de la vivienda?

Hipótesis

El pensamiento teórico y la evolución de las políticas de suelo y vivienda en América Latina han desempeñado un papel crucial en la configuración de las prácticas y posturas de los actores vinculados a la vivienda de alquiler. La prevalencia del ideal de la propiedad privada, promovido por políticas públicas desarrollistas y marcos académicos que vincularon la tenencia en propiedad con el progreso social, ha consolidado un imaginario colectivo que privilegia la propiedad como sinónimo de éxito y estabilidad. Este marco ha limitado la percepción del alquiler a una solución transitoria o secundaria, dificultando la movilización colectiva de los inquilinos y la formulación de políticas que equilibren las condiciones de acceso a la vivienda en renta. Sin embargo, la diversificación de actores y prácticas, como el subarrendamiento y la intensificación de la vivienda como inversión, están desafiando estas categorías tradicionales. La academia y las políticas públicas, al promover el alquiler como una opción viable frente al déficit habitacional, deben reconocer y cuestionar estos imaginarios históricos para evitar reproducir las desigualdades actuales.

Objetivo general y específicos

Analizar e identificar el impacto de la evolución del pensamiento sobre la vivienda en propiedad desde lo académico y las políticas públicas en las posturas y prácticas que llevan a cabo los actores vinculados a la vivienda nueva en alquiler en la centralidad de la Ciudad de México.

Objetivos específicos

- Describir y analizar la relación entre la evolución de la teoría urbana en América Latina con los discursos y prácticas sobre la tenencia de la vivienda, con especial énfasis en la relación propiedad-alquiler.

- Analizar el impacto del pensamiento de propiedad privada de la vivienda en el alquiler y su consolidación en las políticas de suelo y vivienda difundido desde las políticas públicas de vivienda en la región.
- Caracterizar e identificar las posturas y prácticas de los actores vinculados a la vivienda nueva en alquiler en la centralidad de la Ciudad de México en el contexto de la intensificación de la mercantilización de la vivienda.

ESTRUCTURA DEL TRABAJO

A partir de lo planteado anteriormente se ha construido esta tesis, la cual se encuentra dividida en siete capítulos que reflejan la relación de las prácticas y lógicas sociales sobre la propiedad y la renta de la vivienda como elementos que interactúan de manera dialéctica y dan lugar a las formas de percibir la vivienda, especialmente en la centralidad urbana.¹¹

El primer capítulo explica las perspectivas metodológicas de este trabajo. Se expone, con ello, la estructura de los casos de estudio, los métodos de levantamiento de información y el software utilizado para el procesamiento general de la información. Relevante para entender algunos de los resultados principales de la investigación.

El segundo capítulo, “La vivienda en el entramado de la teoría urbana latinoamericana” busca ser, al mismo tiempo, tanto la revisión teórica del pensamiento latinoamericano sobre la ciudad como un posicionamiento teórico sobre el impacto que han tenido estas corrientes de pensamiento en las formas de entender el fenómeno urbano latinoamericano en general y sobre la vivienda en particular, haciendo un particular énfasis en el dominio que han tenido las corrientes sociológicas en este proceso. A esto se suma una especial crítica en relación con el impacto de estos

¹¹ Cada capítulo inicia con un testimonio de los entrevistados. El código alfanumérico reconoce al tipo de entrevistado: A es para arrendador, I, para inquilino, C, para comprador, V, para vendedor, F, para funcionario y D para desarrollador. Además cuenta con un número consecutivo para identificar al informante.

planteamientos teóricos en las políticas públicas y éstas, a su vez, en las formas de percibir colectivamente la tenencia de la vivienda.

El tercer capítulo ha sido dedicado al concepto de propiedad privada, primero desde la perspectiva tradicional desde el Derecho y la Economía, para después abordar estos encuentros conceptuales a la lógica del “todos propietarios” de las políticas de vivienda en América Latina en la segunda mitad del siglo XX, para finalizar luego con la visión sociológica específicamente desde el alquiler, tomando en cuenta algunos de los planteamientos expuestos en el capítulo I.

El capítulo IV, sobre antecedentes del contexto de los casos de estudio, se muestra una breve revisión histórica del sistema inquilinario en la Ciudad de México haciendo énfasis en áreas centrales e ilustrando algunos de los planteamientos teóricos vertidos anteriormente. Desde el movimiento inquilinario de los años veinte del siglo pasado, que buscó mejorar las condiciones de los arrendatarios, hasta las políticas de regreso a la centralidad en los últimos años.

“Lo natural es la casa propia” como quinto capítulo, muestra los resultados de la ejecución de los instrumentos metodológicos explicados anteriormente y se describen los resultados generales y algunos hallazgos relevantes en relación con lo planteado en los capítulos teóricos. Y es que existe una relación fuerte en cómo perciben las personas, tanto arrendadoras como inquilinas, la tenencia de la vivienda y las prácticas que ejercen en el contexto del alquiler. Se incluye aquí una interpretación sobre el mercado de alquiler de corta y mediana estancia (Airbnb) y la postura de los entrevistados al respecto de este tema.

El sexto capítulo presenta los resultados de una encuesta a estudiantes universitarios en la Ciudad de México sobre su posicionamiento respecto del alquiler y la vivienda en propiedad, se ha buscado contrastar con el discurso público predominantemente desde el mercado inmobiliario, que expresa que los jóvenes están prefiriendo rentar que comprar vivienda como resultado de cambios en las formas de consumo.

El capítulo VII presenta una perspectiva de lectura de la presente investigación para la agenda de regulación y de política pública de alquiler, tomando en cuenta el escenario político actual y las tendencias, al menos en discurso, de los actores públicos en el contexto de alquiler de ciudad. Aquí

se agregan algunos planteamientos para profundizar en posibles escenarios de regulación inquilinaria en la Ciudad de México.

Finalmente se agregan las conclusiones haciendo referencia al burbujeante tema del alquiler en los últimos años en el debate público, desde lo conflictivo del alquiler de renta de corta estancia y los cambiantes mecanismos regulatorios, los proyectos de alquiler existentes a la fecha y las incipientes movilizaciones al respecto del tema. Haciendo énfasis en que en los próximos años seguiremos viendo este interés en la promoción del alquiler, por lo que se requiere, sin duda, de posturas críticas al respecto.

CAPÍTULO I

Metodología

Pues ya te dije, caminé y busqué en internet, Facebook y esas páginas de inmuebles. No soy de buscar mucho, ni de andar investigando, entonces sí vi otros, pero ya estaba más o menos convencida de quedarme en ese, porque estaba cerca del Metro y, aunque trabajo en casa, cuando tengo que ir a la oficina por presentaciones con clientes, pues es mejor tener el Metro cerca. Entonces llamé, era una agencia o algo así, porque me pidieron mis datos y me enviaron una solicitud para llenar y ya llena me llamaron para hacer una cita y entregar toda la documentación. Todo siento que fue muy robótico, como procedimental. Y ya, pagué un dineral y firmamos contrato. No sé quién es el propietario, el contrato tiene un nombre, pero en las dos reuniones que tuvimos esta persona no apareció, pero ahí está su firma, no sé.

I10, inquilina, 29 años diseñadora web

Colonia Doctores 2

Nada más diré que lo único que un escritor debe trabajar es la documentación que ha recogido como resultado de su propio esfuerzo y observación, y no puede negársele el derecho a emplearlo. Se puede condenar, pero no negar.

Truman Capote, Música para camaleones

1.1 METODOLOGÍA MIXTA Y PERSPECTIVA CRÍTICA

Comprender el fenómeno de alquiler rebasa con creces los instrumentos que al día de hoy nos dan las incipientes estadísticas al respecto y, aunque sin duda es relevante reconocer esos aspectos estadísticos, también es importante tomar en cuenta los fenómenos de carácter cualitativo que permitan establecer herramientas de interpretación no solo más precisas, sino más cercanas y críticas al fenómeno. Herramientas que permitan arrojar resultados más críticos sobre el fenómeno y dibujen planteamientos más complejos sobre políticas públicas de alquiler más adecuadas a la realidad en el contexto de la región.

Con el fin de hacer esta revisión y análisis se buscó hacer uso de herramientas metodológicas que den espacio a una perspectiva crítica. Por un lado se utilizaron los instrumentos estadísticos oficiales que dan cuenta de información cuantitativa del fenómeno de alquiler, no sin dejar de ser críticos de que las metodologías, como las que se operan para construir encuestas o censos, también son discursos y que constituyen posturas, en este caso de ideas sobre cómo abordar y pensar el problema de la vivienda.

Por el otro, se ha llevado a cabo un levantamiento de información de carácter cualitativo que permite evaluar, en el contexto, posturas y prácticas de quienes están vinculados en el fenómeno inquilinario en la centralidad de la Ciudad de México. Información que será puesta en relación con la información estadística y los planteamientos teóricos abordados en los capítulos anteriores.

1.2 INVESTIGAR DESDE LO DICHO

En este proyecto se ha hecho uso de metodologías cualitativas para recoger las expectativas, ideas y acciones de agentes en torno al alquiler en la centralidad de la Ciudad de México. Para ello se

utilizaron los conceptos presentados desde la Teoría de las Prácticas Sociales, predominantemente tomado desde la perspectiva de Bourdieu y desde el platenamiento metodológico expuesto por el Análisis Crítico del Discurso propuesto principalmente por Teun A. van Dijk (1996, 2003, 2016).

Esto es, se buscó reconocer y comprender, desde la Teoría de las Prácticas Sociales prodominantemente desde la perspectiva de Pierre Bourdieu, el cómo las acciones de las personas están influenciadas por estructuras sociales, y al mismo tiempo, cómo estas estructuras se reproducen y transforman para construir estas mismas estructuras sociales (Ariztía, 2017; Bourdieu, 1990; Bourdiei, 2012; Bourdieu y Wacquant, 2008). Es decir, reconocer las posturas de los actores vinculados al fenómeno de alquiler, tomando en cuenta los factores que han impulsado las formas de percibir la tenencia de la vivienda y formas de actuar frente a esta.

Para la Teoría de las Prácticas Sociales existe una relación entre las estructuras sociales y las mentales, esto es, reconocer que si bien el mundo se compone de estructuras objetivas, también lo hace a través de las formas en que es percibido y cómo estas percepciones se resuelven en las acciones:

La correspondencia entre las estructuras sociales y las estructuras mentales, entre las divisiones objetivas del mundo social –particularmente en dominantes y dominados en los diversos campos- y los principios de visión y división que los agentes aplican (Bourdieu y Wacquant, 2008[1992], p. 36)

En este sentido se ha buscado interpretar, a través de los planteamientos arrojados por las y los entrevistados, cómo perciben y cómo actúan frente a los fenómenos de vivienda en renta en la centralidad de la Ciudad de México. Y con ello interpretar cómo estas posturas están ancladas a la historia del desarrollo territorial de la región y, a su vez, reproducen un orden social vinculado a la evolución de esa misma historia.

Como parte de la metodología, se ha hecho también uso de la visión aportada por el Análisis Crítico del Discurso para la interpretación analítica de las entrevistas llevadas a cabo en el contexto de los casos de estudio. Se ha elegido esta metodología porque permite introducir una perspectiva crítica en la evaluación de la información recopilada, adjuntándola al contexto en el que se enuncian, es

decir, poniendo en diálogo los datos “objetivos”, el contexto y la percepción y prácticas de las y los entrevistados.

De acuerdo con Teun A. van Dijk, la investigación crítica del discurso se caracteriza por enfocarse en problemáticas sociales y políticas, en lugar de limitarse a estudiar las estructuras discursivas descontextualizadas de lo social y político. Este planteamiento, busca, predominantemente ser multidisciplinario y no se limita a la descripción de las estructuras discursivas, sino que busca interpretarlas a través de sus propiedades de interacción social y, en particular, de su relación con la estructura social. Esto es, el Análisis Crítico del Discurso examina cómo las estructuras discursivas representan, confirman, legitiman, reproducen o desafían las relaciones de dominación en lo social (van Dijk, 2016, p. 205).

A partir de este marco es que se ha definido una investigación a través de estudios de caso que permitieron orientar el levantamiento de información y un modelo de interpretación en el contexto que se ha buscado describir e interpretar en el presente proyecto.

1.3 ESTRUCTURA DE LOS CASOS DE ESTUDIO Y LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN

Con lo anterior como referencia se ha realizado un levantamiento de información, selección de casos, uso de información estadística, revisión de documental, entre otros. Elementos que se describen a continuación.

Respecto a la información estadística esta ha sido usada como un marco descriptivo del fenómeno de alquiler -siendo críticos frente a los datos-, cómo se distribuye en la ciudad en relación con otros tipos de tenencia, y, específicamente, el detalle de cómo son los hogares en las alcaldías con mayor porcentaje de alquiler de la ciudad, su constitución, género, edad, etcétera, para tener una referencia estadística de la información.

Para lo anterior se ha utilizado la información de los instrumentos estadísticos oficiales, de manera dominante del Cuestionario Ampliado del Censo de Población y Vivienda de 2020, así como de la Encuesta Nacional de Vivienda del mismo año. Se suma a esto la información estadística de censos anteriores, solo como una revisión comparativa y evolutiva del fenómeno de alquiler en la ciudad, especialmente en las alcaldías centrales.

Para el análisis estadístico y geográfico del fenómeno de Airbnb se ha hecho uso de la información obtenida por la plataforma de Inside Airbnb, un sitio web que recopila datos de la página oficial de Airbnb y que ha sido referencia de diversas ciudades para evaluar el las tendencias del modelos y, en algunos casos, para plantear políticas regulatorias (Inside Airbnb, s/f). La recogida de datos se ha realizado desde 2019 y hasta 2024, esto ha servido como marco de referencia para la interpretación de los casos de estudio, ubicados específicamente en la centralidad de la Ciudad de México y establecer un diálogo entre la información estadística y las entrevistas. En este apartado también se han utilizado SIG's para mapear la intensidad del fenómeno y su comportamiento en el periodo interpretado.

En el trabajo cualitativo se realizaron, inicialmente, 14 entrevistas exploratorias (ver Anexo 10.1) a inquilinos en las alcaldías seleccionadas¹² para comenzar a trazar algunos temas o variables que pudieran incorporarse más tarde a una batería de preguntas base más amplia en las entrevistas a profundidad. Estas primeras entrevistas se llevaron a cabo en 2021, mayoritariamente de manera virtual como resultado de la pandemia.

Las y los entrevistados fueron contactados vía redes sociales personales (Facebook y Twitter -ahora X-), el criterio de discriminación fue “personas inquilinas vigentes en alguna de las alcaldías centrales de la Ciudad de México ocupada para este proyecto”: Cuauhtémoc (8), Benito Juárez (5) y Miguel Hidalgo (1). El análisis de las entrevistas exploratorias arrojó algunos resultados atractivos que se resumen en los siguientes aspectos:

- **Informalidad:** Relaciones y acuerdos informales entre inquilinos y arrendadores, pagos en efectivo, no contratos o contratos no vigentes, subarrendamiento informal.
- **Redes sociales:** En algunos casos los inquilinos afirmaron tener alguna relación de amistad, laboral o familiar con los sus arrendadores, lo que facilitó su llegada a la vivienda que habitan.
- **Localización:** En casi todos los casos la localización era un punto medular para habitar en alquiler en esas áreas.

¹² Estas entrevistas se realizaron gracias al apoyo de los estudiantes Lesly Guerrero, Víctor Martínez y Alejandro Cervantes, quienes colaboraron en esta etapa para el levantamiento de las entrevistas exploratorias.

- **Relación inquilino – propietario:** Diversidad en las formas de relaciones inquilino-propietario, parece estar relacionado en la forma en que se accede al alquiler. Más informal menos distancia, menos informal más distancia.

Esta información preliminar permitió trazar un marco inicial para la elaboración de la pauta de entrevistas a profundidad, entre ellos resaltar el tema de la localización y las formas en que se relacionan inquilinos y propietarios. Además, se incorporaron temas como parte de la evolución del proyecto, el cual terminó dirigiéndose hacia los aspectos de percepción de la tenencia para los diferentes actores que participan en el alquiler de la centralidad de Ciudad de México.

En este sentido, la entrevista a profundidad buscó, desde la perspectiva de diferentes actores, identificar la percepción sobre la vivienda en renta, la percepción sobre las figuras de inquilino y arrendador, las prácticas para acceder al alquiler y las dificultades del proceso de arrendamiento y la postura sobre la necesidad de una regulación en el alquiler tradicional, así como de los sistemas de renta de corta y mediana estancia (Airbnb). A los actores vinculados directamente en el fenómeno de alquiler (inquilinos, arrendadores, compradores y vendedores), se suma la perspectiva, de varios de estos mismos puntos, de desarrolladores inmobiliarios en la Ciudad de México, así como funcionarios públicos.

Los entrevistados fueron localizados a través de la identificación de inmuebles en el Sistema de Información Geográfica proporcionado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el apartado de “Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano, Modificaciones y Prórrogas Positivas” (CDMX, s/f), el cual cuenta con información de proyectos que requieren, por sus características, dictámenes y medidas de mitigación. Esto permitió identificar inmuebles de uso de suelo habitacional o habitacional / comercial de construcción reciente, además de poder identificar el número de unidades de vivienda de cada uno de los inmuebles y que estas fueran significativas para el estudio, es decir, inmuebles o proyectos con al menos 100 unidades de vivienda. Como parte del proceso de selección se realizó la verificación de la construcción de los inmuebles para poder integrarlos a la lista de casos de estudio. A continuación se muestra la tabla de las unidades habitacionales sujetos de estudio y desde las cuales se obtuvo información de inquilinos, arrendadores, compradores y vendedores.

Tabla 1.1. Características de proyectos casos de estudio

ID	Colonia	Alcaldía	Características	Número de unidades de vivienda del edificio o desarrollo
1	Doctores 1	Cuauhtémoc	Desarrollo habitacional, 4 torres (1 por construir)	242
2	Morelos	Cuauhtémoc	Desarrollo habitacional, 3 torres	120
3	Santa Cruz Atoyac	Benito Juárez	Desarrollo habitacional, 3 torres, 22 niveles	503
4	Argentina Poniente	Miguel Hidalgo	Desarrollo habitacional 1 edificio, 18 niveles	616
5	Pedro María Anaya	Benito Juárez	1 torre, 19 niveles, comercio en planta baja	352
6	Doctores 2	Cuauhtémoc	1 torre, 12 niveles y comercio en planta baja	203
7	Juárez	Cuauhtémoc	1 torre, 11 niveles	63
8	Periodista	Miguel Hidalgo	2 torres de 22 niveles	399
9	Acacias	Benito Juárez	2 torres de 6 niveles	129

Fuente: Elaboración propia, levantamiento de campo e información del sitio web de Seduvi, recogido entre 2023 y 2024.

Para comenzar la búsqueda de entrevistados dentro de los casos de estudio se realizó primero un acercamiento al inmueble vía virtual, en varios casos a través de la información de compra de inmuebles en sitios inmobiliarios, lo que permitía tener el contacto con vendedores y/o administradores. En otros se realizó mediante visita de campo y recuperación de datos a través de carteles promocionales o servicios de vigilancia *in situ*. Algunos de estos primeros acercamientos se convirtieron en el contacto principal para llegar a nuevas entrevistas.

Como se mencionó líneas arriba, a este grupo de entrevistas se incorporó también algunas de ellas dirigidas a funcionarias y funcionarios públicos en activo en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva ambos de la Ciudad de México, así como a desarrolladores inmobiliarios activos en la Ciudad de México. Los criterios para seleccionar a las y los entrevistados fueron los siguientes para cada uno de los tipos de entrevistados registrados:

Tabla 1.2. Criterios de selección para entrevistas a profundidad

Tipo de entrevistado	Criterios de selección para entrevistas
INQUILINO	Inquilinos con al menos tres meses de antigüedad en alguno de los inmuebles de los casos de estudio.
ARRENDADOR	Arrendador/a de alguno de las inmuebles, casos de estudio.
COMPRADOR	Interesado/a o en proceso de compra de alguno de los inmuebles caso de estudio.
VENDEDOR	Vendedor de alguno de los inmuebles caso de estudio.
DESARROLLADORES	Desarrollador activo en la Ciudad de México
FUNCIONARIO DE GOBIERNO	Funcionario/a en activo en alguna instancia gubernamental vinculada al Desarrollo territorial en la Ciudad de México

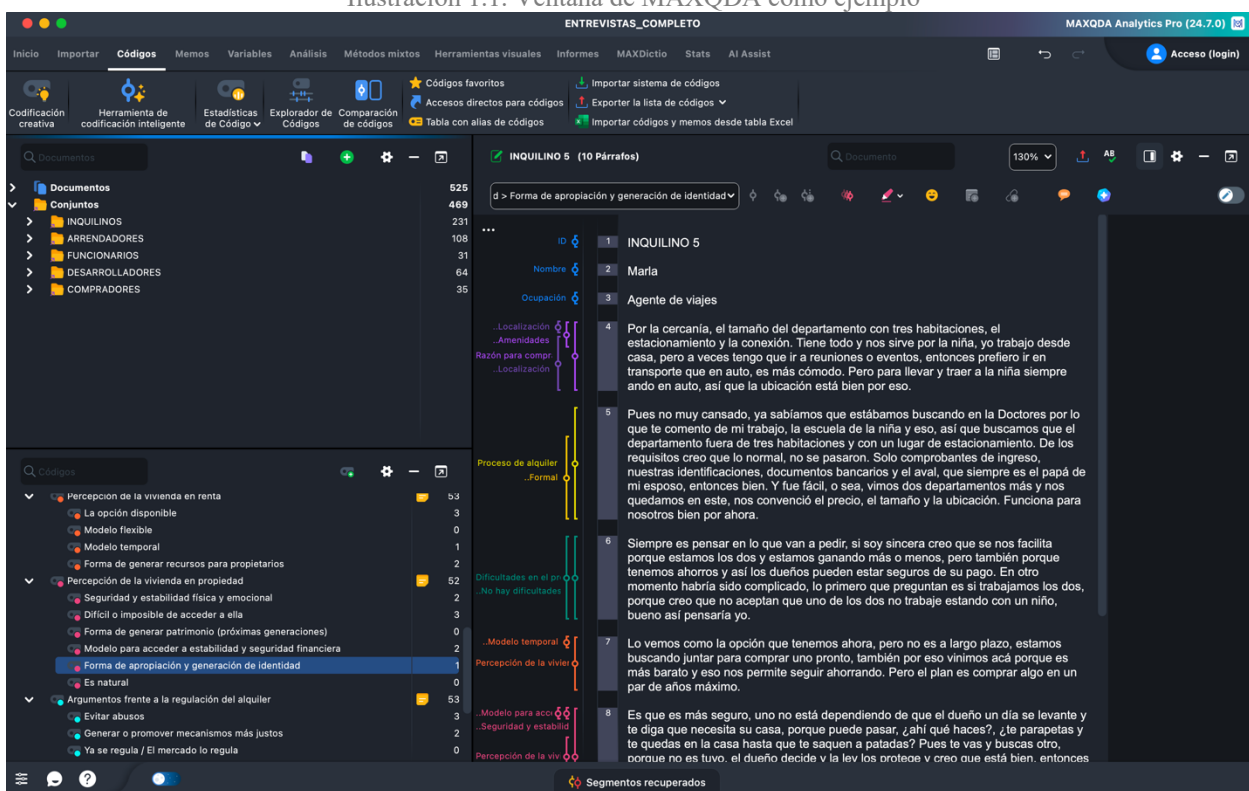
Fuente: Elaboración propia.

Como parte de la investigación, también se integró una pequeña encuesta a estudiantes de licenciatura en tres universidades (públicas y privadas) en la Ciudad de México, en esta entrevista se recogió la percepción de 129 jóvenes estudiantes (18-23 años) sobre sus expectativas de la

tenencia de la vivienda, con la finalidad de contrastar algunas posturas públicas en donde se presenta que los jóvenes “prefieren” rentar más que comprar vivienda.

Para la interpretación de la información verbal recogida en las entrevistas a profundidad y las encuestas se utilizó MAXQDA (ver Ilustración 1.1) un software diseñado para el análisis cualitativo de datos verbales. En el contexto del proyecto de investigación permite examinar grandes volúmenes de entrevistas, encuestas con preguntas abiertas, documentos, entre otros. El procesamiento se realiza a través de un sistema de categorías y códigos que permiten interpretar relaciones, estructuras y formas jerárquicas en que se expresan grupos o individuos respecto a un tema o fenómeno particular.

Ilustración 1.1. Ventana de MAXQDA como ejemplo



Fuente: Captura de pantalla del software.

CAPÍTULO II

La vivienda en el entramado de la teoría urbana latinoamericana

Rento desde la universidad y el plan siempre es estar cerca de la escuela o el trabajo, es más cómodo porque no tengo coche y así puedo ir en transporte a donde quiera. Ya he vivido en varios lados, pero siempre en estas zonas. Ahora nos vinimos para acá porque estaban más baratos y tenían el gym que eso nos pareció bueno. La zona como que no está tan buena todavía, pero está bien conectada, el metro está aquí a 5 minutos caminando y con eso tienes.

I1, inquilino, 28 años, profesionista

Colonia Doctores

Una característica que nos unifica y nos singulariza, con respecto a los demás continentes, es la creciente necesidad de saber quién carajo somos.

Gabriel García Márquez, ¿Quién carajo somos los latinoamericanos?

2.1 TEORÍA SOBRE LAS CIUDADES LATINOAMERICANAS

Aunque los fenómenos globalizatorios son eso, globales, el impacto que han tenido en las regiones ha sido diferencial y, si bien hay similitudes que se comparten, los acercamientos y propuestas de solución para aminorar los impactos negativos no pueden venir del mismo camino. Con frecuencia es común, especialmente en la esfera pública, comparar lo que sucede en América Latina y el norte global con el fin de evitar proponer intervenciones de contextos ajenos a la historia de la región. Y es así que comúnmente vemos ejercicios de políticas, programas y proyectos que buscan replicar lo que sucedió en alguna región del mundo como si el éxito en otras latitudes se tratara de un sello de garantía.

Esto implica comparar desarrollos económicos, históricos, sociales, políticos y culturales profundamente distintos en los que se pierde la esencia del porqué el crecimiento diferencial en estos territorios y la razón por la cual instrumentos iguales tendrían o, de hecho tienen, resultados distintos en América Latina que en el resto del mundo. De acuerdo con Emilio Pradilla y Lisett Márquez (2022) las formas de organización y desarrollo de los territorios en América Latina han tenido sus propios canales de desarrollo, formas que configuran en buena medida las desigualdades de la región.

No es, entonces, ningún disparate que, nuevamente, se busque relevar el pensamiento latinoamericano sobre las ciudades que nos dé pautas sobre cómo observar la ciudad y sus prácticas tratando de ser críticos y críticas frente a las visiones a veces impositivas desde el norte global sobre América Latina. A pesar de que se ha debatido múltiples veces en diferentes espacios y que académicos buscan reivindicar el pensamiento construido desde la región, sigue existiendo en la mesa un colonialismo de conocimiento que irrumpe en las aulas y también en las mesas de diálogo de producción de políticas y leyes de ordenamiento territorial. Este apartado busca ser un espacio para reconocer esos planteamientos y conectarlo con los procesos de producción de vivienda en la región y las prácticas sobre el alquiler.

2.2 BREVÍSIMA REVISIÓN DE LA TEORÍA URBANA EN AMÉRICA LATINA

El debate sobre la teoría de las ciudades latinoamericanas no es nuevo, múltiples autores y autoras han abordado estas corrientes que indagan formas de comprender y aprehender la ciudad latinoamericana. Varias de ellas, vale decir, muy de la mano con la sociología urbana¹³ en su cruce con otras disciplinas, pero también por su constante encuentro y desencuentro con los planteamientos creados desde y para otras latitudes, que muchas veces resultaron poco apropiadas para explicar lo que sucedía en nuestras ciudades.

La Escuela Ecológica de Chicago tuvo un aporte relevante para los estudios urbanos latinoamericanos. Aunque su aparición data de los años veinte del siglo pasado, la Universidad de Chicago fue su laboratorio, y es décadas más tarde que estos planteamientos tienen fuerte repercusión para los estudios urbanos latinoamericanos.

La propuesta de la Escuela Ecológica de Chicago, de la mano de Robert Park como promotor al que se suman Burgess, Wirth, Redfiel, entre otros, era aplicar los conocimientos y lógicas de la ecología naturalista a las ciudades y, específicamente, a la organización social que se gestaba al interior de éstas. Vale la pena decir que los planteamientos y propuestas de esta escuela tienen una fuerte influencia de la sociología de Weber, Durkheim y Simmel (Ziccardi, 1989, p.277) de corte estructural funcionalista (estudio de la anomalía, la conflictividad y los tipos ideales). De esta corriente surgen las ideas que tendrán una fuerte relevancia en los estudios urbanos latinoamericanos sobre el impacto de la forma urbana en los procesos de organización socioespacial (teoría de los círculos concéntricos de Burgess).

En 1950, con el auge de la institucionalización y crecimiento de la Sociología como disciplina en la región de América Latina¹⁴ (Blanco, 2005) y el aumento en el interés de los estudios urbanos, aparecen investigaciones que utilizan la base del pensamiento de la Escuela Ecológica de Chicago para describir la estructura de las ciudades de la región, entre los que descata el trabajo de Dotson

¹³ Vale la pena resaltar aquí la importancia que tuvo la Revista Mexicana de Sociología en la difusión del conocimiento sobre teorías urbanas en la segunda mitad del siglo XX.

¹⁴ En 1950 se crea la Asociación Latinoamericana de Sociología (ALAS).

y Dotson (1957) sobre la “Estructura Ecológica de la Ciudades Mexicanas” publicada¹⁵ en la Revista Mexicana de Sociología en 1957.

Una de las principales críticas hacia esta escuela es la especificidad del planteamiento que, a veces, solo resultaba aplicable para las ciudades que servían para modelar la propuesta analítica y para los contextos sociohistóricos a los que refería (Pradilla et al., 2024).

Es quizá en las décadas de los sesenta y setenta que la teorización sobre la ciudad latinoamericana cobró gran importancia debido a los procesos acelerados de urbanización y el interés que generó ello para grandes organismos internacionales. Es la CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) quien tuvo una participación relevante en la formación de corrientes teóricas del pensamiento latinoamericano, sin dejar con ello fuera a quienes crearon propuestas al margen de ésta.

La Sociología Urbana Norteamericana tuvo una fuerte incidencia en los inicios del desarrollo de la teoría urbana latinoamericana, esto derivado del fuerte vínculo académico entre los estudiosos de lo urbano. El planteamiento germinal de esta corriente proponía explicar las prácticas sociales en relación con la distribución espacial de las ciudades y hacer una clara diferenciación con los contextos no-urbanos, es decir, las ciudades estarían vinculadas a prácticas modernas y de mayor desarrollo, mientras que las áreas rurales tenderían a lo opuesto.

Si bien para los sesenta y setenta este planteamiento ya tendría varias décadas en circulación y parecería -al menos inicialmente- haber sido funcional para explicar también el desarrollo de las ciudades latinoamericanas, rápidamente sus promotores se encontraron con algunas limitaciones. La visión determinista de esta escuela norteamericana no podría explicar el porqué para las ciudades latinoamericanas las prácticas rural-urbanas no estaban del todo disociadas, ni el porqué de la existencia de una mezcla de sistemas “informales” de organización territorial con formas “modernas” de desarrollo territorial, esto último más similar al desarrollo de las ciudades europeas o de Estados Unidos, lo que en definitiva planteaba una paradoja desde la teoría (Jaramillo y Cuervo, 1993, p. 15-19).

¹⁵ Vale la pena resaltar que el artículo fue escrito originalmente en inglés.

En este contexto es que surge la Teoría de la Marginalidad, una forma de adaptación a la Sociología Urbana Norteamericana que intenta cubrir el hueco explicativo de esa paradoja, trayendo consigo una prolífica -pero no exenta de críticas (Bennholdt-Thomsen y Garrido, 1981)- literatura sobre la ciudad latinoamericana.

En esta perspectiva, la diferencia entre el desarrollo urbano de los países desarrollados y Latinoamérica subyace en un contexto cultural “que bloquea el tránsito expedito de grupos de la sociedad, de lo tradicional a lo moderno, impidiéndoles por lo tanto su vinculación al proceso de cambio social inducido por la urbanización” (Jaramillo y Cuervo, 1993, p. 16), lo que deriva en grupos sociales “marginales” de estos procesos de desarrollo.

Este acercamiento, vinculado al pensamiento desarrollista muy alineado a la visión cepalina, comenzaría a tener pronto detractores puesto que esta perspectiva de la marginación estaba sostenida sobre la lógica determinista de “marginales del desarrollo”, algo que presuponía una especie de estadio previo a éste, y que tarde o temprano este desarrollo les alcanzaría igual que a las ciudades del norte. En este sentido, la propuesta para atender la marginalidad era la de promover la integración de los marginales a los sistemas (capitalistas) de las sociedades modernas (desarrolladas) (Pradilla, 2014, p.168).

Sin embargo, como comentan Bennholdt y Garrido, este desarrollo no llegaría para muchos, lo que claramente pondría en duda la teoría: “la marginalidad ya no se entiende como un estado, sino como un proceso, y este proceso de marginalización de amplias capas de la población se atribuye a las leyes de la acumulación capitalista” (Bennholdt-Thomsen y Garrido, 1981, p. 1507). La marginalidad dejaría entonces de ser un estado previo del desarrollo, para convertirse en un resultado de éste, al menos para el contexto latinoamericano.

En este sentido y como respuesta, ahora, a las limitaciones explicativas de la teoría de la marginalidad, en la década de los sesenta, surge la Teoría de la Urbanización Dependiente, con Aníbal Quijano como uno de sus principales exponentes quien fue investigador principal del Programa de Investigaciones sobre Urbanización y Marginalidad entre 1966 y 1971 justamente en la CEPAL (Cortés, 2017, p. 221), y que aún dentro de dicha institución, fue un fuerte crítico de la visión dualista de la teoría de la marginalidad, pues encontraba que esta postura tenía -aún la tiene-

una fuerte carga ideológica que no problematizaba la marginalidad como un problema estructural de las sociedades, sino como un atributo de estas, de acuerdo con Quijano esta teoría:

... pecaba de empirista y de ser meramente descriptivo, limitándose a la constatación de la existencia de determinados segmentos de la población con determinadas carencias y sus pretensiones explicativas se agotarían en la descripción de las características de esas poblaciones (Cortés, 2017, p. 226)

Es en este contexto que la propuesta teórica sobre la urbanización dependiente logra darse camino como elemento explicativo del desarrollo desigual de las sociedades latinoamericanas, aunque con una diversidad de visiones, incluso encontradas entre sí.

De acuerdo con Montoya es el planteamiento teórico de la dependencia en el que se aglutinan algunas teorías de línea marxista, las cuales son resultado de “la acumulación de frustraciones en las políticas de desarrollo económico, al desengaño de los discursos sobre el desarrollo y en suma, al fracaso evidente de las ideas de modernización” de la época (Montoya, 2005, p. 26).

El plantemiento de la teoría de la dependencia o urbanización dependiente, al menos desde la visión de Quijano, explica que este desarrollo desigual de la región forma parte de procesos de interdependencia, primero por una lógica histórica: la constitución de naciones derivado de las colonias europeas (“la dependencia, por lo tanto, es un elemento constitutivo de las sociedades nacionales latinoamericanas” (Quijano, 2014[1968], p. 79)), pero también por las relaciones económico-políticas de dependencia con los países desarrollados.

Esto explicaría por qué el desarrollo vinculado a los procesos de urbanización del norte global no tendría los mismos resultados para la región, pues el desarrollo estaría atado a relaciones de dependencia política-económica con países centrales (término ocupado en la época para referirse a los países más desarrollados). Esto es, que el crecimiento económico de algunos países de América Latina habría estado vinculado a momentos de “debilidad o necesidad” de países desarrollados y en cuanto estos volvieron a una estabilidad económica, la región volvió a su estatus de subdesarrollo. Por ejemplo, en las décadas de los 30s y 40s “cuando las naciones del centro estaban concentradas en resolver los problemas de la Gran Depresión y las potencias occidentales estaban involucradas en la Segunda Guerra Mundial” (Reyes, 2009, p.126).

Es decir, desde esta perspectiva, la desigualdad no se explica simplemente como el resultado de factores internos o externos que obstaculizan el desarrollo, sino de “sociedades dependientes que corresponden a los intereses del sistema total de relaciones de dependencia y del sistema de producción y de mercado, en su conjunto” (Quijano, 2014[1968], p. 78).

En este sentido, para Quijano, era claro que la fórmula para salir del subdesarrollo no estaría en las políticas de urbanización en la región asumiendo la lógica de modernización=urbanización, sino en cancelar o disminuir esas relaciones dependientes.

En otros términos, el proceso de urbanización en Latinoamérica no puede servir de canal a un proceso de desarrollo efectivo de nuestras sociedades, sino a condición de que los principales factores derivados de la dependencia, que hoy día lo alimentan, sean modificados profundamente, y a condición de que no se considere al desarrollo urbano desligado de sus relaciones de interdependencia con los sectores rurales. En suma, sólo en tanto y en cuanto la situación de dependencia de nuestras sociedades sea cancelada o, por lo menos, seriamente reducida y controlada (Quijano, 2014[1968], p. 124).

Raúl Prebisch, economista argentino quien fue Secretario Ejecutivo de la CEPAL entre 1950 y 1963, ahondó sobre la teoría de la dependencia argumentando que tal vez no sería necesario cancelar esta dependencia, sino aprovecharse de ella, su visión tendría una postura más alineada a la CEPAL y su visión de desarrollo. Pero también como una postura crítica al pensamiento de los economistas clásicos que veían como la única vía de desarrollo de América Latina a su carácter productor de materias primas, por lo que su trabajo debía ser “dedicarse a la agricultura y controlar la natalidad” (Montoya Garay, 2005, p.27).

Prebisch respondió a estas perspectivas destacando el papel fundamental del progreso técnico en el crecimiento económico, al mismo tiempo que enfatizó la necesidad de analizar las economías de la región en función de su lugar dentro del sistema económico global (Montoya Garay, 2005, p.28). Es decir, aun cuando había visiones con ciertas posturas, digamos, revolucionarias en la visión dependentista, varios de los exponentes de la CEPAL terminaban por alinearse a las lógicas desarrollistas de la institución.

Por supuesto que la teoría de la dependencia no estuvo exenta de críticas. Entre ellas está el hecho de que sus principales detractores sostenían que la teoría no era sólida para proveer evidencia empírica y matemática para justificar las conclusiones o que estas requerían de un “alto grado de abstracción en su análisis” (Reyes, 2009, p.126) (Montoya Garay, 2005, p.27).

Aún cuando perdió vigencia esta visión, algunos autores recuperan parte de sus planteamientos argumentando que siguen teniendo fuerza para explicar procesos de desarrollo desigual en la región, por ejemplo, para describir el mantenimiento de estructuras urbanas internas de la relación dependiente centro-periferia.

Entre las décadas de los noventa y de las de los dos mil toma un auge relevante la teoría de la globalización como elemento explicativo de las formas y fenómenos urbanos, incluso en América Latina, en esta línea se encuentra el emblemático y multicitado trabajo de Sassen (1991) sobre la ciudad global y que tuvo una repercusión grande en la teoría urbana latinoamericana, al menos en las siguientes dos décadas.

El planteamiento de esto es el reconocimiento de las lógicas globales en una reorganización espacial de las economías en donde las grandes metrópolis se convierten en protagonistas de esta nueva forma de organización político-económica.

Si bien, la propuesta teórica de Sassen es sólida para los ejemplos expuestos en su primer publicación (Nueva York, Londres y Tokio) (Sassen, 1991) y desarrollada después en más literatura sobre los procesos globalizatorios en los territorios anexando otros ejemplos (Sassen, 2007, 2010, 2015). Para el caso latinoamericano varios de estos supuestos no se sostienen, niquiera para las grandes metrópolis de la región como es el caso de Sao Paulo y la Zona Metropolitana del Valle de México, tal como lo expone detallada y enérgicamente Pradilla (2014, p.189-200).

Respecto a más críticas a la teoría de la globalización, está lo que plantea Duhau sobre una falta explicativa de cómo se aterrizan los vínculos entre lo global y lo local, y que hay un sesgo en las metodologías para justificar la correspondencia entre los fenómenos locales observados y su vínculo con lo global (Duhau, 2014, p.46).

Un reproche más respecto a esta propuesta, y quizá el que encuentro claramente conectado con lo que veremos más adelante en relación al alquiler, es que el planteamiento teórico de la globalización ignora algunos patrones de lo local por primar la lógica homogeneizante e impositiva de lo global.

Así, de acuerdo con ciertos análisis parecería que las nuevas formas de producción del espacio urbanizado tendrían la capacidad de transformar, en unos pocos años, la organización espacial de las grandes metrópolis (Duhau, 2014, p.46).

Esto es, para el caso latinoamericano, relevante porque si bien existe una tendencia homogeneizante sobre ciertas estructuras -especialmente en áreas urbanas consolidadas de las grandes metrópolis latinoamericanas-, estas formas de producción del espacio y de procesos de urbanización se entremezclan con diversos fenómenos, prácticas e imaginarios sobre el habitar. El caso de la vivienda en alquiler desde la visión de los propietarios y los inquilinos es, todavía, un fenómeno radicalmente distinto de lo que se puede observar en las ciudades del norte global caracterizadas como “globales”, algo que ahondaremos un poco más al respecto el siguiente capítulo.

2.3 DE LA ESCUELA SOCIOLOGICA FRANCESA A LA TEORIA URBANA CRITICA EN EL PENSAMIENTO DE LA CIUDAD LATINOAMERICANA

No ha sido olvidado, por supuesto, el aporte de la Escuela Francesa al pensamiento y producción de conocimiento de la ciudad latinoamericana, sino que lo he colocado al final como forma de argumentar el posicionamiento de este trabajo, especialmente desde su abordaje sociológico para describir e interpretar los fenómenos urbanos en la región.

No es misterio que el aporte de la escuela sociológica francesa no solo fue prolífico, sino que ha tenido una repercusión relevante incluso hasta el día de hoy, aunque tampoco está exenta de críticas. Diversos autores hacen mención en sus revisiones sobre esta escuela y sobre la diversidad, convergencia y cambios de lógicas a lo largo del tiempo, por ejemplo, de las transformaciones y

aportes de Castells y Borja a la teoría urbana en general y a la teoría urbana latinoamericana en particular (Ziccardi, 1989; Pradilla, 2014, p. 204-205).

Lefebvre, como uno de los exponentes relevantes de esta corriente, dejó el legado (creo que no siempre correctamente interpretado) del Derecho a la ciudad y que hoy está en constituciones, normas urbanas e incluso en manuales de “buenas prácticas” en ciudades de la región. Pero antes de convertirse en canon, puso sobre la mesa los planteamientos del materialismo dialéctico aplicados a fenómenos urbanos explicando la forma en que el espacio es [re]producido en relación a los vínculos y prácticas que en él se producen. El espacio no es, entonces, algo inerte que se llena, sino algo que es producido.

El espacio (social) no es una cosa entre las cosas, un producto cualquiera entre los productos: más bien envuelve a las cosas producidas y comprende sus relaciones en su coexistencia y simultaneidad: en su orden y/o desorden (relativos). En tanto que resultado de una secuencia y de un conjunto de operaciones, no puede reducirse a la condición de simple objeto. [...] Efecto de acciones pasadas, el espacio social permite que tengan lugar determinadas acciones, sugiere unas y prohíbe otras. Entre esas acciones, unas remiten al universo de la producción, otras al del consumo (es decir, al disfrute de los productos) (Lefebvre, 2013[1974], p.129).

Esto llevó a una multiplicidad de planteamientos sobre la urbanización latinoamericana, desde la perspectiva lefebvriana, especialmente en el marco de la intensificación de las desigualdades vinculadas al modelo económico neoliberal y a los procesos globales en las dinámicas político-económicas de los países (quizá especialmente en las ciudades) de la región (De Mattos y Link, 2015, p.10). Esto, también, como resultado de la reivindicación de los postulados de Lefebvre por parte de autores como David Harvey o Edward Soja, y en el caso latinoamericano por Carlos de Mattos.

Lefebvre cuestionaba cómo era que operaba la reproducción de las relaciones sociales de producción y su vínculo en el sistema capitalista en relación con el espacio: “en mi opinión, las relaciones sociales en el capitalismo, es decir, las relaciones de explotación y de dominación, se

mantienen por y en el espacio entero, por y en el espacio instrumental” (Lefebvre (1972), citado por De Mattos y Link, 2015).

