



BUAP[®]

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

Facultad de Economía

Análisis económico del incremento del valor de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla: Perspectivas macro y microeconómicas durante el período 2014-2024

Tesina presentada para obtener el grado de:

Licenciatura en Economía

Presenta:

Octavio García Moreno

Director de Tesina:

José Fernando Camacho Acebo

Asesores de Tesina:

Dr. Santos Sergio Palacios Ramírez

Mtro. Oscar Omar Chávez Rodríguez

H. Puebla de Z. Septiembre, 2025

Índice

Introducción	5
1 Marco Teórico	6
1.1 Conceptualización de la vivienda de interés social	6
1.2 Teorías económicas sobre el mercado inmobiliario	7
1.3 Factores determinantes del valor de la vivienda	8
1.4 Políticas públicas y marco normativo habitacional	9
2 Contexto Macroeconómico Nacional (2014-2024)	11
2.1 Panorama económico de México	11
2.1.1 Período 2014-2018: Reformas estructurales y crecimiento moderado	11
2.1.2 Período 2019-2020: Transición política y crisis pandémica	12
2.1.3 Período 2021-2024: Recuperación post-pandemia y nuevos desafíos	13
2.2 Evolución del sector inmobiliario mexicano	13
2.2.1 Tendencias generales del sector construcción	14
2.2.2 Dinámica del mercado de vivienda nacional	14
2.3 Política nacional de vivienda	16
2.3.1 Período 2014-2018: Consolidación del nuevo modelo habitacional	17
2.3.2 Período 2019-2024: Reorientación hacia la autoproducción y vivienda social	17
2.4 Instituciones y programas federales de vivienda	19
2.4.1 Marco institucional y evolución de los organismos clave	19
2.4.2 Evolución de los programas de financiamiento y subsidio	20
2.4.3 Evolución del financiamiento hipotecario	21
3 Análisis del Mercado Inmobiliario Regional (Estado de Puebla)	23
3.1 Indicadores económicos estatales	23
3.1.1 Evolución del Producto Interno Bruto estatal	23

3.1.2	Empleo e ingreso	24
3.1.3	Indicadores poblacionales y demográficos	25
3.2	Desarrollo urbano en Puebla	26
3.2.1	Planeación y regulación urbana	26
3.2.2	Infraestructura y equipamiento urbano	27
3.2.3	Patrones de expansión y consolidación urbana	28
3.3	Oferta y demanda de vivienda a nivel estatal	30
3.3.1	Evolución de la producción habitacional	30
3.3.2	Características de la oferta habitacional	31
3.3.3	Comportamiento de la demanda efectiva	32
3.3.4	Evolución de precios y asequibilidad	34
4	La Zona Metropolitana de Puebla y el Mercado de Vivienda de Interés Social	35
4.1	Caracterización demográfica y socioeconómica	35
4.2	Evolución de precios de vivienda de interés social (2014-2024)	37
4.3	Análisis comparativo por zonas	40
5	Impacto de las Políticas Públicas en el Valor de la Vivienda	42
5.1	Programas de financiamiento	43
5.1.1	Evolución de los programas del INFONAVIT	43
5.1.2	Programas de FOVISSSTE y banca comercial	44
5.1.3	Efectos en los precios de la vivienda	45
5.2	Subsidios y apoyos gubernamentales	45
5.2.1	Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales	45
5.2.2	Reducción y reorientación de subsidios (2019-2024)	46
5.2.3	Programas estatales y municipales complementarios	47
5.3	Normatividad local y su influencia en el mercado	47

5.3.1	Planes de Desarrollo Urbano y zonificación	47
5.3.2	Reglamentos de construcción y normas técnicas	48
5.3.3	Permisos, licencias y procedimientos administrativos	48
5.3.4	Casos contrastantes: flexibilización normativa	49
6	Impacto Económico y Social	49
6.1	Accesibilidad a la vivienda	49
6.1.1	Evolución del índice de accesibilidad	50
6.1.2	Estrategias de adaptación familiar	50
6.1.3	Implicaciones en el mercado hipotecario	51
6.2	Efectos en la economía local	52
6.2.1	Contribución al producto interno bruto regional	52
6.2.2	Generación de empleo	52
6.2.3	Activación de cadenas productivas locales	53
6.2.4	Recaudación fiscal y finanzas municipales	54
6.3	Impacto en la calidad de vida	54
6.3.1	Habitabilidad y satisfacción residencial	54
6.3.2	Accesibilidad a servicios urbanos	55
6.3.3	Seguridad y cohesión social	56
6.4	Segregación espacial y desigualdad	56
6.4.1	Patrones de segregación residencial	57
6.4.2	Acceso desigual a infraestructura y servicios urbanos	57
6.4.3	Impacto en la movilidad social	58
6.4.4	Iniciativas para mitigar la segregación	59
7	Conclusiones	60
8	Referencias Bibliográficas	64

1 Introducción

En la última década, México ha experimentado transformaciones significativas en su mercado inmobiliario, influenciadas por factores económicos, demográficos, políticos y sociales. El valor de la vivienda, particularmente en segmentos de interés social, ha mostrado dinámicas complejas que reflejan tanto las condiciones macroeconómicas del país como las realidades locales de cada región. Este estudio se enfoca en analizar el incremento del valor de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana del estado de Puebla durante el período 2014-2024, examinando los factores determinantes y las implicaciones de este fenómeno.