Si bien existen críticas al pensamiento de Lefebvre, su abordaje de lo urbano en el contexto capitalista, su acercamiento a las prácticas sociales y su vínculo con la producción del espacio trajo un prolífico desarrollo para el pensamiento latinoamericano, esto es aplicable claro, para quienes han continuado el trabajo desde el materialismo histórico planteado desde el marxismo. Aquí, el trabajo de Pradilla ha sido fundamental para construir este planteamiento desde la lógica latinoamericana (Pradilla et al., 2024).

Más tarde, pero con los planteamientos de Lefebvre sobre la mesa, se erige la Teoría Urbana Crítica, situando lo urbano como resultado de “procesos de destrucción creativa del espacio político-económico bajo el capitalismo” (Brenner, 2013, p. 38). Es decir, lo urbano como algo más allá que una superposición de fenómenos integrados en un territorio determinado. En la actualidad, lo urbano es resultado de una restructuración de las formas de ejercicio económico y político, que además se entrelazan con las condiciones sociales de los territorios y las formas de explotación medioambiental.

En este contexto, la teoría urbana crítica reconoce que uno de los principales problemas del fenómeno urbano es el sistema desigual de distribución de la riqueza, es decir, la existencia de un problema sistémico en la producción de ciudad (Parada, 2004) con un impacto fuera de los territorios denominados originalmente urbanos. En este sentido, el planteamiento de Brenner (2013) (2017), quien retoma los postulados de Lefebvre (2015 [1970]) sobre la revolución urbana y explica esta condición urbana ya no solo ligada a los fenómenos que suceden en las ciudades, sino al impacto que genera su evolución en el planeta entero (urbanización planetaria).

Pero, además de esto, la propuesta de la teoría urbana crítica busca de alguna manera provocar cuestionamientos sobre el orden existente o la forma en la que participamos en la construcción del espacio social urbano, no como una especie de manual sino como una forma de mediación:

[...] no es un mapa estratégico para el cambio social; y no es un manual del tipo “¿cómo hacer...?” para movimientos sociales. Puede –y de hecho, debe– mediar en el terreno de la práctica, y pretende, explícitamente, influir en la perspectiva

estratégica de actores sociales y políticos progresistas, radicales o revolucionarios. Pero, también y crucialmente, la concepción de la Escuela de Frankfurt se centra en un momento de abstracción que es analíticamente previo a la célebre cuestión leninista del “¿qué hacer?” (Brenner, Marcuse y Mayer, 2012, p. 15).

Es decir, desde esta perspectiva hay un planteamiento que nos dice que hay formas posibles de urbanización menos desigual, más justa y sostenible. En este sentido, los planteamientos desde Lefebvre y desde los promotores de la teoría urbana crítica, permiten pensar las prácticas desde los movimientos sociales y desde quienes proponen y promueven, a partir de una visión crítica, nuevas formas de producción del espacio.

2.4 EL NO TAN NUEVO PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA REGIÓN

El fenómeno de encarecimiento de la vida parece ser un fenómeno urbano común, en la última década las consignas populares de los movimientos urbanos están vinculadas a la relación dispar entre los ingresos de las clases medias y bajas y costo de vida en las ciudades, así como la insostenibilidad del modelo que impide satisfacer todas las necesidades de las personas. Estas consignas están antecedidas por diversos fenómenos y especialmente enmarcadas por la forma de evolución de las ciudades -algo más que relevante para el caso latinoamericano- en relación con el desarrollo capitalista de las mismas. De Mattos lo describe de la mano del pensamiento de Lefebvre, como un proceso de reproducción y supervivencia del capitalismo, en donde la ciudad es la protagonista, pues es primordialmente en ésta donde se gestan y manifiestan más intensamente estas transformaciones:

En este proceso, a medida que las relaciones capitalistas de producción fueron logrando imponerse en nuevos lugares de un ámbito territorial cada día más amplio, se fue produciendo una intensificación de la articulación entre los lugares originarios y los que fueron siendo incorporados a esa economía-mundo que, en cada una de sus fases, se fue haciendo geográficamente más extensa. De esta forma, ésta se fue expandiendo hasta conformarse en un espacio mundial de

acumulación, que representa la culminación de dicho proceso (De Mattos, 2016, p. 28).

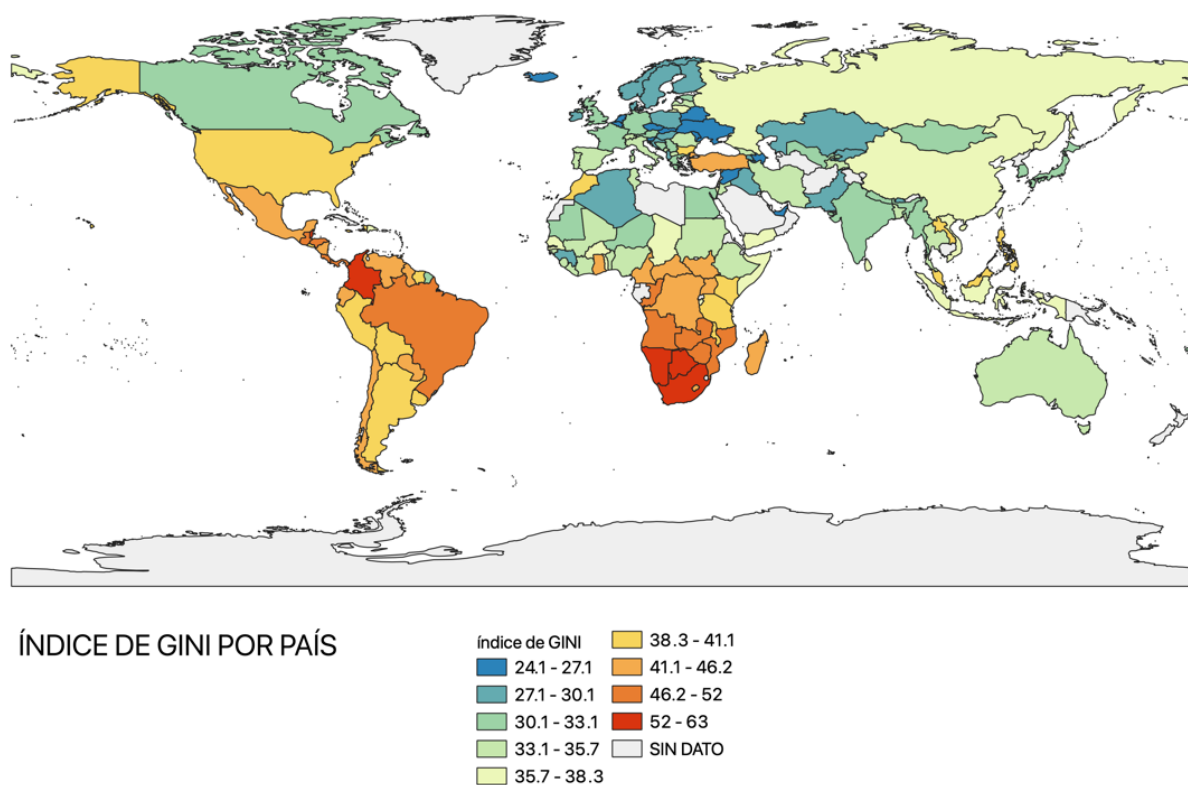
Desde mi perspectiva, coincidente con la de diversos autores y autoras, sigue vigente el abordaje teórico desde el materialismo histórico dialéctico en las ciudades latinoamericanas, especialmente luego de que el modelo neoliberal se instaurara y comenzara a intensificar las desigualdades ya existentes en nuestras ciudades. Por lo que es, no sólo necesario, sino urgente observar los fenómenos desde una mirada que pueda otorgar marcos de referencia apropiados para lo que vivimos y habitamos.

Autores como Cuervo y Jaramillo (1993) y Pradilla y Márquez (2022, 2007), en búsqueda de una mirada desde Latinoamérica, han descrito algunas de estas características sobre la forma de urbanización y desarrollo en la región que son diferenciales a lo que sucede en el norte global y que, en todo caso, resultaría de mayor similitud al tránsito y evolución en otras latitudes como algunas ciudades en países de Asia o África. Al respecto, Cuervo y Jaramillo realizan una crítica al pensamiento y teoría construida sobre América Latina hasta la década de los noventa, tratando de romper con la lógica de los estudios específicos e intentando construir, a partir de la denominación “urbanización latinoamericana”, un pensamiento general sobre el proceso de urbanización en la región, buena parte de ello alineado a la perspectiva del materialismo histórico.

El afinamiento de instrumentos de interpretación, la acumulación de estudios empíricos concretos el avance de la articulación del análisis espacial con el de procesos más globales etcétera han desembocado en una conclusión paradójica estos estudios más detallados y precisos los que subrayan más bien es la convergencia de aspectos muy importantes en la realidad espacial de estos países y particularmente en su trayectoria reciente por ejemplo frente a la crisis que cada vez es más de seguir atribuyendo a meras coincidencias se refuerza entonces la necesidad de nuevo de una reflexión de conjunto que logre aprehender teóricamente estas realidades en un nivel de abstracción adecuado la expresión urbanización latinoamericana parece volver a cobrar sentido (Jaramillo y Cuervo, 1993, p.9).

La lista de características y fenómenos de urbanización latinoamericana vertida por estos autores es larga, pero coinciden en varios elementos, entre ellos se resaltan los procesos de rápida urbanización, la dispersión y aislamiento del contexto rural, la existencia de un mercado irregular del suelo y de lo inmobiliario, pobreza urbana aguda, grandes índices de violencia y una desigualdad intensa (Pradilla y Márquez, 2022, 2007; Jaramillo y Cuervo, 1993). Sobre esto último, vale la pena resaltar que es característico de la región la concentración del capital a diferencia de lo que sucede en el norte global, por ejemplo, son claras las condiciones de la desigualdad para América Latina o el sur de África frente a Europa o Asia (ver Cartografía 2.1).

Cartografía 2.1. Índice de GINI por país



Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Mundial.
Se utilizaron los datos más recientes existentes para cada país (2023).

A lo anterior agrego una condicionante importante sobre el tema habitacional y que marca una diferencia significativa con lo que sucede en el norte global, algo que además resulta de notorio

interés para esta investigación: la evolución de la tenencia de la vivienda en los últimos 100 años, en donde fue disminuyendo la fuerza la vivienda en renta y sus organizaciones tanto sociales como institucionales y se fortaleció a la tenencia en propiedad desde la segunda mitad del siglo XX¹⁶, lo que provocó un aumento significativo de esta forma de acceso a la vivienda en la región.

Quizá reconocer la forma de evolución de lo habitacional y el permanente “problema de la vivienda” en la región podría decirnos algo sobre qué y cómo se han tomado decisiones en el desarrollo territorial y qué impacto ha tenido en la vivienda pues, al parecer, el problema nunca ha sido resuelto, sino que se ha ido transformando a lo largo del tiempo.

En 1983 se publicaba el trabajo llamado *El problema de la vivienda en América Latina* (Pradilla, 1983), en donde se detallan los fenómenos, hasta entonces, del acceso a la vivienda en relación con el modelo económico capitalista. En él, el autor describe a los actores y las prácticas en los modelos de autoproducción, en el mercado de suelo intraurbano y periférico, y la participación de los gobiernos en la instauración de políticas y programas de producción de vivienda como facilitador del mercado inmobiliario. Uno de los elementos descriptivos importantes de estos procesos es la forma que adquiere la producción de vivienda. Al respecto Pradilla comenta:

La movilidad del capital no es sin embargo absoluta, está limitada por la forma particular que asuma y la rama de la producción en que se localice: mientras el capital financiero bancario tienen unas condiciones de movilidad muy grandes derivadas de su carácter de capital-dinero de circulación, otras formas tales como el capital industrial o agrario invertido en medios de producción y el capital invertido en propiedad territorial verán limitada su movilidad por la fijación material de éste (Pradilla, 1983, p.12).

Esta lógica tenía sustento hasta hace algunas décadas, sin embargo, la facilitación de las transacciones de capital (incluso de forma global) con la mejora y evolución de tecnologías de información y movilidad han facilitado los procesos de producción, consumo y venta de bienes y servicios, de forma tal que es posible comprar algo desde un lugar del mundo, que sea producido

¹⁶ Se ahondará en esto en el siguiente capítulo.

y empaquetado en otro y que la transacción monetaria de ello se produzca en un lugar distinto de estos, es decir, “la intensificación de la dispersión/concentración territorial de los financieros, productivos y de consumo a escala mundial” (De Mattos, 2015, p. 283).

Ejemplo de lo anterior es que hoy existen sistemas de inversión de metros cuadrados, en donde desde una aplicación móvil es posible comprar “fragmentos” de un inmueble y recibir rendimientos por el alza de valor del mismo en relación a su uso y rentabilidad, algunos de estos proyectos están vinculados al segmento del alquiler (Rangel, 2023).

Años más tarde, específicamente para el caso mexicano, se publica el libro *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, coordinado por René Coulomb y Martha Schteingart (2006). En la publicación se realiza un resumen sobre el estado de la vivienda en materia de producción y financiamiento, especialmente desde el Estado mexicano y cómo se ha manifestado e intensificado la tendencia de la participación de actores (formales e informales) en el mercado de suelo y vivienda lo que problematiza la producción de vivienda asequible (fenómenos descritos y en algunos casos anticipados por Pradilla).

También se describen las tendencias demográficas en torno a los cambios en la organización de los hogares (migración y natalidad), los ingresos y las dificultades de acceso a los diferentes sistemas de tenencia, con especial énfasis en la propiedad. Sobre esto último, aun cuando hay un capítulo entero dedicado al alquiler (Coulomb, 2006), el libro concluye respecto al tema inquilinario:

Es muy poco reconocido por parte de los responsables de diseñar las políticas públicas, el papel que la vivienda en arrendamiento sigue desempeñando en la problemática habitacional del país. En ello influye el sostenido incremento de la propiedad de la vivienda, que se ha vuelto la forma de tenencia ampliamente mayoritaria en México. Hoy en día, solamente un hogar sobre cinco no es propietario de la vivienda que habita, sin embargo, fenómenos antes mencionados como la transición demográfica o los desajustes que caracterizan el mercado habitacional generan una demanda significativa de vivienda en arrendamiento (Coulomb y Schteingart, 2006, p.499).

De 2006 a la fecha se han gestado algunos cambios, aunque incipientes, en la forma en que se ve el problema de la vivienda. Si bien hasta 2010 el alquiler aún no estaba en la agenda de investigación de manera intensiva, el aumento de este tipo de tenencia derivado de la dificultad de acceso en propiedad ha ido posicionándose no solo en la Academia, sino también en el debate público, logrando un mayor interés por parte de diversos actores e impulsando, en varias ciudades y países de la región la promoción del alquiler como solución a los problemas habitacionales.

CAPÍTULO III

Desde el cielo hasta el infierno

Llevábamos meses, muchos, buscando la forma de comprar una casa, hasta pensamos que Playa del Carmen podía ser opción porque estaban vendiendo casas allá con alberca, pero luego lo pensamos bien y pues no porque habría sido necesario viajar seguido para ver cómo estaba la casa y vigilar que llegara la renta y cuidaran la casa. A lo mejor hubiera sido más caro. Entonces salió la oportunidad de comprar en la Morelos, fuimos a verla, y nos convenció porque la hipoteca salía a cuenta y algunos ya se estaban rentando en 9000 [pesos mexicanos], menos que lo que tendríamos [que pagar] de hipoteca, **pero igual iba a ser nuestro** y nos daban facilidades de pago y de escrituración. Así que dijimos que sí.

A3, arrendadora, 36 años, docente

Colonia Morelos

Cada casa tiene su propia personalidad, es como una entidad viva, a veces más viva que sus habitantes

Isabel Allende, La casa de los espíritus

3.1 PROPIEDAD PRIVADA DE LA TIERRA, UNA MIRADA DESDE EL DERECHO Y LA ECONOMÍA

El pensamiento colectivo sobre la vivienda es que ésta se puede poseer, producir y transaccionar como cualquier otro bien, es decir, que si se posee como cualquier objeto privado se puede manipular a las necesidades del poseedor, sin filtro, sin límite. Sin embargo, en este pensamiento está poco establecido, al menos públicamente, cómo se entiende la propiedad del suelo en que se habita, materia prima e indisociable para la vivienda. ¿Poseemos el suelo cuando poseemos una vivienda?, ¿se posee el suelo de una vivienda unifamiliar de la misma manera que un departamento en el centro de la ciudad?, ¿de dónde viene el pensamiento mayoritario sobre la propiedad de la vivienda?

Desde cierta visión, la propiedad de la tierra y la propiedad privada han sido entendidas como instituciones que forman parte de la construcción de los Estados modernos. Es decir, como el resultado de la relación entre los individuos y el Estado. Sin embargo, ante esta interpretación existen visiones sobre la naturaleza de la propiedad privada que han influido en la lógica del pensamiento liberal actual.

De acuerdo con Grotius y Pufendorf (Olivecrona, 1974, p. 220-221), Dios otorgó a la humanidad de todo, plantas, animales y tierra en común para que ésta pudiera satisfacer sus necesidades, todo de manera igualitaria, una especie de estado de comunismo nos dice, Olivecrona (1974, p. 220). Esta lógica suponía que los seres humanos podían tomar los recursos que la tierra les daba para su subsistencia, entendido esto como propiedad, pero no como dominio. Pufendorf argumentó que para que todos pudieran tomar recursos (hacerlos propiedad privada), se necesitaba un acuerdo general para controlar la gestión estos, y al mismo tiempo mantener la existencia de lo común. Es decir, una mezcla entre propiedad privada y comunitaria: los frutos recolectados (privado) y el árbol que producía los frutos (común).

John Locke, por su parte, aunque concordaba en la naturaleza de la propiedad, disenta de los planteamientos de Pufendorf, cuestionando si el plan comunitarista de Dios haba dado lugar a los derechos de propiedad. Segun Grotius y Pufendorf la propiedad privada era un simple acuerdo entre los seres humanos, pero Locke no estaba satisfecho con este pensamiento y argument que era imposible que todos los seres humanos llegaran a un acuerdo sobre cmo se gestionaba los recursos, adem as de exponer que para que pudiera existir fruto para satisfacer las necesidades de las personas alguien deba trabajarla, lo que implicaba poseerla. Volviendo a la analoga de los frutos y el rbol, este ltimo deba ser trabajado para producir frutos y esto implicaba una obligacin susceptible de control.

Dios y su razn le ordenaron someter la Tierra, es decir, mejorarla para el beneficio de la vida, y poner en ella algo que era suyo, su trabajo. Aquel que, en obediencia a este mandato de Dios, sojuzgara, labrara y sembrara cualquier parte de ella, le anexaba algo que era de su propiedad, sobre lo cual otro no tena ttulo, ni poda quitárselo sin perjuicio (Locke, 1689).

Es decir, John Locke planteaba que la propiedad privada estaba antes que el Estado y por lo tanto era independiente de este (Ryan-Collins et al., 2017, p.15). Un derecho que adquiriran naturalmente cuando invertiran su trabajo en mejorar la tierra para obtener recursos de esta, algo en lo que el Estado no deba intervenir. Pero la postura de Locke tamben fue puesta en duda especialmente porque presupona que el suelo que se poda poseer aun era suficiente para todos los seres humanos, por lo que la idea de escasez y, por lo tanto, el conflicto por la tierra no era un tema que existiera en su planteamiento (Ryan-Collins et al., 2017, p.17).

Bentham, filsofo ingls, fue un gran crtico de las ideas de Locke sobre la propiedad privada, en su texto “Teora de la Legislacin”, publicado en 1795, Bentham rechazaba el planteamiento de Locke sobre que la propiedad privada exista antes que el estado y que se tratara de un derecho natural inalienable, incluso afirm que estas ideas de “los derechos naturales, de hecho, son metforas peligrosas basadas en sentimientos caprichosos y subjetivos”. Para Bentham, la propiedad privada solo puede existir en el marco de un gobierno que pueda garantizar su seguridad y que de certeza sobre su posesin, es decir, que la propiedad privada depende de manera intrnseca

de la existencia de leyes: “la propiedad y la ley nacen juntas y mueren juntas” (Frankel Paul, 1979, citado en West, 2003, p.13).

Este autor también es quien coloca sobre la mesa el principio de “utilitarismo”, en donde plantea que las acciones promovidas por la ley deben tener el objetivo de maximizar la felicidad, en este sentido, la visión utilitarista de Bentham planteó una “revolución” al sugerir que la propiedad privada debía estar regulada por el gobierno para maximizar el bien común (West, 2003, p.13-14). Esta visión, será retomada más tarde por uno de sus discípulos: John Stuart Mill, quien colocará algunos planteamientos sobre la redistribución de la propiedad privada para alcanzar la felicidad.

Adam Smith, quien es reconocido como el fundador de la economía liberal, coincidía con el planteamiento de Locke sobre el derecho natural de la propiedad privada, sin embargo, no estaba de acuerdo con la figura de la propiedad fuera del Estado.

El origen de los derechos naturales es bastante evidente. Nadie duda de que una persona tiene derecho a que no se lesione su cuerpo y a que no se atente contra su libertad a menos que exista una causa justificada. Pero los derechos adquiridos, como la propiedad, requieren más explicación. La preservación de la propiedad y la desigualdad en la posesión fueron los primeros factores que la formaron, y el estado de la propiedad debe variar siempre con la forma de gobierno (Smith, 1986, p. 401).

Para Smith, la propiedad privada es un derecho adquirido que tiene una relación intrínseca con el Estado y este tiene como función principal salvaguardar los derechos de propiedad (Ryan-Collins et al., 2017, p.17), lo interesante y quizá contradictorio del planteamiento de Smith es que coloca en sus definiciones sobre la propiedad privada el concepto de libertad como categoría, es así que condena todo intento de regulación que busque limitar el aprovechamiento de esa propiedad. Es decir, si bien asegura que los Estados deben proteger la propiedad privada estos, desde su perspectiva, no deberían interferir en la libertad sobre el ejercicio de ésta, porque esa libertad es promotora del progreso.

El hecho de que Smith sitúe la libertad en la categoría de los derechos naturales es interesante y significativo porque lo que él llama "libertad natural" impregna toda la economía política de La riqueza de las naciones. Así, condena toda legislación que interfiera con el libre comercio individual. Pero esa libertad de comercio afectaba al incentivo para crear y mantener la propiedad. Debido a la existencia de mercados continuos, los precios se mantenían razonablemente estables y, por tanto, surgían incentivos para fomentar la acumulación de capital (o propiedad). A su vez, la acumulación de capital fomentaba una mayor división del trabajo (especialización), lo que se traducía en un progreso tecnológico sostenido (West, 2022, p.7).

Esta perspectiva sobre la importancia de la propiedad privada en la construcción y consolidación de los Estados permitió fortalecer su figura e, incluso, mecanismos de protección que impidan o disminuyan la participación del Estado para controlarlos. De hecho, la configuración del modelo neoliberal tiene sentido bajo la lógica del derecho y protección a la propiedad privada planteada por Smith.

Si bien hay coincidencias entre los distintos autores, es importante dejar claro que las posturas difieren en la forma en que se crea / produce / existe la propiedad privada, así como en la participación que tienen los Estados frente a esta (ver Tabla 3.1). Esto último es relevante para la forma en cómo ha evolucionado el pensamiento jurídico y las políticas sobre la vivienda, que veremos más adelante.

Tabla 3.1. Comparativa de visiones sobre propiedad privada

Autor	Definición de propiedad privada	Postura frente a la participación de los Estados	Diferencias entre autores
John Locke	La propiedad privada es un derecho natural derivado del trabajo individual sobre los recursos.	El Estado debe proteger los derechos de propiedad que existen antes de la formación del gobierno.	Locke ve la propiedad como un derecho natural preexistente, mientras Bentham la ve como una creación del Estado.
Adam Smith	La propiedad privada es esencial para la libertad económica y el progreso, vinculada a la acumulación de capital y la innovación tecnológica.	El Estado debe intervenir mínimamente, principalmente para proteger la propiedad y mantener el orden.	Smith critica las intervenciones excesivas del Estado, en contraste con la visión utilitarista de Bentham sobre la regulación estatal.
Jeremy Bentham	La propiedad privada es una creación del Estado, que debe definirla y garantizarla.	El Estado debe intervenir activamente para regular la propiedad de manera que maximice la utilidad y el bienestar general de la sociedad.	Bentham rechaza los derechos naturales de Locke, considerando la propiedad como una cuestión de conveniencia social definida por la ley.
John Stuart Mill	La propiedad privada debe equilibrarse con el bienestar social, promoviendo la redistribución y la equidad.	El Estado debe intervenir para asegurar que la propiedad no conduzca a la injusticia social y debe fomentar la igualdad de oportunidades.	Mill combina elementos de Smith (libertad económica) y Bentham (utilitarismo), apoyando una mayor intervención estatal para la equidad.

Fuente: Elaboración propia con base en revisión bibliográfica.

3.1.1 Visiones económicas de la propiedad privada del suelo

Sin embargo, la propiedad privada de la tierra tiene consigo algunos otros atributos que se manifiestan distinto a otros mecanismos de propiedad sobre objetos, procesos o ideas. En la tradición romana del Derecho existe la máxima, acuñada por Accursio en el siglo XIII, *Cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos* que significa “aquel que es dueño del suelo, lo es desde el cielo hasta el infierno”, lo que implica que el poseedor tiene atribuciones ilimitadas sobre lo que sucede por encima y por debajo de la propiedad que se posee, esto pareciera poco ortodoxo si no fuera porque, en efecto, ha habido ocasiones en donde se ha utilizado este principio para defender derechos de propietarios en, por ejemplo, la construcción de puentes vehiculares o la modificación de rutas aéreas para evitar o disminuir el impacto de acciones de terceros sobre lo que se considera propiedad privada (Corral, 2019).

Esto tiene múltiples implicaciones y es claro, como de hecho podemos verlo en las normas urbanas, por ejemplo, que la máxima de Accursio no es una ley de atribuciones infinitas, sino que requiere de interpretación y que esto es, en muchos casos, una atribución para los gobiernos en contextos en donde se busca aplicar el derecho de propiedad del suelo. De ahí que los Estados tengan instrumentos que regulen las formas de ejercicio de ese derecho, como los derechos de edificabilidad en las normas urbanas o las figuras de expropiación en causas de utilidad pública.

Lo anterior no es poca cosa porque, recordemos, que la propiedad del suelo está vinculada intrínsecamente a la renta del suelo, “la expresión económica de la relación jurídica de apropiación individual de la tierra y la consecuente posición del monopolio del propietario sobre la decisión de cesión o no del uso del suelo a usuarios potenciales y competidores” (De Sousa Santos, 2018, p. 417). Es decir, las condiciones económicas del ejercicio del derecho sobre el suelo y que supone una lógica, predominante, de maximización de la rentabilidad de quien posee el suelo y su capacidad productiva. Esto problematiza aún más el ejercicio del derecho sobre la propiedad privada, porque coloca la lógica del bien común planteada por Pufendorf en contraposición del pensamiento individualista sobre cómo optimizar lo que produce el suelo para maximizar su rentabilidad.

En la literatura económica sobre renta del suelo hay diversos enfoques sobre la fuerza de la propiedad privada de éste sobre los mecanismos de reproducción de capital. Desde el punto de vista

de Marx, “la propiedad de la tierra presupone el monopolio de ciertas personas sobre determinadas porciones del planeta, sobre las cuales pueden disponer como esferas exclusivas de su arbitrio privado, con exclusión de todos los demás” (Marx, 2009 [1981], p. 793). Esta definición, pone sobre la mesa un dilema expuesto líneas arriba y que Locke adelantaba sobre la incapacidad del ser humano de ponerse de acuerdo con algo tan complejo: ¿cómo pensar en el bien común derivado de un bien privado?, ¿cuáles son los límites de la propiedad privada?, ¿cómo se gestiona la rentabilidad de la propiedad privada si esta depende de la participación de otros agentes para producir?, ¿quiénes son los agentes que deberían colocar esos límites y cuáles serían los criterios? Esto pone en juego varias cosas, dependiendo de la visión dominante la forma en que estas preguntas intentan ser resueltas cambia radicalmente y esto, por lo tanto, plantea retos significativos para los Estados que juegan un rol fundamental en la existencia de la propiedad privada como parte del aparato funcional de las naciones, pero también como esencia de las formas de producción económica. Entonces el suelo y lo que sobre éste sucede tiene una condición difusa en términos de propiedad privada y que veremos se manifiesta incluso en las formas que tomamos decisiones en la vida cotidiana.

En México, de acuerdo con el artículo 27 de la Constitución Mexicana, la propiedad de la tierra es originalmente de la nación, pero ésta tiene la atribución de transmitir su dominio a particulares, que es lo que constituye la propiedad privada. Luego los estados y los municipios cuentan con planes, normas y otros instrumentos que regulan y ordenan el ejercicio del derecho de propiedad, sobre qué y cómo es posible construir y las actividades que en esta se pueden llevar a cabo.

Sin embargo, a la apertura de mayor participación del mercado en las formas de regulación de la propiedad privada, esta última se ha convertido en una forma de control y reproducción de la riqueza, especialmente para quienes controlan el suelo. El Estado se ha convertido en promotor de este sistema y ha jugado un rol facilitador de esto.

Es también la razón del porqué la vivienda (su producción, regulación o gestión) se ha convertido en estrategia de rescate durante o después de crisis económicas, por ejemplo, el congelamiento de

rentas en 1942 con Ávila Camacho¹⁷ o el anuncio de un acuerdo de facilitación y otorgamiento de beneficios fiscales para la reconversión de oficinas a viviendas en la Ciudad de México durante la pandemia de Covid19, que en el discurso público parecía estar encaminado en resolver el déficit habitacional de la capital, pero que en los hechos estaba enmarcado en su competente económico apalancado por el mercado inmobiliario. El Acuerdo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México describe así su objetivo: “el compromiso del Gobierno de la Ciudad en la reactivación de la economía de las personas vecinas y habitantes de la Capital con motivo de los estragos ocasionados por la emergencia sanitaria por COVID-19” (Gobierno de la Ciudad de México, 2022, p.4).

La visión de la relación entre propiedad privada y progreso se convirtió en un elemento fundamental, como veremos adelante, para promover la introducción de los pobres urbanos a la economía formal, otorgándoles derechos de propiedad sobre el suelo y la vivienda, pues esta fue la forma en que las familias podían movilizar su capital inmobiliario hacia otros sistemas: hipotecarla, solicitar préstamos o créditos, y con ello introducirlos al sistema financiero global. Pero también el de la participación de las clases medias en la construcción de un patrimonio, no necesariamente para dejarlo a las siguientes generaciones, sino para sostener el precario futuro que augura la falta de seguridad social en temas como salud, jubilación y, justamente, vivienda.

Una vivienda en propiedad nunca es solo una simple casa, especialmente en la región de América Latina.

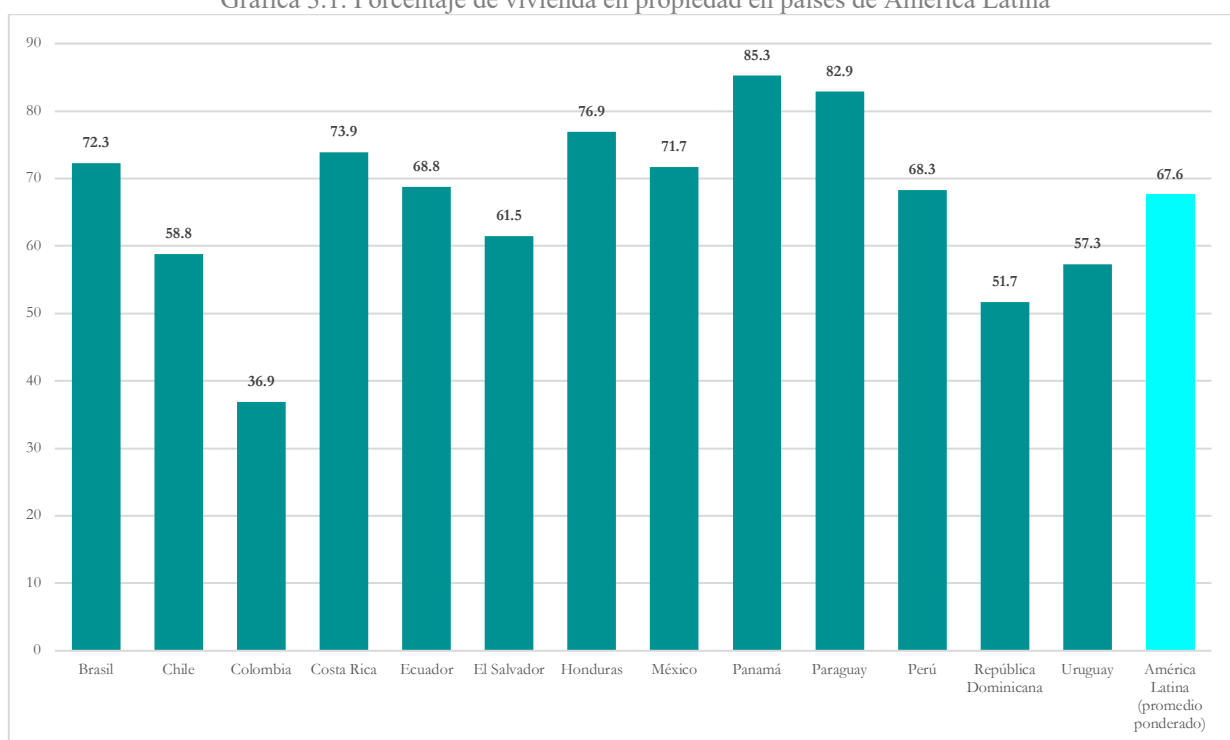
3.2 VIVIENDA EN PROPIEDAD, LAS POLÍTICAS DEL “TODOS PROPIETARIOS” EN AMÉRICA LATINA

América Latina es una región de propietarios eso ya ha quedado establecido, incluso con las bajas de la propiedad como resultado del incremento del valor del suelo y la vivienda y el estancamiento de los salarios que problematizan el acceso a créditos, la tendencia regional es que sigue dominando

¹⁷ Para más sobre este tema, ver apartado 3.1.2 sobre rentas congeladas en este mismo trabajo.

la propiedad. De acuerdo con datos de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el porcentaje ponderado de la vivienda en propiedad para la región es del 67.6% con variaciones del 85.3% para Panamá o el 36.9% para Colombia, este último un caso atípico en la región.

Gráfica 3.1. Porcentaje de vivienda en propiedad en países de América Latina



Fuente: Elaboración propia con datos recuperados de Cepalstat, 2019, 2020, 2021 y 2022.
Se utilizaron los datos más recientes para cada uno de los países en la lista.

Durante la segunda mitad del siglo XX, el proceso migratorio del campo a la ciudad se expandió por diversas áreas urbanas de Latinoamérica. Este creciente flujo de población incrementó la demanda de vivienda y suelo urbano, una situación que los gobiernos no lograron gestionar efectivamente. Como consecuencia, en muchas de estas ciudades surgieron extensas zonas de asentamientos informales, producto de la exclusión de un sector de la población de la ciudad formal. Ante la falta de alternativas, estos grupos encontraron una solución en la ocupación informal, ubicándose en los márgenes de los entornos urbanos consolidados. En algunos casos, este fenómeno fue incluso incentivado por agrupaciones extraparlíticas o por los mismos gobiernos.

En 1959 el ministro de vivienda de Franco, José Luis de Arrese, exponía al recibir un homenaje de los agentes de la propiedad inmobiliaria española que “no queremos una España de proletarios, sino de propietarios” (ABC, 1959). Unos años más tarde Augusto Pinochet haría lo similar para Chile, incluyendo la frase en la Declaración de Principios de Gobierno de Chile en 1974, y haciendo alusión a ésta en al menos un par de ocasiones más en discursos públicos entre los que están el séptimo aniversario del golpe contra Allende, en 1980 y en una entrevista al diario chileno *El Mercurio* en 1987: “se trata de hacer de Chile un país de propietarios y no de proletarios” (Vidueira, 2017; Cornejo, 2015, p.78).

Esta visión de la propiedad comenzó a verse fuertemente reflejada en otros ámbitos, por su potencial político y económico de “resolver” las necesidades de la creciente población de clase baja urbana. Fenómeno que, dicho sea de paso, no fue exclusivo de América Latina sino de otras regiones del sur global, y que comenzaba a ser una amenaza para la estabilidad económica, política y social de los países y la sostenibilidad de las ciudades en donde estaba sucediendo. Por lo que en 1976 se crea la primera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos en Vancouver, Canadá (Hábitat I) que tiene como marco de referencia este crecimiento de asentamientos humanos urbanos. Cabe aclarar que varios países adoptaron las medidas propuestas aquí, un ejemplo de ello es la Ley de Asentamientos Humanos en México que nace en este mismo marco como resultado de la recomendación A.1 sobre la creación de una política de asentamientos humanos.

Los planteamientos en esta guía para la construcción de políticas estaban encaminados en atender y mejorar las condiciones de los asentamientos humanos que había dado lugar el crecimiento y desarrollo económico de las ciudades y que atraía a mayor población a estas. Por lo que el suelo se convirtió en objeto de atención para la formulación de propuestas para los estados nacionales y subnacionales, pero no solo eso, se ponía además sobre la mesa la problemática de acumulación de la tierra como una forma de injusticia social, que claramente tiene un vínculo relevante sobre las formas de apropiación de esta.

La tierra por su carácter único y por la importancia crucial que tiene para los asentamientos humanos, no puede ser tratada como un bien ordinario, controlado por individuos y sujeto a las presiones e ineficiencias del mercado. **La propiedad**

privada de la tierra es también un instrumento principal de acumulación y concentración de riqueza y por consiguiente contribuye a la injusticia social; si no se controla, puede convertirse en un grave obstáculo para la planificación y aplicación de proyectos de desarrollo la justicia social la renovación urbana y el desarrollo el suministro de viviendas decentes y de condiciones saludables para las personas sólo podrán lograrse si la Tierra se usa en interés de la sociedad en su totalidad (United Nations, 1976, p. 64).

El planteamiento del informe de Hábitat I estaba en considerar el crecimiento de los asentamientos humanos (formal e informal) como una oportunidad de crecimiento y desarrollo por lo que proponía instrumentalizar (“aprovechar”) los esfuerzos de la población migrante y mejorar sus condiciones de habitación al incorporarlos formalmente a los sistemas urbanos.

Para hacer frente a este reto, **los asentamientos humanos deben considerarse un instrumento y un objeto de desarrollo.** Los objetivos de las políticas de asentamientos son inseparables de los objetivos de todos los sectores de la vida social y económica. Por lo tanto, las soluciones a los problemas de los asentamientos humanos deben concebirse como parte integrante del proceso de desarrollo de las naciones y de la comunidad mundial. (United Nations, 1976, p.4) (El resaltado es de la autora).

Hernando de Soto, quien fue un importante impulsor de las políticas de propietarización y formalización de asentamientos informales en América Latina, colocaba dentro de sus planteamientos -muy difundidos en la época- la razón del porqué los pobres urbanos deciden la informalidad sobre la formalidad y cómo está recae predominantemente en las formas de propiedad de la vivienda, tal como lo explica sobre la capital de Perú, Lima:

En el periodo que va de 1961 a 1981, las casas independientes en Lima se han multiplicado en un 375%, mientras que el número de casas de vecindad se ha reducido en un 34%. Esto significa que la gente ha salido del agro o de tugurios generalmente alquilados en barrios formales para dirigirse a los asentamientos informales y vivir en casas propias, buscando sentar así las bases materiales

indispensables para participar en la incipiente economía de mercado que están generando las clases populares del Perú (De Soto, 1987, p. 60).

Este modelo produjo un aumento considerable de las manchas urbanas de las ciudades, así como del incremento de vivienda en propiedad especialmente de quienes habitaban en asentamientos informales, que a lo largo de la segunda mitad del siglo XX se fueron incorporando a los sistemas urbanos formales a razón de las políticas de regularización y formalización de asentamientos informales en la región. Es decir, la vivienda en propiedad se convirtió en una moneda de cambio por la incapacidad política para hacer frente a la demanda habitacional derivada de la migración.

Los asentamientos informales pueden ser considerados, así, como una alternativa muy superior a los tugurios. Han generado un sistema de **derechos privados y extralegales de propiedad**, desarrollados en un medio en el cual no existen mecanismos legales eficientes que permitan expresar el valor que las personas de origen humilde le reconocen a la tierra (De Soto, 1987, p. 61).

Esto es, los Estados veían una forma “sencilla” para resolver el creciente déficit habitacional como resultado de este proceso migratorio rural-urbano, otorgando títulos de propiedad que permitía a las nuevas clases bajas urbanas incorporarse al sistema tributario estatal y adquirir otros derechos y obligaciones que solo habrían sido factibles bajo la forma de vivienda en propiedad.

En otras palabras, ahí donde la vivienda se ha convertido en una mercancía porque la economía familiar que soportó la adquisición del predio y la construcción de la casa están separadas del resto de la economía, la expresión institucional de ese proceso no es otra que la propiedad privada, no importa el nombre que se le ponga (Azuela, 1995, p.40).

Vale decir que esto aplica para buena parte de América Latina en donde las familias colocaron sus esfuerzos para autoproducir sus viviendas y que, como expresa Azuela y siguiendo algunos de los planteamientos expuestos arriba, presupone una lógica de propiedad privada, especialmente porque la forma en que se accede al suelo fue a través de mecanismos extralegales. Es quizá por ello que los mecanismos de tenencia colectiva (como cooperativas) o vivienda en alquiler (desde la promoción pública) han sido menos eficientes para las clases bajas.

[...] lo que el trabajo académico ha tendido a ignorar es que la comunidad es un campo social en el que se generan relaciones de poder y que el ámbito en el que se generan esas relaciones son más problemáticas es, precisamente, el de la relación entre la comunidad y los derechos de sus miembros sobre la vivienda. [...] En el proceso de urbanización, la formación del espacio comunitario es parte del proceso de conformación del orden urbano. Pero, al menos en América Latina, es difícil imaginar una situación en la que los habitantes deseen que el espacio habitacional permanezca indefinidamente confundido con el espacio comunitario (Azuela, 1995, p. 36-37).

De acuerdo con Gilbert (2001), los gobiernos latinoamericanos habían seguido alentado la vivienda en propiedad porque resulta más popular que otras formas de tenencia y esto implica una mayor rentabilidad política, para esto han construido una diversidad de políticas e instrumentos que han dado lugar al crecimiento y consolidación de una región de propietarios, esto también porque ha sido atractivo desde la visión del mercado inmobiliario:

Han extendido subsidios en las hipotecas para la clase media, construido casas baratas para grupos privilegiados, concedido subsidios a los pobres para que puedan comprar casas, y tal vez lo más significativo, permitido que los pobres ocupen informalmente las tierras (Gilbert, 2001, p. 32).

El otro modelo promotor de la propietarización de la vivienda fue el de los esquemas de endeudamiento, igual de difundido y crítico con un proceso de intensificación en la década de los ochenta, nada sorprendente que en América Latina haya sido ampliamente difundido por el gobierno militar chileno durante dictadura. Este modelo criticaba la baja capacidad de retorno de inversión que significó para los gobiernos el otorgar títulos de propiedad y urbanizar asentamientos y buscaba atraer a actores privados para participar en la producción formal de vivienda (Rolnik, 2017, p. 77-83).

En esto es importante destacar el papel que tuvo el derecho de propiedad en estos mecanismos de producción de vivienda pues, de acuerdo con Rolnik, el derecho de propiedad es una forma de garantizar el libre intercambio de esta, es decir, convertirla en un *asset* intercambiable como forma de capital, en este caso por las clases medias y bajas.

De esa forma, para el pensamiento liberal, propiedad, derecho y ciudadanía se entrelazan. Eso fundamenta tanto políticas de promoción de la propiedad privada de la vivienda como programas de reforma de sistemas de suelo y de titularización de asentamientos informales. Ampliamente implementados en países de todos los continentes desde los años ochenta, fueron elementos centrales de la expansión del modelo económico capitalista en su fase financiarizada (Rolnik, 2017, p. 198).

3.3 DEL TODOS PROPIETARIOS AL ALQUILAR TIENE SENTIDO

En los últimos años y de manera incipiente, el pensamiento sobre la vivienda en propiedad desde la visión gubernamental ha comenzado a dar un giro en algunos países latinoamericanos, entre ellos Chile, Argentina y México. Luego de ver las limitaciones del modelo de propietarización y de crisis financieras, varias de ellas ligadas al mercado inmobiliario, la dificultad para continuar con el sistema de colocación de créditos, el alquiler ha tomado especial relevancia en la agenda pública.

En las ya conocidas y multicitadas publicaciones del Banco Interamericano de Desarrollo: *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe* y *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido* se describe y se promueve la vivienda en renta como una respuesta a los problemas habitacionales de la región. En ambos documentos, el primero como un marco de las características de la vivienda y las problemáticas de esta resultado de la urbanización informal y el segundo como el panorama del alquiler en la región, se encontró que éste resultaba ser una mejor opción frente a la tenencia en propiedad en la región.

En estos reportes Blanco, Fretes y Muñoz (2014, 2014a) exponen que las características de alquiler, frente a la vivienda en propiedad, resultan mejores, especialmente tomando en cuenta que en varios de los países de la región, la vivienda en propiedad aumentó significativamente como resultado del desarrollo de asentamientos informales.

El hecho de que una parte significativa de la vivienda propia en América Latina y el Caribe sea de procedencia informal sugiere que esta modalidad de tenencia no es necesariamente de mejor calidad que la de alquiler. De hecho, comparada

con la vivienda sin título, la que se ofrece en alquiler presenta mejores condiciones en términos de infraestructura, materiales y hacinamiento. Incluso si se la compara con la vivienda con título, las condiciones de las unidades en alquiler son mejores en infraestructura, similares en materiales y solo inferiores en lo que se refiere a hacinamiento. En efecto, las viviendas en alquiler generalmente exhiben mejores condiciones de infraestructura (conexión a agua potable, saneamiento y electricidad) que las viviendas con y sin título de propiedad (Blanco, et al., 2014a, p. 26).

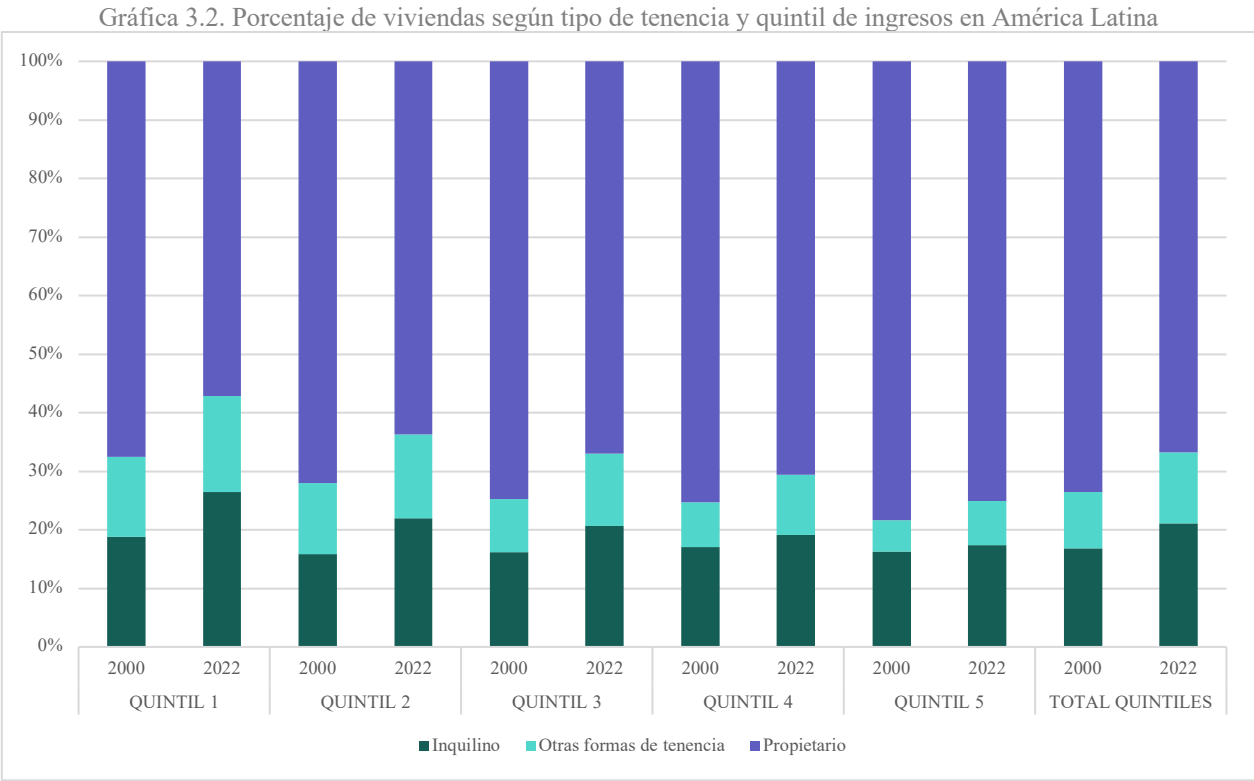
El estudio expone que el alquiler urbano contiene significativamente mejores condiciones que la vivienda en propiedad, entre ellos destacan la localización, pues resaltan que “las áreas centrales suelen ser más densas por cuanto el suelo es más costoso y los urbanizadores reemplazan este factor de producción con capital a través de la construcción vertical” (Blanco, et al., 2014a, p.29).

Sin embargo, planteando una perspectiva en clave de la teoría crítica, el planteamiento del BID sobre la promoción del alquiler tiene un fuerte componente, para sorpresa de nadie, desarrollista. Esto es porque parece colocar a la tenencia en alquiler como una forma potencial de acceso a la vivienda instrumentalizando, otra vez, el esfuerzo de las familias para permitir la facilitación de circulación de capital en el sector vivienda, beneficiando a inversores y propietarios del suelo y la vivienda e impactando en el costo de esta, tal y como lo expresa Rolnik et al (2021), al menos para el sistema de renta tradicional.

Lo anterior es porque en esta visión del BID no se problematiza que si bien es cierto que el alquiler en la región tiene, todavía, mejores atributos que la vivienda en propiedad (en buena medida por los modelos de producción de las décadas anteriores), no hay un reconocimiento de cómo las familias se mantendrán en este sistema en el largo plazo en dado caso que no sea resuelto su acceso a la vivienda en propiedad, ni su forma de subsistencia hacia el final de la vida, tomando en cuenta que los sistemas laborales y los servicios de seguridad social son cada vez más precarios en la región.

Vale la pena resaltar que, pese a que en efecto la vivienda en alquiler cuenta con mejores atributos como ya ha sido expuesto, las clases altas siguen prefiriendo la vivienda en propiedad. De acuerdo con datos de la CEPAL, del 2000 al 2022 la vivienda en alquiler ha aumentado, aunque no

significativamente, para todos los quintiles de ingreso. Esto es, pasó de representar el 16.8% al 20.8%. Sin embargo, al reconocer en qué quintiles ha aumentado más el alquiler en las últimas dos décadas podemos darnos cuenta que se concentra en los quintiles más bajos de ingresos, el primer quintil aumentó un 7.4% entre 2000 y 2022 para la tenencia de alquiler, mientras que el quintil 5 sólo un .9%. Esto es un claro indicador más de la inasequibilidad de la vivienda, rompiendo la idea de que alquiler está siendo preferido por todas las clases sociales de manera transversal, pues de acuerdo con esta información las clases altas continúan accediendo a la vivienda en su tenencia en propiedad de manera prioritaria (ver Gráfica 3.2).



Fuente: Elaboración propia con datos recuperados de Cepalstat, 2020 y 2022.

Es -quizá- por esta razón, que los gobiernos que han estado trabajando en propuestas de promoción del alquiler como forma de producción de vivienda social, lo han estado haciendo con una perspectiva en donde esta promoción de tenencia sea temporal y se permita a las familias acceder a la propiedad en el futuro.

Sobre la lógica propietarista expongo el caso chileno de promoción de alquiler y que he descrito en un artículo para la Revista del Infonavit: el proyecto de Inmobiliaria Popular en Recoleta, Santiago de Chile (González-Loyde, 2023). También agrego a esta mención el incipiente programa de vivienda en renta para jóvenes lanzado por el gobierno de la Ciudad de México y una de las recientes reformas a la Ley del Infonavit para promover el alquiler. En todos los casos, las propuestas establecen un sistema en donde el alquiler “social” es de carácter temporal y se plantean mecanismos para que las familias accedan, luego de ciertos requisitos a la vivienda en propiedad, ya sea de la misma vivienda otorgada originalmente alquiler (los casos mexicanos) o de otras (el caso chileno).

3.4 LA VISIÓN SOCIOLÓGICA DE LA PROPIEDAD PRIVADA DESDE EL ALQUILER EN EL ENCUENTRO ENTRE EL DERECHO Y LA ECONOMÍA

Hasta ahora, lo dicho sobre la propiedad privada y las políticas públicas regionales ha moldeado y reforzado la percepción colectiva de la vivienda. Así, la forma en que la interpretamos presenta particularidades, aunque —como veremos más adelante— existen también impactos globales en el ámbito habitacional. Estos se observan especialmente en las grandes metrópolis, donde se ha impulsado la reducción de la vivienda en propiedad para ciertos sectores, al mismo tiempo que se consolida un modelo que la trata como activo financiero y herramienta de especulación.

Si bien la vivienda en general tiene, por sí misma, este potencial de formar parte de las redes financieras a partir de la colocación de créditos hipotecarios, la inversión de urbanización en áreas no-urbanas, entre otras; la vivienda en alquiler en específico se ha convertido en un motor fundamental de la inversión financiera, esto es por su flexibilidad normativa (desregulación) y capacidad de adaptación para movilizar usuarios de un bien fundamental para la reproducción de la vida: la vivienda.

De acuerdo con Rolnik, Andrade Guerreiro y Marín-Toro (2021) el caso específico de la vivienda en renta en América Latina podría convertirse en una frontera que vincula las finanzas con el sector inmobiliario, esto por el aumento de esta forma de tenencia en la región y a “mecanismos de concentración de flujos de renta centralizados y de larga permanencia en el tiempo” (Rolnik et al.,

2021) que se sostienen en la precarización y dificultad para acceder a la vivienda al que se ven sometidas las clases populares y medias.

Es decir, el aumento del alquiler en todas clases socioeconómicas en América Latina, viene acompañado por transformaciones en los actores tradicionales del alquiler, en donde es posible ver la participación de inversores corporativos trasnacionales apoyados por el discurso promotor de la vivienda en renta de organismos internacionales (BID, CEPAL, Banco Mundial) y de políticas públicas locales, pero también como transformación/intensificación en las prácticas de compra de vivienda a menor escala para su colocación en el mercado de alquiler con expectativas de potenciar su rentabilidad en el futuro.

Esta intensificación de compra de vivienda para su colocación en alquiler como mecanismo de inversión se ancla, a su vez, con la defensa y lógicas sobre la vivienda en propiedad que se sostienen desde los fundamentos jurídicos de protección a la propiedad privada. Esto coloca al alquiler como elemento fundamental de los debates sobre el acceso y el derecho a la vivienda especial, pero no únicamente, en las centralidades urbanas.

Al facilitar la conversión de la vivienda en un activo que puede movilizarse en el sistema financiero (escala global), el valor de ese *asset* está más relacionado con su capacidad para movilizarse y transaccionarse que por aquello que sucede al nivel de la vivienda o el lugar donde esta efectivamente se encuentra anclada (escala local). Esto quiere decir que su valorización está vinculada en la capacidad que tienen los inmuebles para transaccionarse como producto, entre más volátil y movable mejor. En este sentido, el alquiler funciona perfectamente dado su capacidad para manipularse: la alta movilidad de los residentes, la posibilidad de ajustar el costo en periodos relativamente cortos de tiempo, la flexibilidad de usos -desplazarlo a la renta de corta estancia-, incluso la posibilidad de gestionar quiénes y cómo habitan la vivienda con el fin de “aumentar la plusvalía”.

La vivienda producida en las últimas décadas en las áreas centrales de la Ciudad de México, potenciado primordialmente por las políticas públicas locales de reciclamiento y redensificación de las áreas centrales, ha sido vivienda redirigida primordialmente al alquiler a través de una lógica que permitió ver el ladrillo como inversión más rentable que otras formas de inversión, especialmente en áreas centrales con procesos de valorización constantes, fenómeno que se ha ido

intensificando en las últimas décadas con la entrada de otros actores, como las plataformas de la renta de corta estancia o propuestas de alquiler residencial de mediana estancia como el co-living.

Pero no son solo los inversionistas inmobiliarios a gran escala quienes están involucrados en la intensificación del modelo de vivienda en alquiler como un sistema de inversión, sino el sistema económico que ha hecho permisible la construcción de vivienda como una forma de mecanismo de inversión que se ve facilitado por los sistemas financieros. Por ejemplo, el incremento de la compra de vivienda como forma inversión para el retiro y que está sostenida en la lógica de la propiedad privada y esto aplica, incluso, para la vivienda producida dentro de políticas habitacionales para sectores de menores ingresos.

Ejemplo de lo anterior es la política del Bando 2, la cual incentivó la producción de vivienda asequible en alcaldías (entonces todavía delegaciones) centrales, y que, sin embargo, al otorgarse en propiedad permitió que algunas familias pudieran capturar la plusvalía de las zonas centrales de la capital al venderla o rentarla a costo de mercado (Puebla, 2016), porque en efecto, al otorgarse en propiedad -con pocos/nulos mecanismos de control- los efectos del derecho de propiedad se hacen tangentes y si colocarla en el mercado es más rentable, esa vivienda será para el mercado.

En este sentido el derecho y el pensamiento sobre la defensa de la propiedad privada se convierten en factor relevante al momento de pensar la vivienda en alquiler y políticas públicas de promoción de este tipo de tenencia, especialmente cuando en su formulación no se toma en cuenta lo que significa la propiedad de la vivienda para las familias latinoamericanas. Esto suele plantearse desde la lógica del derecho a la vivienda como una forma satisfacer las necesidades de protección y reproducción de la vida y en el mejor de los casos en el acceso a la ciudad, desarticulándola de lo que significa para las familias.

Lo anterior también es promovido por el mercado inmobiliario por la facilitación estatal de convertir a la vivienda en un producto deseable para su rentabilización económica, para todas las clases sociales, pero también, porque existe una naturalización de la vivienda en su tenencia en propiedad que será difícil de dissociar del imaginario colectivo.

La historia de Mariana [al inicio de este capítulo], una profesora que vive en alquiler en la ciudad central y que, junto con su pareja, compraron un departamento para colocarlo en renta es un ejemplo de ello. Es propietaria de una vivienda bajo un esquema hipotecario en el sistema de banca tradicional, durante 17 años más pagará por su vivienda, pero no vive en ella y, según su relato, es poco probable que viva ahí pues la decisión de comprar vivienda no fue para habitarla, sino para colocarla en alquiler y que esta se convierta en patrimonio en el futuro como una forma de jubilación. Su carácter de inquilina no terminará en el corto plazo y, sin embargo, es propietaria de una vivienda.

CAPÍTULO IV

Antecedentes del alquiler en la Ciudad de México

Una de las condiciones relevantes al pensar en comprar un inmueble es la localización y en este proyecto. La zona es excelente, tiene unas condiciones ideales, se conecta con Churubusco, División del Norte, Universidad. Está a pasos de Mitikah, que además tiene un espacio de parque público. Está la Cineteca, acceso a transporte público, deportivos, parques. En realidad, como condiciones de calidad de vida es ideal, pero también si lo piensas como inversión es súper aprovechable porque esto es tan vibrante que casi casi te puedo asegurar que el año que viene esto va a aumentar de precio, la plusvalía. Mejor cerrar un trato hoy, con el costo de hoy porque mañana seguro costará más, así está la vivienda hoy.

V4, vendedora, 35 años, asesora inmobiliaria

Colonia Pedro María Anaya

Los problemas del Centro Urbano son los problemas de la Ciudad porque, desde que existe, la ciudad quiso ser y se impuso como lo que es: el Centro.

René Coulomb

4.1 ANTECEDENTES. LA VIVIENDA EN RENTA EN LAS ÁREAS CENTRALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Si fuese posible hacer una recapitulación breve sobre la vivienda en alquiler en la centralidad urbana de la capital mexicana desde una perspectiva de la urbanización y de los movimientos sociales vinculados a los derechos urbanos, podríamos enmarcar cinco momentos relevantes para la vivienda en alquiler y los actores en torno a esta desde 1920 a la fecha. El primero en la década de los veinte con el movimiento inquilinario nacional que surgió en Veracruz en el contexto postrevolucionario; el segundo en los cuarenta con el decreto del congelamiento de rentas; un tercero en los setenta con las políticas de formalización de asentamientos informales. El cuarto, sin duda el terremoto de 1985 y las políticas de expropiación y reconstrucción que convirtieron a inquilinos en propietarios. Y un quinto de los dos miles en adelante con las políticas de regreso a la centralidad de los gobiernos de izquierda de la ciudad. En las siguientes líneas haremos una pequeña revisión de estos momentos para poner en contexto la vivienda en alquiler y su evolución en estas áreas de la ciudad, haciendo énfasis, por supuesto, en lo expuesto en la literatura sobre las y los arrendadores.

4.1.1 El movimiento inquilinario de los años veinte

El movimiento inquilinario se da en el marco postrevolucionario y después de los debates de la redacción de la Constitución de 1917 en donde, pese a los intentos de algunos legisladores por incluir el tema inquilinario este no tuvo frutos en su versión final. También es importante destacar que, si bien el gobierno de Carranza tomó medidas que se interpretan como favorables para el sector inquilino, esto puede leerse únicamente como una estrategia política:

destinada a ganar adeptos coyunturales para el constitucionalismo, sobre todo en los momentos en que la correlación de fuerzas no se encontraba enteramente a su favor. Pero una vez que el gobierno de Carranza logró consolidarse y desplegó

su "estrategia de clase", refrendó e incluso anuló muchas de las disposiciones provisionales que habían favorecido a los inquilinos, actuando en realidad como el defensor acérrimo de los intereses de los propietarios urbanos (Perló, 1979, p. 775).

Unos años más tarde, a inicios de 1922 en La Huaca, Veracruz iniciaría una revuelta que luego tomaría lugar en otras ciudades del país. Un grupo de trabajadoras sexuales protestaba contra propietarios por el cobro excesivo del alquiler, tan solo unas semanas después la revuelta ya habría escalado en varias ciudades de México (Grant Wood, 2005). De acuerdo con Saucedo (1986) la huelga de impago por alquiler en el puerto de Veracruz duró 38 meses, mientras que en el entonces Distrito Federal 20,¹⁸ sin embargo, esto fue solo el inicio del movimiento inquilinario que continuó sumando simpatizantes en todo el país y que se convertiría en el origen de las movilizaciones urbanas en México durante la segunda mitad del siglo XX.

Contextos similares se vivieron en otras ciudades de América Latina como Lima y Buenos Aires que, en el mismo periodo, presentaron movimientos inquilinarios liderados por agrupaciones de izquierda anarquistas y comunistas. Durand (1989) afirma que, aun cuando no hay evidencia de una red internacional, los movimientos liderados por migrantes anarquistas y comunistas europeos pueden dar cuenta de una posible red en la región sobre movimientos sociales.

Es conocida la participación de extranjeros en las filas del anarquismo y el comunismo mexicanos, entre los que destacan el fundador del primer grupo anarquista, Plotino Rhodakanaty, y los dirigentes comunistas Alfredo Stirner, Frank Seaman, Louis Fraina y Sen Katayama. También es conocida la intensa comunicación entre dirigentes anarquistas y comunistas de aquella época y la difusión de panfletos, pronunciamientos y periódicos que traspasaban las fronteras nacionales. Además, aquellos militantes solían viajar por varios países e involucrarse políticamente donde estuvieran (Durand, 1989, p. 65).

¹⁸ De acuerdo con el autor, el movimiento inquilinario también apareció en Guadalajara, Jalapa, Mérida, Puebla y en algunas comunidades de Jalisco.

Durante el periodo de la revolución el sector inmobiliario dejó de promover la creación de nuevas colonias en la capital, fenómeno que había estado llevando a cabo en las últimas décadas del 1800 e inicios del 1900, pero que con la revolución había sido frenado por la incertidumbre que implicaba el movimiento armado (Taibo II, 1983, p. 82). Como resultado de esto, el alquiler aumentó 400% en la Ciudad de México (Méndez, 2001, p. 26), especialmente en el centro de la ciudad. La disminución de oferta de vivienda y aumento de demanda incentivó el crecimiento de la vivienda en alquiler, pero al mismo tiempo intensificó las condiciones existentes de hacinamiento, falta de salubridad y abuso de propietarios al aumentar el costo de la vivienda sin que ello conllevara en una mejora de estas.

Las demandas del movimiento de los veinte fue resultado de estas condiciones y la arbitrariedad en desalojos de inquilinos por parte de los casatenientes, entre estas demandas se planteaba la responsabilidad de los propietarios de la reparación de la vivienda, proporcionar condiciones higiénicas, detener el aumento descontrolado de rentas, controlar los desalojos, indemnizaciones a inquilinos por daños y perjuicios ocasionados por propietarios, entre otras (Méndez, 2001). Es de destacar que la construcción de demandas en esta época estaba dirigida a los caseros y las exigencias se tornaban poco o nada hacia el Estado (Castells, 1983, p. 84).

Las condiciones de este movimiento eran predominantemente resultado del aumento de la demanda habitacional por la migración hacia las ciudades, especialmente las capitales latinoamericanas, en el caso de la Ciudad de México la llegada de residentes de sectores populares se concentraba en el centro de la ciudad en casas desocupadas y vecindades. Pero también por el acaparamiento y control de predios e inmuebles por parte de algunos pocos que también provocó el miedo a la producción de vivienda, de acuerdo con Taibo, de la fecha se tiene registro de casatenientes que poseían hasta 500 cuartos de habitación en renta (Taibo II, 1983, p. 82).

4.1.2 Las rentas congeladas y el abandono del proyecto de la Ley inquilinaria

En la década de los treinta, con Herón Proal, uno de sus principales líderes, fuera de escena los movimientos inquilinarios en el país fueron perdiendo fuerza (Taibo II, 1983). Para la década de los cuarenta continúa la problemática habitacional, de acuerdo con Méndez (2001) el centro histórico de la capital continuaba concentrando a población inquilina y el costo del alquiler seguía incrementando. El 24 de julio de 1942, con México tomando postura en el marco de la Segunda

Guerra Mundial, el presidente Ávila Camacho publica un decreto que congela el costo de las rentas de viviendas y de locales destinados al comercio e industrias de alimentación.

La medida, implementada en el marco de la guerra, se trataba más de una política económica que de una política habitacional. El argumento detrás del congelamiento de rentas era mantener el poder adquisitivo de la clase trabajadora, predominantemente inquilina, sin la necesidad de recurrir a aumentos salariales que implicaban la participación del sector privado (Perló, 1979).

Si bien la población trabajadora de cierto sector de la capital se vio inicialmente beneficiada por este mecanismo, comenzó un rápido deterioro en la calidad de las viviendas ya que los propietarios, en respuesta al congelamiento de rentas, se abstuvieron de llevar a cabo mantenimientos de los inmuebles, lo que se extendería varias décadas.

Además, la existencia del congelamiento de rentas, que solo abarcó a cierto tipo de inmuebles en relación de su giro, ubicación, costo y antigüedad de construcción, provocó que una política de mayor envergadura, como una ley inquilinaria, no fuese posicionada en la agenda pública lo que, de alguna manera, favorecería al sector inmobiliario.

[...] podrá resultar curioso, pero de ninguna manera incomprensible que a finales de los cuarenta algunas agrupaciones de propietarios inmobiliarios se hayan pronunciado a favor de la prórroga de los decretos de congelación a cambio de algunas "compensaciones" de tipo fiscal y que, en un sentido opuesto, ciertas asociaciones inquilinarias solicitaran, inútilmente, que dichas medidas se derogasen y se sustituyeran por una ley inquilinaria que abarcase al conjunto de las viviendas arrendadas (Perló, 1979, p. 804).

En este contexto vale la pena resaltar el movimiento que generó la Liga de Defensa de Propietarios de Casas A.C. (Taibo II, 1983, p. 94) y que en algún momento planteó una alianza con un sector del movimiento inquilinario para proponer una Ley de alquileres a cambio de exenciones fiscales (Perló, 1979, p. 821). Sin embargo, un amplio espectro del movimiento inquilinario desconoció el acuerdo por lo que la propuesta terminó en el olvido.

El problema se agravaría porque, ante la poca rotación de la población¹⁹ en la vivienda con los precios congelados, comienza un deterioro de los inmuebles que, sumado a las políticas de formalización de asentamientos informales, terminaría por abonar al despoblamiento de ciertas áreas de la capital que se intensificaría hacia las siguientes décadas y que también daría lugar al completo abandono de la idea de una Ley inquilinaria.

4.1.3 El auge de la vivienda en propiedad

Con el sistema de rentas congeladas consolidado y con una alta demanda habitacional promovida por la atracción de fuerza laboral hacia la ciudad, el crecimiento de colonias “proletarias” hacia las afueras de esta fue no solo incontrolable, sino incluso promovido por las autoridades, pues resultaba un aliciente ante la incapacidad gubernamental de atender la creciente demanda habitacional. Como explica Perló: “la formación de las colonias proletarias constituía una salida, una válvula de escape a las limitaciones que mostraban en esos momentos los sistemas habitacionales tradicionales” (Perló, 1979, p. 809).

En el periodo entre 1940 y 1960 hubo una importante producción de vivienda para trabajadores en multifamiliares desde el Estado. Estos proyectos, localizados predominantemente en la centralidad urbana²⁰, originalmente fueron planeados para su colocación en alquiler asequible y con una administración centralizada. Sin embargo, como resultado de la presión política y económica ejercida en el contexto de la Guerra Fría, se impulsa el programa Alianza para el Progreso, promovido en el gobierno Kennedy y aceptado en la Conferencia de Punta del Este en 1961, con el fin de frenar los movimientos de izquierda (F. Ponce, 2022, p.184).

Esta agenda presionó, entre otras cosas, las propuestas de vivienda en alquiler institucional existente para convertirlas en vivienda en propiedad. De acuerdo con Coulomb, la baja rentabilidad y la intensidad de los subsidios que se colocaron para el alquiler provocaron que, a partir de 1963,

¹⁹ Existe una obra de teatro musical de Sergio Magaña y Francisco Gabilondo Soler llamada “Rentas congeladas” que retrata de manera cómica el fenómeno habitacional y político en la década de los sesenta en torno a esta ley.

²⁰ De acuerdo con Ponce, de los conjuntos construidos en el periodo, el 72% fueron localizados en alcaldías centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) (Ponce, 2022, p.184).

no se financiará más vivienda en arrendamiento por parte del sector público (Coulomb, 1985). al respecto Ponce comenta:

De acuerdo con lo dispuesto en él [Programa Alianza para el Progreso], se debía estimular la actividad privada en las economías de la región, exigencias que también se extrapolaron a los sistemas de tenencia de la propiedad, sustituyendo progresivamente el esquema de vivienda en alquiler implementado hasta ese entonces, por la propiedad privada como mecanismo predominante. (F. Ponce, 2022, p. 185)

En este sentido, este cambio de enfoque en la producción habitacional no tenía un componente puramente económico, sino que trataba de eliminar rastros de carácter socialista colocando nuevamente la acumulación de bienes y el consumo en el centro de los marcos de desarrollo de los países del sur global. Al respecto Landa comenta

Originalmente, las viviendas de las unidades del IMSS se ofrecían en renta. En la visión de Mario Pani y sus contemporáneos, esto permitiría que las familias ocuparan distintos espacios conforme cambiara su configuración. Además, ofrecer la vivienda en renta implicaba una crítica de la propiedad privada. Un estado que ofreciera a sus ciudadanos todo lo que pudieran necesitar eliminaría la compulsión de acumular bienes (Landa, 2018, p. 3).

Hacia las décadas de los sesenta y setenta, con el auge económico del país las estrategias de producción de vivienda pública se fortalecen, a través de los esquemas de financiamiento para la adquisición o construcción de vivienda (en propiedad). En 1963 surge el Programa Financiero de la Vivienda (PFV) que imponía a instituciones bancarias utilizar capital de ahorros públicos para préstamos de adquisición o construcción de vivienda (García, 2010, p. 4). Este programa, de acuerdo con García,

...canceló la opción de la vivienda social en alquiler, siguiendo los lineamientos de los organismos internacionales que veían en la propiedad privada una defensa contra los ideales despertados por el triunfo de la Revolución Cubana. Además, con este programa se canceló la opción de la vivienda social en alquiler. Al

mismo tiempo, la intervención del Estado garantizó por primera vez el acceso a recursos financieros que apoyaron el surgimiento de un nuevo agente: el promotor inmobiliario (García, 2010, p. 4-5).

En 1972 se funda el Infonavit, una institución que nace como un sistema de fondo de los trabajadores para el acceso a crédito de vivienda. Rápidamente se convirtió en la institución más importante de manejo de ahorros para la producción de vivienda en propiedad del país, esto se convirtió en un atractivo para las familias de clases trabajadoras que comenzaron a ver la propiedad como un mejor mecanismo que el alquiler.

Pese a lo importante de los sistemas institucionales de producción de vivienda, estos se vieron rebasados por la demanda de vivienda, por lo que se consolidarían otros mecanismos para acceder a suelo y vivienda aun cuando estos fueran de manera informal y en la periferia urbana y también porque la centralidad urbana estaba perdiendo efectividad para albergar a la vivienda que se encuentra predominantemente en alquiler, como lo comenta Pradilla en el contexto de la vivienda en las ciudades latinoamericanas:

Las vecindades centrales van desapareciendo lentamente, destruidas por los años, las inclemencias naturales, la destrucción intencional de los inmuebles por los casatenientes, la competencia desigual con los usos comerciales, la recuperación de estas áreas por el capital inmobiliario y su utilización en grandes proyectos de vivienda para estratos de altos ingresos, oficinas públicas y privadas, hoteles, estacionamientos, grandes almacenes, etc., y las obras públicas de adecuación de la vialidad y las infraestructuras a las cambiantes y crecientes necesidades del intercambio mercantil y monetario y la gestión del gran capital monopolista, la llamada "renovación urbana" (Pradilla, 1983, p.132).

Aunque las familias inquilinas de la centralidad luchaban por mantenerse en un deteriorado sistema de viviendas como resultado del congelamiento de las rentas, la producción de vivienda en alquiler se había estancado y las nuevas generaciones veían más factible la vivienda en propiedad: ya sea a través de la vivienda estatal o mecanismos de informalidad a través de la adquisición de terrenos para la autoconstrucción en la periferia. Aunque no desaparece el alquiler en la centralidad, su debilitamiento era evidente.

4.1.4 El terremoto del 85, sacudida final para el alquiler de la centralidad

Aunque la inercia de las políticas de propietarioización ya ejercían una fuerte presión al sistema inquilinario de la centralidad, el terremoto del 85 marcaría un antes y un después para la vivienda en alquiler de esta zona de ciudad. La población de la Ciudad Central predominantemente inquilina en la época vio no solo destruidas sus viviendas sino que también sufrieron la presión de sus propietarios/propietarias para desalojar inmuebles, incluso viviendo, como explica Azuela, (1987, p. 55) demoliciones de inmuebles que no fueron dañados durante el sismo.

Ante este escenario, la organización vecinal fue fundamental para establecer mecanismos de defensa, especialmente para evitar la expulsión a las periferias, un caso emblemático -que no el único- es de la Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero que realizó diferentes actividades en el contexto de la reconstrucción, pero también de organización inquilinaria (ver Ilustración 4.1) que servía como defensa para mantenerse en la centralidad, aunque fuese en alquiler.

Ilustración 4.1. Cómic producido por la Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero en el marco de acciones vecinales post terremoto del 85



Fuente: Archdaily.mx.

En el marco del escenario del sismo y con el despliegue de la movilización vecinal se anunció un decreto presidencial de expropiación de inmuebles para iniciar un programa de reconstrucción habitacional en el contexto del terremoto, este programa consistió en la expropiación de más de 3 mil inmuebles²¹ (Esquivel, 2016) ubicados en barrios populares de las áreas centrales de la capital, enmarcados en el Programa de Renovación Habitacional Popular (PRHP).

Vale la pena resaltar que ante el decreto de expropiación surgieron diferentes posicionamientos, sin embargo, las y los propietarios afectados no se movilizaron para evitar el proceso de expropiación, de acuerdo con Azuela, en contra se presentaron solicitudes de revocación y de amparo contra el decreto, pero no representaban la mayoría, esto puede ser porque las personas propietarias esperaban recibir una indemnización satisfactoria (Azuela, 1987, p. 59).

El anuncio del decreto provocó las más diversas reacciones. Por parte de los propietarios afectados no se produjo una reacción con trascendencia política significativa, ya que carecen de un espacio político relevante, lo cual deriva sin duda de su escasa importancia en relación con otros sectores económicos (Azuela, 1987, p.57).

Además, aquellos propietarios que se habían visto afectados por el congelamiento de rentas la expropiación parecía ser una buena salida ya que no existían expectativas para que sus inquilinos fueran expulsados o que acabara pronto el decreto de congelamiento, por lo que la expropiación resultó ser una salida conveniente.

Si bien los programas de reconstrucción lograron mantener a un buen número de habitantes en las centralidades de la ciudad, es importante remarcar que en buena medida quienes se quedaron se convirtieron en propietarios, así como también los expulsados a las periferias como resultado de las políticas de regularización de asentamientos informales y de construcción de vivienda en las

²¹ Es interesante resaltar que el primer decreto del 11 de octubre de 1985 declaraba 5,427 inmuebles como parte del programa; en prensa, como resultado de un error de la declaración del entonces regente de la ciudad los medios documentaron que estos se trataban de más de 7000, sin embargo, finalmente, y como resultado de correcciones sobre cómo habían sido seleccionados los inmuebles el número se redujo a 3,107, sólo unos días después del primer decreto.

periferias, por lo que un porcentaje importante de inquilinos disminuyó considerablemente entre 1970 y 2000.

Es en este periodo, además, donde se intensifica el proceso de despoblamiento de la ciudad central por lo que comenzaba a ser un foco de atención para las políticas urbanas que se consolidarían en la década de los dos miles, el Programa General de Desarrollo Urbano de 2003 lo consignaba así de acuerdo con los datos censales de INEGI:

Para 1970 su población ascendió a 2.9 millones de habitantes; sin embargo, la reducción de su tasa de crecimiento, aunada al excesivo crecimiento del primer contorno, determinó que su importancia demográfica disminuyera al 42%. Desde entonces la ciudad central ha experimentado un fuerte proceso de despoblamiento. De 1970 al 2000 su población se redujo en 1.2 millones de habitantes, para ubicarse en 1.7 millones, con lo que su participación en la población del DF descendió hasta el 20% (GDF, 2003, p. 12).

De acuerdo con Monterrubio (2014, p. 98-101) este proceso de despoblamiento se dio principalmente por:

- Pérdida de la oferta de vivienda en alquiler de la centralidad
- Desplazamiento de población como resultado de los procesos de refuncionalización de las áreas centrales.
- Estancamiento de la dinámica habitacional en las zonas céntricas.
- La presencia de una crisis económica que acelera la evolución funcional del centro en detrimento del hábitat.

La suma de estos eventos y fenómenos provocaron una importante disminución de la oferta de alquiler en la centralidad, pero también en el resto de la ciudad lo que terminó por desvanecer casi por completo en la agenda pública el inquilinato como respuesta al tema habitacional, al menos por algunos años más.

4.1.5 El modelo del regreso al centro, pero no para todos

Luego del terremoto del 85 y lo que generó para las políticas de vivienda y urbanas en la capital se abrió un nuevo y prolífico interés en la investigación de la Ciudad Central, esto tiene relación con

lo abordado en el capítulo I de este documento respecto del cambio de paradigma que implicó para las políticas públicas urbanas y de vivienda en múltiples ciudades de América Latina el llamado regreso a la centralidad.

En el año 2000, el todavía Distrito Federal con un sistema político recién estrenado aplicó una política que implicó un sistema de redensificación de las alcaldías centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), esta política estaba enmarcada en el fenómeno de despoblamiento de ciertas áreas de la centralidad y del crecimiento de la mancha urbana de la zona metropolitana como resultado de las políticas de urbanización en décadas pasadas. Por lo que se instauró un mecanismo que restringe la producción “de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad” (GDF, 2000).

Este programa es el parteaguas de una serie de políticas, programas y acciones que se han sostenido durante las últimas tres décadas para responder al dilema de la insostenibilidad de los procesos de urbanización previos a esta época, pero que han provocado efectos adversos al planteamiento político de estas propuestas.

Las intervenciones públicas de la centralidad han consolidado el atractivo de la zona por lo que, pese a que uno de los objetivos del Bando número dos expresaba que se impulsaría en las todavía delegaciones centrales “un programa de construcción de vivienda para gente humilde de la ciudad” (GDF, 2000), su producción quedó absorbida por el mercado y una buena parte de la vivienda producida al margen de ese programa se encuentra hoy como vivienda de alquiler ofertada a costo de mercado.

Es importante resaltar que la vivienda producida en el marco del Programa de Renovación Habitacional Popular se hizo, entre otras cosas, con el objetivo de evitar desplazamiento de la población popular de áreas centrales, décadas más tarde comenzaría a convertirse en vivienda en alquiler, esto ha sido estudiado por Puebla (2016, p. 83-114) en su trabajo sobre inquilinos y propietarios de áreas centrales de la Ciudad de México.

4.1.6 La figura del arrendador en la historia

El interés en el tema inquilinario tuvo su auge en los ochenta y parte de los noventa y decayó durante varios años también como resultado de lo poco atractivo que era para las políticas públicas y también como grupo social, por lo que la producción académica sobre el tema disminuyó hasta finales de los dos miles.

Aunque no abundante, las referencias sobre el inquilinato y los inquilinos en la Ciudad de México existe y es referencia incluso del nacimiento de los movimientos sociales urbanos en el Valle de México, sin embargo, las menciones a las y los propietarios como foco del discurso académico o periodístico fue más bien accesorio del primero, esto es, por supuesto, también entendido porque la producción académica estaba encargada de hacer eco de los grupos afectados, por lo cual, lo que tenemos respecto de los propietarios / casatenientes / arrendadores es poco, aun cuando estos grupos conformaron bloques de defensa ante los “embates” de los movimientos inquilinarios o de la implementación de políticas públicas que pudieron ser desfavorecedoras para estos.

Sin embargo, pese a lo anterior, es posible reconstruir un discurso que se movilizó en torno a los arrendadores, en diversas ocasiones:

- Existe un claro, aunque no expresado literalmente, posicionamiento sobre que el arrendador siempre es percibido como propietario del inmueble, aun cuando en la práctica el arrendador pueda tratarse de un actor distinto del propietario. Es decir, quien “cobra la renta” puede ser un gestor o un subarrendador, problema que es relevante, por ejemplo, ante el creciente debate sobre la regulación de los sistemas de renta de corta y mediana estancia como Airbnb, algo que será revisado más adelante.
- Desde inicios del siglo pasado, con el movimiento inquilinario de los veinte ya existía el discurso sobre que el limitar las ganancias de los arrendadores sobre el alquiler desincentivaría su oferta. Algo muy en concordancia con las lógicas de propiedad privada en relación con la participación económica.
- Aunque en la primera mitad del siglo XX algunas propuestas hacia reformar o regular los alquileres tenían como un actor importante a los grandes empleadores como promotores de la atención de vivienda para la clase obrera, con el paso del tiempo y el desfase hacia

economías neoliberales estas consignas fueron desapareciendo de los movimientos sociales y de las agendas públicas.

- La participación de los gobiernos en lo que era entendido como conflictos propietarios-inquilinos era, al parecer sigue siendo, de control con fines políticos que le permitieran movilizar o apaciguar movilizaciones en defensa de la vivienda para convertirlo el capital político.

4.2 LA CRISIS DE LA VIVIENDA Y EL ASCENSO DEL ALQUILER EN LA AGENDA PÚBLICA

La vivienda se ha convertido en un bien de difícil acceso y, aunque primordial en las dinámicas de reproducción de vida, esta ha entrado de manera relevante en los mecanismos de reproducción del capital, por lo que se ha convertido también en una forma dominante de inversión de capital.

La vivienda en alquiler se ha convertido en el mecanismo más eficiente la habitar la centralidad, de acuerdo con los datos de la Encuesta Nacional de Vivienda en la Ciudad de México el 45.82% de quienes alquilan lo hace porque no tienen acceso a crédito y un 9.42% porque la mensualidad es menor que una hipoteca. Es decir, la mayor parte de las viviendas habitadas en alquiler lo son porque los ingresos no son suficientes para acceder a una vivienda en propiedad.

En el mismo contexto aparece un actor relevante que compite con la vivienda en alquiler y que se encuentra en el debate público sobre su regulación: las plataformas de renta de corta estancia como Airbnb. Si bien para diversos especialistas el fenómeno pareciera no ser representativo cuantitativamente de la vivienda en alquiler en la ciudad, sí lo ha sido en términos de su crecimiento y la concentración de este en las alcaldías que tienen el mayor porcentaje de vivienda en alquiler de la ciudad, algo que se describirá en el capítulo V.

Sobre lo anterior, cabe destacar que, la ex-jefa de gobierno, Claudia Sheinbaum anunció en 2022 un convenio de colaboración entre el gobierno de la ciudad y Airbnb, lo que provocó molestia en un sector de la población que recientemente se había manifestado en contra de la plataforma y pedía una regulación del alquiler en la capital.

El alquiler de viviendas se ha convertido en un mecanismo clave para garantizar el acceso a la vivienda de las futuras generaciones. Este tema, como se ha mencionado anteriormente, resulta atractivo para los partidos políticos, que lo utilizan como una estrategia para captar votantes en las áreas centrales de las ciudades, especialmente entre quienes aspiran a vivir en esas zonas. Esta dinámica no es nueva; décadas atrás, los actores políticos ya se posicionaban en torno al tema del alquiler en contextos urbanos.

Además, es importante destacar que las dificultades para acceder a una vivienda en alquiler en las áreas centrales no se limitan únicamente a factores económicos, aunque este sea el principal obstáculo. Otros elementos, como la edad, el género, la raza, la condición migratoria y las condiciones de habitabilidad, también influyen significativamente. Estos factores suelen generar barreras adicionales que dificultan el acceso al alquiler para ciertos grupos lo que intensifica dinámicas de segregación socioespacial.

CAPÍTULO V

Lo natural es la casa propia

Hay varios puntos de vista para ver la propiedad, si puedes invertir sin ir a créditos hipotecarios es bueno si sabes cómo hacerlo, en dónde, con asesoría correcta, con conocimiento de que el desarrollador es conocido y que no habrá problemas y que estás tomando una decisión de largo plazo a un lugar, que aunque no vas a vivir en él, requiere atención y mantenimiento. Es una responsabilidad que bien manejada puede darte beneficios, ahora que si no está a tu alcance, creo que es mucho mejor rentar.

V3, vendedor, 37 años, asesor inmobiliario

Colonia Juárez

Silencio en casa es un cuarto propio. Una mesa y una computadora es un cuarto propio. No compartir vivienda con diez personas es un cuarto propio. Tener quién te cuide a las crías para arrastrar la pluma es un cuarto propio.

Dhalia de la Cerda, Desde los zulos

5.1 ASPECTOS SOCIODEMOGRÁFICOS DE LOS INQUILINOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO

El tema de los datos – la falta de- es una constante en la evaluación de fenómenos de vivienda en renta, esto ha sido -entre otras cosas- porque el levantamiento de información, aunque existente no siempre es eficiente o congruente, censar a los inquilinos ha pasado por múltiples procesos que nos ha llevado a no ser tan precisos en cómo evaluamos el fenómeno y, también, en entender los cambios a lo largo del tiempo.

Uno de los debates más relevantes sobre la estadística inquilinaria es qué es y cómo se reconoce a una vivienda en renta, debate que sigue vigente al día de hoy. Entre ello está la falta de consistencia en el levantamiento de los censos y las encuestas intercensales que se han realizado en México desde 1950, esto debido a la formulación de las preguntas que se establecen para definir la tenencia y, sobre todo, el interés de los gobiernos para obtener información sobre ciertos fenómenos vinculados a la vivienda. Esto nos ha llevado a tener mayor especificidad sobre ciertas características de tenencia frente a otras, lo que no permite una trazabilidad en los diferentes instrumentos que se generan para recoger la información. Por ejemplo, desde el censo del año 2000 se han incorporado preguntas que llevan a saber más sobre las formas de financiamiento y el estado del pago de las viviendas propias (Tabla 5.1).