El acceso a una vivienda digna constituye un derecho fundamental reconocido constitucionalmente en México; sin embargo, el constante incremento en los precios de los inmuebles ha generado dificultades crecientes para que amplios sectores de la población puedan ejercer este derecho. En la Zona Metropolitana de Puebla, el comportamiento del mercado de vivienda de interés social ha mostrado particularidades que requieren un análisis específico, considerando tanto el contexto nacional como las características propias de la región.

La problemática central que aborda esta investigación es comprender cómo y por qué se ha dado el incremento en el valor de la vivienda de interés social en esta zona geográfica específica, identificando los factores económicos, políticos y sociales que han influido en dicho proceso, así como sus consecuencias para diferentes actores sociales.

El estudio del incremento del valor de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla resulta relevante por múltiples razones. En primer lugar, contribuye a entender las dinámicas del mercado inmobiliario en una de las zonas urbanas más importantes del centro del país, aportando conocimiento específico sobre un fenómeno con implicaciones directas en el bienestar de miles de familias.

En segundo lugar, el análisis de la evolución de los precios de la vivienda y sus determinantes permite identificar posibles desequilibrios o fallas de mercado que pueden estar afectando la asequibilidad de este bien esencial. Los resultados de esta investigación pueden servir como insumo para el diseño de políticas públicas más efectivas que favorezcan el acceso a la vivienda.

Finalmente, el enfoque económico adoptado, que parte de lo macro hacia lo micro, permite establecer conexiones entre las políticas nacionales y sus efectos locales, ofreciendo una visión integral del fenómeno estudiado que puede ser útil tanto para académicos como para tomadores de decisiones en los sectores público y privado.

2 Marco Teórico

2.1 Conceptualización de la vivienda de interés social

La vivienda de interés social constituye un concepto fundamental en la política habitacional mexicana, referido a aquellas soluciones habitacionales destinadas a los sectores de menores ingresos, cuyo acceso está frecuentemente vinculado a subsidios gubernamentales y programas específicos de financiamiento. De acuerdo con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la vivienda de interés social se define como aquella cuyo valor no excede los límites establecidos periódicamente para los créditos otorgados por los organismos nacionales de vivienda, dirigida principalmente a trabajadores con ingresos que no superan determinado número de veces el salario mínimo (CONAVI, 2021).

Esta conceptualización ha evolucionado a lo largo del tiempo, reflejando cambios en las visiones dominantes sobre política social y desarrollo urbano. Como señal Puebla (2002), la vivienda de interés social ha transitado de ser considerada primordialmente como un bien de consumo básico cuya provisión debía ser garantizada por el Estado, hacia una concepción más orientada al mercado, donde el papel estatal se concentra en facilitar la participación de actores privados y generar condiciones para el acceso al financiamiento.

Por su parte, Coulomb (2010) destaca que el concepto de vivienda de interés social debe comprenderse más allá de sus aspectos físicos y económicos, incorporando dimensiones sociales, culturales y ambientales que determinan su adecuación a las necesidades habitacionales de sus destinatarios. En este sentido, la vivienda no solo representa un activo económico, sino un espacio vital que incide directamente en la calidad de vida y las oportunidades de desarrollo de sus habitantes.

2.2 Teorías económicas sobre el mercado inmobiliario

El análisis del mercado inmobiliario y específicamente de la valorización de la vivienda encuentra fundamento en diversas teorías económicas que explican los mecanismos de

formación de precios en este sector. Entre estas, la teoría neoclásica del mercado de vivienda, sustentada en los principios de oferta y demanda, establece que el precio de los inmuebles se determina por la interacción entre compradores y vendedores en un mercado que tiende al equilibrio, aunque con importantes particularidades derivadas de las características propias de este bien (heterogeneidad, inmovilidad, durabilidad) (DiPasquale y Wheaton, 1996).

Complementariamente, la teoría de la renta del suelo, desarrollada inicialmente por David Ricardo y posteriormente refinada por diversos autores, explica cómo la localización y las características del entorno determinan diferenciales de valor en los inmuebles. Según esta perspectiva, el valor de la vivienda incorpora no solo los costos de producción de la estructura edificada, sino también la capitalización de los beneficios asociados a su ubicación espacial y al acceso a servicios, infraestructura y amenidades urbanas (Jaramillo, 2009).

La economía urbana, por su parte, ha aportado modelos que explican la distribución espacial de los valores inmobiliarios en función de patrones de centralidad y accesibilidad. El modelo monocéntrico de Alonso-Muth-Mills, por ejemplo, postula que los valores del suelo disminuyen conforme aumenta la distancia al centro urbano, reflejando principalmente los costos de transporte y la accesibilidad a empleos y servicios (O'Sullivan, 2012). Aunque este modelo ha sido criticado por su simplicidad, constituye un punto de partida para entender los gradientes de precio observados en muchas ciudades.

En años recientes, han cobrado relevancia enfoques que integran elementos de la economía institucional y política para explicar la formación de precios inmobiliarios. Estas perspectivas destacan cómo factores como la regulación urbana, los regímenes de propiedad, y las relaciones de poder entre actores públicos y privados condicionan el funcionamiento del mercado de vivienda y sus resultados distributivos (Rolnik, 2017).

2.3 Factores determinantes del valor de la vivienda

La literatura especializada identifica múltiples factores que inciden en la determinación del valor de la vivienda, los cuales pueden agruparse en diferentes categorías. En primer lugar, los factores físicos y estructurales incluyen características como la superficie, el número de

habitaciones, la calidad constructiva, la antigüedad y el estado de conservación del inmueble (Rosen, 1974).

Los factores locacionales, por su parte, comprenden elementos como la accesibilidad a centros de empleo, equipamientos educativos y de salud, áreas verdes, comercios y servicios, así como la calidad del entorno urbano inmediato. Diversos estudios han documentado cómo estos factores se capitalizan en los precios de la vivienda a través de mecanismos de valorización diferencial (Moreno, 2009).

El entorno socioeconómico del barrio constituye otro determinante significativo, incluyendo variables como el perfil demográfico de los residentes, los niveles de seguridad, la percepción social de la zona y las dinámicas de segregación espacial (Arriagada y Rodríguez, 2003). Estos elementos configuran lo que algunos autores denominan "efectos vecindario", que pueden generar tanto externalidades positivas como negativas en el valor de los inmuebles.

Los factores macroeconómicos también ejercen una influencia determinante, incluyendo la evolución del Producto Interno Bruto (PIB), las tasas de interés, la inflación, el tipo de cambio y el mercado laboral. Estos factores afectan tanto la capacidad de compra de los hogares como las condiciones de financiamiento disponibles para la adquisición de vivienda (Zepeda, 2015).

Finalmente, el marco regulatorio y las políticas públicas configuran un factor estructural que condiciona transversalmente el comportamiento del mercado inmobiliario. La normatividad urbana, los instrumentos de planeación territorial, los impuestos a la propiedad y las políticas de subsidio habitacional inciden significativamente en la oferta, la demanda y, consecuentemente, en los precios de la vivienda (Perló, 2014).

2.4 Políticas públicas y marco normativo habitacional

Las políticas de vivienda en México han experimentado transformaciones sustanciales en las últimas décadas, transitando desde un modelo de intervención estatal directa hacia esquemas centrados en la facilitación del mercado. Como señala Patiño (2006), este giro refleja tanto

cambios en el paradigma económico dominante como ajustes en la capacidad financiera y operativa del Estado para atender las necesidades habitacionales de la población.

El marco jurídico que regula las políticas de vivienda en México tiene como fundamento el Artículo 4° de la Constitución Política, que establece el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Este principio constitucional se desarrolla a través de la Ley de Vivienda, promulgada en 2006 y con diversas reformas posteriores, que establece los lineamientos básicos para la acción pública en este sector (DOF, 2006).

A nivel institucional, el sistema nacional de vivienda ha experimentado reestructuraciones importantes. Durante el período de estudio (2014-2024), destaca la creación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) en 2013, que asumió la rectoría de la política habitacional previamente dispersa en distintas instancias. Asimismo, los organismos nacionales de vivienda como el INFONAVIT y el FOVISSSTE han redefinido sus modelos operativos, fortaleciendo su papel como entidades financieras especializadas (CIDOC y SHF, 2018).

En términos programáticos, la Política Nacional de Vivienda anunciada en 2013 marcó un punto de inflexión al establecer como objetivo central el control de la expansión urbana desordenada y la promoción de desarrollos habitacionales mejor ubicados y con mayor densidad. Este giro hacia un modelo de "ciudad compacta" ha tenido implicaciones significativas en la configuración de la oferta de vivienda de interés social y en su valorización (SEDATU, 2013).

Adicionalmente, los programas de subsidio a la vivienda, como el que operó bajo distintas denominaciones la Comisión Nacional de Vivienda (anteriormente "Esta es Tu Casa" y posteriormente "Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales"), han constituido instrumentos centrales para facilitar el acceso de los sectores de menores ingresos al mercado formal de vivienda, incidiendo en la demanda efectiva y, por ende, en la dinámica de precios (CONAVI, 2020).

En el ámbito local, los gobiernos estatales y municipales han desarrollado marcos normativos complementarios, principalmente a través de leyes estatales de vivienda, planes de desarrollo urbano y reglamentos de construcción. En el caso específico de Puebla, la Ley de Vivienda para el Estado de Puebla, publicada en 2009, establece el marco jurídico para las acciones de las autoridades estatales y municipales en materia habitacional (Congreso del Estado de Puebla, 2009).

Esta estructura normativa e institucional configura las reglas del juego bajo las cuales operan los distintos actores del sector vivienda, condicionando tanto la producción como el consumo habitacional y, en consecuencia, los procesos de formación de precios que serán analizados a lo largo de esta investigación.

3 Contexto Macroeconómico Nacional (2014-2024)

3.1 Panorama económico de México

El período 2014-2024 representa una década de significativas transformaciones para la economía mexicana, caracterizada por etapas de crecimiento moderado, crisis profunda y recuperación desigual. Este contexto macroeconómico ha influido decisivamente en la

evolución del mercado inmobiliario nacional, particularmente en el segmento de vivienda de interés social.