Por ello, los estudios sobre alquiler siempre cuentan con un sesgo, primero comparativo temporalmente y el otro respecto de la sobre o subrepresentación de ciertos fenómenos, por ejemplo, el que una parte de la vivienda prestada (que para el caso de la Ciudad de México representa el 18.2% (ENVI, INEGI, 2020)) de la vivienda habitada sea catalogada como tal, no anula que ésta esté en alguna forma de alquiler. Es decir, que sus habitantes paguen por esa vivienda que han declarado como vivienda prestada (pago que puede darse en dinero o

con servicios el habitarla). Sobre esto, resulta importante reconocer que, de acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (INEGI, 2020b), el 25.7% de las viviendas declaradas como viviendas prestadas, también declararon pagar algún monto por esa vivienda, lo que implica una forma oculta de alquiler.

El desfase de la información ha sido expresado por Coulomb en varias ocasiones (2006, p. 115) y retomado más tarde por Sobrino (2020) al referirse a la evolución del alquiler en México. Al respecto, Gilbert y Varley (1990) también nos comparten una crítica en relación con las estadísticas de la vivienda en renta en México, problema que, dicho sea de paso, parece extenderse en la región de América Latina.

Para estimular la vivienda en alquiler, es, por supuesto, necesario saber quiénes alquilan alojamiento. Desafortunadamente, hay muy pocos datos disponibles en México. Ni la literatura académica ni las publicaciones gubernamentales nos proporcionan información adecuada; de hecho, sabemos mucho más sobre los propietarios en la Gran Bretaña del siglo XIX que sobre sus equivalentes actuales en México. Esta brecha en nuestro conocimiento no es peculiar de México: hay pocas ciudades en América Latina donde se disponga de datos adecuados (Gilbert y Varley, 1990, 23).

Cabe resaltar que, desde el censo de 2010, la pregunta sobre la tenencia de la vivienda ya no forma parte del cuestionario básico, sino que se ha integrado al cuestionario ampliado, lo que implica que la información sobre tenencia de la vivienda ya no se encuentra para todas las viviendas censadas, sino que se realizan a través de un muestreo, haciendo menos precisa la información. Esto es relevante porque, como veremos, la información de la tenencia de la vivienda puede ser muy dispar incluso al interior de los municipios o alcaldías, lo que implica un desfase sobre la información de tenencia con que se cuenta. En el caso de la Ciudad de México esto resulta de gran importancia cuando tenemos zonas con condiciones diversas y complejas como es el caso de la alcaldía Cuauhtémoc, en la zona central de la capital mexicana, por ejemplo.

Tabla 5.1. Preguntas sobre tenencia de la vivienda en los censos en México desde 1950

INSTRUMENTO	AÑO	PREGUNTA SOBRE TENENCIA DE LA VIVIENDA	OPCIONES DE RESPUESTA EN EL CUESTIONARIO
CENSO	1950	¿Es propia la casa?	Sí No
CENSO	1960	Si la vivienda es propia, márquese una (X)	X
CENSO	1970	¿La vivienda es propia? (aunque esté totalmente pagada)	Sí No
CENSO	1980	¿Esta vivienda es...	propia? (aunque se esté pagando o esté hipotecada)-----> 1 rentada? -----> 2 prestada o en otra situación?-----> 3
CENSO	1990	¿Esta vivienda es...	propia? -----> 1 rentada?----->2 ¿Está en otra situación? ----->3
CENSO	2000	¿Esta vivienda es propiedad de alguna persona que vive aquí?	Sí * ¿Está pagándose? * ¿Está totalmente pagada? * ¿Está en otra situación? No * ¿Está rentada? * ¿Está prestada, la cuidan o en otra situación?
CENSO (Cuestionario ampliado)	2010	¿En esta vivienda...	Vive el dueño o propietario-----> 1 pagan renta?----->2 ¿La ocupan en otra situación? ----->3
CENSO (Cuestionario ampliado)	2020	¿En esta vivienda:	vive la persona que es dueña o propietaria----->1 se paga renta? ----->2 ¿Es de un familiar o les prestan la vivienda? ----->3 ¿La ocupan en otra situación? ----->4

Fuente: Elaboración propia con base en documentación de los censos 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010 y 2020 de INEGI.

5.1.1 Características generales del alquiler en la Ciudad de México

En la última década la vivienda en alquiler ha cobrado relevancia entre otras cosas porque el acceso a la vivienda en propiedad ha comenzado a ir en declive en ciertas áreas de la ciudad como resultado del estancamiento de los ingresos, el incremento de los empleos informales, el encarecimiento de la vivienda y el endurecimiento de los esquemas hipotecarios. En este apartado se presentan las condiciones generales de la vivienda en alquiler en la centralidad a

partir de la información estadística oficial con el fin de tener como antecedente el contexto de la zona objeto de estudio de este trabajo, es decir, las condiciones sociodemográficas de las viviendas en alquiler en la centralidad urbana de la Ciudad de México. Más adelante se ahondará, en relación con esta información y con lo recogido a través de entrevistas los fenómenos y prácticas sobre el alquiler en los casos de estudio.

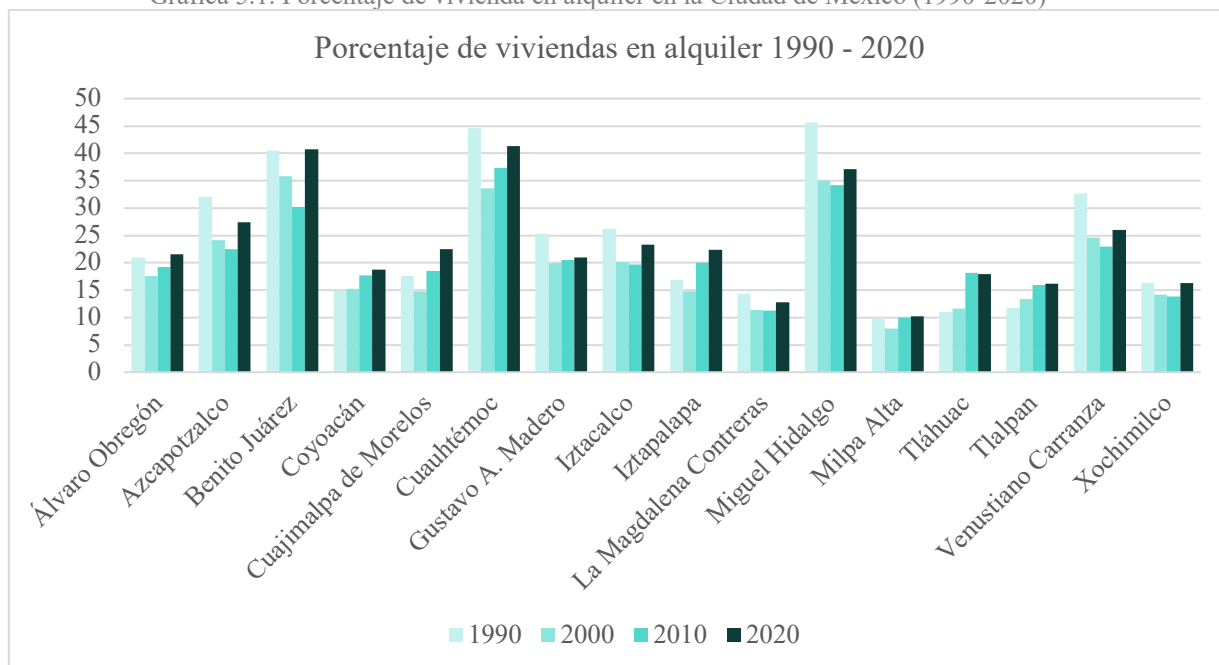
Primero, es necesario resaltar que, como se vio en el capítulo III, respecto a los antecedentes de la vivienda en la Ciudad de México, ésta solía contar con un porcentaje importante de vivienda en alquiler, algo que disminuyó considerablemente para el año 2000. Sin embargo, en el registro Censal de INEGI en 1990, la vivienda en renta todavía era dominante en varias de las delegaciones del Distrito Federal, como puede observarse en la Gráfica 5.1.

Para la década de los años dos mil hubo una caída relevante para el alquiler en prácticamente todas las -todavía- delegaciones de la capital mexicana, esto como resultado de las políticas federales de promoción y producción de vivienda en propiedad en las periferias, lo que continuó con la reducción de la población inquilina, década en donde se perciben los porcentajes más bajos de vivienda en renta en el periodo 1990 – 2020.

Más tarde es posible identificar un crecimiento importante del alquiler entre 2010 y 2020, en donde el aumento es considerable y más notorio en las alcaldías centrales, objeto de esta investigación (ver Gráfica 5.1) En esta información es posible ver que -a excepción de la alcaldía Tláhuac- en casi todas las alcaldías se mostró una diferencia positiva en la vivienda en alquiler en el periodo 2010-2020, resaltando a la alcaldía Benito Juárez con una diferencia de 10.4 puntos porcentuales, como puede verse en la Tabla 5.2.

Destacar que el crecimiento del alquiler coincide en periodo temporal y espacial con las políticas de renovación urbana de la centralidad en la Ciudad de México. En primera instancia con la política del Bando 2 y la Norma 26 para promover la producción de vivienda en las alcaldías centrales (Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza). Y en un segundo momento con los programas de movilidad ejecutados durante los sexenios de Marcel Ebrard y Miguel Ángel Mancera, en donde destacan los proyectos del Metrobús y el sistema de bici pública Ecobici (ver Cartografía 5.1 y Cartografía 5.2).

Gráfica 5.1. Porcentaje de vivienda en alquiler en la Ciudad de México (1990-2020)



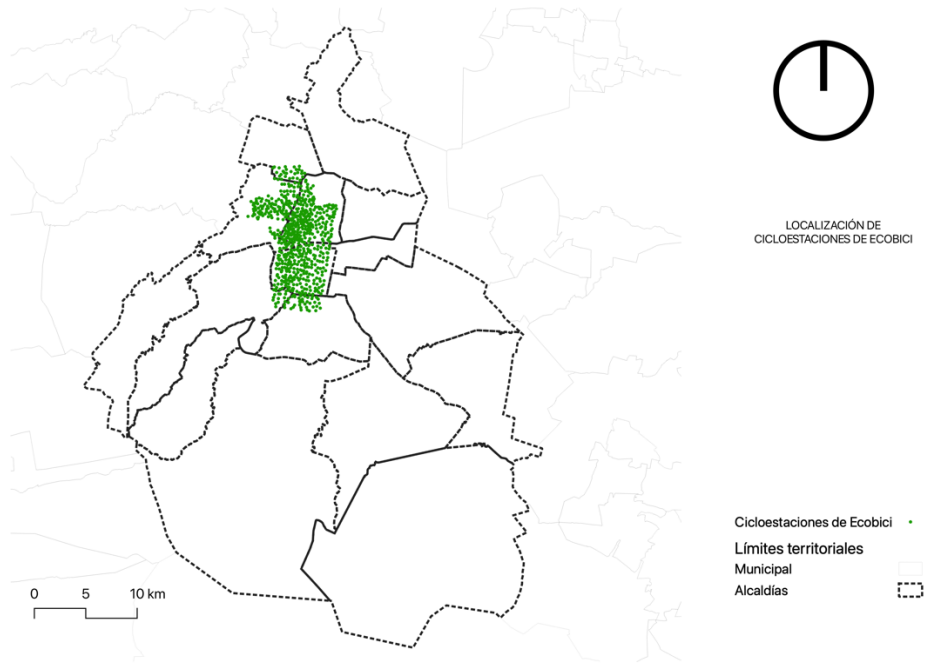
Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI 1990, 2000, 2010 y 2020.

Tabla 5.2. Diferencia porcentual de vivienda en renta, periodo 2010-2020

ALCALDÍA	DIFERENCIA PORCENTUAL DE VIVIENDA EN RENTA 2010-2020	Relación de diferencia
Álvaro Obregón	2.329	▲
Azcapotzalco	4.811	▲
Benito Juárez	10.448	▲
Coyoacán	1.058	▲
Cuajimalpa de Morelos	3.919	▲
Cuauhtémoc	3.286	▲
Gustavo A. Madero	0.399	▲
Iztacalco	3.618	▲
Iztapalapa	2.336	▲
La Magdalena Contreras	1.445	▲
Miguel Hidalgo	2.785	▲
Milpa Alta	0.231	▲
Tláhuac	-0.323	▼
Tlalpan	0.677	▲
Venustiano Carranza	3.016	▲
Xochimilco	2.384	▲

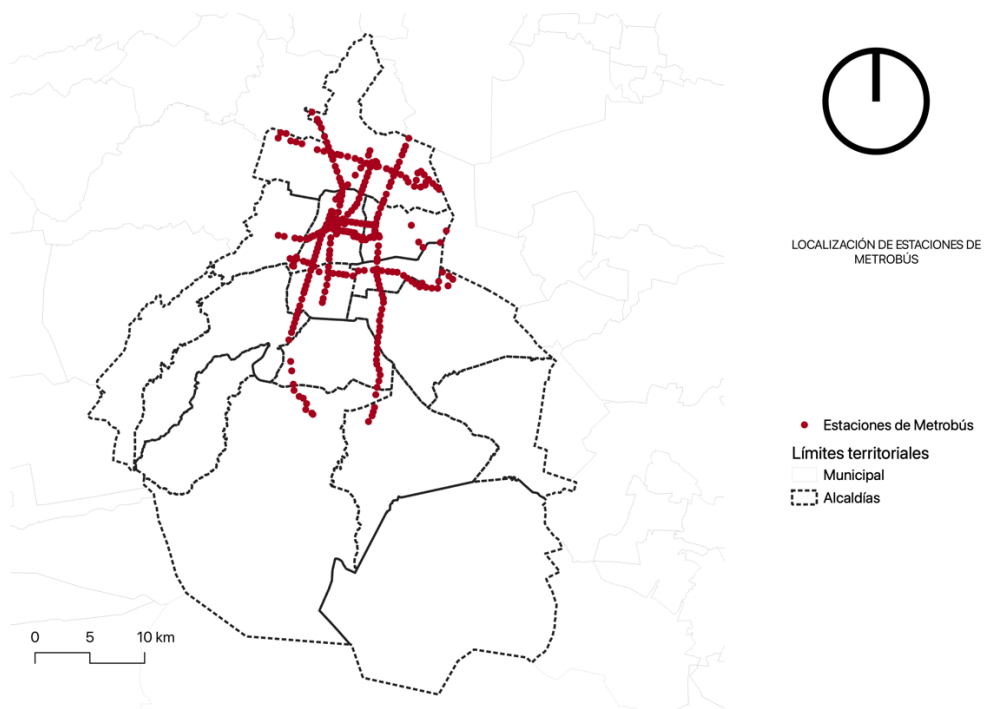
Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI 2010 y 2020.

Cartografía 5.1. Localización de cicloestaciones de Ecobici



Fuente: Elaboración propia con información del portal de datos abiertos del Gobierno de la Ciudad de México.

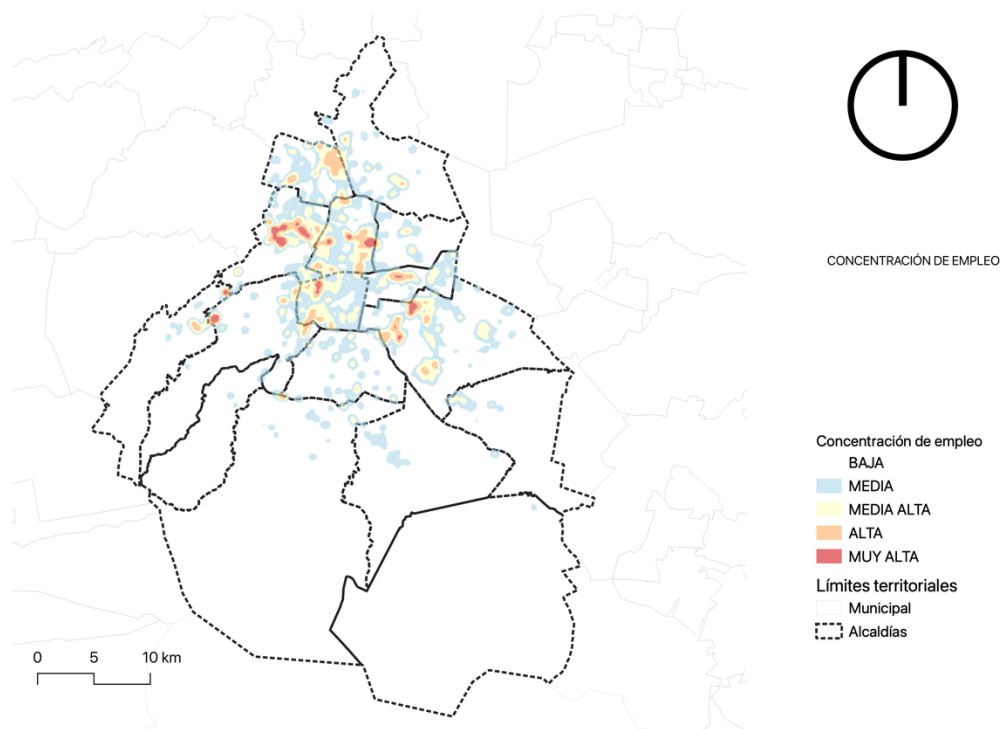
Cartografía 5.2. Localización de estaciones de Metrobús



Fuente: Elaboración propia con información del portal de datos abiertos del Gobierno de la Ciudad de México.

Además de concentrar el equipamiento e infraestructura de movilidad, son las alcaldías centrales las que históricamente han sido nodos concentradores de empleo, al aglutinar en buena medida las unidades económicas, especialmente las del sector terciario. Es también por esta razón que hay un interés en la centralidad en términos de habitabilidad, pues permite también la cercanía a los empleos (ver Cartografía 5.3).

Cartografía 5.3. Grado de concentración de empleo

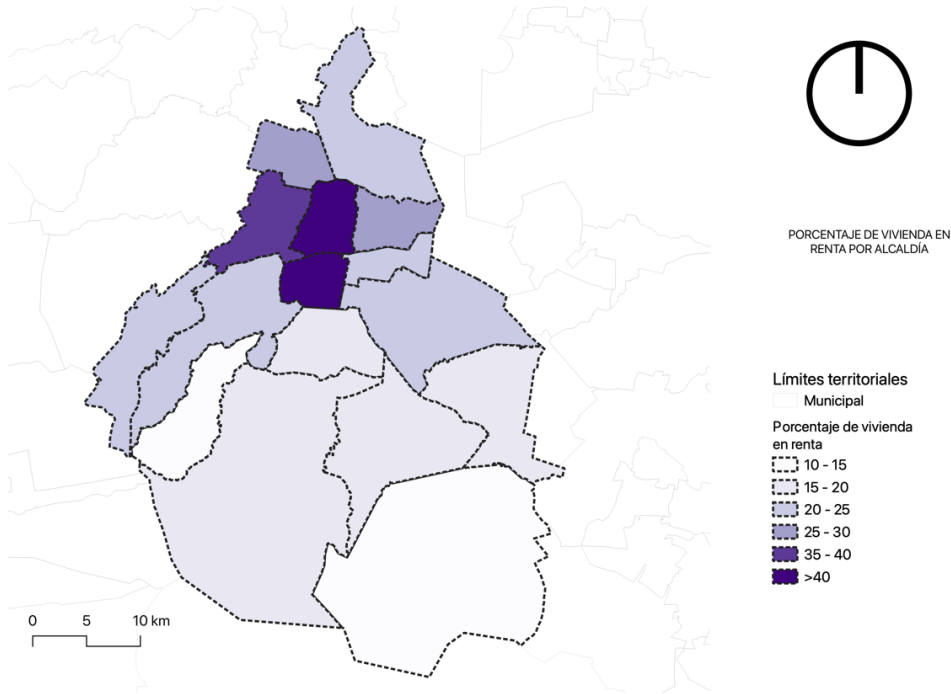


Fuente: Elaboración propia con información del portal de datos abiertos del Gobierno de la Ciudad de México.

Es esta localización de intervenciones, la mejora de infraestructura vial y de equipamiento, la concentración de empleos, entre otros factores lo que intensificó la atracción hacia la centralidad de la Ciudad de México, esto a su vez provocó que el aumento del costo de suelo bien ubicado debido a la multiplicidad de actores interesados en éste. Fenómeno caracterizado por Giglia y Duhau (2004, 2008) como la ciudad del espacio disputado. La vivienda es uno de elementos afectados en esta dinámica, lo que ha provocado que el costo de esta en la centralidad sea menos accesible para la vivienda habitada en propiedad y más atractiva para el alquiler.

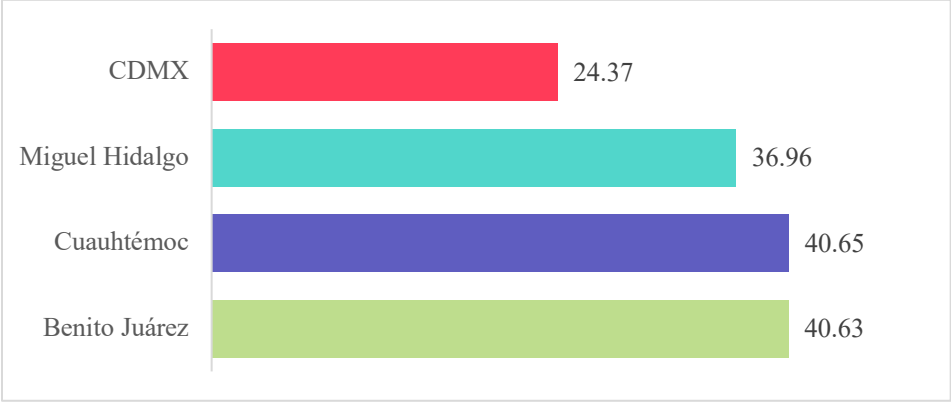
Las alcaldías centrales son las que concentran los mayores porcentajes de vivienda en renta de la capital (y se encuentran también en el top 5 de mayor porcentaje a nivel nacional). Con porcentajes del 40.6% para Cuauhtémoc y Benito Juárez; y de 36.9% para Miguel Hidalgo (. Cartografía 5.4 y Gráfica 5.2). Estas alcaldías concentran el 31.1% de la vivienda en renta de toda la ciudad, de acuerdo con datos del cuestionario ampliado del Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020a).

Cartografía 5.4. Porcentaje de viviendas en alquiler en la Ciudad de México por alcaldía



Fuente: Elaboración propia con información del Cuestionario Ampliado del Censo de INEGI, 2020.

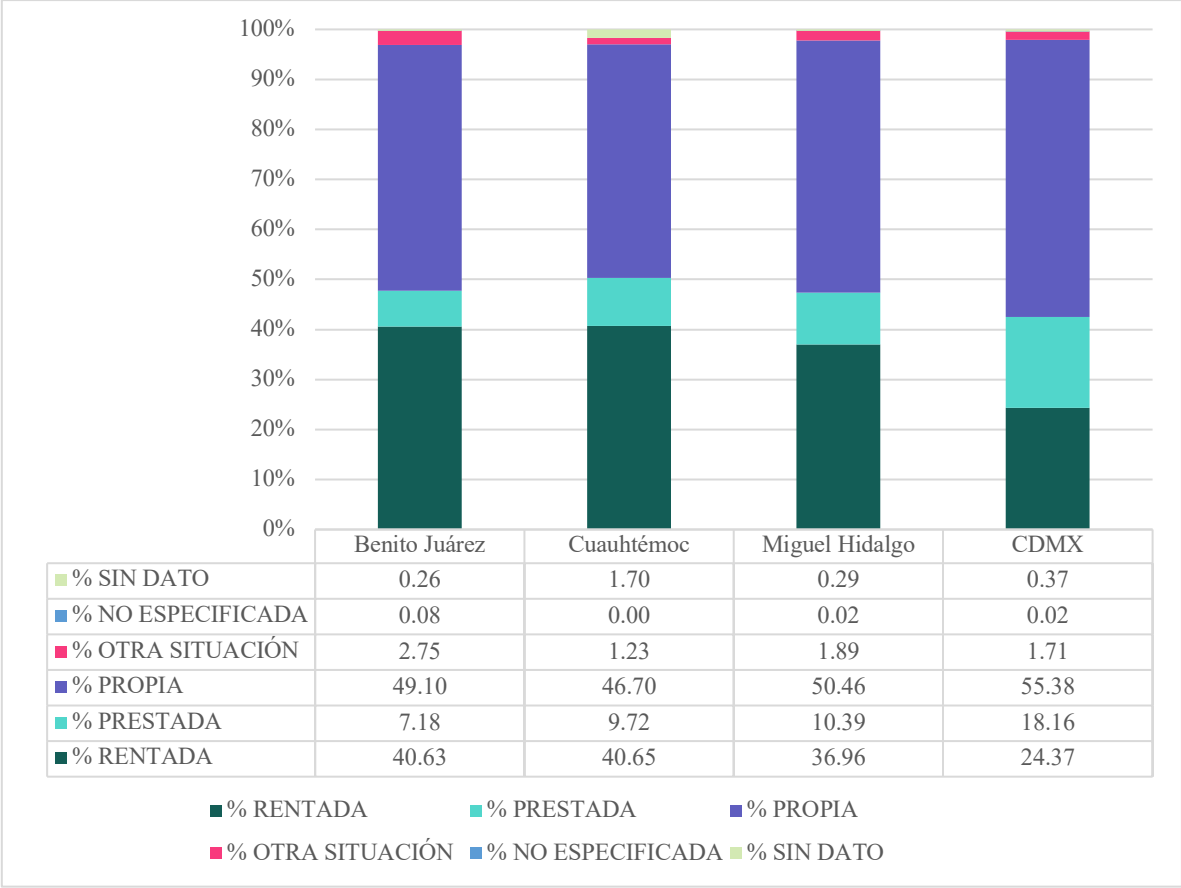
Gráfica 5.2. Porcentaje de vivienda en alquiler en 2020



Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2020.

No quisiera dejar a un lado, por las razones que expuse líneas arriba, la importancia de la vivienda prestada. Al respecto, vale la pena resaltar que no son datos menores lo que arroja este tipo de tenencia, incluso en las alcaldías centrales que son sujeto de este análisis, por lo que a continuación comparto el desglose de la vivienda por tipo de tenencia en las alcaldías de esta investigación y en la Ciudad de México en general (ver Gráfica 5.3). Como puede observarse, la vivienda prestada, aun cuando ésta es menor en la centralidad que en el resto de la ciudad, sigue teniendo una importante incidencia que no puede pasar desapercibida para los fenómenos habitacionales, quizá especialmente para el alquiler. En los casos de las alcaldías centrales seleccionadas, si sumamos los porcentajes de la vivienda prestada con la vivienda en renta, tendremos porcentajes que se acercarán a los datos que tenemos para la vivienda en propiedad.

Gráfica 5.3. Porcentaje por tipo de tenencia en la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con información del Cuestionario Ampliado del Censo de INEGI, 2020.

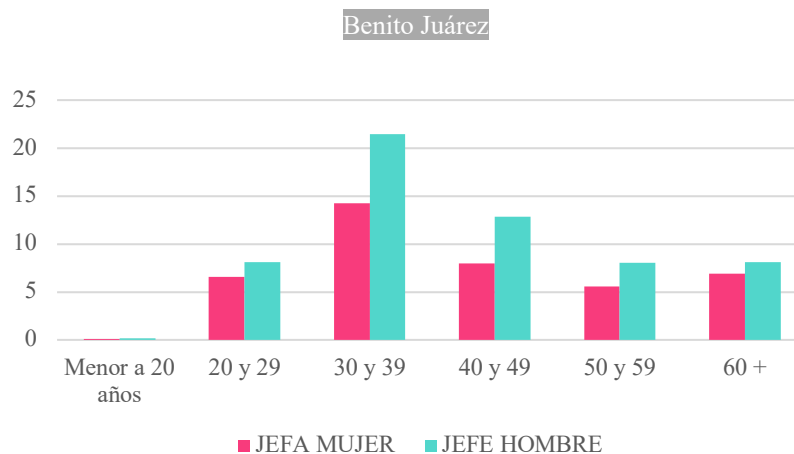
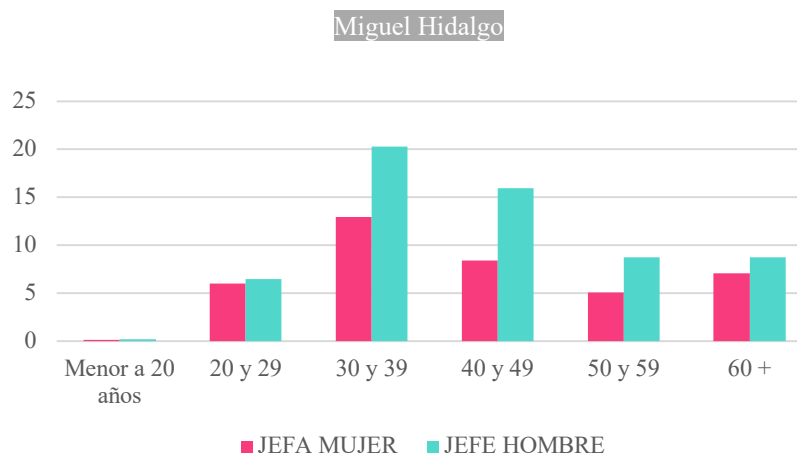
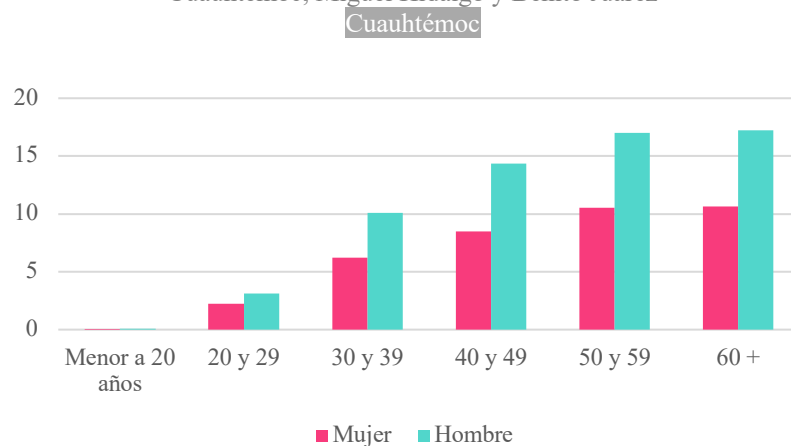
Lo anterior es relevante porque permite cuestionar el peso del alquiler si se reconoce parte de esta vivienda prestada en una dimensión crítica de arrendamiento y su funcionamiento en términos de seguridad jurídica para inquilinos y arrendadores.

Respecto de las condiciones de género²² de las personas habitantes de la vivienda en alquiler, cabe resaltar que aunque las alcaldías centrales sujeto de estudio de este trabajo concentran los mejores indicadores de desarrollo humano a nivel país (PNUD, 2022), lo cierto es que en materia de género en estas alcaldías, las jefaturas de la vivienda en alquiler continúa siendo liderada por hombres en todos los rangos etarios (ver Gráfica 5.4), aun cuando se ha revelado que las mujeres, la población de las disidencias sexuales y migrantes (Gilbert, Alan, 2010, p.41) son quienes suelen necesitar más del alquiler.

Al respecto es importante resaltar que existe una problemática relevante en materia de acceso a la vivienda en alquiler que ha sido poco explorada en la literatura académica. Y que, estas dificultades de acceso a la vivienda, aunque en diferentes grados, son transversales en todas las clases sociales. En el caso del alquiler, las mujeres suelen sufrir mayor discriminación para acceder a una vivienda en renta, es altamente probable que esa diferencia en las jefaturas sea resultado de estas dificultades de acceso en los procesos de alquiler, pues, como veremos en las entrevistas, las personas arrendadoras suelen ver a mujeres solteras o mujeres con hijos como perfiles poco idóneos para el alquiler, lo que vulnera doblemente su acceso a la vivienda, pues su carácter de personas cuidadoras les limita el acceso a empleos y cuando se tienen acceso a estos se vulnera a través de la brecha salarial. De acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gastos por Hogar (INEGI, 2022), los ingresos de las mujeres en la Ciudad de México disminuyen mientras aumenta el número de hijos, sin embargo, esto no sucede así con los hombres (ver Gráfica 5.5).

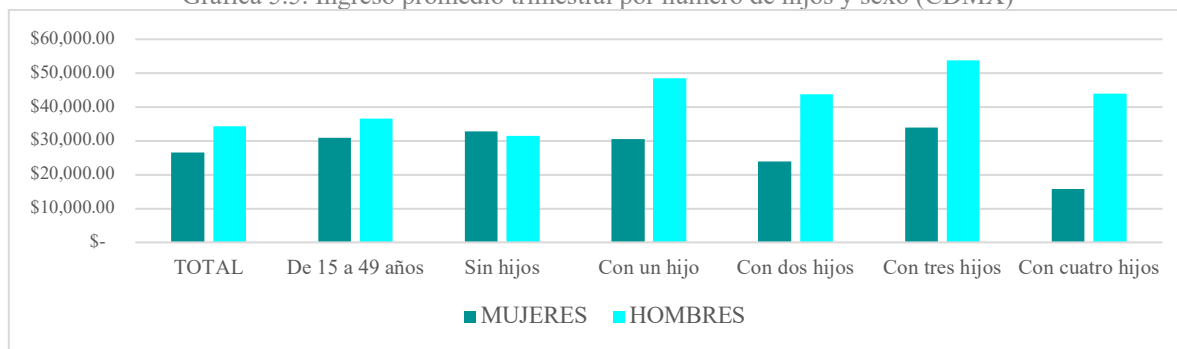
²² Aquí es importante declarar que tanto el Cuestionario Ampliado como el Censo recogen la categoría “sexo” en las preguntas, por lo que no recoge de manera fina la adscripción de género de los habitantes del hogar, esto limita la información al binarismo hombre-mujer.

Gráfica 5.4. Jefaturas de viviendas de alquiler desglosadas por rango etario y sexo para las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez



Fuente: Elaboración propia, con datos del Cuestionario Ampliado del Censo, INEGI, 2020.

Gráfica 5.5. Ingreso promedio trimestral por número de hijos y sexo (CDMX)



Fuente: Elaboración propia con información de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gastos por Hogar, INEGI, 2022.

Otro elemento relevante en la centralidad vinculado a la vivienda de alquiler es el de los corresidentes. Y no se trata de un tema nuevo como ha aparecido en algunos titulares de noticias argumentando que se trata de una “nueva tendencia” (NTX, 2018; Tasvalúo, 2023), sino que es una práctica común, especialmente en áreas de alta movilidad residencial, en donde la migración suele ser una tendencia natural (Valette, 2022). Para el caso de las alcaldías centrales de la capital mexicana esto es común porque permite a los nuevos residentes localizarse en un lugar cercano a escuela, empleo o servicios con más o menos cierta facilidad y evitando la tortuosa burocracia que implica los mecanismos más formales de alquiler.

De acuerdo con datos del Cuestionario Ampliado del Censo de 2020 de INEGI, de la vivienda rentada en Ciudad de México el 4.8% es ocupada por hogares corresidentes, es decir, hogares en donde no existe ningún parentesco entre los integrantes de ese hogar. Sin embargo, esta información cambia cuando vemos la información de las alcaldías que cuentan con la concentración mayoritaria de alquiler: Benito Juárez con el 9.38%, Cuauhtémoc con el 10.34% y Miguel Hidalgo con el 7.66% (ver Gráfica 5.6). Es decir, hay una mayor tendencia a los hogares corresidentes en las áreas de mayor alquiler.

Esto es relevante porque en el subalquiler existe un universo complejo que, en algunas ocasiones, implica informalidad como resultado de las dinámicas del propio proceso de búsqueda de renta y los requisitos solicitados para hacerlo de manera formal. Es así que existe un mercado de subarrendamiento en donde quienes subarriendan lo hacen sin que el propietario esté informado de esta práctica.

Gráfica 5.6. Tipo de hogares en viviendas de alquiler en la Ciudad de México

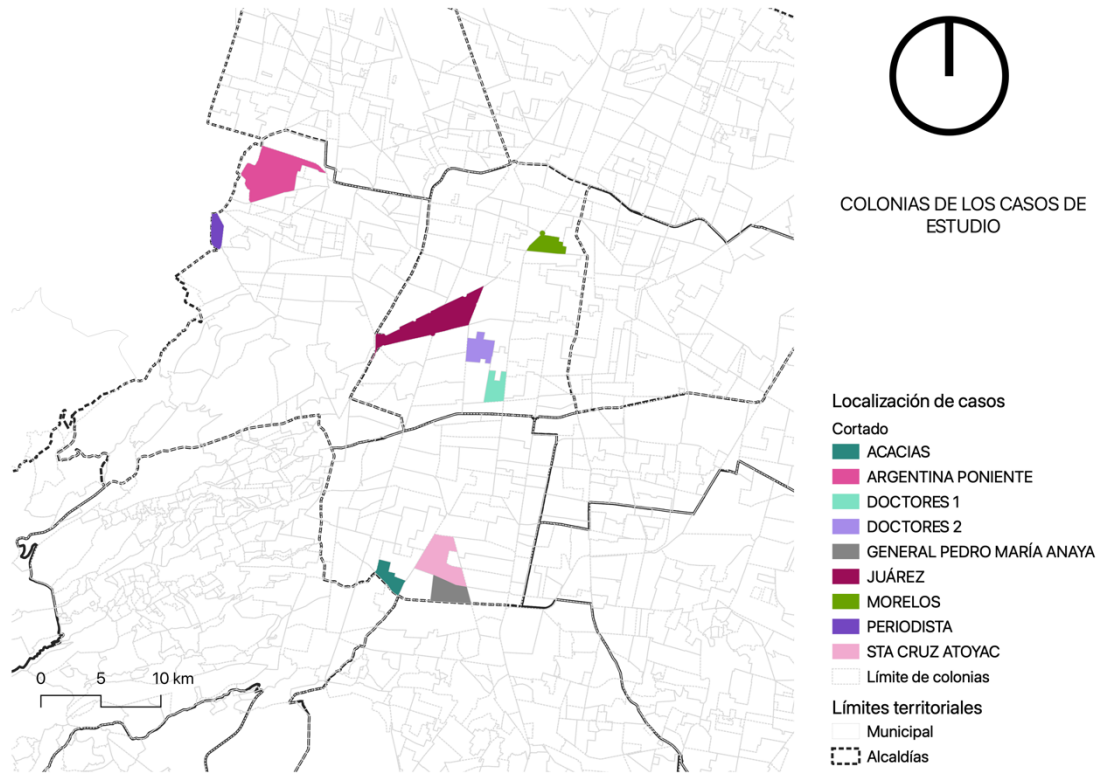


Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2020.

5.2 PERFIL DE CASOS Y SUJETOS DE ENTREVISTAS

Como se mencionó en el apartado metodológico, para la investigación se utilizó la información proveniente de nueve casos, proyectos inmobiliarios construidos después de 2020 y que fue posible rastrear información sobre su colocación como viviendas para venta y renta. Los proyectos se ubican en ocho colonias distribuidas en las tres alcaldías objeto de estudio, como se muestra en la siguiente cartografía. La selección de casos se realizó a través de tres factores: 1) la distribución en las alcaldías sujeto de estudio, 2) el costo de las unidades de vivienda y; 3) la accesibilidad de acceso a la información de los inmuebles y la facilitación para la elaboración de las entrevistas.

Cartografía 5.5. Colonias de ubicación de los casos de estudio



Fuente: Elaboración propia, con información de IECM, 2023.

Se caracterizó el perfil de cada uno de los proyectos, ubicando elementos como el tipo de desarrollo, el número de viviendas producidas, tipología de las unidades de vivienda, el costo de vivienda promedio para sus unidades de menor metraje, el costo promedio de renta y, en los casos que fue posible obtener la información, el número aproximado de unidades que se encontraban en alquiler hasta junio de 2024. Esto permitió establecer un perfil general de los proyectos y también establecer un aproximado de su colocación al mercado de alquiler. A continuación se muestra el detalle de información recogida al respecto.

Tabla 5.3. Características de proyectos de los casos de estudio

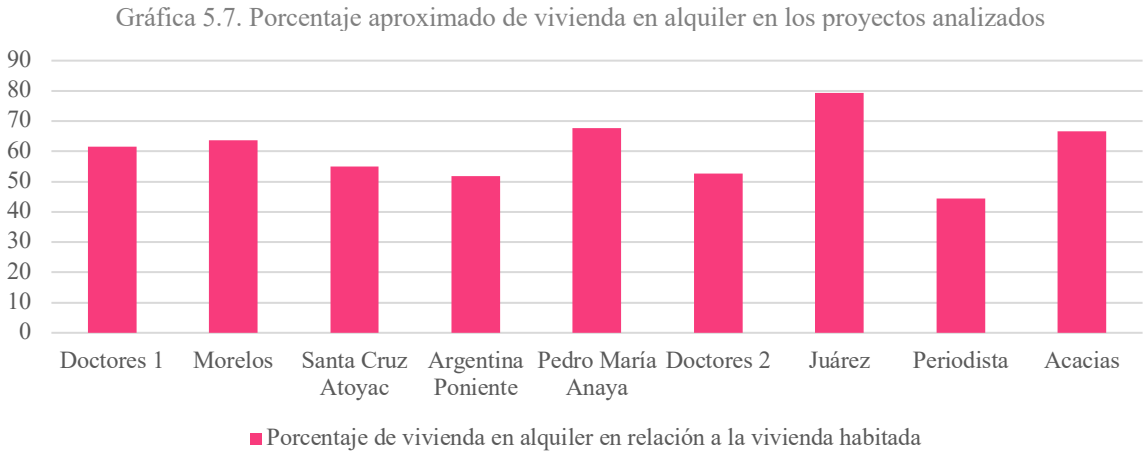
ID	Colonia	Alcaldía	Características	Número de unidades de vivienda del edificio o desarrollo	Habitados (junio de 2024)*	Costo de inicio de venta para las unidades de menor tamaño (2021 - 2022)	Tipos de unidad	Precios promedio de alquiler a junio de 2024	Número de departamentos en alquiler (hasta junio de 2024)*	Porcentaje de vivienda en alquiler en relación a la vivienda habitada	Número de unidades en SRCE
1	Doctores 1	Cuauhtémoc	Desarrollo habitacional, 4 torres (1 por construir)	242	135	\$ 2,200,000	1, 2 y 3 habs. Entre 52 y 75 m2	\$ 13,000	83	61.48	5
2	Morelos	Cuauhtémoc	Desarrollo habitacional, 3 torres	120	113	\$ 1,550,000	1 y 2 habs. Entre 51 y 60 m2	\$ 8,500	72	63.72	0
3	Santa Cruz Atoyac	Benito Juárez	Desarrollo habitacional, 3 torres, 22 niveles	503	455	\$ 4,538,000	1, 2 y 3 habs. Entre 52 y 110 m2	\$ 26,000	250	54.95	S/D
4	Argentina Poniente	Miguel Hidalgo	Desarrollo habitacional 1 edificio, 18 niveles	616	556	\$ 2,200,000	2 y 3 habs. Entre 52 y 83 m2.	\$ 15,000	288	51.80	0
5	Pedro María Anaya	Benito Juárez	1 torre, 19 niveles, comercio en planta baja	352	310	\$ 5,250,000	2 y 3 habs. Entre 65 y 130 m2.	\$ 28,500	210	67.74	S/D
6	Doctores 2	Cuauhtémoc	1 torre, 12 niveles y comercio en planta baja	203	190	\$ 1,829,000	2 habs. Entre 45 y 51 m2	\$ 17,500	100	52.63	5
7	Juárez	Cuauhtémoc	1 torre, 11 niveles	63	S/D	\$ 4,800,000	1 y 2 habs. Entre 51 hasta 100 m2	\$ 26,000	50	79.37	10
8	Periodista	Miguel Hidalgo	2 torres de 22 niveles	399	360	\$ 4,750,000	2 y 3 habs. Entre 54 y 90 m2	\$ 27,000	160	44.44	0
9	Acacias	Benito Juárez	2 torres de 6 niveles	129	120	\$ 4,900,000	2 y 3 habs. Entre 55 y 90 m2	\$ 25,000	80	66.67	3

Fuente: Elaboración propia con información de Dictámenes de Impacto Urbano, SEDUVI, sitios web de oferta inmobiliaria y levantamiento de campo.

Se recogió la información de estos nueve proyectos con una oferta de 2,627 unidades de vivienda, en algunos casos de proyectos con más de 600 unidades habitacionales, como el caso del desarrollo de la colonia Argentina Poniente en la alcaldía Miguel Hidalgo. Es importante destacar que el monto de las viviendas ofertadas de las unidades de menor tamaño (entre 52 y 64 m2) fluctuó entre 1'850,000 y 5'250,000 pesos mexicanos, esto fue para los desarrollos en la colonia Morelos en la alcaldía Cuauhtémoc y en la colonia Pedro María Anaya en la Benito Juárez, respectivamente, esta información con corte a junio de 2024.