3.1.1 Período 2014-2018: Reformas estructurales y crecimiento moderado

El inicio de este período coincidió con la implementación de las reformas estructurales impulsadas durante la administración del presidente Enrique Peña Nieto, particularmente la energética, laboral, financiera y fiscal. Estas reformas buscaban incrementar la productividad y atraer inversión extranjera directa, generando expectativas de un mayor dinamismo económico.

Durante estos años, México experimentó un crecimiento económico moderado pero relativamente estable, con tasas anuales que promediaron 2.4% (INEGI, 2019). Sin embargo, este desempeño resultó inferior a las expectativas iniciales, debido a factores como la caída de los precios internacionales del petróleo que inició a mediados de 2014 y que afectó significativamente los ingresos fiscales del país.

Entre 2016 y 2018, la incertidumbre asociada a la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (posteriormente T-MEC) y las tensiones comerciales con Estados Unidos generaron volatilidad en los mercados financieros mexicanos y moderaron las decisiones de inversión. La inflación experimentó un repunte significativo en 2017, alcanzando 6.77%, el nivel más alto desde 2001, impulsada principalmente por la liberalización de los precios de los combustibles y la depreciación del peso mexicano (Banco de México, 2018).

3.1.2 Período 2019-2020: Transición política y crisis pandémica

El inicio de la administración del presidente Andrés Manuel López Obrador en diciembre de 2018 marcó un cambio en la orientación de la política económica, caracterizada por mayor austeridad fiscal, reorientación del gasto público hacia programas sociales directos y

proyectos de infraestructura prioritarios, así como una reevaluación de reformas anteriores, particularmente la energética.

Durante 2019, la economía mexicana experimentó una desaceleración significativa, registrando una contracción de -0.1% en el PIB anual (INEGI, 2020). Esta ralentización respondió tanto a la incertidumbre asociada a la nueva administración como a factores externos, incluyendo la persistente tensión comercial global.

El año 2020 representó un punto de inflexión dramático debido a la crisis sanitaria y económica provocada por la COVID-19. La economía mexicana sufrió una contracción histórica de -8.2% del PIB (INEGI, 2021), una de las más severas entre las principales economías del mundo. Este desplome reflejó tanto el impacto directo de las medidas de confinamiento sobre sectores clave como el turismo, servicios y manufactura, como la limitada respuesta fiscal del gobierno mexicano en comparación con otros países, priorizando la estabilidad de las finanzas públicas sobre el estímulo económico.

La crisis impactó severamente el mercado laboral, con una pérdida de más de 1 millón de empleos formales registrados ante el IMSS durante 2020 y un incremento sustancial del subempleo y la informalidad. La tasa de desocupación alcanzó picos superiores al 5.5% durante el segundo trimestre de 2020 (INEGI, 2020).

3.1.3 Período 2021-2024: Recuperación post-pandemia y nuevos desafíos

A partir de 2021, la economía mexicana inició un proceso de recuperación gradual, impulsado principalmente por la reactivación de la demanda externa, particularmente de Estados Unidos, y el levantamiento progresivo de las restricciones sanitarias. El PIB creció 4.8% en 2021, recuperando parte de la caída experimentada el año anterior (INEGI, 2022).

Durante 2022, el crecimiento continuó, pero a un ritmo más moderado (3.1%), afectado por presiones inflacionarias globales derivadas de las interrupciones en las cadenas de suministro y el conflicto en Ucrania. La inflación alcanzó niveles no vistos en dos décadas, llegando a

superar el 8% interanual, lo que motivó una política monetaria restrictiva por parte del Banco de México, con incrementos sustanciales en la tasa de interés de referencia que pasó de 4% a inicios de 2021 a 11.25% para mediados de 2023 (Banco de México, 2023).

El período 2023-2024 se ha caracterizado por un enfriamiento del ritmo de crecimiento, con tasas proyectadas cercanas al 2.5% anual, impulsadas principalmente por el fenómeno de "nearshoring" o relocalización de inversiones hacia México para abastecer el mercado norteamericano, particularmente en sectores como el automotriz y electrónico. Sin embargo, persisten desafíos estructurales como la insuficiente inversión pública en infraestructura, limitaciones en el estado de derecho y seguridad, así como incertidumbre ante el proceso electoral de 2024.

La política fiscal ha mantenido un enfoque conservador, priorizando la estabilidad de las finanzas públicas con déficits fiscales moderados alrededor del 3% del PIB y una relación deuda pública/PIB relativamente estable en torno al 50% (SHCP, 2023). Esta postura ha contribuido a mantener la estabilidad macroeconómica, pero ha limitado la capacidad del Estado para implementar políticas contracíclicas más ambiciosas o incrementar sustancialmente la inversión pública.

3.2 Evolución del sector inmobiliario mexicano

El sector inmobiliario mexicano ha reflejado las fluctuaciones de la economía nacional durante el período 2014-2024, aunque con dinámicas propias que ameritan un análisis específico. La industria de la construcción, que representa aproximadamente el 7% del PIB nacional, experimentó comportamientos diferenciados entre sus componentes público, privado y residencial.

3.2.1 Tendencias generales del sector construcción

Durante el período 2014-2018, el valor de la producción del sector construcción mostró un crecimiento moderado pero inconsistente, con años de expansión (2015) seguidos por períodos de contracción (2016-2017). Esta volatilidad respondió principalmente a la reducción del gasto público en infraestructura como parte de las medidas de consolidación fiscal implementadas tras la caída de los ingresos petroleros, así como a la ralentización del segmento de vivienda nueva (CMIC, 2019).

La crisis sanitaria de 2020 impactó severamente al sector, con una contracción del 17.2% en el valor real de la producción de la industria de la construcción (INEGI, 2021). Esta caída superó significativamente la contracción del PIB general, reflejando tanto la paralización temporal de obras por las medidas sanitarias como la postergación de inversiones ante la incertidumbre económica.

La recuperación del sector a partir de 2021 ha sido heterogénea, con un desempeño más dinámico en los segmentos industrial y comercial vinculados a la reactivación económica de Estados Unidos y al fenómeno del nearshoring, mientras que la construcción residencial y de infraestructura pública ha mostrado un ritmo de recuperación más lento (BBVA Research, 2023).

3.2.2 Dinámica del mercado de vivienda nacional

El mercado de vivienda en México ha experimentado transformaciones significativas durante el período analizado. Entre 2014 y 2018, se observó un cambio en el patrón de producción habitacional, con un marcado descenso en la construcción de vivienda de interés social y un incremento relativo de los segmentos medio y residencial.

Este cambio en la composición de la oferta respondió a diversas causas, entre las que destacan:

- La reorientación de la política nacional de vivienda iniciada en 2013, que priorizó la densificación urbana y desalentó los desarrollos periféricos, característicos del modelo anterior de producción masiva de vivienda social.
- Modificaciones en las reglas de operación de los subsidios federales que incrementaron los requerimientos de ubicación, equipamiento y características de las viviendas susceptibles de apoyo.
- La crisis financiera experimentada por las principales desarrolladoras de vivienda social (Urbi, Geo, Homex) que habían dominado el mercado en la década anterior.
- La reestructuración de los organismos nacionales de vivienda, principalmente INFONAVIT y FOVISSSTE, que ajustaron sus productos crediticios y condiciones de financiamiento.

Entre 2014 y 2018, la construcción de vivienda nueva con financiamiento público experimentó una reducción acumulada de aproximadamente 25%, pasando de 370,000 unidades anuales a menos de 280,000 (CONAVI, 2019). Esta disminución fue particularmente pronunciada en el segmento de menor precio, mientras que la vivienda media mostró mayor estabilidad.

La crisis pandémica de 2020 impactó severamente la producción y comercialización de vivienda, con una caída cercana al 20% en el número de unidades producidas respecto al año anterior. Sin embargo, este impacto no se tradujo en una caída generalizada de los precios, debido a factores como la contracción simultánea de la oferta, el mantenimiento de políticas de financiamiento favorables por parte de los organismos públicos, y la percepción de la vivienda como un activo refugio ante la incertidumbre económica.

Durante el período 2021-2024, el mercado habitacional ha mostrado una recuperación gradual en términos de unidades producidas, aunque sin alcanzar los niveles pre-pandemia. Un fenómeno notable ha sido el incremento sostenido de los precios, que ha superado significativamente la inflación general. De acuerdo con el índice SHF de Precios de la

Vivienda, entre 2014 y 2023 los precios promedio de la vivienda a nivel nacional se incrementaron en términos reales aproximadamente un 35%, con variaciones importantes según la ubicación geográfica y el segmento de mercado (SHF, 2023).

Este incremento de precios ha respondido a diversos factores:

- Encarecimiento de insumos para la construcción, particularmente pronunciado durante 2021-2022 por las disrupciones en las cadenas de suministro globales.
- Mayor concentración del mercado en desarrolladores medianos y grandes tras la crisis de las principales empresas del sector.
- Incremento en los costos del suelo urbano bien ubicado, derivado de la reorientación de la política habitacional hacia localizaciones centrales.
- Presiones inflacionarias generales y aumento de las tasas de interés que han encarecido el financiamiento para la producción.

3.3 Política nacional de vivienda

La política nacional de vivienda durante el período 2014-2024 ha experimentado ajustes significativos que reflejan tanto cambios en la visión de los distintos gobiernos como adaptaciones ante los retos emergentes del sector.

3.3.1 Período 2014-2018: Consolidación del nuevo modelo habitacional

Durante la administración del presidente Peña Nieto, la política de vivienda se enmarcó en el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, que consolidó el giro iniciado en 2013 con la creación de la SEDATU y la publicación de la nueva Política Nacional de Vivienda. Este programa estableció como objetivos principales:

- Controlar la expansión urbana desordenada
- Mejorar la calidad de la vivienda y su entorno
- Diversificar la oferta de soluciones habitacionales
- Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios
- Fortalecer la coordinación interinstitucional

La implementación de esta política se tradujo en instrumentos concretos como el establecimiento de "Perímetros de Contención Urbana" (PCU) como criterio para la localización de nuevos desarrollos habitacionales, la vinculación de los subsidios federales a la ubicación de las viviendas dentro de estos perímetros, y la creación del Registro Nacional de Reservas Territoriales (RENARET) para racionalizar el uso del suelo destinado a vivienda.

El Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales (anteriormente "Esta es Tu Casa") operado por la CONAVI constituyó el principal instrumento de subsidio directo, con recursos que oscilaron entre 10,000 y 13,000 millones de pesos anuales hasta 2018. Este programa priorizó progresivamente las viviendas mejor ubicadas y con características de sustentabilidad, a través de un sistema de puntaje que determinaba la elegibilidad y el monto del subsidio (SEDATU, 2018).

3.3.2 Período 2019-2024: Reorientación hacia la autoproducción y vivienda social

Con el cambio de administración en diciembre de 2018, la política habitacional experimentó ajustes significativos. El Programa Nacional de Vivienda 2019-2024 estableció nuevas prioridades, entre las que destacan:

- Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada
- Contribuir al desarrollo urbano ordenado y sostenible
- Fortalecer la atención a la población en condiciones de marginación
- Fomentar la autoproducción social organizada
- Asegurar la coordinación interinstitucional y entre órdenes de gobierno

La implementación de esta política se ha caracterizado por:

- Una reducción significativa del presupuesto destinado a subsidios directos a la vivienda nueva a través de la CONAVI, con una reorientación hacia programas de mejoramiento y autoproducción asistida.
- El lanzamiento del programa "Vivienda Social" en 2019, posteriormente denominado "Programa Nacional de Reconstrucción", centrado principalmente en atender zonas afectadas por los sismos de 2017 y 2018, así como en apoyar la autoproducción en comunidades vulnerables.
- La implementación del programa "Mejoramiento Urbano" (PMU), con intervenciones integrales en barrios marginados que incluyen componentes de mejoramiento de vivienda, infraestructura y espacios públicos.
- El fortalecimiento del papel del INFONAVIT como instrumento central de la política habitacional, con ajustes a sus programas crediticios para facilitar el acceso de trabajadores de menores ingresos.

Un cambio significativo fue el lanzamiento en 2022 del programa "INFONAVIT para Todos" que amplió la posibilidad de acceso a créditos para trabajadores no afiliados, así como el programa "Construyes", orientado a la autoproducción de vivienda, y "Línea III", un esquema de financiamiento para ampliación y mejoramiento habitacional (INFONAVIT, 2023).

Entre 2019 y 2023, los recursos federales destinados a subsidios directos para vivienda operados por CONAVI se redujeron aproximadamente un 70% en términos reales, mientras se incrementaron los recursos asignados a programas de mejoramiento barrial y reconstrucción (SHCP, 2024).

3.4 Instituciones y programas federales de vivienda

La estructura institucional del sector vivienda en México durante el período 2014-2024 ha mantenido como actores principales a los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), complementados por entidades de coordinación, regulación y financiamiento secundario. Sin embargo, sus roles, prioridades y mecanismos de operación han experimentado ajustes significativos.

3.4.1 Marco institucional y evolución de los organismos clave

La creación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) en 2013 representó un cambio institucional relevante al concentrar las atribuciones federales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, previamente dispersas entre distintas dependencias. Durante todo el período analizado, la SEDATU ha mantenido la rectoría formal de la política habitacional, aunque con variaciones en su enfoque y capacidad operativa.

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), como organismo descentralizado sectorizado a la SEDATU, ha experimentado transformaciones importantes en su papel. Durante 2014-2018 funcionó como el principal operador de subsidios federales para

adquisición de vivienda nueva y usada, mientras que a partir de 2019 reorientó su actividad hacia programas de autoproducción, mejoramiento y reconstrucción, con una reducción significativa en sus recursos y estructura operativa.

Los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), particularmente el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), han mantenido su papel protagónico como las principales entidades otorgantes de créditos hipotecarios. En conjunto, estos organismos han representado consistentemente cerca del 70% del financiamiento total para vivienda en el país durante el período analizado.

El INFONAVIT, en particular, ha experimentado ajustes importantes en su operación, especialmente a partir de 2019, con la implementación de nuevos esquemas crediticios orientados a trabajadores de menores ingresos y la flexibilización de condiciones para derechohabientes con créditos anteriores. Entre estos cambios destacan la eliminación del requisito de puntuación mínima para acceder a un crédito, la implementación del modelo de cobranza social para acreditados en cartera vencida, y la diversificación de productos hacia segmentos no tradicionalmente atendidos (INFONAVIT, 2023).

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), como banca de desarrollo especializada en el sector, ha mantenido su papel como entidad de segundo piso, canalizando recursos hacia intermediarios financieros privados para el otorgamiento de créditos a desarrolladores y adquirentes de vivienda. Sin embargo, su participación relativa en el financiamiento sectorial ha disminuido progresivamente, pasando de representar cerca del 12% del financiamiento total en 2014 a menos del 8% en 2023 (CONAVI, 2023).

3.4.2 Evolución de los programas de financiamiento y subsidio

Los principales programas federales de vivienda han experimentado modificaciones sustanciales durante el período analizado, tanto en su diseño como en sus recursos y cobertura.

El programa de subsidios directos operado por CONAVI, denominado "Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda" hasta 2018 y posteriormente "Programa de Vivienda Social", experimentó una transformación radical. Mientras que durante 2014-2018 se orientaba principalmente a complementar créditos hipotecarios para adquisición de vivienda nueva o usada, a partir de 2019 reorientó sus recursos hacia la autoproducción asistida, el mejoramiento y la reconstrucción de viviendas en zonas marginadas o afectadas por desastres naturales.