De los proyectos se monitoreó, a través de llamadas telefónicas, comunicación vía mensajes (WhatsApp) y visitas, el número de departamentos habitados y un aproximado del número de viviendas que estaban colocadas en alquiler. Este dato se obtuvo a través de entrevistas con vendedores o administradores de los proyectos, por lo que se tiene un estimado del porcentaje de viviendas de alquiler en relación con las viviendas habitadas hasta la fecha del corte de recogida de información.

La Gráfica 5.7 nos muestra que, en promedio, el 57% de la oferta de vivienda de estos proyectos se encuentra colocada en alquiler. En todos los casos, a excepción del proyecto en la colonia Periodista, el porcentaje supera el 50% y resalta el caso de la colonia Juárez que además cuenta con una alta oferta de vivienda en los sistemas de renta de corta y mediana estancia (SRCME) (Airbnb).

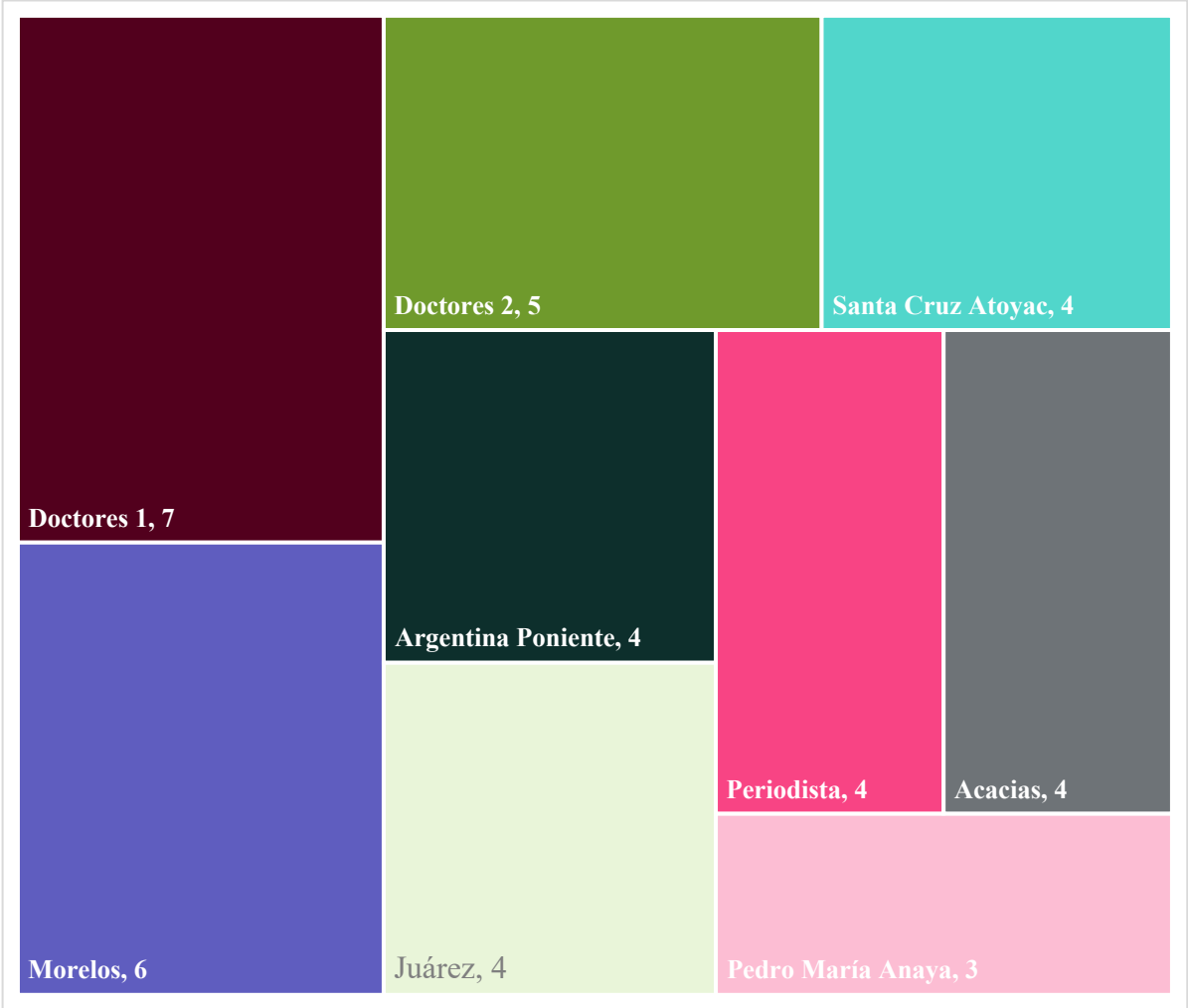


Fuente: Elaboración propia con información de campo.
Para el cálculo, se descartaron las unidades no habitadas.

Aunque parece no ser representativo para los proyectos recogidos, a excepción del caso de colonia Juárez, también se monitoreó el número de unidades en Sistemas de Renta de Corta y Mediana Estancia (SRCME) en los proyectos, no en todos los casos se pudo obtener la información, en estos casos fue consignada como S/D (sin dato).

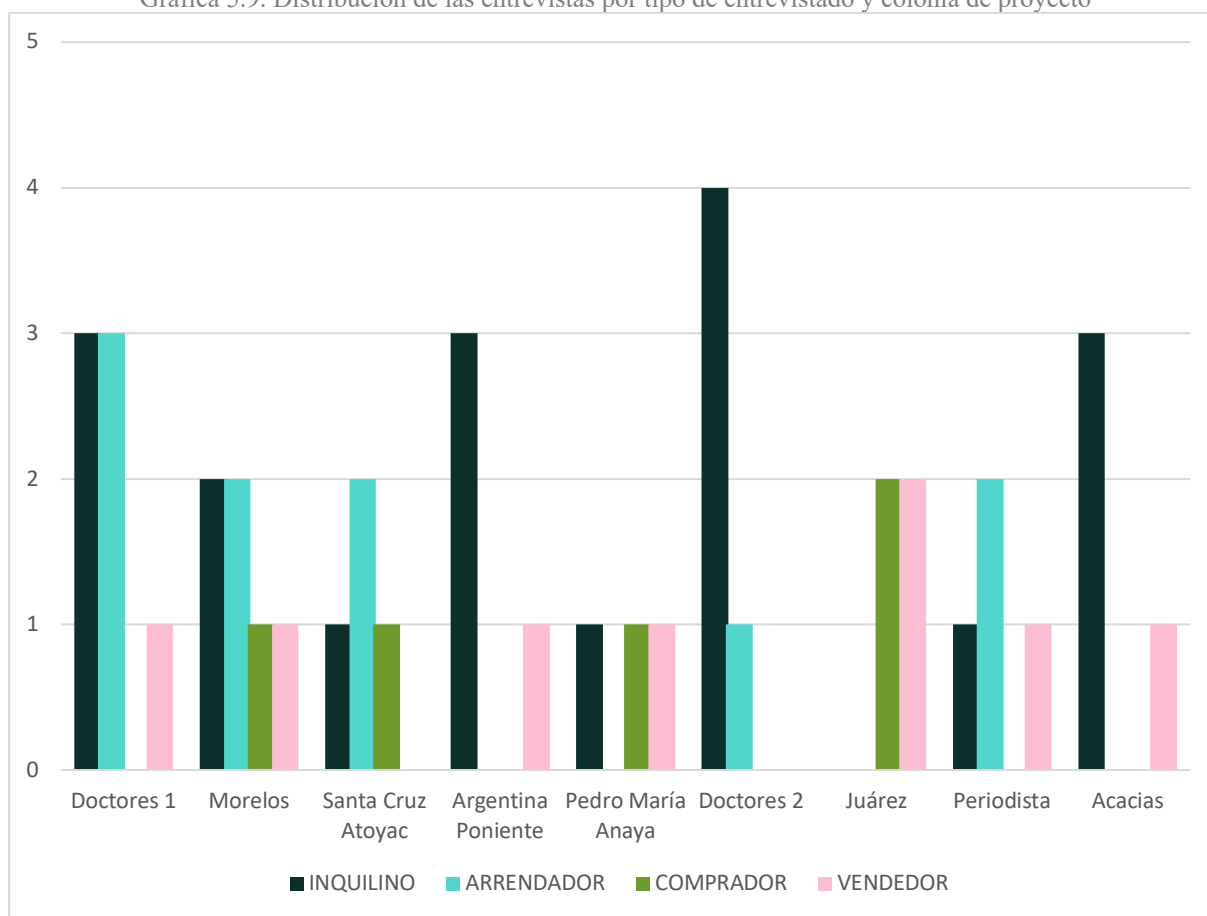
Se llevaron a cabo 41 entrevistas a profundidad con arrendadores, inquilinos, vendedores y potenciales compradores de vivienda en los inmuebles elegidos, las entrevistas están divididas en los proyectos de la siguiente manera, esto como resultado de la mayor o menor accesibilidad que hubo en cada caso para obtener las entrevistas (ver Gráfica 5.8 y Gráfica 5.9).

Gráfica 5.8. Distribución de entrevistas dentro de los proyectos casos de estudio



Fuente: Elaboración propia.

Gráfica 5.9. Distribución de las entrevistas por tipo de entrevistado y colonia de proyecto



Fuente: Elaboración propia.

La mayor parte de los perfiles de entrevistados fue de inquilinos y en segundo término de arrendadores. En buena medida tanto inquilinos como arrendadores contaban con algún grado aprobado del nivel licenciatura y con ocupación en trabajos del sector terciario, esto es coincidente con la información sociodemográfica de las alcaldías centrales. Importante resaltar que no existió un sesgo dominante en el género para las entrevistas y que el rango de edad para arrendadores, como era de esperar, es mayor que el de inquilinos. A continuación, se consigna la tabla con los perfiles generales de las y los entrevistados según el tipo, género, edad, escolaridad, ocupación y la colonia del proyecto.

Tabla 5.4. Perfiles de entrevistados

No. de entrevista	Tipo de entrevistado	ID	Género	Edad	Escolaridad	Ocupación	Colonia
1	INQUILINO	I1	Hombre	28	Licenciatura	Profesionista	Doctores 1
2	INQUILINO	I2	Mujer	33	Bachillerato	Ama de casa / vendedora	Morelos
3	INQUILINO	I3	Mujer	28	Posgrado	Profesionista	Doctores 2
4	INQUILINO	I4	Hombre	26	Licenciatura	Estudiante de posgrado	Acacias
5	INQUILINO	I5	Mujer	33	Licenciatura	Agente de viajes	Doctores 1
6	INQUILINO	I6	Hombre	34	Posgrado	Asesor corporativo	Periodista
7	INQUILINO	I7	Hombre	32	Licenciatura	Abogado	Argentina Poniente
8	INQUILINO	I8	Mujer	29	Licenciatura	Residente	Doctores 1
9	INQUILINO	I9	Hombre	26	Licenciatura	Ingeniero	Doctores 2
10	INQUILINO	I10	Mujer	29	Posgrado	Diseñadora web	Doctores 2
11	INQUILINO	I11	Hombre	39	Licenciatura	Freelance	Argentina Poniente
12	INQUILINO	I12	Mujer	31	Posgrado	Estudiante y asesora política	Pedro María Anaya
13	INQUILINO	I13	Hombre	34	Licenciatura	No lo declaró	Acacias
14	INQUILINO	I14	Mujer	31		Asistente de despacho	Morelos
15	INQUILINO	I15	Mujer	39	Licenciatura	Internacionalista	Acacias
16	INQUILINO	I16	Hombre	25	Licenciatura	Médico veterinario	Doctores 2
17	INQUILINO	I17	Mujer	27	Posgrado	Diseñadora industrial	Santa Cruz Atoyac
18	INQUILINO	I18	Mujer	26	Posgrado	Abogada y estudiante de posgrado	Argentina Poniente
19	ARRENDADOR	A1	Mujer	48	Licenciatura	Gestora inmobiliaria	Doctores 1
20	ARRENDADOR	A2	Mujer	48	Licenciatura	Fotógrafa	Periodista
21	ARRENDADOR	A3	Mujer	36	Posgrado	Docente	Morelos
22	ARRENDADOR	A4	Hombre	51	Posgrado	Médico	Doctores 1
23	ARRENDADOR	A5	Mujer	44	Licenciatura	Asesora inmobiliaria	Morelos
24	ARRENDADOR	A6	Hombre	53	Licenciatura	Consultor legal	Santa Cruz Atoyac
25	ARRENDADOR	A7	Hombre	61	Licenciatura	Inversionista	Periodista
26	ARRENDADOR	A8	Hombre	46	Licenciatura	Dentista	Santa Cruz Atoyac
27	ARRENDADOR	A9	Hombre	44	Posgrado	Neumólogo	Doctores 2
28	ARRENDADOR	A10	Mujer	38	Posgrado	Nutrióloga	Doctores 1
29	ARRENDADOR	A11	Hombre	42	Licenciatura	Emprendedor	Juárez
30	COMPRADOR	C1	Mujer	47	Posgrado	Docente	Santa Cruz Atoyac
31	COMPRADOR	C2	Hombre	46	Licenciatura	Empresario	Juárez
32	COMPRADOR	C3	Mujer	39	Licenciatura	Trabajadora social	Morelos
33	COMPRADOR	C4	Hombre	41	Licenciatura	Chef profesional	Pedro María Anaya
34	VENDEDOR	V1	Hombre	42	Licenciatura	Vendedor	Argentina Poniente
35	VENDEDOR	V2	Hombre	32	Licenciatura	Vendedor / Asesor	Morelos
36	VENDEDOR	V3	Hombre	37	Licenciatura	Vendedor	Juárez
37	VENDEDOR	V4	Mujer	35	Licenciatura	Asesora inmobiliaria	Pedro María Anaya
38	VENDEDOR	V5	Mujer	33	Licenciatura	Asesora inmobiliaria	Acacias
39	VENDEDOR	V6	Hombre	54	Licenciatura	Asesor inmobiliario	Doctores 1
40	VENDEDOR	V7	Hombre	31	Licenciatura	Asesor inmobiliario	Periodista
41	VENDEDOR	V8	Hombre	51	Licenciatura	Asesor inmobiliario	Juárez

Fuente: Elaboración propia

5.3 BUSCAR CASA, ENCONTRAR INQUILINOS

El fenómeno de los inquilinos es mucho más complejo de lo que reflejan los datos disponibles. Lamentablemente, los instrumentos de recolección de información sobre vivienda —especialmente en lo que respecta a la tenencia— han sido insuficientes para captar con precisión la realidad del alquiler. Esta limitación no solo se debe a fallas metodológicas, sino también a que, durante décadas, la investigación priorizó otros temas, como la vivienda autoproducida o la producción masiva de vivienda social, dejando en un segundo plano el estudio del mercado de arrendamiento.. Es por esto, que en el presente trabajo se buscó ahondar en las prácticas que llevan a cabo tanto potenciales personas inquilinas como propietarias de la vivienda de la centralidad.

De acuerdo con las entrevistas exploratorias, como se expuso en el capítulo anterior, se consignó un tema que resultó relevante para el proyecto: la informalidad. Esto es con el fin de reconocer los procesos y acuerdos que llevan a cabo los actores vinculados en el fenómeno de alquiler e, identificar a su vez, qué tanta incidencia tiene la informalidad en estos procesos.

En las entrevistas se recogió información sobre el proceso tanto para encontrar o asignar inquilino a una vivienda como el proceso de búsqueda y formalización de renta de un inmueble. De los resultados se codificaron tres tipos de respuestas en relación con el mecanismo de alquiler identificado a partir de la descripción que hacían los entrevistados del proceso.

Tabla 5.5. Códigos de categoría Mecanismo para alquilar

CATEGORÍA	CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN
Mecanismo para alquilar	Formal	Existencia de procesos jurídicos formales, firma de contrato, solicitud de requisitos, investigación, entrega de facturas y/o la participación de agentes externos (abogado, contador, etc.).
	Informal	Arreglos a la palabra, acuerdos no consignados formalmente en contratos y prácticas que no son informadas entre los actores.
	Mixto	Mezcla de las prácticas formales e informales.

Fuente elaboración propia, con base en entrevistas.

Como resultado de lo anterior, se ha identificado que las prácticas mezcladas entre mecanismos formales e informales parecen comunes. Incluso son visibles estas prácticas también como decisiones unilaterales, en donde alguno de los actores (inquilino o arrendador) no está informando sobre acciones que impactan en el proceso de alquiler. Por ejemplo, acciones en las que el inquilino planea subarrendar o en las que el arrendador tiene otros criterios para seleccionar a sus inquilinos, las cuales no forman parte de requisitos formales, como que no sean estudiantes, no sean mujeres con hijos o la prohibición de mascotas.

De acuerdo con los datos para los proyectos analizados, solo una inquilina declaró que el proceso fue informal en su totalidad, en su caso es porque no hubo contrato de por medio pues el vínculo se trató de un acuerdo familiar (una tía). El resto de las entrevistas fueron consignadas como prácticas mixtas y formales. Cabe resaltar que las mujeres, tanto arrendadoras como inquilinas, declararon mayormente alguna práctica informal en el proceso de alquiler.

Tabla 5.6. Frecuencia de códigos para cada tipo de entrevistado (sistema de alquiler)

	INQUILINOS		ARRENDADORES	
	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE
Mixto	6	6	4	1
Informal	1	0	0	0
Formal	3	2	1	4

Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas y MAXQDA.

Al principio uno es inocente y cree que puede hacerlo sola, pero con el tiempo supe que era necesario ser dura para proteger el patrimonio. Ahora hago todo bajo contrato y soy muy exigente cuando selecciono inquilinos, deben verse tranquilos, trato de que no sean estudiantes porque siempre son problemáticos, sobre todo con otros vecinos y no son cuidadosos del espacio. Siempre prefiero familias jóvenes sin hijos, trabajan más y menos problemas de dinero, pero tampoco es que le niegue lugar a los niños, uno de los departamentos que tengo ahora vive una familia con una niñita súper linda. La selección la hago a través de entrevistas, pero tengo un abogado que gestiona la revisión de papeles, el bien que estará como aval, todo eso es el primer filtro, si algo falla no llega a la entrevista. Por ejemplo, el inmueble aval debe superar siempre el valor del inmueble que se coloca en renta, los ingresos deben ser 3 a 1, eso quiere decir que los potenciales inquilinos deben ganar tres veces lo que cuesta la renta mensual. Eso es lo principal, si no cumplen alguno no pueden asegurarme pagar y eso es peligroso. Luego ya vienen cosas más finas, depende del departamento ya decido si tengo más o menos concesiones, algunas más y otras del lugar que se renta.

A1, arrendadora, 48 años, gestora inmobiliaria
Doctores 1

Como a los dos meses ya con todo instalado publiqué el anuncio para tener roomie y ayudarme a pagar el depa, porque pues mucho gasto. Sí, en el contrato no está establecido, pero pues es como tener un familiar, creo que es justo siempre que pague todo y no haya problema con la convivencia del edificio.

I1, inquilina, 28 años, profesionista
Doctores 1

Estos procesos combinados son resultado de estrategias de facilitación y protección de ambos lados. Por parte de inquilinos estrategias que les permiten mejores acuerdos en términos de costos o procesos (como pagar meses por adelantado o aceptar cobros extraordinarios para evitar algún proceso o trámite), así como de las condiciones de habitabilidad del espacio que arrendarán, como tener mascota aún si el contrato establece lo contrario. Y en el caso de propietarios, parece estar sujeto a estrategias que les generan “más seguridad” sobre a quién rentar, respecto de esto último, es importante destacar que un elemento relevante de estas prácticas es la forma de selección de inquilinos, que podría hablarnos de mecanismos de discriminación.

5.4 ¿PREFIERES RENTAR O COMPRAR UNA CASA?

Consignar la relación que tienen tanto propietarios como inquilinos sobre la vivienda en propiedad y sobre el alquiler ha sido una de las directrices de este trabajo, durante las entrevistas realizadas, se preguntó a actores sobre sus posturas frente a la tenencia en propiedad y el alquiler, así como su opinión sobre las figuras de inquilinos y propietarios. Las intervenciones a estas preguntas fueron codificadas como negativas, positivas o neutras, tanto para la figura de propietario como de inquilino, esto permitió ver cómo cada actor percibe al otro y, a su vez, también cómo se perciben a sí mismos, es decir, qué piensan los inquilinos sobre ser inquilino.

De acuerdo con los resultados de la entrevista es posible percibir una tendencia clara sobre la percepción positiva hacia la figura del propietario, esto es claro si lo tomamos en cuenta desde los arrendadores que se autoperciben positivamente. Sin embargo, esto resulta interesante al

percatarnos que los inquilinos también tienen una postura positiva frente a la “figura”²³ del propietario y es un poco menos amigable su posicionamiento cuando se refieren a la figura de inquilino (ver Tabla 5.7) independientemente de si hacen o no referencia a sí mismos autopercibiéndose como inquilinos.

Tabla 5.7. Frecuencia de códigos para cada tipo de entrevistado (percepción sobre propietarios / inquilinos)

		INQUILINOS		ARRENDADORES	
		MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE
Percepción sobre los propietarios					
	Positiva	6	5	2	3
	Negativa	1	2	1	0
	Neutra	0	0	0	0
Percepción sobre los inquilinos					
	Positiva	1	0	1	0
	Negativa	2	1	2	2
	Neutra	0	0	2	0

Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas y MAXQDA.

Los mapas de segmentos abajo expuestos (Gráfica 5.10 y Gráfica 5.11) nos permiten saber no solo el posicionamiento frente a la idea de propietario o inquilino, sino también la existencia de una relación entre la percepción negativa hacia a uno y la percepción positiva hacia otro o viceversa. Esto es, establecer si existe un vínculo entre una percepción negativa a los propietarios está vinculada, por ejemplo, a una percepción positiva hacia los inquilinos.

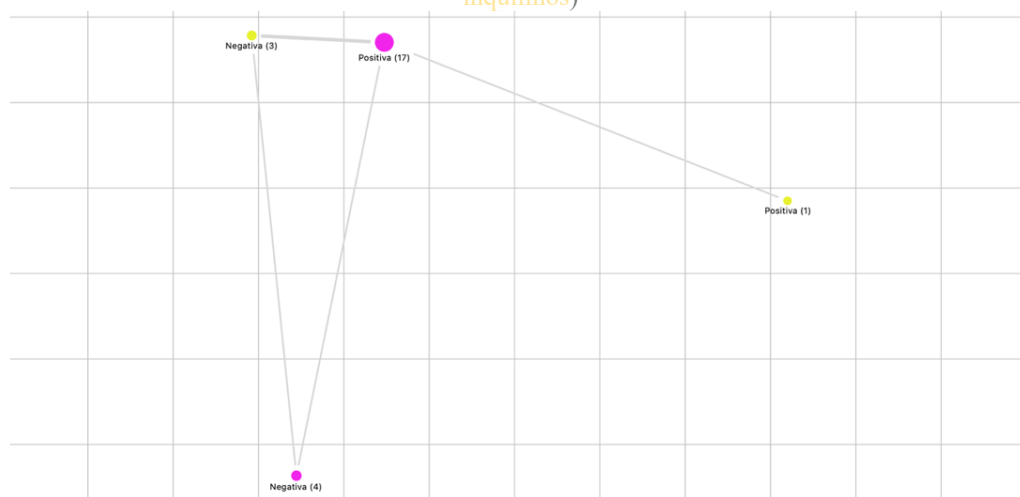
Es importante resaltar que el mapa de segmentos codificados refleja el número de intervenciones de los entrevistados de cada código, es decir, oraciones o frases completas que reflejan su postura, estos segmentos pueden darse en más de una ocasión en una misma entrevista. Por su parte, las líneas de unión, el grosor y la distancia entre éstas reflejan la relación entre códigos. Es decir, menor distancia entre códigos y mayor grosor de línea de enlace implica cercanía en las ideas presentadas entre estos.

Es así que de acuerdo con la información obtenida de la codificación de entrevistas, la incidencia de afirmaciones positivas es mayor hacia la figura de propietario y proviene incluso en mayor

²³ Hago énfasis en la lógica de “figura” o “idea” porque en las declaraciones, los entrevistados no necesariamente hacían referencia a sí mismos cuando daban su opinión sino que hacían referencia a la idea o concepto que tienen sobre ser inquilino o ser propietario.

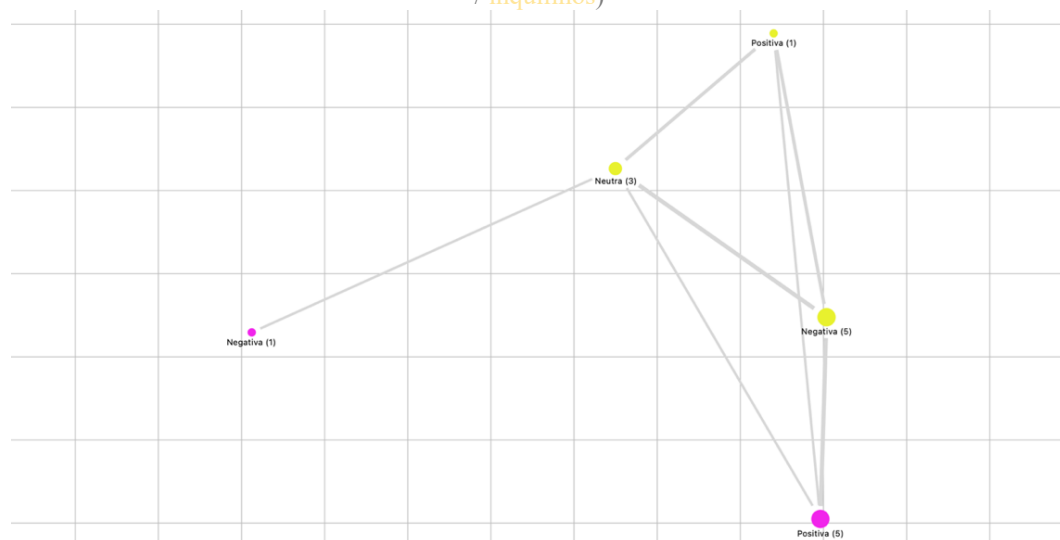
medida desde los inquilinos (17 y 5). Además, parece haber en efecto, una relación directamente proporcional entre una percepción positiva hacia propietario y una percepción negativa hacia el inquilino, esto puede percibirse en la fuerza del vínculo (la línea de unión y su distancia) entre la percepción positiva hacia propietarios (punto rosa) y la percepción negativa hacia inquilinos (punto amarillo) en ambos mapas.

Gráfica 5.10. Mapa de segmentos codificados para entrevistas a INQUILINOS (percepción sobre propietarios / inquilinos)



Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas y MAXQDA.

Gráfica 5.11. Mapa de segmentos codificados para entrevistas a ARRENDADORES (percepción sobre propietarios / inquilinos)



Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas y MAXQDA.

La propiedad es una forma sólida de asegurar estabilidad financiera a largo plazo y protegerse frente a las fluctuaciones del mercado inmobiliario. También representa un legado familiar y una oportunidad de crecimiento patrimonial. Por supuesto que también es resultado del esfuerzo, por eso es importante proteger a quienes son propietarios, independientemente si colocan sus viviendas en renta o no.

A2, arrendadora, 48 años, fotógrafa
Colonia Periodista

Pues es un paso para independizarte, pero no debe ser permanente porque entonces estás parado sobre lo que no es tuyo sino de alguien más. Yo hubiera preferido no rentar, pero mi esposo no estaba contento, entonces buscamos algo para estar solos, pero nuestro no es.

I2, inquilina, 33 años, Ama de casa / vendedora
Colonia Morelos

Aunque el posicionamiento positivo frente a la figura del propietario no es unánime, sí es interesante la perspectiva que refleja desde los inquilinos porque es posible percibir en las intervenciones una autopercepción como posibles propietarios en el futuro. En varias de las entrevistas los inquilinos refieren “entender” a los propietarios cuando hablan de las exigencias en los procesos de alquiler o suavizan sus discursos respecto de la regulación de alquiler, argumentando que ésta también debería proteger a quienes se esfuerzan por tener algo propio. Esta empatía parece construirse sobre la percepción de que algún día serán propietarios y se visualizan en escenarios similares.

Creo que está bien que haya leyes que protejan de abusos, porque siempre hay quien sale con desajustes, pero también es cierto que hay personas que se pasan. Aquí tenemos vecinos, que sabemos que rentan y siempre andan con su desmadre, cero respetuosos y son los colombianos, es que el edificio viven muchos, llegan aquí porque les queda cerca el centro. Yo respeto, pero ellos sí se pasan, creo que eso debería regular para proteger a los dueños y a la cordialidad del edificio.

I2, inquilina, 33 años, Ama de casa / vendedora
Colonia Morelos

Es que sé de gente que se aprovecha de los dueños, entonces si se regula para protegerlos también, está bien, pero sino no. Debe ser justo.

I9, inquilino, 26 años, Ingeniero
Colonia Doctores 2

Aunque por otro lado entiendo que quieran tener precauciones. Yo también me sentiría desprotegido con las leyes que tenemos.

I6, inquilino, 34 años, Asesor,
Colonia Periodista

Lo anterior es posible de complementar con la información obtenida sobre la percepción de la vivienda en términos del tipo de tenencia, es decir, reconocer cómo, tanto inquilinos como arrendadores, perciben el alquiler y la propiedad de la vivienda y cuáles son los argumentos que destacan de cada una al respecto. De acuerdo con la información de las entrevistas se establecieron los siguientes sistemas de códigos para las respuestas sobre percepción de tenencia de la vivienda para cada tipo (alquiler y propiedad) (ver Tabla 5.8 y Tabla 5.9).

Tabla 5.8. Sistema de códigos para percepción de vivienda en renta

CATEGORÍA	CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN
Percepción de la vivienda en renta	Modelo temporal	Mecanismo temporal
	Modelo flexible	Percepción del alquiler como mecanismo flexible / adaptable para ciertos perfiles.
	La única opción para acceder a vivienda	Como el único mecanismo para tener vivienda.
	Forma de generar recursos para propietarios	Mecanismo con el que se puede rentabilizar una propiedad
	No es tu propiedad	Refiere a las ideas de que es algo prestado y no hay forma de apropiarse de ello
	Modelo en crecimiento	Es un sistema en crecimiento y de interés para diferentes actores
	No es rentable como inversión	Que no es un sistema rentable como inversión

Fuente elaboración propia, con base en entrevistas.

Tabla 5.9. Sistema de códigos para percepción de vivienda en propiedad

CATEGORÍA	CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN
Percepción de la vivienda en propiedad	Difícil / imposible acceder a ella	Se ve como un modelo poco accesible.
	Forma de generación de patrimonio	Modelo que permite generar patrimonio para el futuro.
	Forma de acceder a estabilidad y seguridad financiera	Modelo que permite dar seguridad financiera.
	Seguridad y estabilidad física y emocional	Ofrece estabilidad y seguridad física (no toma en cuenta aspectos financieros)
	Apropiación e identidad	Modelo de tenencia que da mayor sensación de apropiación de la vivienda.
	Es natural	No hay argumentos concretos, sino que es lo debe ser.
	Forma de inversión	Que es ideal como inversión
	Modelo sobrevalorado / decadente	Refiere a un modelo en disminución y poco eficiente para el acceso a la vivienda y como modelo de inversión

Fuente elaboración propia, con base en entrevistas.

De acuerdo con los resultados obtenidos, los inquilinos perciben a la vivienda en renta como un modelo temporal, es decir, que no es algo que esperan mantener en el largo plazo y que se trata de la opción disponible con la que cuentan, esto es por sus características, sus necesidades y la flexibilidad que este modelo implica para ellos en su momento de vida. Los arrendadores, por su parte, también hacen énfasis en reconocer que el alquiler se trata de un modelo flexible y que cumple una función para ciertos perfiles en ciertos momentos de vida, sin embargo, también destacan que el alquiler es un modelo de generación de recursos, percepción menos visible desde el punto de vista de los inquilinos, ver Tabla 5.10.

Tabla 5.10. Frecuencia de códigos por tipo de entrevistado y género (percepción de tenencia de la vivienda)

	INQUILINOS		ARRENDADORES	
	MUJER	HOMBRE	MUJER	HOMBRE
Percepción de la vivienda en renta				
Modelo en crecimiento	0	0	0	0
No es rentable como inversión	0	0	0	0
La opción disponible	5	3	0	1
Modelo flexible	4	5	4	3
Modelo temporal	4	2	1	1
Forma de generar recursos para propietarios	1	2	3	2
No es tu propiedad	3	0	1	0
Percepción de la vivienda en propiedad				
Seguridad y estabilidad física y emocional	3	0	0	0
Difícil o imposible de acceder a ella	7	3	0	0
Forma de generar patrimonio (próximas generaciones)	1	1	2	0
Modelo para acceder a estabilidad y seguridad financiera	1	2	1	0
Forma de apropiación y generación de identidad	2	1	0	1
Es natural	3	1	1	3
Forma de inversión	0	0	2	1
Modelos sobrevalorado / en decadencia	0	1	0	0

Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas y MAXQDA.

Es lo que nos queda, sobre todo a nosotros. Si me preguntas, en el corto plazo no veo forma de comprar una casa yo solo, veo los costos, lo que piden, los créditos que duran como 30 años y que luego pagas como 3 o 4 veces más de lo que realmente cuestan, *in this economy*? No, pues no hay forma. Entonces pienso que vivir en renta es la opción que queda, compartir como en comuna, creo que esas formas de economía incluso son más sostenibles, solo que debemos verla como una verdadera opción.

I16, inquilino, 25 años, médico veterinario
Colonia Doctores 2

A mí no me gustaría rentar, la verdad, pero a veces es necesario, por ejemplo estos muchachos no van a comprar si ni siquiera saben si van a trabajar ahí por siempre, muchos se van a ir porque no van a aguantar. Rentar siempre es opción cuando estás joven y no buscas ataduras y quieres cambiar y probar opciones de todo, pero en algún momento debes sentar cabeza.

A4, arrendador, 51 años, Médico
Colonia Doctores 1

[La vivienda en renta] es una alternativa necesaria para quienes no pueden o no desean adquirir una propiedad. Desde el punto de vista de inversión, es una forma de generar ingresos pasivos y mantener el valor de un patrimonio. Sin embargo, también implica asumir riesgos y responsabilidades.

A2, arrendadora, 48 años, fotógrafa
Colonia Periodista

Sobre la percepción de la tenencia en propiedad, los inquilinos lo expresan primordialmente como algo imposible o difícil de acceder, las mujeres de este grupo son quienes manifestaron una mayor incidencia de este argumento, luego aparece la idea de “naturalidad de la propiedad”, en donde advierten a través de diferentes recursos discursivos que es algo que “debe ser” y lo plantean como un objetivo de vida, aun cuando expresaron que se trata de algo difícil o complejo. Este mandato de la vivienda propia a veces se refuerza a través de discursos sociales que presentan la propiedad como un paso esencial en la vida adulta, pero también como una lógica a la que fuimos expuestos masivamente a partir de las políticas públicas de vivienda en propiedad de décadas anteriores.

Pues ahorita está bien, pero no sé él yo sí quiero tener una casa propia, pero el plan es ahorrar para comprar una casa. Yo sí soy de perro y jardín y bueno una familia, aunque ahora parezca que no, sí quiero.

I9, inquilino, 26 años, ingeniero
Colonia Doctores 2

Algo cada vez más imposible, pero una necesidad.

I12, inquilina, 31 años, estudiante y asesora política
Colonia Pedro María Anaya

Es una meta en la vida, siempre, tener algo que es tuyo y que le puedes dejar a tus hijos. Y que puedes disponer.

I2, inquilina, 33 años, ama de casa
Colonia Morelos

Es como un paso para tener un lugar para vivir antes de tener tu propio espacio, así yo lo veo. Nosotros estamos planeando ya el ahorro para un departamento, pero tenemos que juntar lo suficiente para no tener que pagar tanto de hipoteca, es el plan y estamos viendo por qué zonas que sea accesible y no tan caro.

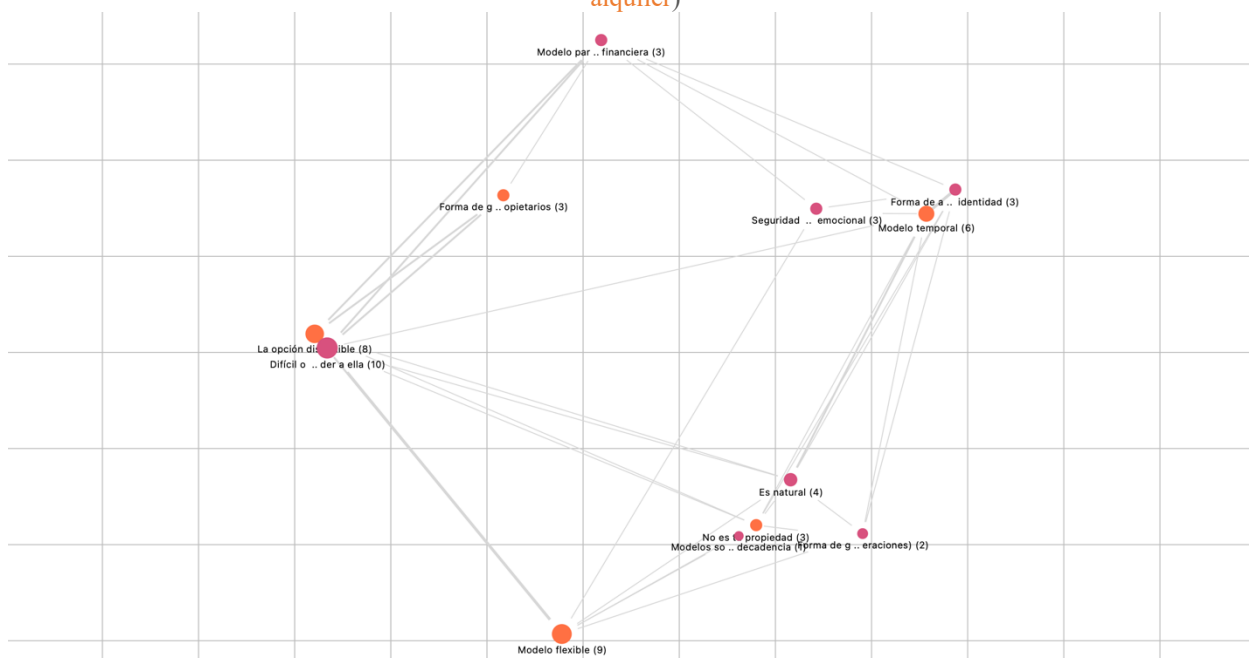
I18, inquilina, 26 años, abogada
Colonia Argentina Poniente

Es que es más seguro, uno no está dependiendo de que el dueño un día se levante y te diga que necesita su casa, porque puede pasar, ¿ahí qué haces?, ¿te parapetas y te quedas en la casa hasta que te saquen a patadas? Pues te vas y buscas otro, porque no es tuyo, el dueño decide y la ley los protege y creo que está bien, entonces lo importante es hacerse de uno propio para evitar esos tragos amargos. Ahora nosotros lo pensamos por Emilia, necesita estabilidad y seguridad y andar rentando no es lo más seguro.

I5, inquilina, 33 años, agente de viajes
Colonia Doctores 1

De acuerdo con la información obtenida a través de los mapas de códigos por tipo de entrevistado (inquilinos y arrendadores), es posible describir la cercanía entre sí de algunas ideas o conceptos. Por ejemplo, para los inquilinos hay una fuerte relación entre la idea de que acceder a la vivienda en propiedad es difícil o imposible y que, por lo tanto, ven a la vivienda en alquiler como la opción disponible, pero no necesariamente algo deseable. También es posible ver la relación entre que el alquiler lo perciben como un modelo temporal, porque buscan -en el futuro- un espacio del cual pueden apropiarse y sentirse seguros, algo que parece no estar resuelto con la tenencia en alquiler, bajo la lógica de que no es “propia” y sin posibilidad de hacer adecuaciones para apropiarse de ella (ver Gráfica 5.12).

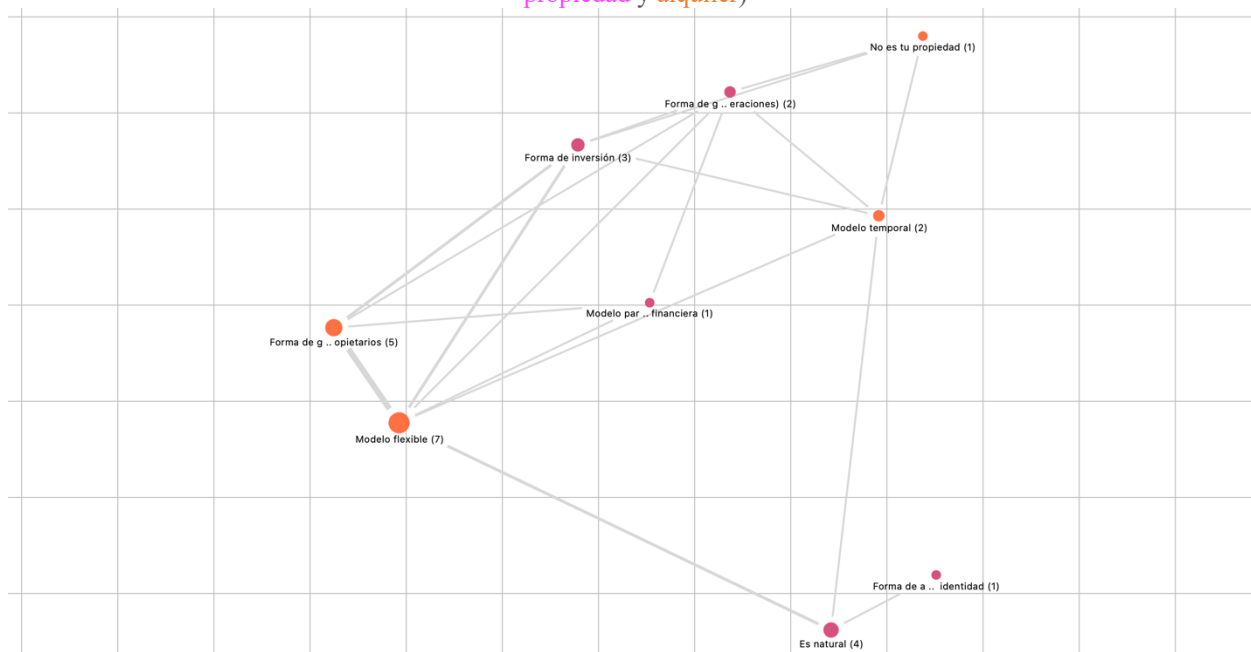
Gráfica 5.12. Mapa de segmentos codificados para entrevistas a inquilinos (percepción de la tenencia en **propiedad** y **alquiler**)



Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas y MAXQDA.

Respecto de los arrendadores, estos perciben el alquiler como un modelo flexible y que resulta atractivo para ciertos perfiles, han destacado en varias intervenciones que es un modelo de vivienda adecuado para jóvenes o proyectos en los que se requiere una vivienda de manera temporal. Esto parece estar ligado con la percepción de que entienden que es un producto del que se puede obtener provecho, es decir, que perciben al alquiler como una oportunidad para generar ingresos (Gráfica 5.13).

Gráfica 5.13. Mapa de segmentos codificados para entrevistas a arrendadores (percepción de la tenencia en **propiedad** y **alquiler**)



Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas y MAXQDA.

La vivienda en renta es una excelente opción para generar ingresos pasivos y adaptarse a las nuevas tendencias de movilidad urbana y turismo. Representa una solución accesible para quienes no tienen la capacidad inmediata de adquirir una propiedad.

A11, arrendador, 42 años, emprendedor
Colonia Juárez

5.5 REGULAR EL ALQUILER

En el trabajo de campo también se entrevistó a otros perfiles además de inquilinos y arrendadores, uno de los temas que se planteó de manera transversal para todos los tipos de entrevistados fue su posicionamiento frente a una regulación de alquiler, esto incluyó a posibles compradores de la vivienda en los proyectos seleccionados, así como vendedores de esas viviendas. A estos perfiles se sumaron las entrevistas a desarrolladores inmobiliarios y funcionarios públicos. Se preguntó si estaban a favor de mecanismos de regulación de alquiler en la ciudad, las respuestas cerradas en este apartado fueron: “sí”, “no”, “depende” y “no sé”, así como la respuesta de desarrollo sobre este posicionamiento. Para la clasificación de las respuestas abiertas se generó el siguiente sistema

de códigos que recoge la clasificación de los argumentos frente a la regulación del alquiler, se eliminaron las respuestas clasificadas como “otras”.