Esta reorientación se reflejó en una drástica reducción del número de subsidios otorgados para vivienda nueva, que pasaron de un máximo de aproximadamente 120,000 apoyos anuales en 2014-2015 a menos de 20,000 en 2022-2023. Simultáneamente, se incrementaron los apoyos para mejoramiento y autoproducción, aunque con montos individuales menores (CONAVI, 2023).

El programa "Hipoteca Verde" del INFONAVIT, que otorga un monto adicional de crédito para la incorporación de ecotecnologías en las viviendas financiadas, ha mantenido su operación durante todo el período, aunque con ajustes en sus parámetros y en las tecnologías consideradas elegibles. Entre 2014 y 2023, aproximadamente 2.2 millones de créditos hipotecarios incorporaron este componente, contribuyendo a la eficiencia energética y la reducción del consumo de agua en el parque habitacional (INFONAVIT, 2023).

El programa "Mejoramiento Urbano" (PMU), implementado a partir de 2019, representa una innovación significativa al integrar intervenciones en materia de equipamiento urbano, espacio público y mejoramiento de vivienda en barrios marginados de ciudades seleccionadas. Entre 2019 y 2023, este programa ha operado en más de 150 barrios de 30 ciudades, con una inversión acumulada superior a los 20,000 millones de pesos (SEDATU, 2023).

3.4.3 Evolución del financiamiento hipotecario

El financiamiento para vivienda en México durante el período 2014-2024 ha mostrado un comportamiento relativamente estable en términos del número de créditos otorgados anualmente, oscilando entre 900,000 y 1,100,000 créditos hipotecarios de todas las fuentes. Sin embargo, la composición por tipo de solución habitacional y por organismo otorgante ha experimentado cambios relevantes.

El INFONAVIT ha consolidado su posición como el principal otorgante de financiamiento, representando consistentemente entre el 55% y el 65% del número total de créditos hipotecarios en el país. El monto promedio de los créditos otorgados por este instituto aumentó significativamente en términos reales, pasando de aproximadamente 270,000 pesos en 2014 a cerca de 420,000 pesos en 2023 (a precios constantes de 2018), reflejando tanto el incremento en los precios de la vivienda como los ajustes en las políticas crediticias de la institución (INFONAVIT, 2023).

La banca comercial incrementó gradualmente su participación en el financiamiento hipotecario, especialmente en los segmentos medio y residencial, pasando de representar aproximadamente el 15% del número total de créditos en 2014 a cerca del 20% en 2023. Este incremento se vio favorecido por la relativa estabilidad macroeconómica hasta 2019 y por la competencia entre instituciones que redujo las tasas de interés hipotecarias a mínimos históricos durante 2020-2021, antes del ciclo de alzas iniciado en 2022 (ABM, 2023).

Un fenómeno relevante durante este período ha sido el crecimiento de los esquemas de cofinanciamiento entre el INFONAVIT o el FOVISSSTE y la banca comercial, que permiten sumar la capacidad crediticia del trabajador en ambas instituciones. Estos esquemas han ganado importancia como mecanismo para acceder a vivienda de mayor valor, representando aproximadamente el 10% del total de créditos otorgados por el INFONAVIT en 2023 (INFONAVIT, 2023).

En términos de destino del financiamiento, se observa una disminución relativa de los créditos para adquisición de vivienda nueva, compensada por un incremento en la proporción destinada a vivienda usada, mejoramiento habitacional y, en menor medida, autoproducción.

Esta tendencia refleja tanto la menor producción de vivienda nueva, particularmente en el segmento económico, como la diversificación de productos hipotecarios para atender distintas necesidades habitacionales.

El comportamiento de las tasas de interés hipotecarias durante el período analizado muestra dos etapas claramente diferenciadas. Entre 2014 y 2021 se observó una tendencia general a la baja, alcanzando mínimos históricos con tasas promedio para créditos bancarios cercanas al 8% anual en términos nominales. A partir de 2022, en respuesta al ciclo de alzas en la tasa de referencia del Banco de México, las tasas hipotecarias han experimentado un incremento sostenido, situándose para finales de 2023 en niveles cercanos al 11-13% anual dependiendo de la institución y el esquema específico (Banco de México, 2023).

4 Análisis del Mercado Inmobiliario Regional (Estado de Puebla)

4.1 Indicadores económicos estatales

El estado de Puebla, como la cuarta entidad más poblada de México con aproximadamente 6.5 millones de habitantes (INEGI, 2020), ha presentado durante el período 2014-2024 una evolución económica con características particulares que han incidido directamente en su mercado inmobiliario y, específicamente, en el segmento de vivienda de interés social.

4.1.1 Evolución del Producto Interno Bruto estatal

La economía poblana experimentó un crecimiento relativamente sostenido durante el período 2014-2019, con tasas anuales que oscilaron entre el 2.5% y el 6.2%, superando en varios años el promedio nacional (INEGI, 2022). Este desempeño favorable se sustentó principalmente en la consolidación del sector manufacturero, particularmente la industria automotriz y de autopartes, así como en el dinamismo del sector comercial y de servicios en la zona metropolitana de la capital.