Tabla 5.11. Sistema de códigos para entrevistas (postura sobre la regulación del alquiler)

CATEGORÍA	CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN
Argumentos frente a la regulación del alquiler tradicional	Evitar abusos	Evitar injusticias de uno u otro actor.
	Generar o promover mecanismos más justos	Establecer mecanismos para mejorar las condiciones de la vivienda en renta.
	Ya se regula	No se requiere regulación porque ya existe.
	No hay confianza en las instituciones	Desconfianza en los actores y elementos institucionales que participarían en los mecanismos de regulación.
	Es propiedad privada	La decisión de regular o no debería recaer en los propietarios porque es su propiedad.
	Desincentiva el mercado / Promueve informalidad	La percepción de que regular interviene en el mercado de manera negativa

Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas.

Las inquilinas mostraron una postura más fuerte a favor de la regulación, sin embargo, la respuesta “depende” obtuvo el mismo peso que quienes estuvieron a favor de la regulación en los inquilinos (Tabla 5.12). En este apartado los arrendatarios desarrollaban ideas a partir de experiencias propias o ajenas sobre lo problemático que pueden ser los inquilinos, por lo que proponían regulaciones en las que se protegiera a ambos actores. Desde esta perspectiva parece verse a la regulación como un sistema que solo protege al sector inquilinario.

Los arrendadores por su parte se decantaron tanto por estar en contra como por la respuesta “depende”. En su caso también hicieron referencia a algunos casos de experiencias y resaltaban la necesidad de que los mecanismos de regulación debían proteger con más fuerza a los propietarios (Tabla 5.12).

Tabla 5.12. Frecuencia de respuestas frente a la postura de regulación del alquiler

	A favor		En contra		Depende		No sabe / No respondió	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
INQUILINO	6	2	0	0	3	5	1	1
ARRENDADOR	1	0	1	3	3	2	0	0
COMPRADOR	0	0	0	1	1	1	1	1
VENDEDOR	0	1	2	3	0	2	0	0
DESARROLLADORES	2	3	0	1	0	1	0	1
FUNCIONARIO DE GOBIERNO	1	3	0	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas.

Respecto de la postura frente a la regulación del alquiler, los inquilinos que expresaron que debía haber regulación, argumentaron que esto era para evitar abusos de ambos lados (arrendadores e inquilinos), pero también plantearon la idea de regulación como un mecanismo para mejorar las condiciones de la vivienda en renta. En este punto, cabe resaltar que fueron los inquilinos más jóvenes quienes tomaron una postura más crítica sobre la regulación del alquiler como una forma de garantizar el derecho a la vivienda (ver Tabla 5.13).

Regular el alquiler ayudaría a garantizar que las viviendas sean accesibles, dignas y que los inquilinos tengan estabilidad, especialmente en una ciudad donde la vivienda debería considerarse un derecho.

I4, inquilino, 26 años, estudiante de posgrado
Colonia Acacias

Si la vivienda en renta está en aumento con más razón se debe regular, porque en el futuro más y más personas vamos a vivir en este formato y necesitamos seguridad.

I10, inquilina, 29 años, diseñadora web
Colonia Doctores 2

Por otro lado, arrendadores, desarrolladores, potenciales compradores de vivienda y vendedores que argumentaron en contra de la regulación, lo hicieron expresando que ésta ya estaba regulada y que más regulación podría impactar negativamente en el mercado de alquiler, en algunas intervenciones también hicieron referencia a la falta de confianza o ineficiencia de las instituciones que participarían en la regulación. Cabe aclarar que es común que se haga la relación entre regular y control de costos de renta, esto es relevante, porque surge el discurso de las “rentas congeladas” como mecanismo de defensa frente a la regulación.

Siempre creo que hacen las cosas mal entonces no confiamos en las autoridades y si no confiamos en ellas las leyes no funcionan, para nadie, entonces sí debería ser más seguro rentar para todos, pero si regular es poner topes en la renta solamente no está haciendo nada, mejor nada.

A5, arrendadora, 44 años, asesora inmobiliaria
Colonia Morelos

Porque la regulación desincentiva el desarrollo al crear incertidumbre y ultimadamente desarrolla mercados negros donde solo se beneficia la economía informal. El principal problema de este mercado no es la regulación, es que existe economía informal ya que la gran masa de arrendadores no paga impuestos por los ingresos de la renta, creando un mercado injusto para los desarrolladores y operadores que trabajan en la formalidad.

D3, desarrollador, 32 años, desarrollador y gestor de fondos

Si fuéramos un país sin corrupción y más eficiente diría que sí, pero lamentablemente nuestras instituciones no son eficientes, no veo cómo pudiera funcionar una regulación estricta en el tema, porque además ya tenemos regulaciones hoy por hoy.

V3, vendedor, 37 años, asesor inmobiliario
Colonia Juárez

Tabla 5.13. Frecuencia de códigos para argumentos frente a la regulación del alquiler

	INQUILINOS	ARRENDADORES	FUNCIONARIOS	DESARROLLADORES	COMPRADORES	VENEDORES
Argumentos frente a la regulación del alquiler						
Desincentiva el mercado / promueve informalidad	0	0	0	2	0	0
Evitar abusos	7	2	3	0	1	0
Generar o promover mecanismos más justos	8	3	2	2	0	3
Ya se regula / El mercado lo regula	0	3	0	1	1	2
No hay confianza en instituciones	0	1	1	2	1	1
Es propiedad privada	1	2	0	0	2	2

Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas y MAXQDA.

Una respuesta relevante, recogida entre arrendadores, compradores y vendedores es que ven el mercado de alquiler como un asunto de privados y que, o no debe regularse, o que si se regula estos mecanismos deberían de tomar en cuenta de las decisiones de los propietarios sobre cómo proceder con sus inmuebles.

Es complicado he, ¿qué deben regular?, ¿el costo?, Ellos ni saben cuánto gasto o tengo que venir a reuniones, por ejemplo hoy. Yo no vivo aquí, pero estoy pendiente porque es mi casa, ¿eso como lo meto en los costos de renta?

A10, arrendadora, 38 años, nutrióloga
Colonia Doctores 1

Es propiedad privada

V5, vendedora, 35 años, asesora inmobiliaria
Colonia Acacias

Creo que para tener registro está bien y es necesario, pero un control excesivo puede disminuir el interés en los compradores y si nadie compra no habría quien alquile, entonces es importante pensar en eso, al final es el mercado el que decide.

V1, vendedor, 41 años,
Colonia Argentina Poniente

5.6 ¿VIVIENDA O AIRBNB?

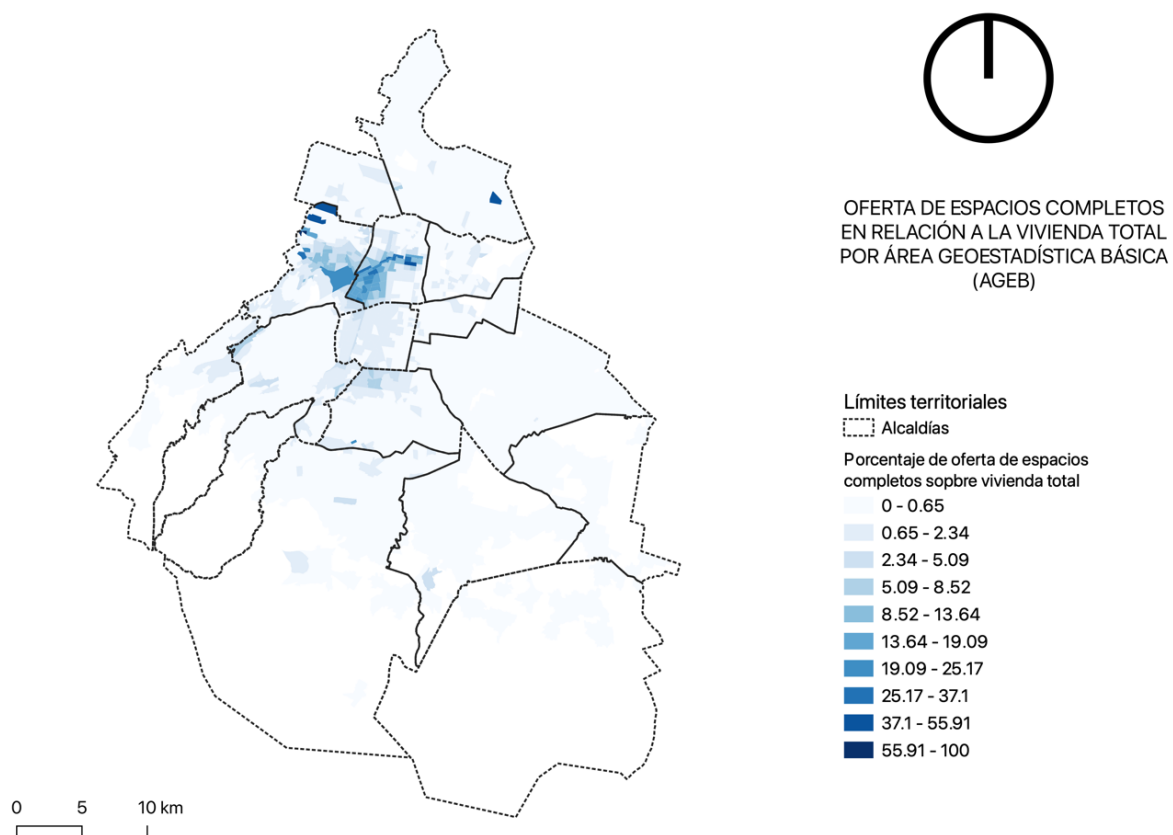
Los Sistemas de Renta de Corta y Mediana Estancia (SRCME) vía plataforma comenzaron a tener una importante incidencia hacia mediados de la década del 2010, en donde Airbnb es la aplicación más conocida de este modelo. En Ciudad de México se tiene registro de oferentes de Airbnb, aunque escasos, en 2009, poco tiempo luego del lanzamiento de la aplicación. Sin embargo, su crecimiento fue relevante años más tarde, especialmente entre 2015 – 2017 donde hubo un importante aumento de la oferta que se consolidó años después.

Desde entonces, la plataforma²⁴ ha estado envuelta en críticas en varias ciudades del mundo como resultado del impacto que ha tenido en las zonas donde se inserta. Los trabajos al respecto son múltiples, desde aquellos en donde se habla de las características del modelo hasta los que exponen los límites en términos de regulación. Para el caso latinoamericano está el trabajo reciente de Rongvaux y Rodríguez (2024) quienes realizan una exploración al trabajo académico sobre los sistemas de renta de corta y mediana estancia en la región y aunque en su revisión los autores afirman que los trabajos que abordan el fenómeno desde una perspectiva de los impactos socioterritoriales han recibido menos atención, estos coinciden en algo y es que la intensidad de localización de la oferta está íntimamente ligada con las centralidades urbanas, en donde los servicios, equipamientos, transporte, conectividad, actividades lúdicas, empleos se encuentran concentrados.

Para el caso de la Ciudad de México esto se traduce, a su vez, que la concentración de la oferta de esta plataforma coincide con las alcaldías que presentan mayor porcentaje de vivienda de alquiler, como puede verse en la Cartografía 5.6, con una alta concentración en el corredor de Reforma y Centro Histórico en la alcaldía Cuauhtémoc. Esto implica, en mercados menos regulados como el caso de esta ciudad, que exista una competencia entre un sistema y otro. Especialmente porque ya no estamos frente a un sistema de economía colaborativa de baja escala y local como lo plantea el modelo del *sharing economy*, sino frente a un sistema profesionalizado altamente competitivo (González-Loyde, 2024).

²⁴ Es necesario resaltar que no es la única plataforma de oferta de renta de corta y mediana estancia, sin embargo, es la más visible y consolidada de estos sistemas.

Cartografía 5.6. Porcentaje de oferta de espacios completos en Airbnb respecto de la vivienda total por AGEB



Fuente: Elaboración propia con datos de Inside Airbnb 2024 y SCINCE, INEGI, 2020.

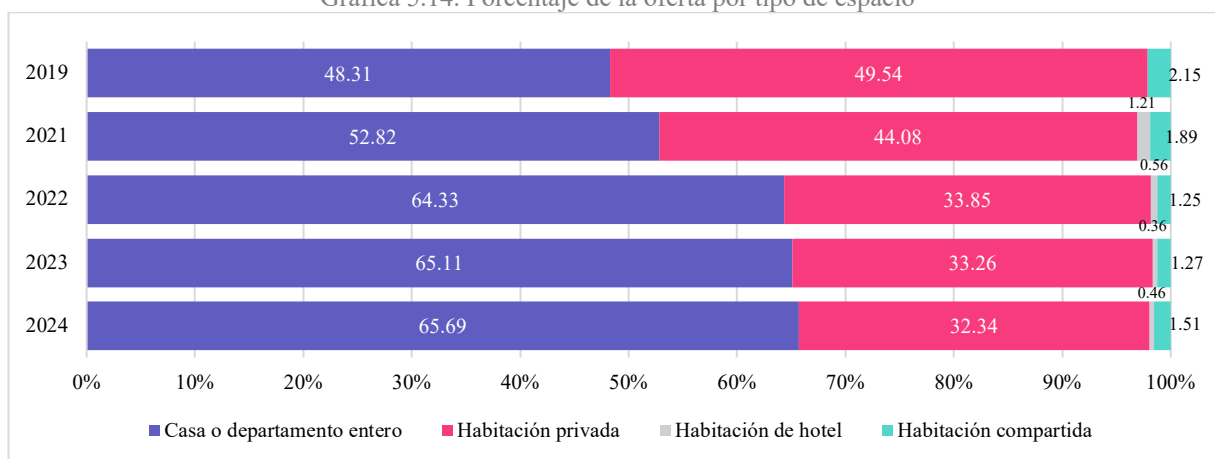
De 2019 a la 2024 Airbnb no sólo aumentó su oferta, sino que se consolidó el tipo de oferta casa o departamento completo, tipología que hoy domina el mercado de este modelo y que entra en contradicción con el discurso de la economía colaborativa en el cual se sostiene Airbnb. En dicho periodo la oferta de casas y departamentos completos de la plataforma aumentó de 9,193 unidades a 17,432 (Tabla 5.14), esto es que pasó de representar el 48.3% al 65.6% de la oferta de este tipo de espacios (Gráfica 5.14).

Tabla 5.14. Evolución de oferta por tipo de espacios

Tipo de espacio	2019	2021	2022	2023	2024
Casa o departamento entero	9193	10575	14806	17424	17432
Habitación privada	9428	8825	7791	8900	8581
Habitación de hotel	0	243	130	95	122
Habitación compartida	409	378	287	341	401
TOTAL	19030	20021	23014	26760	26536

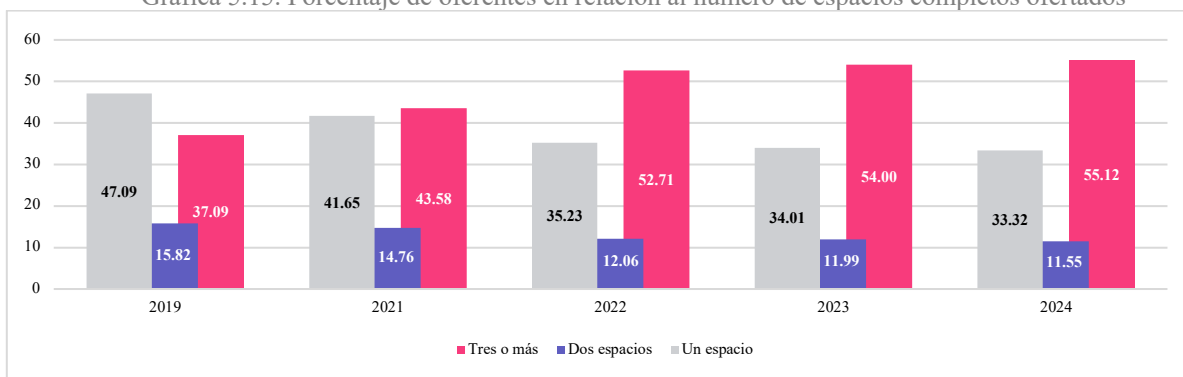
Fuente: Elaboración propia con información de Inside Airbnb.

Gráfica 5.14. Porcentaje de la oferta por tipo de espacio



Fuente: Elaboración propia con información de Inside Airbnb.

Gráfica 5.15. Porcentaje de oferentes en relación al número de espacios completos ofertados

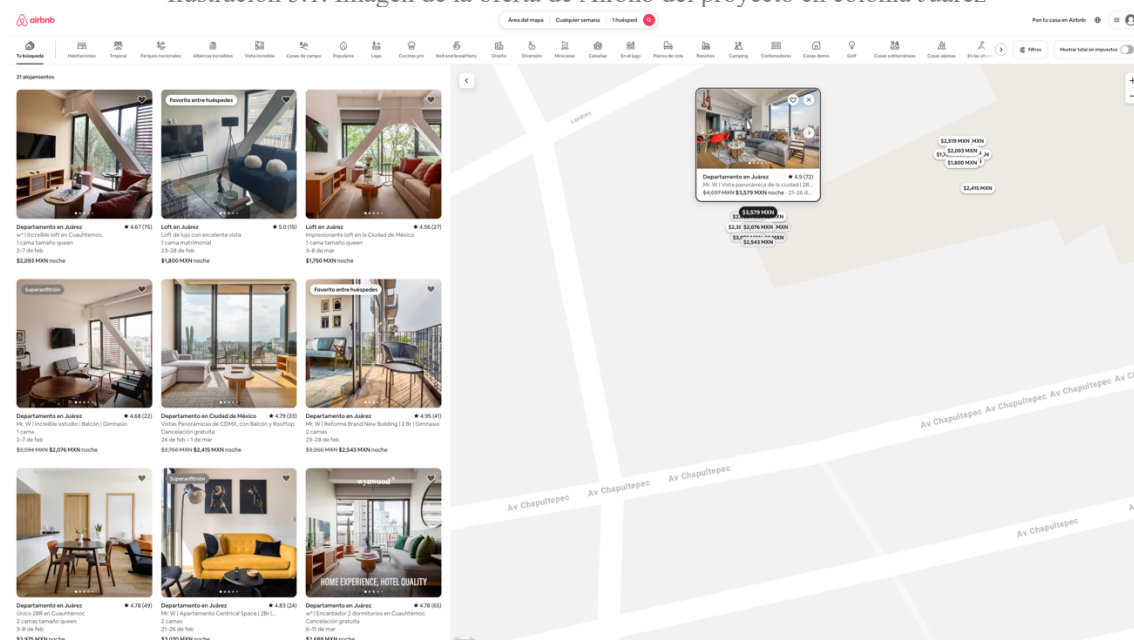


Fuente: Elaboración propia con información de Inside Airbnb.

También la existencia de multioferentes nos permite identificar la consolidación de este mercado de alquiler. Es decir, la concentración de la gestión de los inmuebles en menos oferentes es indicativo del fortalecimiento de este sistema dentro del mercado de alquiler de corta y mediana estancia.

En este contexto es que se buscó recoger información a través de las entrevistas a actores sobre su posicionamiento frente de a la regulación de alquiler, especialmente porque es la centralidad de la ciudad donde se concentra la oferta de este tipo de alquiler. Sin embargo, antes de avanzar a los resultados de esta información, vale la pena destacar el hallazgo de uno de los casos de estudio que se incorporó precisamente por su relación con los SRCME. Es el caso del proyecto en la colonia Juárez con una oferta dirigida puntualmente para su colocación en este mercado. Si bien se encontró oferta de vivienda tradicional en plataformas de inmuebles (con un monto de 26 mil pesos mensuales), se corroboró que una parte importante de la oferta del desarrollo estaba en la plataforma de Airbnb, casi toda consignada bajo el oferente “Mr. W”, quien es el usuario que concentra el mayor número de unidades en Airbnb en la Ciudad de México, 267 viviendas completas de acuerdo con los datos de Inside Airbnb con fecha de corte de junio de 2024.

Ilustración 5.1. Imagen de la oferta de Airbnb del proyecto en colonia Juárez



Fuente: Captura de pantalla del sitio web de Airbnb.

Algunos de estos departamentos se encontraron ofertados con costos de hasta 3,500 pesos la noche, esto en una media de 52,500 pesos mensuales tomando en cuenta que el promedio de ocupación mensual de Airbnb es de 57.5%,²⁵ es decir un costo considerablemente arriba del costo de renta tradicional en la colonia.

La ubicación de este proyecto puede ser indicativo de que una parte de la producción de vivienda nueva, especialmente en las colonias de alta competitividad como el caso de la colonia Juárez está siendo dirigida hacia el mercado de alquiler en los SRCME y al alquiler institucional, es decir, oferta especializada de vivienda en renta dirigida a sectores altos, en donde se incorporan servicios extras como espacios amueblados y otras amenidades.

Respecto de la información obtenida en las entrevistas sobre la regulación de Airbnb, se preguntó de manera directa a los entrevistados sobre sus posturas frente a la regulación de este esquema de alquiler, la respuesta cerrada se clasificó como “sí”, “no”, “depende” y “no sé”, para la respuesta abierta sobre los argumentos respecto a su postura frente a la regulación se generó el siguiente sistema de códigos, con una estructura similar a la matriz para la respuesta frente a la regulación del alquiler, pero se incorporaron algunos códigos que representan exclusivamente a posicionamientos sobre la regulación de los SRCME: “Tiene beneficios económicos” y “Bajo impacto en el mercado”, haciendo referencia a dos posturas en contra de la regulación en donde se expone que, por un lado, tiene beneficios económicos en diversas escalas e incluso desde la generación de empleo y, por otro lado, que se trata de una pequeña oferta concentrada y que no tiene un impacto real en el mercado de alquiler tradicional (ver Tabla 5.15).

Esto último es relevante pues estos dos puntos como argumentos para posicionar contra la regulación de los SRCME parecen contradecirse entre sí pues, por un lado tienen un impacto relevante en aspectos económicos como resultado de la intensificación del consumo que detona una actividad como la industria del hospedaje y al mismo tiempo se argumenta que en realidad no tiene un impacto relevante en el mercado de alquiler tradicional porque es escaso.

²⁵ De acuerdo con datos de AirDNA, sitio de estadísticas sobre alquileres temporales, la tasa de ocupación de Airbnb en la Ciudad de México es del 57,5% anual, lo que implica que el promedio mensual de días reservados es de 17,5 noches.

Tabla 5.15. Sistema de códigos para postura frente a regulación de SRCME

CATEGORÍA	CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN
Argumentos frente a la regulación del alquiler de SRCME	Evitar abusos	Evitar injusticias de uno u otro actor.
	Generar o promover mecanismos más justos	Establecer mecanismos que protejan a todos los actores involucrados.
	Ya se regula	No se requiere regulación porque ya existe.
	No hay confianza en las instituciones	Desconfianza en los actores y elementos institucionales que participarían en los mecanismos de regulación.
	Es propiedad privada	La decisión de regular o no debería recaer en los propietarios porque es su propiedad.
	Tiene beneficios económicos	Se menciona que Airbnb genera empleos y dinamiza la economía local, beneficiando a sectores como limpieza, transporte y turismo. Regularlo de manera estricta podría afectar negativamente estos beneficios.
	Bajo impacto en el mercado	Considera que el impacto de Airbnb en el mercado de vivienda es exagerado y que la cantidad de propiedades destinadas a esta plataforma es mínima en comparación con la oferta total.

Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas.

Tabla 5.16. Frecuencia de respuestas frente a la regulación de alquiler en los SRCME

	A favor		En contra		Depende		No sabe / No respondió	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
INQUILINO	8	4	1	1	0	1	1	2
ARRENDADOR	1	0	2	3	2	1	0	1
COMPRADOR	1	2	0	1	0	0	1	0
VENDEDOR	0	0	2	4	0	2	0	0
DESARROLLADORES	1	2	0	1	1	2	0	1
FUNCIONARIO DE GOBIERNO	1	3	0	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas y MAXQDA.

Mientras los inquilinos en este punto tuvieron una postura más enfática para regular el alquiler dentro de estos sistemas (ver Tabla 5.16), el resto de actores no parece tener una postura dominante sobre la regulación, aunque cabe aclarar que en la diversidad de respuestas, casi siempre los entrevistados encontraban una forma de argumentar que se deben proteger los derechos de los propietarios y, en los casos donde los actores tenían posturas más flexibles sobre regular, eran enfáticos en que las regulaciones no debían ser estrictas o prohibicionistas sino generar mecanismos equilibrados para permitir su participación en el mercado (ver Tabla 5.17).

Porque la regulación desincentiva el desarrollo al crear incertidumbre y ultimadamente desarrolla mercados negros donde solo se beneficia la economía informal. La posibilidad de utilización de Airbnb fomenta la economía y la creación de valor donde se lleva a cabo. Mi sugerencia es que, más que regularse, aplicarse un marco de operación y fiscalización específico que permita tener reglas claras de operación y se fiscalice donde suceden las actividades reales, de tal forma que no se crea una competencia desleal ni con la vivienda en renta ni con el sector hotelero.

D2, desarrollador, 39 años, desarrollador inmobiliario

Hoy todavía no se llega a una tasa de ocupación que afecte el precio de renta permanente. Es un porcentaje aún bajo de las propiedades existentes, se podría regular de manera diferente.

D8, desarrollador, 42 años, desarrollador inmobiliario

Tabla 5.17. Frecuencia de códigos para argumentos frente a la regulación del alquiler de SRCME

	INQUILINOS	ARRENDADORES	FUNCIONARIOS	DESARROLLADORES	COMPRADORES	VENEDORES
Argumentos frente a la regulación del alquiler de corta estancia						
Bajo impacto en el mercado	0	1	0	2	1	0
Tiene beneficios económicos	0	2	0	1	0	0
Evitar abusos	6	3	2	0	2	0
Generar o promover mecanismos más justos	5	1	2	1	1	1
Ya se regula / el mercado lo regula	1	2	0	3	1	4
No hay confianza en las instituciones	0	1	0	1	0	2
Es propiedad privada	1	6	0	0	0	2

Fuente: Elaboración propia, con información de entrevistas y MAXQDA.

Por otro lado, existen posturas sobre la regulación desde inquilinos y arrendadores que ven la regulación como una forma de mejorar las condiciones de habitabilidad de los inmuebles (“evitar abusos” ver Tabla 5.17), pues a partir de experiencias describen que la seguridad y tranquilidad se ha visto comprometida ante la llegada de estos sistemas de alquiler, esto pareció ser una constante para arrendadores del inmueble de Doctores 1, en donde declararon que ha habido problemas con las unidades que tienen en Airbnb en el desarrollo.

Lo mismo, ahí yo no entiendo bien. Por ejemplo, se han quejado del ruido y eso, eso sí se debe regular, o sea, yo sí estoy en contra de que los Airbnbs entren con sus coches y se estacionen donde quieran y digan "es que no sabíamos", eso es peligroso para la seguridad de aquí.

A10, arrendadora, 38 años, nutrióloga
Colonia Doctores 1

Creo que ahí sí hay cosas que regular, porque luego las fiestas y los extranjeros que llegan en la madrugada en martes sí nos da en la madre. Aquí hay pocos de esos, pero siento que los dueños de los departamentos no son responsables y sí debería haber control, pero esa decisión debe ser de los condóminos, no del gobierno. Nosotros somos los afectados y ellos no saben qué está pasando.

A4, arrendador, 51 años, médico
Colonia Doctores 1

Las respuestas frente a la regulación no reflejan un contundente posicionamiento, pues por un lado hay un claro apoyo a la regulación para detener el impacto a la vivienda en renta tradicional y mejorar las condiciones de habitabilidad en el contexto vecinal. Por otro lado, existe una resistencia significativa de la participación del gobierno, una parte de esto basado en la defensa de la propiedad privada, pero también argumentando los beneficios económicos que este sistema aporta en los contextos en donde se inserta.

CAPÍTULO VI

¿Los jóvenes prefieren rentar?

Solo una casa propia te dará la sensación de un hogar, una casa rentada nunca te permitirá eso.

Estudiante, hombre, 20 años, universidad pública

6.1 TODOS INQUILINOS

Un discurso recurrente, especialmente motivado desde el sector del mercado inmobiliario, es que los jóvenes ya no desean comprar vivienda, esto resultado de diversos factores pero especialmente por “las formas de vida” de las generaciones que han nacido en los noventa o más tarde y que ha sido explicado como un desarraigo hacia poseer cosas, esto ha sido ampliamente difundido por la prensa mexicana (Carmona, 2024; El Horizonte, 2024; Gutiérrez, 2023; Palacios, 2018). Un artículo reciente de la Revista Vogue lo ha explicado así:

Es una realidad que **los hábitos de consumo han sufrido una gran evolución**. ¿Por qué comprar una casa vacacional cuando con Airbnb puedes rentar una en cualquier destino por \$100 dólares la noche? ¿Por qué comprar un auto y/o contratar un chofer cuando puedes solicitarlo al momento que quieras con Uber y pagar por servicio? ¿Por qué perder tiempo equipando una oficina cuando puedes rentar un espacio adecuado en WeWork? (Carmona, 2024)

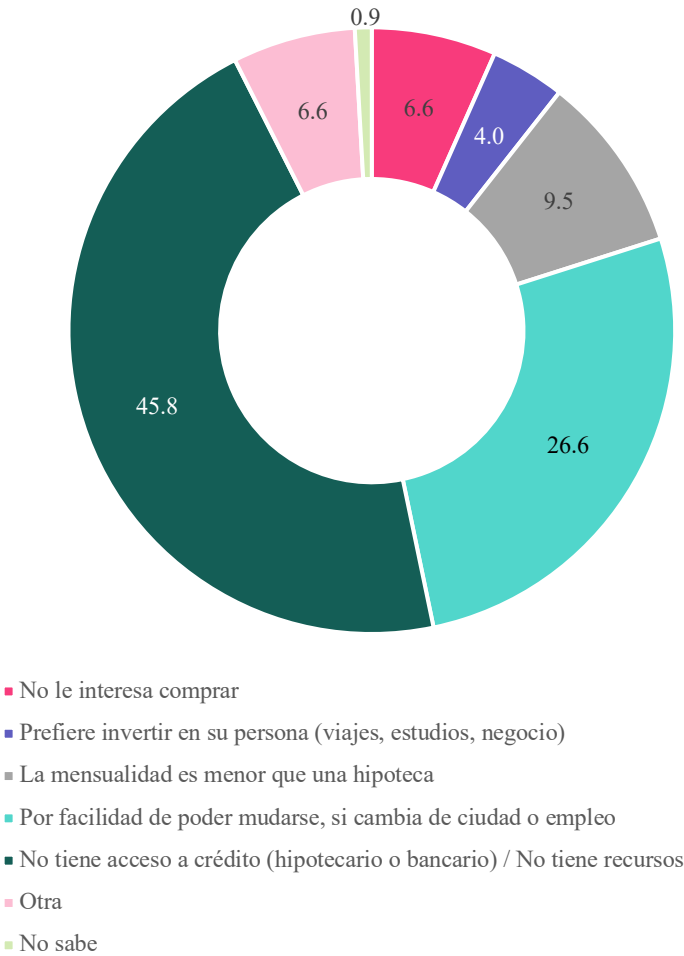
Esto también ha permeando en la investigación académica, al menos hay incipientes aportes desde la sociología del consumo que intentan explicar estas prácticas de las nuevas generaciones. Al respecto Cabrera, et al (2023) expresan que estas generaciones

[...] muestran una preferencia hacia la experiencia en lugar de la posesión. Optan por el alquiler, el intercambio y la suscripción en lugar de la compra tradicional. Además, valoran marcas y productos con un propósito social y ambiental, y están dispuestos a pagar más por ellos (Cabrera et al., 2023, p.147).

La explicación suena convincente -aunque tengo varias preguntas- y, si bien no es tarea de este proyecto hacer una crítica a los planteamientos sobre el consumo en general, sí voy a ser crítica al menos de una parte de esos argumentos contruidos respecto a la vivienda, porque aunque pareciera que forma parte de esa misma estructura, en realidad estamos frente a un fenómeno considerablemente más complejo que decidir entre comprar un CD o escuchar música vía *streaming*, más bien cuestionar el por qué las generaciones nacidas después de los noventa están decidiendo no comprar vivienda o “prefiriendo” rentar.

De acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (2022), la principal razón por el que los hogares rentan en la Ciudad de México es porque no tienen los recursos o no tienen acceso a crédito para obtener una vivienda (45.8%), le sigue la facilidad para mudarse (26.6%) y en menor medida otros argumentos, como que prefiere invertir en su persona (viajes, estudios), no le interesa rentar, entre otros (ver gráfica 6.1).

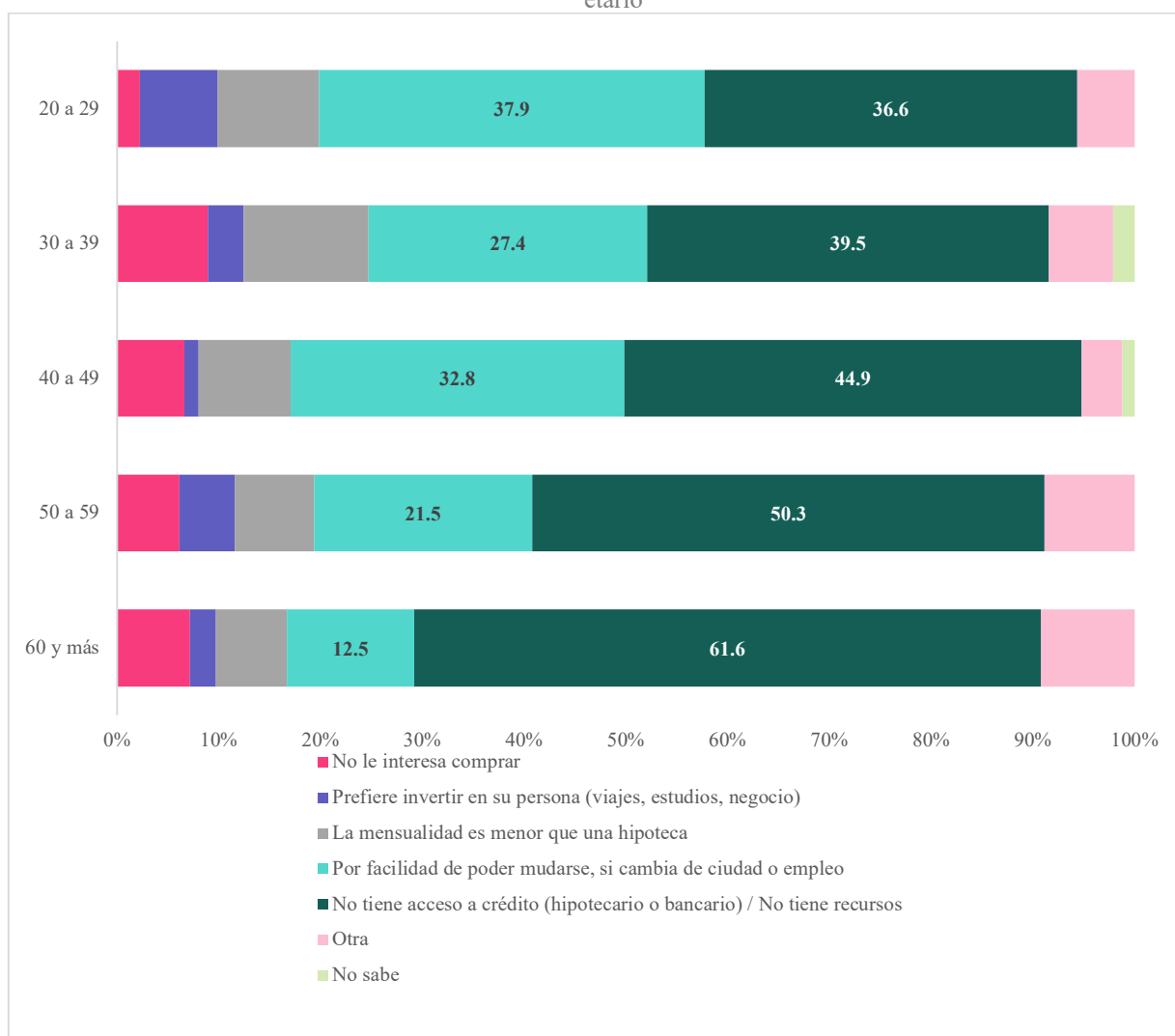
Gráfica 6.1. Distribución porcentual de razones por las que rentan vivienda en la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI, 2020.

Esto cambia de acuerdo con la edad de la jefatura del hogar, los hogares dirigidos por personas jóvenes (rango 20 a 29 años), colocan ligeramente arriba que su razón para alquilar es por la facilidad de mudarse, pero esto cambia en el siguiente rango etario (30 a 39 años) donde salta a 39.5% la razón de falta de acceso a crédito o sin recursos, lo que aumenta conforme se aumenta la edad de la jefatura del hogar. Es decir, de acuerdo con los datos de la ENVI la razón primordial para rentar, después de los 30 años, es por la falta de recursos o lo problemático de acceso a crédito (ver Gráfica 6.2).

Gráfica 6.2. Distribución porcentual de razones por las que rentan vivienda en la Ciudad de México según rango etario



Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI, 2022.

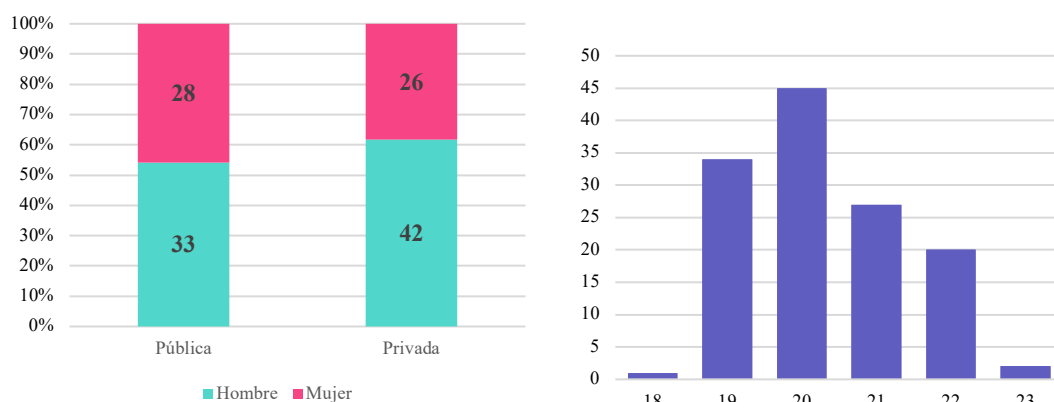
Lo anterior podría ser interpretado simplemente como un posicionamiento temporal respecto de la tenencia de vivienda, es decir, la generación que respondió que rentaba por la facilidad de mudarse, es probable que unos años más cambie de opinión respecto de la tenencia de la vivienda en la que está y no necesariamente es una respuesta resultado de las transformaciones de las formas de consumo como se ha intentado argumentar. Es decir, ¿no se tratará de una respuesta impulsada por el contexto de dificultad de acceso a la vivienda más que un deseo de “libertad e independencia”?

En 2023 fui invitada a una charla sobre vivienda colectiva para estudiantes de Arquitectura en el Tecnológico de Monterrey, campus Ciudad de México. En dicho espacio, junto con otros colegas, se debatieron diversos temas, entre ellos, la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad. Noté interés general y decidí hacer una pregunta a mano levantada sobre si para las y los estudiantes era fundamental la vivienda en propiedad en sus proyectos de vida: de un aproximado de cincuenta estudiantes solo uno no levantó la mano. Es decir, en su mayoría estaban seguros de que querían acceder a una vivienda propia, solo expresaban incertidumbre por cómo acceder a ella.

Esto detonó un interés por saber qué pensaban los más jóvenes sobre la vivienda en propiedad y contrastar con lo que se lee sobre el desinterés de las nuevas generaciones por acceder a la vivienda. Para ello, como se ha explicado en el apartado metodológico, se levantó una encuesta con estudiantes de la UNAM, IBERO y Tec de Monterrey (campus de Ciudad de México para Ibero y UNAM, Santa Fe para Tec de Monterrey), los resultados se dividieron entre universidad privada y pública y se extrajo la información, predominantemente de la pregunta abierta sobre la importancia de la vivienda en propiedad: “Para ti, ¿es importante tener una vivienda propia?, ¿por qué?”.

El perfil de los estudiantes es el siguiente. Se trató de 129 estudiantes entre primero y quinto semestre de licenciatura, 61 estudiantes de universidad pública y 68 de universidades privadas, con un rango de edad entre 18 y 23 años. Se buscó plantear un contraste a través de los perfiles socioeconómicos tomando en cuenta el perfil de las universidades y con ello observar si existe una postura diferencial entre clases (ver Gráfica 6.3).

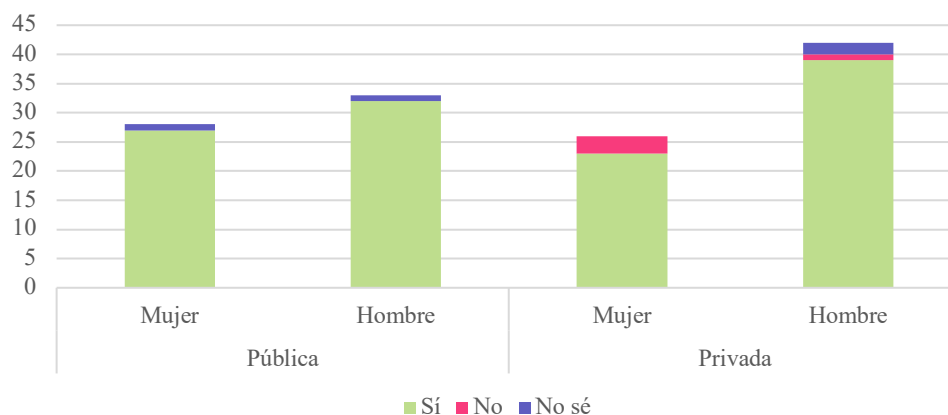
Gráfica 6.3. Distribución de sexo y edad de los encuestados



Fuente: Elaboración propia con información de la encuesta de percepción de la vivienda en propiedad a estudiantes universitarios.

Ante la pregunta respecto de la importancia de la vivienda propia, el 93.7% de las y los estudiantes respondió que sí es relevante para ellos y no hubo una diferencia importante para quienes eran de universidad privada o pública. Sin embargo, sí es relevante resaltar que las otras respuestas vinieron más de aquellos estudiantes de universidad privada (“No” y “No sé”) y que la respuesta “No”, no fue respondida por ningún estudiante encuestado proveniente de universidad pública (ver Gráfica 6.4).

Gráfica 6.4. Distribución de las respuestas en razón del tipo de universidad y sexo



Fuente: Elaboración propia con información de la encuesta de percepción de la vivienda en propiedad a estudiantes universitarios.

Este resultado entra en contradicción con la afirmación de que los jóvenes prefieren rentar que comprar vivienda, quizá tal aseveración debiera ser atenuada con las expectativas temporales porque, como veremos, la vivienda en propiedad sigue siendo un factor relevante cuando los jóvenes piensan en sus objetivos de vida, aun cuando las razones para pensar la propiedad privada sean distintas. Y esto puede estar íntimamente relacionado con las formas en las que cultural e ideológicamente nos vinculamos con la propiedad.

De acuerdo con la información obtenida a través de la respuesta abierta sobre el por qué era importante (o no) para ellos la vivienda en propiedad, se realizó una categorización de resultados a partir del análisis de cada una de éstas y se llegó a una clasificación de seis categorías no superpuestas que se describen en la siguiente tabla. Cabe aclarar que se excluyeron aquellas respuestas sin información.

Tabla 6.1. Sistema de códigos para encuesta

Categoría	Descripción
Estabilidad emocional y seguridad futura	Como forma de seguridad para el futuro y estabilidad física y mental (no necesariamente el factor económico).
Estabilidad y seguridad financiera	Como una forma de estabilidad financiera e incluso como forma de inversión.
Apropiación e identidad	Como una forma de apropiación del espacio, identidad y legado. El reconocimiento de "lo propio".
Dificultad de acceso a propiedad	Reconoce la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad (especialmente para las nuevas generaciones).
Vivienda propia no relevante	No está seguro / segura de que la vivienda en propiedad sea la mejor opción y reconoce otras formas de acceso a la vivienda.
Naturaleza de la propiedad	Comprenden la vivienda en propiedad como algo que "debe ser".

Fuente: Elaboración propia con información de la encuesta de percepción de la vivienda en propiedad a estudiantes universitarios.

Las respuestas, aunque en apariencia diversas, se referían de manera constante a seguridad y estabilidad, sobre esto se establecieron dos tipos de respuestas: aquéllas que referían a una estabilidad económica y aquéllas que vinculaban la vivienda en propiedad con una estabilidad

física y emocional. Aunque en algunas respuestas estas categorías estaban vinculadas, en la interpretación se tradujo como dos formas distintas de estabilidad ya que reflejan perspectivas diferentes sobre la vivienda propia.

Respecto de las respuestas relacionadas con apropiación e identidad, se decidió clasificar como una categoría extra la cual describe las expectativas de apropiación de espacio a las que se puede acceder solo siendo propietario. Esta respuesta me pareció pertinente incorporarla dado que nos habla de lo relevante que es el concepto de “propiedad” en el discurso sobre la vivienda y lo que representa para estas generaciones.

En este caso, la respuesta hace referencia a temas de apropiación, tanto del espacio de vivienda (lo que sí pueden transformar) como del barrio (porque es el lugar donde “ya no se van a mover”), es decir, ven la vivienda en propiedad como un espacio de permanencia de largo plazo y como un espacio que sí pueden intervenir porque es “suyo”.

Puedes tener libertad de cambiarla como quieras y si afecta saber que es TU espacio.

Hombre, 19 años, universidad privada

Porque me gustaría tener un espacio diseñado para mí.

Hombre, 20 años, universidad privada

Porque si es tuyo es más probable que no tengas que mudarte tanto y permite más estabilidad.

Mujer, 21 años, universidad pública

Para tener una libre expresión, sin tenerle que decir a alguien.

Hombre, 19 años, universidad privada

Lo propio siempre será mejor porque puedes mejorarlo y adecuarlo a tus necesidades a diferencia de algo que no es tuyo como una casa rentada.

Mujer, 20 años, universidad pública

Vale la pena resaltar la categoría “Naturaleza de la propiedad”, que fue asignada para aquellas respuestas que fueron interpretadas como que la propiedad privada era la “única opción” o la “opción natural” para la vivienda. Esto es importante de resaltar ya que, si bien algunos estudiantes contestaron que, al momento de responder la encuesta, no era una prioridad en su vida, sí lo veían como algo definitivo en el futuro, es decir, que -independientemente de cualquier factor- esperan ser propietarios/propietarias de una vivienda en el futuro. Esto es independiente de si provienen de universidad pública o privada (ver Gráfica 6.5). Algo en lo que sí hubo variación al respecto fue que en los hombres (en ambos tipos de universidad) hubo mayor incidencia sobre el imaginario de la “naturaleza de la propiedad privada”.

Opino que es una meta vital.

Hombre, 20 años, universidad privada

Lo propio siempre será mejor.

Mujer, 20 años, universidad pública

Es mejor tener algo propio.

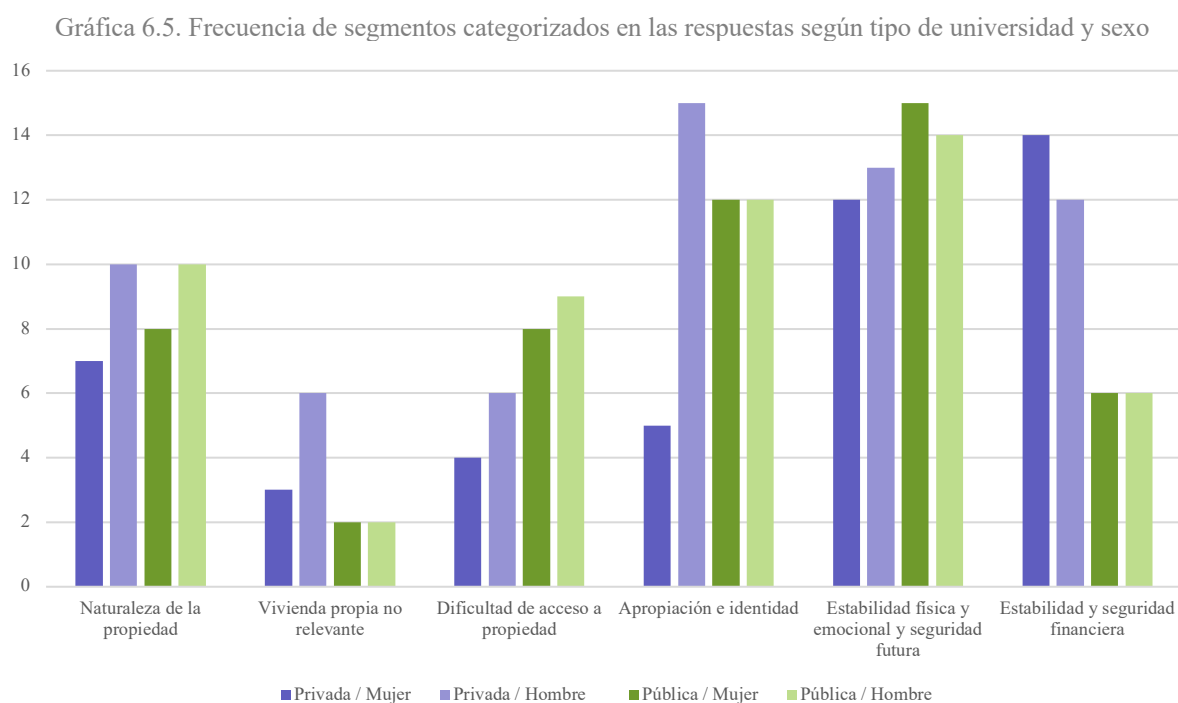
Mujer, 20 años, universidad pública

Es algo que todo mundo debe hacer.

Hombre, 19 años, universidad privada

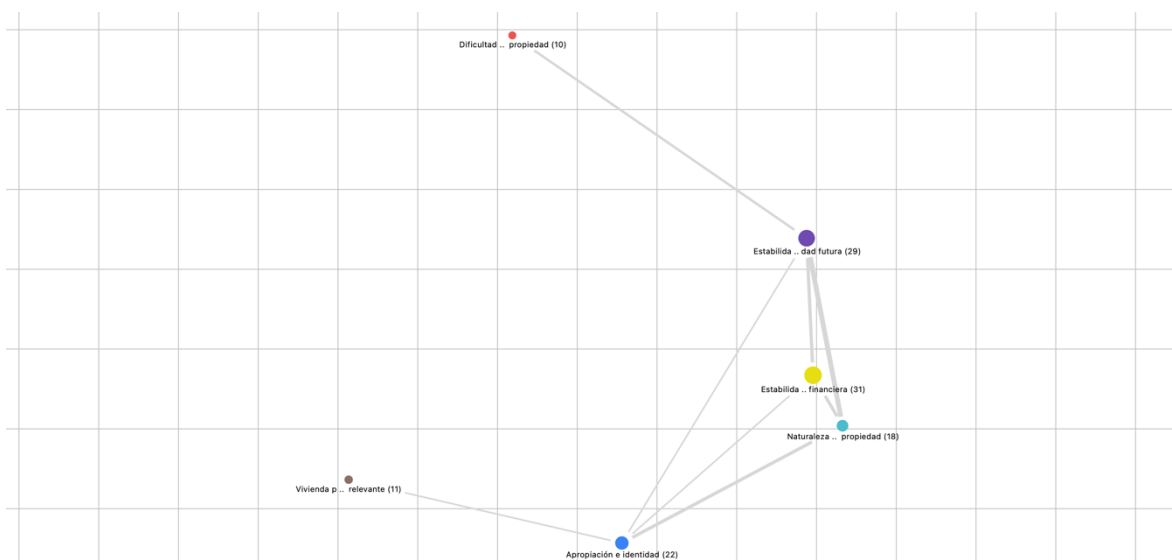
Otro hallazgo interesante de los resultados de la encuesta es que los estudiantes de universidad pública destacan una importancia mayor sobre la estabilidad física y emocional que otorga una vivienda en propiedad por sobre el tema de la seguridad financiera. Si bien estos elementos están íntimamente relacionados, como se puede ver en los mapas de código (Gráfica 6.6 y Gráfica 6.7), hubo varias alusiones donde se reconocía que la importancia de la vivienda en propiedad estaba relacionada con un tema emocional.

Por otro lado, en los estudiantes (hombres y mujeres) de universidades privadas tuvo un mayor peso el tema de la estabilidad financiera, algo que nombraron de manera recurrente en sus respuestas, haciendo alusión también hacia el significado de inversión y generación de patrimonio que tiene una vivienda en propiedad (ver Gráfica 6.5).



Fuente: Elaboración propia con información de la encuesta de percepción de la vivienda en propiedad a estudiantes universitarios.

Gráfica 6.6. Intersección de códigos en segmento, para estudiantes de universidad privada



Fuente: Elaboración propia en MAXQDA, con información de la encuesta de percepción de la vivienda en propiedad a estudiantes universitarios.

Gráfica 6.7. Intersección de códigos en segmento, para estudiantes de universidad pública



Fuente: Elaboración propia en MAXQDA, con información de la encuesta de percepción de la vivienda en propiedad a estudiantes universitarios.

Los mapas de códigos nos ofrecen la fuerza de ciertos temas (categorías) sobre otras, recordemos que los nodos representan la intersección de categorías en una misma respuesta y los cruces entre nodos son el resultado de co-ocurrencias de dos categorías en una misma respuesta, lo que permite establecer algunas relaciones entre éstas, sus fuerzas y cómo es el vínculo.

En el caso de los mapas de códigos que observamos para las respuestas de estudiantes de universidades privadas (Gráfica 6.7), es posible identificar que hay una fuerte conexión entre "Apropiación e identidad (22)" y "Estabilidad financiera (31)", lo que sugiere que los estudiantes de universidades privadas asocian la estabilidad financiera con la percepción de identidad o sentido de pertenencia. Esto se debe, probablemente, a que hay un vínculo fuerte entre lo “propio” y lo “apropiado”. La fuerte conexión entre estos dos conceptos sugiere que, para los estudiantes de universidades privadas, la propiedad de la vivienda no es solo un logro material, sino también un elemento clave en la construcción de su identidad y su sentido de seguridad. La estabilidad financiera les permite "apropiarse" de un espacio que consideran propio, lo que a su vez refuerza su identidad y su sensación de pertenencia.

Para las y los estudiantes de universidad pública, "Estabilidad física y emocional y seguridad futura (30)" también juega un rol importante, con múltiples conexiones hacia otros códigos. Sin embargo, los nodos de “Apropiación e identidad (25)” y "Naturaleza de la propiedad (19)" sugieren que en universidades públicas hay una mayor relación entre la identidad y la tenencia en propiedad.

En lo personal pagar renta es horrible porque los dueños siempre son pésimos y nunca puedes sentirte en un espacio propio. Así que tener una casa propia se ha vuelto en prioridad en mi vida.

Mujer, 21 años, universidad pública

Aunque el acceso a la vivienda en propiedad se ha vuelto cada vez más lejano para las nuevas generaciones, incluso en un contexto donde la publicidad inmobiliaria comienza a normalizar el alquiler como alternativa, los jóvenes siguen asociando la propiedad con mayor seguridad financiera y emocional. Esta persistencia se explica, en parte, por el peso histórico de las políticas públicas que, durante décadas, promovieron "la casa propia" como un hito indispensable en la vida adulta, vinculándola a éxito y estabilidad. Además, los enfoques académicos que vincularon a la

tenencia de la vivienda como un indicador de desarrollo y con ello movilidad social, consolidando un imaginario colectivo difícil de desarticular.

La desconexión entre la asequibilidad real y el deseo de propiedad revela una tensión profunda: mientras el mercado empuja a los jóvenes hacia el alquiler, los discursos heredados, tanto de las políticas públicas como de la academia, siguen actuando sobre la lógica de la vivienda propia como un componente clave de la realización personal. Esta idealización no solo refleja una búsqueda de seguridad material, sino también una necesidad identitaria, donde la propiedad funciona como un marcador simbólico. Así, a pesar de los cambios estructurales, la fuerza de estos relatos culturales e institucionales mantiene viva la aspiración por la propiedad, incluso cuando alternativas como el alquiler podrían resultar en una solución eficiente.

CAPÍTULO VII

**Atendiendo la diversidad: perspectivas
hacia una agenda pública de alquiler
en la Ciudad de México**

Yo la percibo como un derecho [la vivienda en renta], pero muchas personas mercantilizan con ella y desafortunadamente lo hacen amparados en la ley, porque la normatividad en este sentido es muy laxa. A lo anterior se suma que no existe mucha voluntad o conocimiento por parte de algunos políticos dentro del ejecutivo y el legislativo para realizar los cambios radicales y urgentes que se necesitan, además, los entes de gobierno que existen ahora, de la manera en que existen, no tienen ni las atribuciones para poder mejorar este tema de la regulación.

F1, funcionario público, 37 años, urbanista

7.1 ESCENARIO DE LA AGENDA DE ALQUILER EN LA CIUDAD DE MÉXICO

En las agendas de campaña y, posteriormente, de gobierno de la presidenta Claudia Sheinbaum y la de jefa de gobierno de la Ciudad de México, Clara Brugada, la vivienda se convirtió en tema prioritario. Por un lado, a nivel federal se ha comprometido la construcción de un millón de viviendas, para ello ya han comenzado las gestiones en algunas entidades del país con el fin de identificar bancos de suelo y prever las gestiones de financiamiento que se requerirán para producir esas viviendas. Del mismo modo, se necesitarán contemplar las modificaciones necesarias para dotar a distintos actores institucionales de más herramientas para incentivar la producción de esa vivienda. Entre estos instrumentos se encuentra la Reforma a la Ley del Infonavit que establece, entre otras cosas, la posibilidad de acceder a la vivienda en alquiler social a través del sistema de Infonavit con montos de alquiler que no superen el 30%²⁶ de los ingresos de trabajadores (Sedatu, 2024).

Esta vivienda del alquiler tiene un mecanismo de opción a compra, lo que no libera a la vivienda social de, pasado un tiempo, llegar nuevamente al mercado tradicional a través de la figura de propietario. Es decir, desde el Estado se sigue manteniendo la postura del alquiler como una opción transitoria para las familias, conservando la figura de propiedad como un mecanismo al que debe aspirarse y reproduciendo la visión que se tiene colectivamente sobre la tenencia en propiedad de la vivienda.

Por otro lado, en la Ciudad de México, desde la gestión de Martí Batres como jefe de gobierno sustituto, se comenzaron a intensificar dos agendas vinculadas con el alquiler en la capital. Por un lado, las propuestas de regulación de los SRCME (con una carga discursiva sobre Airbnb, aunque ya hemos dicho aquí que no es la única plataforma). Y, por otro, la promoción de vivienda en alquiler, presentada a través del proyecto de vivienda en renta social para jóvenes en la colonia Doctores, dentro de la alcaldía Cuauhtémoc.

El primero de estos puntos, se refiere a la regulación de los Sistemas de Renta de Vivienda de Corta Estancia (SRMCE), pues ha ganado un espacio dominante en la agenda política local. Esto es

²⁶ Indicador establecido por ONU Hábitat para hablar de vivienda asequible.

porque el “fenómeno Airbnb” es una de las manifestaciones más visibles del encarecimiento de las áreas centrales de la ciudad por lo que se ha convertido en una agenda relevante para ciertos actores políticos (Burleigh, 2023; Escobar, 2023; González, 2023; Morales, 2022; Romero, 2022).

A pesar la intensificación de problemáticas de accesibilidad a la vivienda en pandemia, especialmente para el sector inquilinario,²⁷ no fue sino hasta la gestión de Batres que se comenzó a movilizar puntualmente la agenda de regulación de los SRCME. Anteriormente habíamos tenido quizá lo contrario, es decir, acciones que expresaban poco interés en la regulación de estas plataformas, como la firma del acuerdo de colaboración entre Airbnb, Unesco y Ciudad de México (Naciones Unidas, 2022) para convertir a esta última en sede del nomadismo digital, fenómeno ya intensificado por la pandemia, lo que detonó algunas movilizaciones públicas en materia de alquiler en la ciudad (Aquino, 2022).

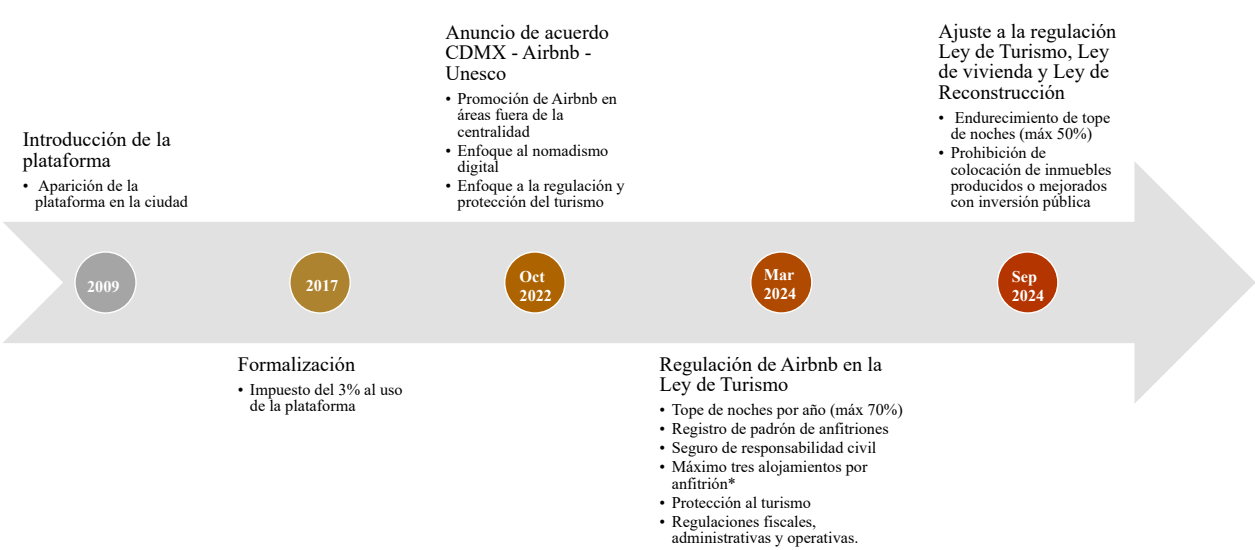
Fue en 2024, con la campaña presidencial y de la jefatura de gobierno en proceso, que las propuestas de regulación comenzaron a materializarse. En marzo de ese año se propone y aprueba una regulación a la Ley Turismo que coloca a los SRCME topes de máximo de noches por año (70%), el registro obligatorio de anfitriones y, entre otros elementos, más mecanismos de protección a turistas (Ilustración 7.1). Cabe señalar que el enfoque de esta regulación tiene una perspectiva del mercado turístico -no es nimio que su regulación esté en la Ley de Turismo- aún y cuando intentaron presentarlo como mecanismo de protección al alquiler tradicional.

Meses más tarde, se realiza un endurecimiento a estos instrumentos de regulación, en esta ocasión incorporando mecanismos a las leyes de Vivienda, Turismo y Reconstrucción Integral y el Código Civil (todas de carácter local), en los que se estipularon, ahora sí, algunos instrumentos con miras a la protección del sector inquilinario tradicional como los topes al aumento anual vinculado a la inflación, la creación de un registro digital de contratos, entre otros. Para los SRCME, se disminuye el tope de número de noches por año al 50% y se prohíbe la colocación de inmuebles recuperados con fondos del programa de reconstrucción.

²⁷ En este contexto la organización Hábitat Internacional Coalition lanzó un informe sobre el impacto de la pandemia en el sector de inquilinos en México (Emanuelli et al., 2020).

Sobre el número de noches quisiera hacer un pequeño paréntesis para aclarar que ni la propuesta del 70%, ni la del 50% de límites de noche anual tiene un impacto significativo para el mercado de SRCME porque, de acuerdo con información de AirDNA²⁸ la media de ocupación para la Ciudad de México es del 57.5% anual sin regulación, lo que implica que el impacto es minoritario, especialmente tomando en cuenta la existencia de un mercado informal que no reporta noches ocupadas, como consigné en una investigación realizada sobre esta oferta de Airbnb recientemente (González-Loyde, 2024).

Ilustración 7.1. Línea del tiempo Airbnb - Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia.

El segundo punto es el proyecto piloto de vivienda en renta para jóvenes anunciado también en el periodo de Martí Batres como jefe de gobierno sustituto. Proyecto que, en teoría, ya ha comenzado su edificación en un predio ubicado en la calle Dr. Lavista de la colonia Doctores en la alcaldía Cuauhtémoc, con 158 viviendas a las que podrán acceder jóvenes entre 18 y 29 años (más tarde ampliado a 35 años), con rentas entre 2,500 y 5,000 pesos, de acuerdo con lo expuesto por Batres (Gobierno de la Ciudad de México, 2024b) (ver Ilustración 7.2).

²⁸ Plataforma de reporte de información sobre ocupación y oferta de Airbnb.

El proyecto piloto, aun cuando se presentó como el inicio de un programa de alquiler, aún no resuelve el modelo de gestión con el que se llevará a cabo. Es decir, el modelo de financiamiento para producir las viviendas, el modelo de gestión del inmueble y el sistema de priorización para la selección de inquilinos (dado el alto interés en el programa), elementos que resultan relevantes para plantear su idoneidad, replicabilidad y, por tanto, su inserción como política pública.

Ilustración 7.2. Promoción de proyecto de vivienda en renta social para jóvenes



PRIMER PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN RENTA PARA JÓVENES

Inicio de obra

Destinado a personas de 18 a 35 años que trabajen o estudien en la Ciudad de México

Demolición del primer Inmueble para la construcción de:

158 viviendas de: 40 m² | 50 m² | 60 m²

15 locales comerciales
Su renta se utilizará para financiar el mantenimiento del predio

Ubicación: Doctor Lavista 105, col. Doctores

Bases del programa piloto:

Periodo de renta: 5 años
Prórroga: 2 años

Alquiler desde los \$2,500

Departamentos con servicios que garanticen su habitabilidad

Fuente: Redes sociales del Gobierno de la Ciudad de México, septiembre de 2024.

En ese mismo escenario es que dieron lugar distintas mesas y foros en donde el alquiler tuvo un protagonismo relevante, así como el interés del gobierno de la ciudad en posicionarse con la agenda de alquiler en el debate público. En este punto destaca el Foro “Vivienda y Rentas en la Ciudad de México” que se llevó en julio de 2024 y en donde participaron distintos actores en la agenda de alquiler, aunque vale decirlo, poca intervención de representantes del sector inquilinario y un alto posicionamiento de actores vinculados al mercado inmobiliario (Ilustración 7.3). En esta oportunidad el entonces titular de la jefatura de gobierno declaró lo siguiente.

No quiero ocultar nuestra preocupación y nuestra visión de las cosas. Tenemos una gran preocupación por el acelerado aumento en costos de las rentas de las viviendas en la Ciudad de México a lo largo de los últimos años, desde 2012 especialmente, la Ciudad de México presenta un aumento exponencial en el índice de costos de las rentas, esto se debe a varios factores, por un lado tenemos un aumento en el costo de la vivienda nueva de carácter comercial, esto ha impactado el aumento del costo del suelo y el de las rentas, pero también otro de los factores que ha disparado este fenómeno es el conjunto de reformas que se realizaron al código civil en la administración 2012-2018. Entre esas reformas se eliminó el registro de los contratos de arrendamiento y se permitió que las rentas pudieran aumentar en un 10% cada año, lo cual quiere decir que han podido aumentar cada año al doble del índice inflacionario promedio de la misma etapa. El costo de las rentas ha aumentado entre el 2007 y 2023 en 8 veces más que el salario general y especialmente tenemos que ubicar en el periodo que va de 2012 al 2018 en el que las rentas aumentaron seis veces más que el salario, esto ha provocado fenómenos sociales muy preocupantes, por ejemplo, que ha aumentado el porcentaje de los ingresos de familias que están destinados al pago del arrendamiento, se ha provocado también un fenómeno de desplazamiento y muchas familias han salido de sus lugares tradicionales de vida, pero se ha provocado un fenómeno mayor aún que es la expulsión de los más pobres de la Ciudad de México.

Martí Batres (2024), ex jefe de gobierno de la Ciudad de México

Ilustración 7.3. Publicación en redes sociales de Foro sobre vivienda en renta



FORO DE ANÁLISIS: VIVIENDA Y RENTAS EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Objetivos:

- Debatir propuestas sobre la situación actual de la vivienda y el alquiler
- Acercar la vivienda digna y accesible a todas y todos
- Evitar fenómenos de desplazamiento y expulsión de los más vulnerables
- Aumentar la construcción de vivienda pública para renta asequible
- Frenar la corrupción inmobiliaria

5 meses de análisis conformadas por:
Académicos | Especialistas | Investigadores
Recepción plural de visiones y propuestas

Preguntas a resolver:



¿Qué está generando el aumento de las rentas?



¿Cómo podemos evitar aumentos desmedidos en el arrendamiento?



¿Es necesario regular el arrendamiento en la Ciudad?



¿Con qué elementos debe contar esta regulación?

Fuente: Redes sociales del Gobierno de la Ciudad de México, julio de 2024.

La declaración del entonces jefe de gobierno nos permite ver algunos de las posturas institucionales sobre el fenómeno de alquiler y que son posiciones, como lo vimos en las entrevistas de casos de estudios, recurrentes en el debate público: los costos, la falta de asequibilidad, la importancia de la localización y el vínculo con la producción de vivienda nueva, pero parecen haber algunas ausencias en el debate.

Con el cambio de administración la intensidad de la agenda de alquiler ha disminuido, esto también en el contexto de la constitución de la nueva Secretaría de Vivienda,²⁹ el nombramiento de la titular del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la ciudad, así como la restauración del proceso de elaboración del Plan General de Ordenamiento Territorial. Instrumentos y actores que darán pauta sobre cómo continuar (o no) la agenda de alquiler, pero esto es algo que veremos en los próximos años.

7.2 FACTORES RELEVANTES PARA PENSAR EL ALQUILER DESDE LA POLÍTICA PÚBLICA

Como fue recogido en las entrevistas, así como en la revisión histórica de la vivienda en renta en la Ciudad de México, en el imaginario colectivo sobre regulación de alquiler es recurrente la figura del control o tope de rentas, una figura con una recepción negativa derivada de la política de rentas congeladas impuesta por el gobierno de Ávila Camacho³⁰ y que, a décadas de quedar sin efecto, sigue con un fuerte posicionamiento como ejemplo negativo de las ideas de regulación.

Lo anterior es porque existe la percepción de que se trata de una intromisión a la propiedad privada y una exigencia que se mira excesiva e injusta frente a la figura del propietario, tal y como fue expuesto en capítulo II sobre la visión social de la vivienda en propiedad para las familias de América Latina, un imaginario construido y reforzado desde los gobiernos y consolidado por el mercado.

²⁹ Importante resaltar que el titular de la Secretaría de Vivienda es uno de los impulsores del proyecto piloto de vivienda en renta social para jóvenes.

³⁰ Ver apartado 3.1.2 sobre rentas congeladas.

Si bien es verdad que uno de los factores principales de las problemáticas de alquiler es el costo, pareciera, con esta afirmación, que centrarse en mecanismos que ataquen las condiciones económicas impactaría directamente a los problemas de acceso a la vivienda para el sector inquilinario. Sin embargo, y como hemos visto, el problema de alquiler (como el de vivienda en general) tiene otros actores en la mesa, por lo que la construcción de propuestas en materia de políticas públicas debe atender estas otras agendas si se busca una verdadera incidencia en el alquiler.

Al respecto presento algunos factores que deben tomarse en cuenta para plantear una agenda de alquiler y de la generación de políticas públicas que tengan como objetivo el sector inquilino.

- **Reconocimiento de la diversidad de inquilinos**

El reconocimiento de la heterogeneidad de los inquilinos, sobre todo reformulando la idea dominante de que los inquilinos son “no propietarios” y que las razones por las que acceden al alquiler son, también, diversas. Esto permitirá ajustar el universo en la producción de políticas públicas porque no todos los inquilinos, por serlo, deberían ser sujetos de una política de vivienda asequible, pues no todos están intentando resolver la falta de asequibilidad de la vivienda con el alquiler.

- **Reconocimiento de la diversidad y complejidad de las prácticas de alquiler**

Al punto anterior, debe sumarse el reconocimiento de la diversidad y complejidad de las prácticas que llevan a cabo inquilinos, propietarios e incluso otros actores involucrados en el fenómeno de alquiler, pues resulta fundamental para saber cuáles son las fallas de los instrumentos existentes en relación con las necesidades de los actores. Esto es, plantear ideas sobre cómo gestionar la fuerte incidencia de la informalidad en la centralidad urbana³¹ en las prácticas de alquiler y cuáles son los efectos en, por ejemplo, el costo, la seguridad jurídica, las condiciones de habitabilidad, entre otros factores.

³¹ Para los casos de estudios se trató de vivienda nueva del sector medio.

Con relación a esto, integro como propuesta, a partir de la observación en los casos y los resultados de las entrevistas, un esquema preliminar sobre esta diversificación. Esta propuesta, cabe aclarar, sólo busca ser el punto de partida para ahondar en la investigación sobre la diversidad del alquiler.

a) Temporalidad

Reconocer la existencia de necesidades distintas sobre la vivienda de alquiler en términos de temporalidad. El Código Civil del Distrito Federal, actualmente establece en el artículo 2398 que “el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año” (Gobierno de la Ciudad de México, 2024a), lo que implica que, dentro del sistema formal, la generación de contratos debe darse, como mínimo, en ese periodo de tiempo. Sin embargo, en la práctica esto no sucede así y, el mercado, ha hecho sus adecuaciones informales para adaptarse a esto, por ejemplo, en el subarrendamiento los acuerdos son regularmente por tiempos menores al estipulado en el Código Civil.

b) Perfil de inquilino

Al entender la diversidad de los inquilinos también será posible establecer y reconocer las necesidades que no están siendo completamente resueltas por el alquiler tradicional. Ello permitirá reconocer el alquiler para perfiles con mayor dificultad de acceso, por ejemplo, hogares monoparentales, estudiantes, personas foráneas, migrantes, población LGBTTIQ, entre otros. En este sentido, las estrategias de regulación deben poner acento para protegerles ante las condiciones desiguales del mercado de alquiler existente.

Por otro lado, también se encuentran los perfiles de quienes encuentran en el alquiler una solución eficiente para atender necesidades de localización u otras características de habitabilidad, sin embargo, sus condiciones de vulnerabilidad son menores. Esto es, porque el alquiler no es resultado de una necesidad vital, sino como resultado de un sistema que les permite

c) Tipo de arrendador

El tipo de arrendador es quizá el elemento más relevante en el entendimiento del fenómeno de alquiler, ya que permitirá clasificar quiénes son y cómo operan los arrendadores en la toma de decisiones sobre los procesos de alquiler. Si son arrendadores corporativos o si se trata de

arrendadores del perfil patrimonialista, descrito antes por Morales Schechinger para referirse a tipologías de propietarios del suelo (Morales Schechinger, 2005).

En este punto quisiera agregar que es importante problematizar sobre la figura de arrendador, especialmente al asumirla como propietario, pues existen varios escenarios en donde el arrendador no necesariamente es el propietario aun cuando, como observó puntualmente la Dra. Claudia Puebla para este trabajo, siempre existe un propietario del inmueble, valdría la pena cuestionar, bajo las definiciones jurídicas y normativas, qué papel juega el propietario en las formas de alquiler corporativo, en donde los propietarios son inversionistas con inmuebles administrados a través de empresas dedicadas al sector de alquiler. O en el caso del fenómeno de subarrendamiento donde el ejercicio de arrendador es ejecutado por otro inquilino.

d) Sistemas de alquiler

En esta tipología se reconocen los sistemas que hoy están presentes en el mercado de alquiler, en relación con estas diferentes categorías.

Tabla 7.1. Clasificación de elementos a reconocer en el fenómeno de alquiler

TEMPORALIDAD	TIPOLOGÍA DE INQUILINO	TIPOLOGÍA DE ARRENDADOR	SISTEMA DE ALQUILER
Corta estancia	Mayor vulnerabilidad	Propietario minoritario	Mercado tradicional
Mediana estancia	Menor vulnerabilidad	Multipropietario	Coliving
Larga estancia		Subarrendador (no propietario)	SRCME (Airbnb)
		Corporativo	Mercado de alquiler institucional
			Alquiler social / protegido

Fuente: Elaboración propia.

- Definición jurídica y operativa de la figura de inquilino**

Lo anterior nos lleva a observar las lagunas de los instrumentos vigentes para la regulación del alquiler, en este caso el Código Civil del Distrito Federal, que parece insuficiente para atender la complejidad del alquiler en la capital mexicana.

El debate sobre la definición de inquilino no ha llegado a la mesa, pero será un elemento fundamental para dar reconocimiento y seguridad jurídica al subarrendamiento, esto implica

cuestionar el crecimiento de ciertos perfiles que no estarían reconocidos como inquilinos, pero que tienen un impacto relevante en el mercado de alquiler en la centralidad, como los nómadas digitales.

- **Plantear mecanismos de movilización del aumento de valor de suelo resultado de intervenciones de carácter público**

Al problematizar la figura de propiedad privada de la vivienda y desarticularla del derecho (en apariencia infinito) del uso y usufructo de ésta, se abrirá el camino para plantear ideas sobre movilización de recursos base suelo, en las que alquiler tiene una participación dominante actualmente porque facilita la adaptación de los costos a las expectativas del mercado. Es decir, que es más susceptible de movilizarse dentro del mercado de capital inmobiliario, que la vivienda habitada en propiedad.

7.3 LOS INQUILINOS COMO SUJETO POLÍTICO

En diversas ocasiones, colectivos y activistas hemos³² intentado movilizar al sector inquilinario para exigir derechos relacionados con la vivienda, pero los resultados no han sido los esperados. Este fenómeno puede atribuirse, en gran medida, a que se ha tendido a homogeneizar el perfil y los intereses de los inquilinos, sin considerar la diversidad que caracteriza a este grupo. Al hacerlo, hemos pasado por alto la heterogeneidad de sus condiciones socioeconómicas, sus expectativas y las formas en que se relacionan con el alquiler. Esta falta de reconocimiento de la complejidad del sujeto inquilino ha dificultado la construcción de una agenda de incidencia efectiva que logre conectar con sus necesidades y aspiraciones reales en materia de vivienda.

En primer lugar, es importante destacar que los inquilinos no conforman un grupo uniforme. Sus experiencias y prioridades varían significativamente en función de factores como su nivel de ingresos, su edad, su situación familiar, su trayectoria laboral y de vida, así como sus proyectos futuros. Por ejemplo, para algunos inquilinos, la principal preocupación puede ser la estabilidad contractual, especialmente en contextos donde los contratos de alquiler son precarios y sujetos a

³² Me incluyo en el debate porque he sido partícipe de actividades y promoción de documentos con exigencias al gobierno local en materia inquilinaria.

renovaciones inciertas. Para otros, la accesibilidad económica puede ser el factor determinante, ya que enfrentan dificultades para cubrir los costos crecientes de los alquileres en ciudades con mercados inmobiliarios tensionados. Asimismo, hay quienes priorizan la calidad de los espacios habitacionales y la localización, buscando viviendas que no solo sean asequibles, sino también adecuadas para sus necesidades cotidianas.

Además, las aspiraciones de los inquilinos en la centralidad también difieren. Mientras que algunos ven el alquiler como una solución temporal y aspiran a convertirse en propietarios en el futuro, otros pueden considerar el alquiler como una opción a largo plazo, ya sea por preferencia personal o por limitaciones económicas. Estas diferencias en las expectativas y proyectos de vida influyen directamente en su disposición a participar en movilizaciones o en acciones colectivas relacionadas con la vivienda. Quienes aspiran a ser propietarios pueden sentirse menos identificados con las luchas inquilinarias.

Esta diversidad de intereses y prioridades plantea un desafío significativo para los colectivos y activistas que buscan movilizar al sector inquilinario. Para superar este obstáculo, es fundamental replantear la manera en que identificamos y nos aproximamos al inquilino como sujeto político dentro de la ciudad. En lugar de asumir que todos los inquilinos comparten las mismas necesidades y demandas, es necesario reconocer su heterogeneidad y entender las distintas formas en que experimentan la vivienda en alquiler. Esto implica realizar un esfuerzo por mapear y comprender las realidades específicas de los diferentes grupos de inquilinos, desde jóvenes profesionales que alquilan habitaciones en zonas céntricas hasta familias que residen en viviendas sociales o personas mayores que dependen de pensiones para cubrir sus gastos de alquiler.

Una vez que sea reconocida esta diversidad, es posible diseñar estrategias de incidencia más efectivas y inclusivas. Esto implica construir una agenda que no solo aborde las demandas más urgentes, como la regulación de los precios de los alquileres o la protección frente a desalojos injustificados, sino que también incorpore las aspiraciones y preocupaciones de los distintos grupos de inquilinos en el mediano y largo plazo, tomando en cuenta cómo se inserta la tenencia de la vivienda en la trayectoria de vida de las familias (vinculado esto con los sistemas laborales, de salud, pensionario, entre otros).

Además, es crucial fomentar espacios de diálogo y participación donde los inquilinos puedan expresar sus necesidades y contribuir a la construcción de propuestas colectivas. Estos espacios no solo permitirían identificar prioridades comunes, sino también fortalecer la cohesión y el sentido de pertenencia entre los inquilinos, elementos clave para impulsar movilizaciones efectivas. En este sentido, la educación y la sensibilización sobre los derechos inquilinarios también juegan un papel fundamental, ya que muchos inquilinos pueden no estar al tanto de las herramientas legales y políticas disponibles para defender sus intereses.

Reconocer y valorar la heterogeneidad del sujeto inquilino es un paso indispensable para avanzar hacia una agenda de incidencia más sólida y representativa. Sólo a través de un enfoque que integre las múltiples voces y experiencias de los inquilinos será posible generar sinergias y construir propuestas que respondan de manera efectiva a sus necesidades y aspiraciones en materia de vivienda. Este proceso no solo fortalecería la capacidad de movilización del sector inquilinario, sino que también contribuiría a la construcción de ciudades más justas e inclusivas, donde el derecho a la vivienda sea una realidad para todos.

CONCLUSIONES

Ahora que si me preguntas que si quiero tener una casa propia, sí, definitivamente sí, pero ahora no he pensado mucho en eso. Aunque sé que es caro, ahora que mis papás han estado viendo depa en Puebla los precios son carísimos, no creo que haya presupuesto para comprar aquí, yo preferiría vivir aquí, solo no sé si me alcance para tener una propia, el plan es que sí y rentar la que nos dejen allá en Puebla. No lo había pensado.

I1, inquilino 28 años, profesionista

Colonia Doctores 1

*Propiedad «privada» implica vida privada, es decir, privatización.
Lo que a su vez implica una ideología represiva en la práctica social
y viceversa, disimulándose entre sí.*

Henri Lefebvre, La producción del espacio

La figura estereotípica tanto del arrendador como del inquilino tradicional resulta poco eficiente frente a la complejidad del fenómeno, especialmente cuando buscamos definiciones operativas para la construcción de lineamientos, leyes, regulaciones, políticas, incluso abordajes, que permitan equilibrar las condiciones y formas en que se accede a la vivienda en alquiler, no solo en las centralidades sino de manera general. Esto, además, será algo cada vez más común derivado de la tendencia natural del alquiler, pero intensificado con la promoción de este tipo de tenencia que hemos visto en la agenda públicas no sólo en México sino en varias ciudades de América Latina.

Este trabajo pone en tensión los planteamientos sobre la tenencia en general y del alquiler en particular desde distintos actores, con el fin de reconocer cómo el alquiler, como agenda colectiva, podría insertarse en el marco de las políticas públicas de vivienda en los próximos años. Esto nos obliga a romper con el simplismo explicativo inquilino – propietario y comenzar a tomar posturas críticas y complejas sobre la evolución y características del alquiler, especialmente si se espera que este modelo de tenencia se impulse como solución a los rezagos habitacionales que sufre la ciudad en primera instancia y luego a nivel país. Esto tomando en cuenta lo que significa la vivienda en propiedad para las personas de la región en relación sus expectativas y con los imaginarios contruidos por las políticas de propietarización de la región.

Como resultado de esta investigación resalto tres puntos que considero relevantes y que permiten sintetizar las ideas vertidas aquí y, potencialmente, guiar trabajos futuros sobre el tema de alquiler en la ciudad y en el país.

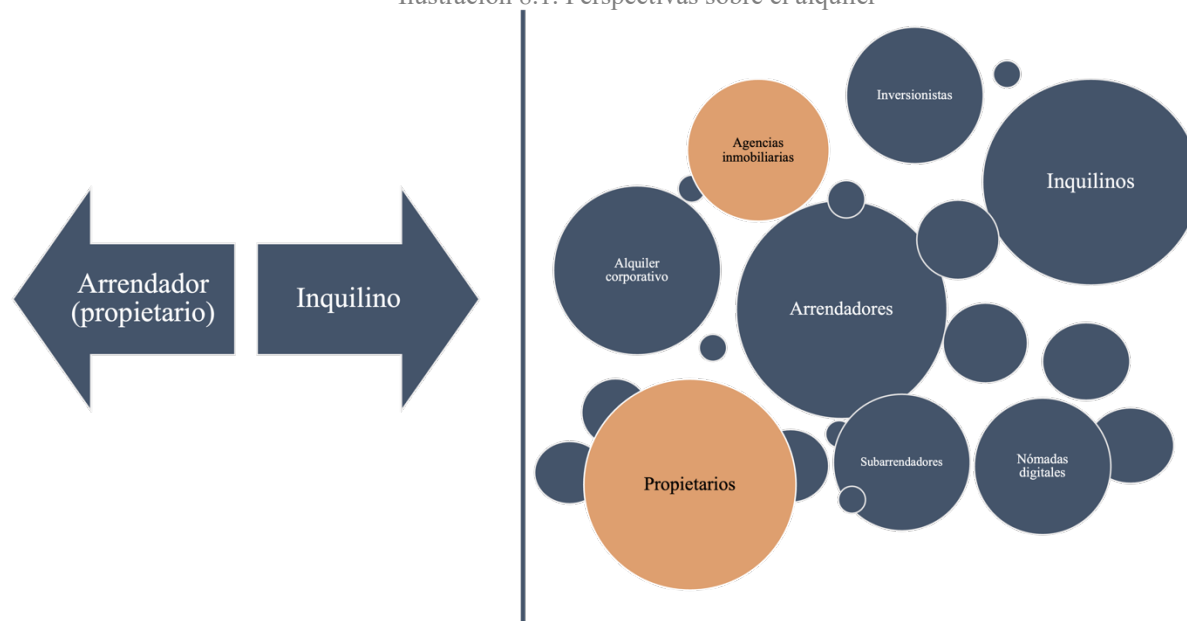
a. Diversidad de prácticas y actores en el fenómeno inquilinario

Es común que se visualice el alquiler como una práctica en donde intervienen, de base, dos actores: el arrendador y el inquilino. Desde esta perspectiva se asume por un lado al arrendador como propietario y al inquilino como no propietario de una vivienda, sin embargo, como hemos visto

aquí, al menos en la centralidad urbana de la Ciudad de México, donde la vivienda en renta es cada vez más común, resulta mucho más complejo (ver Ilustración 8.1).

Vemos, por ejemplo, el sistema de subarrendamiento, donde un inquilino actúa como arrendador de otro con el fin de aminorar el impacto burocrático y económico de alquilar. La existencia de inquilinos que buscan alquilar para resolver asuntos de movilidad cotidiana y, sin embargo, son propietarios de una vivienda en otro lugar inclusive dentro la ciudad. O, incluso, la existencia de perfiles que encuentran en la propiedad de la vivienda una forma de inversión al colocarlo en arriendo, pero que su solución a las necesidades de habitación de otras personas es sostenida en el alquiler, es decir, rentan en el lugar que atiende sus requerimientos de movilidad y localización y compran en el lugar que les promete rentabilidad económica a través de su colocación en el mercado de alquiler, esto puede ser a través de los SRCME o en el sistema tradicional.

Ilustración 8.1. Perspectivas sobre el alquiler



Fuente: Elaboración propia.

La localización se convierte en un factor relevante al pensar en el alquiler y en su relación con esta diversificación. No es casualidad que la concentración y aumento del alquiler esté en las mismas áreas que aglutinan empleos, equipamientos y mejor infraestructura y que este patrón se repita en otras ciudades del país (Sobrino, 2020) e incluso en la región de América Latina (Blanco et al., 2014). Esto provoca la intensificación de intereses diversos sobre uso y apropiación del suelo bien

ubicado, más intereses, más actores, más prácticas en la ciudad del espacio disputado de la que nos hablan Giglia y Duhau (2008).

Estos factores —la concentración de empleos, equipamientos y otros servicios en las áreas centrales— y la falta de políticas de suelo que permitan equilibrar la participación del mercado de suelo en la centralidad contribuyen a que la vivienda en estas zonas sea cada vez menos asequible para una gran parte de la población. Inclusive aquellos que tienen acceso a crédito y, por lo tanto, podrían comprar una vivienda, las opciones disponibles en las áreas centrales suelen estar fuera de su alcance. Esto refleja una brecha entre la capacidad adquisitiva de las personas y los precios de acceso a la vivienda lo que limita sus opciones de residencia, pero también predispone decisiones sobre la compra de vivienda.

En consecuencia, personas -como en algunos de los casos de estudio- han optado por comprar viviendas en áreas centrales menos cotizadas, no con la intención de habitarlas, sino como una forma de inversión atraídos por la idea de plusvalía. Estas propiedades, por lo tanto, se convierten en activos que pueden generar ingresos a través del alquiler, ya sea en el mercado tradicional o mediante plataformas de renta de corta estancia. Esta dinámica refuerza un ciclo en el que la vivienda se manifiesta más intensamente como un instrumento financiero, lo que perpetúa la mercantilización de la vivienda-

Lo que es relevante resaltar en este fenómeno del alquiler, es que no son solo las clases altas quienes buscan rentabilizar el suelo bien ubicado, sino también clases medias que están visualizando la vivienda en propiedad -a la que sí pueden acceder- como negocio a largo plazo a través del alquiler de vivienda en áreas centrales de la ciudad.

b. Importancia de la percepción colectiva sobre la vivienda en propiedad en el alquiler

El planteamiento de Lefebvre, expuesto en su libro *La producción del espacio*, sobre cómo influyen las conductas y prácticas sociales en moldear el espacio y el orden urbano se hace legible a la luz de los planteamientos aquí descritos, pues revela esta relación dialéctica entre la teoría, la política pública, los imaginarios y las prácticas que impactan en la producción del espacio y cómo éste, a su vez, repercute en estas mismas interacciones.

El espacio, además de influir en las conductas y prácticas sociales, es resultado de la acción de habitar, de la vida cotidiana, son las personas con sus ideas, sus proyectos de vida y sus propias iniciativas los que dan lugar al espacio y al orden urbano, por ello la práctica urbana es la verdadera creadora, tanto de las instituciones sociales como de la estructura urbana (Lefebvre, 2013[1974], p. 127).

Uno de los aspectos más reveladores de esta relación, es la empatía que los inquilinos muestran hacia la figura del arrendador. Esta actitud ayuda a explicar, en parte, la falta de movilización colectiva en torno a los derechos inquilinarios. Muchos inquilinos no se perciben a sí mismos como tales de manera permanente, sino que ven el alquiler como una etapa transitoria en su camino hacia la propiedad. Esta percepción está profundamente arraigada en el imaginario colectivo que asocia la propiedad de la vivienda con seguridad, estabilidad y éxito personal, consolidada con los planteamientos desarrollistas de las políticas públicas de la región durante la segunda mitad del siglo XX y, por lo menos, durante la primera década de este siglo.

Además, en algunos casos, los inquilinos son, de hecho, propietarios de otras viviendas, lo que los lleva a identificarse más con los intereses de los arrendadores que con los de los inquilinos. Esta dualidad de roles —ser inquilino y propietario al mismo tiempo— refuerza la idea de que la propiedad es un objetivo deseable y legítimo, incluso para quienes actualmente dependen del alquiler. Como resultado, muchos inquilinos priorizan la protección de los derechos de los propietarios sobre los suyos propios, lo que dificulta la construcción de una agenda colectiva que defienda sus intereses.

Otro elemento relevante, analizado en esta investigación, es la persistencia del ideal de la "casa propia" entre las generaciones más jóvenes, incluso entre aquellos que no están actualmente en situación de alquiler. A pesar de las crecientes dificultades para acceder a la propiedad —derivadas de los altos precios de la vivienda, la precariedad laboral y las barreras financieras—, muchos jóvenes siguen considerando la compra de una vivienda como un objetivo primordial en sus proyectos de vida. Este fenómeno no solo refleja la influencia de normas culturales y familiares, sino también la internalización de un discurso que asocia la propiedad con la movilidad social y el éxito personal. Sin embargo, es importante preguntarse cómo evolucionará este imaginario en un

contexto donde el alquiler se está posicionando cada vez más como una alternativa viable, tanto desde el mercado como desde las políticas públicas. La promoción del alquiler como solución a los problemas de acceso a la vivienda podría generar un cambio gradual en las expectativas y aspiraciones de las nuevas generaciones.

En este sentido, será fundamental observar cómo se insertarán estos imaginarios con las dinámicas del mercado y las políticas públicas en los próximos años, tomando en cuenta que el alquiler está siendo posicionado desde diferentes esferas. Las generaciones más jóvenes, que enfrentarán mayores dificultades para acceder a la propiedad, quizá podrían ser más receptivas a un modelo de tenencia basado en el alquiler y eso implicaría un posicionamiento más activo en la esfera pública. Será importante dar seguimiento en esta línea para incorporarlo en la investigación y en las perspectivas a futuro sobre este tipo de tenencia.

c. El papel de la academia y las políticas públicas en la producción del espacio

Es común escuchar críticas sobre la desconexión entre la academia y la realidad, argumentando que muchas investigaciones no logran traducirse en soluciones operativas para los problemas cotidianos. Sin embargo, esta perspectiva pasa por alto el papel fundamental que la academia ha tenido en la construcción de marcos conceptuales que, aunque no siempre sean aplicados de manera inmediata, terminan influyendo en la agenda pública y en las políticas que moldean nuestras ciudades. En efecto, la movilización y posicionamiento de ciertos conceptos desde la teoría han sido clave para validar o cuestionar modelos de desarrollo urbano, tenencia de vivienda y acceso a la ciudad. La academia no solo describe la realidad, sino que también contribuye a transformarla al ofrecer herramientas teóricas y críticas que permiten reinterpretar y reorientar las políticas públicas.

Un ejemplo claro de esto son los planteamientos sobre desarrollo urbano, marginalidad y vivienda movilizados en la segunda mitad del siglo XX. Estos enfoques, desarrollados en gran medida desde la academia, tuvieron un impacto profundo en la forma en que evolucionaron las ciudades latinoamericanas. Conceptos como "marginalidad" e "informalidad urbana" no solo describieron fenómenos existentes, sino que influyeron en la formulación de políticas públicas que buscaban

abordar estos problemas. Sin embargo, muchas de estas políticas, inspiradas en visiones desarrollistas, promovieron la propiedad de la vivienda como solución prácticamente universal, consolidando un imaginario colectivo que asociaba la propiedad con progreso y estabilidad. Este discurso, institucionalizado a través de programas de vivienda y políticas de crédito, terminó permeando los hogares y transformando las prácticas cotidianas de las personas.

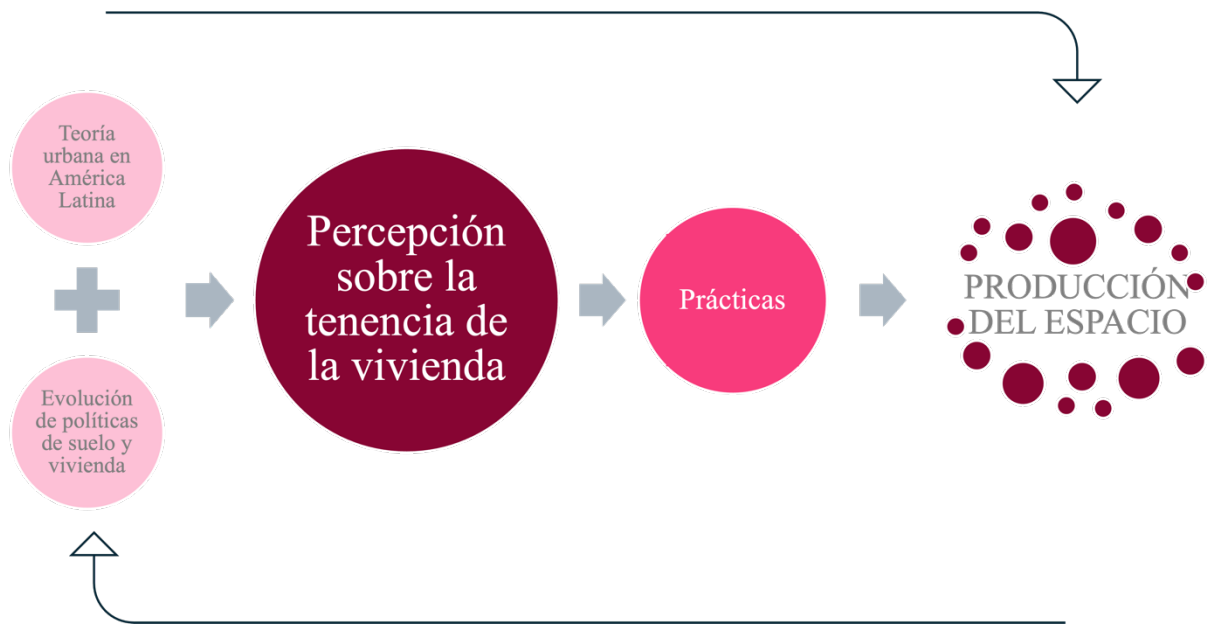
La ejecución de las políticas públicas de propietarización y las visiones desarrollistas vinculadas a la promoción de la tenencia en propiedad de las clases bajas de las periferias urbanas permitió consolidar este imaginario colectivo sobre el deber ser de “la casa propia”, incluso desarticulándolo de la idea de “lugar para vivir” transformándolo en un bien de intercambio y acumulación.

En esto es, como fue expuesto anteriormente a partir de los planteamientos de Rolnik (2017, p. 198), que el derecho de propiedad se consolida como una forma de garantizar el libre intercambio de ésta, y con el alquiler- en contextos de pobres o nulas regulaciones en la materia-, este proceso de movilización se facilita y se intensifica porque estamos frente a un bien fundamental para la reproducción de la vida.

Esto, también ha sido reforzado por la idea de que la propiedad de la vivienda permitía a las clases bajas una capacidad para movilizar su estatus de propietarios para entrar al sistema financiero a través de préstamos, instrumentalizando la idea de que las clases bajas podrían dejar de serlo al convertirse en propietarias. No es casualidad que en algunos instrumentos de medición de rezago, pobreza o calidad de vida haya sido considerada la vivienda en propiedad como un indicador positivo, reforzando la idea de que ser propietario es sinónimo de bienestar.

La historia de los estudios urbanos en la región nos permite entender cómo fue que evolucionó el problema de la vivienda y cómo ciertas ideas sobre desarrollo, suelo y propiedad privada se verían materializadas en políticas públicas que convirtieron a América Latina en una región de propietarios, pero no solo eso, sino cómo es que participaron en la construcción y consolidación del imaginario colectivo que tenemos hoy sobre la tenencia de la vivienda y que ha motivado una desmovilización del sector inquilinario (ver Ilustración 8.2).

Ilustración 8.2. Esquema sobre la producción del espacio



Fuente: Elaboración propia

Hoy, frente a la creciente promoción del alquiler como alternativa habitacional, tanto desde el mercado como desde los gobiernos y organismos internacionales, es necesario abordar este cambio -en apariencia inevitable- con una perspectiva crítica. La academia tiene un papel crucial en este proceso, no solo para analizar los impactos de estas políticas, sino también para cuestionar los imaginarios dominantes y proponer nuevos marcos conceptuales que reconozcan y aborden la complejidad en materia de vivienda.

Ante esto, vale la pena poner sobre la mesa, ¿cómo construir un escenario donde el alquiler sea visto como un modelo de tenencia sostenible y que, efectivamente así lo sea para evitar intensificar las desigualdades en las ciudades de la región?

REFERENCIAS

- ABC. (1959, mayo 2). *No queremos una España de proletarios, sino de propietarios*. <https://www.march.es/es/coleccion/archivo-linz-transicion-espanola/ficha/no-queremos-espana-proletarios-sino-propietarios--linz%3AR-73814>
- Aquino, E. (2022, noviembre 18). *Colectivos exigen límites al acuerdo CDMX-Airbnb; demandan regulación que ponga tope a los espacios de alojamiento*. Animal Político. <https://animalpolitico.com/sociedad/colectivos-exigen-limitar-airbnb-cdmx>
- Ariztía, T. (2017). La teoría de las prácticas sociales: Particularidades, posibilidades y límites. *Cinta de moebio*, 59, 221–234. <https://doi.org/10.4067/S0717-554X2017000200221>
- Azuela, A. (1987). De inquilinos a propietarios. Derecho y política en el Programa de Renovación Habitacional Popular. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 2(1), Article 1. <https://doi.org/10.24201/edu.v2i1.616>
- Azuela, A. (1995). Vivienda y propiedad privada. *Revista Mexicana de Sociología*, 57(1), 35–51. <https://doi.org/10.2307/3540951>
- Azuela, A. (2013). Un instrumento en condiciones de emergencia. Expropiación y reconstrucción habitacional en la Ciudad de México después del sismo de 1985. En *Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Batres, M. (2024). *Foro de Análisis: Vivienda y Rentas en la Ciudad de México*. <https://www.youtube.com/watch?v=w8YUlvwi5EU>
- Bennholdt-Thomsen, V., & Garrido, A. (1981). Marginalidad en América Latina. Una crítica de la teoría. *Revista Mexicana de Sociología*, 43(4), 1505–1546. <https://doi.org/10.2307/3540058>
- Blanco, A. (2005). La Asociación Latinoamericana de Sociología: Una historia de sus primeros congresos. *Sociologías*, 14, 22–49.
- Blanco, A., Fretes, V., & Muñoz, A. (2014). *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Blanco, A., Fretes, V., & Muñoz, A. (2014a). *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Boaventura de Sousa, S. (2018). Revolución, ciudad, campo e indignación. *Las bifurcaciones del orden. Revolución, ciudad, campo e indignación*. <https://www.jstor.org/stable/j.ctv75dbk6.9>
- Bourdieu, P. (1990). *El sentido práctico*. Grijalbo.
- Bourdieu, P. (2012). *Bosquejo de una teoría de la práctica*. Prometeo.

- Bourdieu, P., & Wacquant, L. (2008). *Una invitación a la sociología reflexiva*. Siglo XXI editores.
- Brenner, N. (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva Sociedad*, 243, 37–66.
- Brenner, N. (2017). *Teoría Urbana Crítica y Políticas de escala*. Icaria.
- Brenner, N., Marcuse, P., & Mayer, M. (2012). *Cities for people, not for profit*. Routledge.
- Burleigh, S. (2023, febrero 23). *Entre desplazamiento a los locales y beneficios a la economía: La inminente regulación de Airbnb en la Ciudad de México enciende el debate sobre el impacto de la plataforma en la capital*. Contxto. <https://contxto.com/es/mexico-es/entre-desplazamiento-a-los-locales-y-beneficios-a-la-economia-la-inminente-regulacion-de-airbnb-en-la-ciudad-de-mexico-enciende-el-debate-sobre-el-impacto-de-la-plataforma/>
- Cabrera, J. D., Muñoz, S., Muñoz, N., & Cadena, D. (2023). Los Millennials y Centennials: Cómo se informan y consumen. *Journal of Science and research*. <https://doi.org/10.5281/zenodo.8349896>
- Carmona, A. (2024). *Los centennials prefieren rentar antes que comprar—El Sol del Centro | Noticias Locales, Policiacas, sobre México, Aguascalientes y el Mundo*. <https://oem.com.mx/elsoldelcentro/finanzas/los-centennials-prefieren-rentar-antes-que-comprar-13595759>
- Castells, M. (1983). *La ciudad y las masas. Sociología de los movimientos sociales urbanos*. Alianza Universidad.
- CDMX, S. de D. U. y V. de la. (s/f). *Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano, Modificaciones y Prórrogas Positivas*. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la CDMX. Recuperado el 22 de enero de 2025, de <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/servicios/servicio/dictamenes-de-estudio-de-impacto-urbano-modificaciones-y-prorrogas-positivas>
- Constitución Política de la Ciudad de México*. (2017). https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_14.2.2.pdf
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. (1917).
- Cornejo, C. (2015). *De proletario a propietario: Configuración de la periferia neoliberal en el área metropolitana de Santiago (1973-1990)* [Universidad de Chile]. <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/133846/De-proletario-a-propietario.pdf>
- Corral, H. (2019, agosto 4). *Usque ad coelum et ad inferos*.

<https://corraltalciani.blog/2019/08/04/usque-ad-coelum-et-ad-inferos/>

Cortés, A. (2017). Aníbal Quijano: Marginalidad y urbanización dependiente en América Latina. *Polis (Santiago)*, 16(46), 221–238. <https://doi.org/10.4067/S0718-65682017000100221>

Coulomb, R. (1985). La vivienda de alquiler en áreas de reciente urbanización. *Revista A*, VI(15), 43–69.

Coulomb, R. (2006). Evolución histórica de la vivienda en arrendamiento. En *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy* (pp. 115–149). UAM Azcapotzalco, editorial Porrúa.

Coulomb, R., & Delgadillo, V. (2017). *Habitar la centralidad urbana. Reflexiones y debates alrededor de un proyecto de investigación*. UAM, Azcapotzalco.

Coulomb, R., Esquivel, M. T., & Ponce, G. (2012). *Hábitat y centralidad en México. Un desafío sustentable*.

Coulomb, R., Esquivel, T., & Ponce, G. (2016). *Habitar la centralidad urbana. Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central*. Instituto Belisario Domínguez.

Coulomb, R., & Schteingart, M. (Eds.). (2006). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en México de hoy*. Miguel Ángel Porrúa. https://www.researchgate.net/profile/Rene-Coulomb-2/publication/266137572_Entre_el_Estado_y_el_mercado_La_vivienda_en_el_Mexico_de_Hoy/links/5425b8d30cf26120b7af2e42/Entre-el-Estado-y-el-mercado-La-vivienda-en-el-Mexico-de-Hoy.pdf?origin=publication_detail&_tp=eyJjb250ZXh0Ijp7ImZpcnN0UGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uIiwicGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uRG93bmxvYWQiLCJwcmV2aW91c1BhZ2UiOiJwdWJsaWNhdGlvbGlzIj9fQ&__cf_chl_tk=bN6GP0GsQJIFwVmE5SYnRTHrFaXONmVqW8O17mfYN.o-1734975004-1.0.1.1-7IxM.aTbCK8FMnGVszq4zvQaGLMiVc.M.nfchfMiC4o

Coulomb, R., & Vega, E. (2019). Los sujetos patrimoniales del centro histórico: De la valoración identitaria ala valorización mercantil. Una exploración inicial desde la Ciudad de México. En *El derecho a la ciudad en América Latina*. CLACSO.

De Mattos, C. (2015). *Revolución Urbana. Estado, mercado y capital en América Latina* (Vol. 42). RIL Editores.

De Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(42), 24–52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>

De Mattos, C., & Link, F. (2015). *Lefebvre revisitado: Capitalismo, vida cotidiana y el derecho a*

la ciudad. RIL Editores.

De Soto, H. (1987). *El otro sendero*. Diana.

Dijk, T. A. V. (2016). Análisis Crítico del Discurso. *Revista Austral de Ciencias Sociales*.

Dotson, F., & Dotson, L. O. (1957). La Estructura Ecológica de las Ciudades Mexicanas. *Revista Mexicana de Sociología*, 19(1), Article 1. <https://doi.org/10.22201/iis.01882503p.1957.1.59029>

Duhau, E. (2014). La investigación urbana y las metrópolis latinoamericanas. En *Teorías sobre la ciudad en América Latina*. UAM.

Duhau, E., & Giglia, A. (2004). Conflictos por el espacio y orden urbano. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 257–288.

Duhau, E., & Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli*. UAM Azcapotzalco, Siglo XXI editores.

Durand, J. (1989). Huelga nacional de inquilinos: Los antecedentes del movimiento urbano popular en México. *Estudios Sociológicos*, 7(19), 61–78.

El Horizonte. (2024). *Millennials y generación Z prefieren rentar que comprar inmuebles*. EL HORIZONTE. <https://www.elhorizonte.mx/finanzas/millennials-y-generacion-z-prefieren-rentar-que-comprar-inmuebles/9338395493>

Emanuelli, M. S., Jaramillo-Molina, E. M., Rodríguez-Leal, A. L., & Ramíres, K. (2020). *La situación inquilinaria en México en el contexto de la contingencia sanitaria por COVID-19*. Habitat Internacional Coalition América Latina / INDESIGN. <https://hic-al.org/wp-content/uploads/2021/04/Informe-situacio%CC%81n-inquilinaria-digital.pdf>

Escobar, S. (2023, noviembre 27). *Gentrificación y Airbnb desatan aumentos de 30% en el precio de renta en Roma y Condesa*. El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Gentrificacion-y-Airbnb-desatan-aumentos-de-30-en-el-precio-de-renta-en-Roma-y-Condesa-20231127-0013.html>

Esquivel, M. T. (2016). El Programa de Renovación Habitacional Popular: Habitabilidad y permanencia en áreas centrales de la Ciudad de México. *Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 37(80/1), Article 80/1.

Fuentes Quezada, J. C. (2020). *Instrumentos de movilización de plusvalías ante una situación de desastre: Condicionantes para su implementación*.

García, B. (2010). Vivienda social en México (1940-1999): Actores públicos, económicos y

- sociales. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 3(5), 34–39.
- GDF. (2000, diciembre 7). *Bando número dos*.
- GDF. (2003). *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Gobierno de la Ciudad de México.
- Gilbert, A. (2001). *La vivienda en América Latina*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Gilbert, A., & Varley, A. (1990). The Mexican Landlord: Rental Housing in Guadalajara and Puebla. *Urban Studies*, 27, 23–44.
- Gilbert, Alan. (2010). Propiedad de vivienda, alquiler y microfinanciamiento: Implicaciones de la crisis subprime para las personas de escasos recursos en las ciudades pobres. En *Arrendamiento y vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional*. Universidad de los Andes.
- Gobierno de la Ciudad de México. (2022, marzo 22). *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*. https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/f4639ff3b58d35778aedfb218f2f98e6.pdf
- Gobierno de la Ciudad de México. (2024a). *Código Civil del Distrito Federal*.
- Gobierno de la Ciudad de México. (2024b, septiembre 13). Inicio de obra del primer proyecto de “Vivienda Social en Renta para Jóvenes de la Ciudad de México 2024”. *Gobierno CDMX*. <https://gobierno.cdmx.gob.mx/noticias/inicio-de-obra-del-primer-proyecto-de-vivienda-social-en-renta-para-jovenes-de-la-ciudad-de-mexico-2024/>
- González, M. (2023, febrero 10). Airbnb en CDMX: El impacto de la plataforma en el desplazamiento y encarecimiento de viviendas en Ciudad de México. *BBC News Mundo*. <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-64551591>
- González-Loyde, R. (2023). El gobierno como desarrollador inmobiliario: El caso de la Inmobiliaria Popular de Recoleta en Santiago de Chile. *Revista Vivienda Infonavit*, 1, 56–63.
- González-Loyde, R. (2024). Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas centrales de la Ciudad de México. *Punto Sur*, 11, Article 11.
- Gutiérrez, F. (2023). *Rentas compartidas: 9 de cada 10 jóvenes de la Gen Z prefieren esta modalidad para habitar un espacio*. El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Rentas-compartidas-9-de-cada-10-jovenes-de-la-Gen-Z-prefieren-esta-modalidad-para-habitar-un-espacio-20231228-0001.html>
- Harvey, D. (2005). El “nuevo” imperialismo: Acumulación por desposesión. *Socialist register*

2004, 99–129.

INEGI. (2020a). *Censo de Población y Vivienda* [Dataset].

INEGI. (2020b). *Encuesta Nacional de Vivienda* [Dataset].

INEGI. (2022). *Encuesta Nacional de Ingreso y Gastos por Hogar* [Dataset].

Inside Airbnb. (s/f). *About*. <https://insideairbnb.com/about/>

Jaramillo, S., & Cuervo, L. (1993). *Urbanización latinoamericana. Nuevas perspectivas*.

L., C. A., Unikel, L., Chiapetto, C. R., & Villareal, G. G. (1978). El Desarrollo Urbano de Mexico: Diagnostico e Implicaciones Futuras. *Population and Development Review*, 4(1), 164. <https://doi.org/10.2307/1972189>

Landa, P. (2018). *Patrimonio Arquitectónico IMSS: Unidades Habitacionales*.

Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Capital Swing.

Lefebvre, H. (2015, 1970). De la ciudad a la sociedad urbana. *Bifurcaciones*. <http://www.bifurcaciones.cl/2014/12/lefebvre-de-la-ciudad-a-la-sociedad-urbana/>

Lerena Rongvaux, N., & Rodriguez, L. (2024). Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1146–1160. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2168552>

Locke, J. (1689). *Property. Second Treatise*. <https://press-pubs.uchicago.edu/founders/documents/v1ch16s3.html>

Luis, J. (2018). Los millennials prefieren alquilar antes que comprar. *Agencia Negociadora del Alquiler*. <https://www.agencianegociadoradelalquiler.com/los-millennials-prefieren-alquilar-antes-que-comprar/>

Madden, D., & Marcuse, P. (2018). *En defensa de la vivienda*. Capital Swing.

Marx, K. (2009). *El Capital. Libro tercero. El proceso global de la producción capitalista* (Vol. 8). Siglo XXI editores.

Méndez, A. (2001). *Debate inquilinario en la Ciudad de México durante el siglo XX*. Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM.

Monterrubio, A. (2014). *Factores y actores para la renovación urbana del hábitat popular en barrios céntricos de la ciudad de México 1985-2006*. Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública.

Monterrubio, A. (2017). *Vivienda, Normatividad Y Conflicto Urbano En Espacios Centrales De*

- La Ciudad De México. En A. Ziccardi & D. Cravacuore (Eds.), *Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina* (pp. 209–230). CLACSO. <https://doi.org/10.2307/j.ctvtxw2xf.14>
- Montoya Garay, J. W. (2005). *Cambio urbano y evolución discursiva en el análisis de la ciudad latinoamericana: De la dependencia a la globalización*. Universidad Nacional de Colombia. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/2868>
- Morales, J. T. (2022, noviembre 8). *Airbnb quiere convertir a la CDMX en el nuevo oasis para nómadas digitales, ¿qué podría salir mal?* Expansión. <https://expansion.mx/empresas/2022/11/08/airbnb-gentrificacion-nomadas-digitales-cdmx>
- Morales Schechinger, C. (2005). Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano. *Lincoln Institute of Land Policy*. <https://comunidades.cepal.org/ciudades/sites/ciudades/files/2023-11/Morales%202007%20Algunas%20reflexiones%20sobre%20el%20mercado%20de%20suelo%20%20urbano.pdf>
- Naciones Unidas en México. (2022). *Airbnb se une con la Ciudad de México y la UNESCO para posicionar a la ciudad como capital del turismo creativo en América Latina*. <https://mexico.un.org/es/204961-news-airbnb-se-une-con-la-ciudad-de-m%C3%A9xico-y-la-unesco-para-posicionar-la-ciudad-como>, <https://mexico.un.org/es/204961-news-airbnb-se-une-con-la-ciudad-de-m%C3%A9xico-y-la-unesco-para-posicionar-la-ciudad-como>
- NTX. (2018, marzo 15). “Roomies”, la nueva tendencia para independizarse. El Informador :: Noticias de Jalisco, México, Deportes & Entretenimiento. <https://www.informador.mx/economia/Roomies-la-nueva-tendencia-para-independizarse-20180315-0061.html>
- Olivecrona, K. (1974). Locke’s Theory of Appropriation. *The Philosophical Quarterly* (1950-), 24(96), 220–234. <https://doi.org/10.2307/2217935>
- ONU. (2017). *Nueva Agenda Urbana*. Naciones Unidas.
- ONU Hábitat. (2018). *Vivienda: Inviabile para la mayoría*. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-inviabile-para-la-mayoria>
- Parada, J. (2004). REALISMO CRÍTICO en investigación en ciencias sociales: UNA INTRODUCCIÓN. *Investigación y Desarrollo*, 396–429.
- Perló, M. (1979). Política y vivienda en México 1910-1952. *Revista Mexicana de Sociología*,

41(3), 769–835. <https://doi.org/10.2307/3540091>

PNUD. (2022). *Informe de Desarrollo Humano Municipal 2010-2020: Una década de transformaciones locales en México*. UNDP.

<https://www.undp.org/es/mexico/publicaciones/informe-de-desarrollo-humano-municipal-2010-2020-una-decada-de-transformaciones-locales-en-mexico-0>

Ponce, F. (2022). Trayectorias en la producción de vivienda vertical en la Ciudad de México (1948-2006). *Revista de la Red Intercátedras de Historia de América Latina Contemporánea: Segunda Época*, 17, 177–199.

Ponce, G. (2014). *Posibilidad de una nueva política habitacional: La vivienda en renta en México* (p. 37). Instituto Belisario Domínguez Senado de la República LXII Legislatura.

Pradilla, E. (1983). *El problema de la vivienda en América Latina*. Flacso.

Pradilla, E. (2014). La economía y las formas urbanas en América Latina. En *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (Universidad Autónoma Metropolitana).

Pradilla, E., & Márques, L. (2007). Presente y futuro de las metrópolis de América Latina. *Cadernos Metropôle*, 18.

Pradilla, E., Márques, L., & Castillo, M. (2024). *El desarrollo territorial desigual en América Latina*. UAM.

Pradilla, E., & Márquez, L. (2022). Neoliberalismo, Estado y desarrollo territorial desigual en América Latina. En Á. N. León, R. V. Muñoz, & I. G. Klett (Eds.), *Capital y dominación social* (1a ed., pp. 201–238). Ediciones Universidad Alberto Hurtado. <https://doi.org/10.2307/j.ctv3596znx.10>

Puebla, C. (2016). Inquilinos y propietarios en las áreas céntricas de la Ciudad de México. En *Habitar la centralidad urbana II. Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central*. Instituto Belisario Domínguez.

Quijano, A. (2014). Dependencia, cambio social y urbanización en Latinoamérica. En *Cuestiones y horizontes: De la dependencia histórico-estructural a la colonialidad/descolonialidad del poder*. CLACSO. <https://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20140506021025/eje1-1.pdf>

Ramírez, M. (2017, enero 5). *El síndrome millennial: No poseer nada*. Vogue. <https://www.vogue.mx/agenda/cultura/articulos/por-que-los-millennials-no-quieren-ser-duenos-de-nada/6771>

- Rangel, J. (2023, febrero 9). *100 Ladrillos pone los bienes raíces al alcance de todos los mexicanos*. Inmobiliare. <https://inmobiliare.com/100-ladrillos-pone-los-bienes-raices-al-alcance-de-todos-los-mexicanos/>
- Reyes, G. (2009). TEORÍAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL: ARTICULACIÓN CON EL PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO HUMANO. *Tendencias*, 10(1), Article 1.
- Rolnik, R., Guerreiro, I. de A., & Marín-Toro, A. (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19–53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- Rolnik, Raquel, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de la finanzas*. Ediciones LOM.
- Romero, V. (2022, noviembre 1). *Gentrificación. Claudia Sheinbaum, AirBnB y la ciudad mercancía*. La Izquierda Diario - Red internacional. <https://www.laizquierdadiario.com/Claudia-Sheinbaum-AirBnB-y-la-ciudad-mercancia>
- Ryan-Collins, J., Lloyd, T., & Macfarlane, L. (2017). *Rethinking the economics of land and housing*. Bloomsbury Publishing.
- Sassen, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.
- Sassen, S. (2007). *Una sociología de la globalización*. Katz.
- Sassen, S. (2010). *Territorio, autoridad y derechos. De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales*. Katz.
- Sassen, S. (2015). *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global*. Katz.
- Saucedo, F. (1986). El movimiento inquilinario en el Valle de México. En *Los Movimientos Sociales en el valle de México (I)*. Centro de Investigaciones y Estudios en Antropología Social.
- Sedatu. (2024, octubre 14). *Presentan Sedatu, Conavi e Infonavit programa para construir un millón de viviendas en México*. gob.mx. <http://www.gob.mx/sedatu/prensa/presentan-sedatu-conavi-e-infonavit-programa-para-construir-un-millon-de-viviendas-en-mexico>
- Smith, A. (1986). *Lectures on Policy, justice, revenue and arms*. Clarendon Press.
- Sobrinho, J. (2020). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 36(1), 9–48. <https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>
- Taibo II, P. I. (1983). Inquilinos del D.F. a colgar la rojinegra. *Historias, Instituto Nacional de Antropología e Historia*(3).

- Tapia-Vargas, M. (2024). ¿Reconversión urbana de la Ciudad de México por la crisis económica del COVID 19 o por un proceso de financiarización? *Revista Arquitectura +*, 9(18), Article 18. <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v9i18.19096>
- Tasvalúo. (2023). *Roomies: La nueva forma de afrontar el costo de la vivienda en la Ciudad de México*. <https://es.linkedin.com/pulse/roomies-la-nueva-forma-de-afrontar>
- United Nations. (1976). *The Vancouver Declaration on Human Settlements*.
- Valette, J.-F. (2022). Movilidad residencial y anclajes en la Zona Metropolitana del Valle de México - Residential mobility and anchorages in the Metropolitan Zone of the Valley of Mexico: División socioespacial en las colonias populares periféricas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 37(2(110)), 371–426.
- van Dijk, T. A. (1996). *Estructuras y funciones del discurso*. Siglo XXI editores.
- van Dijk, T. A. (2003). *Ideología y discurso*. Ariel.
- Vidueira, G. (2017, mayo 11). *Chile, el país de propietarios*. <https://elclarin.cl/archivo/2017/05/11/chile-pais-de-propietarios/>
- West, E. (2003). Property Rights in the History of Economic Thought: From Locke to J. S. Mill. *Carleton Economic Papers*, 01–01. <https://carleton.ca/economics/wp-content/uploads/cep01-01.pdf>
- Ziccardi, A. (1989). De la ecología urbana al poder local (cinco décadas de estudios urbanos). *Revista Mexicana de Sociología*, 51(1), 275–306. <https://doi.org/10.2307/3540771>

ANEXOS

10.1 PAUTA PARA ENTREVISTAS EXPLORATORIAS

Establecer el perfil del o la entrevistada:

- Edad
- Género
- Nivel educativo
- Nivel socioeconómico

Identificar el proceso de búsqueda de espacio para renta

- Razón por la que se muda
- Razones de selección de la zona
- Criterios de selección del espacio
- Proceso de contacto y entrevista
- Proceso de consolidación y establecimiento de reglas entre propietario e inquilino.
- Solicitar contacto del o la entrevistada para futuras (solo si acepta).
- Duración de entrevistas de 20 a 40 minutos máximo.

Preguntas guía:

- 1.- ¿Cuál fue la razón por la que decidió buscar una vivienda en renta?
- 2.- ¿Por qué eligió la zona en donde actualmente habita como inquilina?
- 3.- ¿Qué condiciones del espacio eran fundamentales para mudarse? Por ej. elevador, con estacionamiento, con balcón o ninguna.
- 4.- ¿Desde que decidió mudarse hasta que finalizó la mudanza qué fue lo que tuvo que hacer? Se puede ser extremadamente detallista en esta parte.
- 5.- ¿Qué sabe del dueño o dueña de su vivienda? ¿Es una empresa? ¿Dónde vive?
- 6.- Si vivió anteriormente también en alquiler, ¿cuánto tiempo habitó ese espacio?
- 7.- ¿Cómo es la relación con los vecinos del mismo edificio/condominio/etc.? ¿Hay algún trato distinto cuando estos son propietarios o inquilinos?

8.- En caso de que exista alguna informalidad en el proceso de arrendamiento, ¿en qué radica esa informalidad? ¿por qué prefirió hacerlo de ese modo?

9.- En caso de algún problema en el departamento, ¿cómo lo soluciona?, ¿con quién y cómo debe comunicarse? ¿Es eficiente?

9.- Es posible profundizar si alguna respuesta interesa y requiere de una explicación más detallada.

Temas de interés:

- Informalidad e irregularidad en el proceso de alquiler
- Movilidad residencial en el alquiler
- Prácticas y relación con propietarios
- Estrategias de solución de problemas como inquilino
- Vínculo con Airbnb

10.2 PAUTA PARA ENTREVISTAS A PROFUNDIDAD A ACTORES

Perfil general

- Tipo de entrevistado (inquilino, arrendador, comprador, vendedor)
- Edad
- Género
- Nivel educativo
- Ocupación

Preguntas guía:

1.- ¿Por qué decidiste rentar o comprar en esta zona?

2.- ¿Cómo fue el proceso para alquilar esta vivienda?

3.- ¿Cuáles fueron las dificultades que enfrentas al rentar un departamento?

4.- Desde tu perspectiva, ¿cómo percibes la vivienda en renta?

5.- Desde tu perspectiva, ¿cómo percibes la vivienda en propiedad=

6.- ¿Crees que debería regularse el alquiler?, ¿por qué?

7.- ¿Crees que debería regularse Airbnb (SRCME)?, ¿por qué?

Temas de interés:

- Informalidad e irregularidad en el proceso de alquiler
- Prácticas y relación con propietarios
- Percepción de la vivienda en propiedad y en alquiler
- Percepción de las figuras de arrendador e inquilino
- Posturas frente a la regulación

10.3 PAUTA PARA ENTREVISTAS A FUNCIONARIOS Y DESARROLLADORES

- Tipo de entrevistado (funcionarios y desarrolladores)
- Edad
- Género
- Nivel educativo
- Ocupación

Preguntas guía:

1.- Desde tu perspectiva, ¿cómo percibes la vivienda en renta?

2.- Desde tu perspectiva, ¿cómo percibes la vivienda en propiedad?

3.- ¿Crees que debería regularse el alquiler?, ¿por qué?

4.- ¿Crees que debería regularse Airbnb (SRCME)?, ¿por qué?

Temas de interés:

- Percepción de la vivienda en propiedad y en alquiler
- Percepción de las figuras de arrendador e inquilino
- Posturas frente a la regulación

10.4 ESTRUCTURA DE ENCUESTA A ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS

- Tipo de universidad (pública / privada)
- Edad
- Género

Preguntas:

1.- Género.

2.- Edad

3.- Para ti, ¿es importante tener una vivienda propia? Respuestas alternativas (“Sí”, “No”, “No sé”).

4.- ¿Por qué? (Pregunta abierta)

Temas de interés:

- Percepción de la vivienda en propiedad y en alquiler

10.5 SISTEMA DE CÓDIGOS DE ENCUESTA A ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS

Categoría	Descripción
Estabilidad emocional y seguridad futura	Como forma de seguridad para el futuro y estabilidad física y mental (no necesariamente el factor económico).
Estabilidad y seguridad financiera	Como una forma de estabilidad financiera e incluso como forma de inversión.
Apropiación e identidad	Como una forma de apropiación del espacio, identidad y legado. El reconocimiento de "lo propio".
Dificultad de acceso a propiedad	Reconoce la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad (especialmente para las nuevas generaciones).
Vivienda propia no relevante	No está seguro / segura de que la vivienda en propiedad sea la mejor opción y reconoce otras formas de acceso a la vivienda.
Naturaleza de la propiedad	Comprenden la vivienda en propiedad como algo que "debe ser".

10.6 SISTEMA DE CÓDIGOS PARA PROCESAMIENTO DE ENTREVISTAS EN MAXQDA, CLASIFICADO POR CATEGORÍAS

CATEGORÍA	CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN
Razón para comprar o rentar en la centralidad	Localización	Cuando la razón sobre comprar o rentar está en la localización y esta refiere a la centralidad (transporte, cercanía a elementos relevantes para el entrevistado/a).
	Redes familiares	Cuando la razón de comprar o rentar es por las redes familiares o de amistad.
	Factor económico	Cuando la razón para comprar o rentar es por algún factor económico (el costo, por inversión, etc.)
	Amenidades	Por las características del inmueble (estacionamiento, gym, alberca, balcón, etc.)
	Otras	Otras razones para habitar la centralidad, como decisiones ajenas a la localización y a los otros factores.
Mecanismo para alquilar	Formal	Existencia de procesos jurídicos formales, firma de contrato, solicitud de requisitos, investigación, entrega de facturas y la participación de agentes externos (abogado, contador, etc.).
	Informal	Arreglos a la palabra, acuerdos no consignados formalmente en contratos y prácticas que no son informadas entre los actores.
	Mixto	Mezcla de las prácticas formales e informales.

CATEGORÍA	CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN
Búsqueda de departamento / inquilino	A través de servicios externos	Se compran servicios externos para facilitar la búsqueda de departamento o inquilino.
	A través de redes digitales / visitas en el lugar	Se realiza una búsqueda en redes sociodigitales o a través de visitas físicas en el lugar
	A través de contactos en común	Se realiza una búsqueda a través de contactos familiares o de amistades
	Mixto	Formas mixtas de los tipos de búsqueda
Dificultades en el proceso de alquilar	Costo	Referencia a la inasequibilidad en términos económicos o a la poca rentabilidad de la vivienda en renta tradicional.
	Trámites	Complejidad de los trámites que deben realizarse para rentar o colocar una vivienda en alquiler.
	Inseguridad	Inseguridad frente a posibles escenarios negativos.
	Informalidad	Falta de certeza jurídica.
	Condiciones del inmueble	Malas condiciones de habitabilidad / temor a ver dañado el inmueble
	Mala relación	Que exista una mala relación inquilino - propietario
	No hay dificultades	No declararon haber tenido problemas en el proceso
	Otras	

CATEGORÍA	CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN
Percepción de la vivienda en renta	Modelo temporal	Mecanismo temporal
	Modelo flexible	Percepción del alquiler como mecanismo flexible / adaptable para ciertos perfiles.
	La única opción para acceder a vivienda	Como el único mecanismo para tener vivienda.
	Forma de generar recursos para propietarios	Mecanismo con el que se puede rentabilizar una propiedad
	No es tu propiedad	Refiere a las ideas de que es algo prestado y no hay forma de apropiarse de ello
	Modelo en crecimiento	Es un sistema en crecimiento y de interés para diferentes actores
	No es rentable como inversión	Que no es un sistema rentable como inversión
Percepción de la vivienda en propiedad	Difícil / imposible acceder a ella	Se ve como un modelo poco accesible.
	Forma de generación de patrimonio	Modelo que permite generar patrimonio para el futuro.
	Forma de acceder a estabilidad y seguridad financiera	Modelo que permite dar seguridad financiera.
	Seguridad y estabilidad física y emocional	Ofrece estabilidad y seguridad física (no toma en cuenta aspectos financieros)
	Apropiación e identidad	Modelo de tenencia que da mayor sensación de apropiación de la vivienda.
	Es natural	No hay argumentos concretos, sino que es lo debe ser.
	Forma de inversión	Que es ideal como inversión
	Modelo sobrevalorado / decadente	Refiere a un modelo en disminución y poco eficiente para el acceso a la vivienda y como modelo de inversión

CATEGORÍA	CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN
Percepción sobre los propietarios	Negativa	
	Positiva	
	Neutra	
Percepción sobre los inquilinos	Negativa	
	Positiva	
	Neutra	
Postura frente a la regulación del alquiler tradicional	Sí	
	No	
	No sé	
	Depende	
Argumentos frente a la regulación del alquiler tradicional	Evitar abusos	Evitar injusticias de uno u otro actor.
	Generar o promover mecanismos más justos	Establecer mecanismos que protejan a todos los actores involucrados.
	Ya se regula	No se requiere regulación porque ya existe.
	No hay confianza en las instituciones	Desconfianza en los actores y elementos institucionales que participarían en los mecanismos de regulación.
	Es propiedad privada	La decisión de regular o no debería recaer en los propietarios porque es su propiedad.
	Desincentiva el mercado / Promueve informalidad	

CATEGORÍA	CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN
Postura frente a la regulación del alquiler SRCE	Sí	
	No	
	No sé	
	Depende	
Argumentos frente a la regulación del alquiler de SRCE	Evitar abusos	Evitar injusticias de uno u otro actor.
	Generar o promover mecanismos más justos	Establecer mecanismos que protejan a todos los actores involucrados.
	Ya se regula	No se requiere regulación porque ya existe.
	No hay confianza en las instituciones	Desconfianza en los actores y elementos institucionales que participarían en los mecanismos de regulación.
	Es propiedad privada	La decisión de regular o no debería recaer en los propietarios porque es su propiedad.
	Tiene beneficios económicos	Se menciona que Airbnb genera empleos y dinamiza la economía local, beneficiando a sectores como limpieza, transporte y turismo. Regularlo de manera estricta podría afectar negativamente estos beneficios.
	Bajo impacto en el mercado	Considera que el impacto de Airbnb en el mercado de vivienda es exagerado y que la cantidad de propiedades destinadas a esta plataforma es mínima en comparación con la oferta total.