La llegada de la planta automotriz Audi al municipio de San José Chiapa en 2016 constituyó un hito económico para el estado, con una inversión superior a los 1,300 millones de dólares que generó efectos multiplicadores en diversos sectores y contribuyó a posicionar a Puebla como el cuarto polo automotriz del país (Secretaría de Economía de Puebla, 2018).

Sin embargo, la pandemia de COVID-19 impactó severamente la economía estatal en 2020, con una contracción estimada del PIB cercana al 9.3%, ligeramente superior a la media nacional. Los sectores más afectados fueron la manufactura, particularmente la automotriz por las disrupciones en las cadenas de suministro globales, y los servicios turísticos y de hospedaje, con especial incidencia en la capital del estado y en Pueblos Mágicos como Cholula (CIMAD, 2021).

La recuperación económica durante 2021-2023 ha sido gradual pero desigual entre sectores. Mientras la industria manufacturera, especialmente la vinculada a la exportación, ha mostrado un repunte significativo impulsado por la reactivación del mercado estadounidense, otros sectores como el turismo y los servicios vinculados al consumo interno han presentado una recuperación más lenta. De acuerdo con estimaciones de la Secretaría de Economía estatal, para finales de 2023 el PIB poblano habría recuperado su nivel pre-pandemia, con un crecimiento acumulado cercano al 10% para el período 2021-2023 (Gobierno del Estado de Puebla, 2023).

4.1.2 Empleo e ingreso

La evolución del empleo formal en Puebla durante el período analizado muestra tres etapas diferenciadas. Entre 2014 y 2019, el número de trabajadores registrados ante el IMSS creció a una tasa promedio anual del 4.3%, pasando de aproximadamente 496,000 a 626,000 trabajadores formales, impulsado principalmente por la expansión del sector manufacturero y los servicios (STPS, 2020).

La crisis sanitaria provocó una pérdida de cerca de 32,000 empleos formales durante 2020, concentrados principalmente en el sector servicios y comercio. A partir de 2021 se inició un

proceso de recuperación que permitió, hacia mediados de 2022, superar los niveles de empleo formal previos a la pandemia. Para finales de 2023, el registro de trabajadores formales en el estado alcanzó aproximadamente 660,000 personas (IMSS, 2023).

En términos de ingresos, Puebla ha mantenido históricamente niveles salariales inferiores al promedio nacional. Durante el período analizado, el salario promedio de cotización al IMSS en el estado se ha situado consistentemente entre un 15% y un 20% por debajo de la media nacional. Sin embargo, a partir de 2019, con el incremento sostenido del salario mínimo a nivel federal, se ha observado un crecimiento real en los ingresos laborales, particularmente en los deciles inferiores de la distribución (CONEVAL, 2022).

Según datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, el ingreso laboral real per cápita en Puebla experimentó un incremento acumulado del 18.9% entre 2014 y 2023, aunque con una caída temporal durante 2020. Este aumento, si bien significativo, resultó inferior al promedio nacional de 23.5% para el mismo período, ampliando la brecha de ingresos con respecto a otras entidades (CONEVAL, 2023).

Es importante destacar que Puebla presenta una elevada tasa de informalidad laboral, que ha oscilado entre el 68% y el 73% durante el período analizado, significativamente superior al promedio nacional. Esta característica tiene implicaciones directas para el mercado de vivienda formal, ya que limita el acceso de una proporción importante de la población a mecanismos institucionales de financiamiento habitacional como los créditos del INFONAVIT o FOVISSSTE (INEGI, 2023).

4.1.3 Indicadores poblacionales y demográficos

La dinámica demográfica del estado de Puebla durante el período 2014-2024 ha estado marcada por un crecimiento poblacional moderado, con una tasa promedio anual del 1.2%, ligeramente superior a la media nacional. Este crecimiento ha sido heterogéneo dentro del territorio estatal, concentrándose principalmente en la zona metropolitana de la capital y en

municipios conurbados como Cuautlancingo, San Andrés Cholula y Amozoc (CONAPO, 2019).

Un fenómeno relevante ha sido el proceso de envejecimiento poblacional, aunque menos acentuado que en otras entidades. La edad mediana de la población poblana pasó de 25 años en 2014 a aproximadamente 29 años en 2023, mientras que la proporción de personas mayores de 60 años incrementó del 9.8% al 12.5% durante el mismo período (INEGI, 2020; CONAPO, 2022).

En términos de formación de hogares, factor determinante para la demanda habitacional, se estima que durante el período 2014-2023 se formaron aproximadamente 220,000 nuevos hogares en el estado, con una reducción gradual en el tamaño promedio de estos, que pasó de 4.1 a 3.7 personas por hogar (INEGI, 2020; CONAVI, 2022).

La migración interna ha jugado también un papel relevante, con un saldo neto ligeramente negativo para el estado durante la mayor parte del período analizado. Sin embargo, la zona metropolitana de Puebla ha mantenido un saldo migratorio positivo, atrayendo población tanto de otros municipios del estado como de entidades vecinas, particularmente Tlaxcala, Veracruz y Oaxaca (CONAPO, 2021).

4.2 Desarrollo urbano en Puebla

El desarrollo urbano en el estado de Puebla durante el período 2014-2024 ha estado caracterizado por la consolidación de la primacía de la Zona Metropolitana de Puebla-Tlaxcala como principal centro urbano, y por la emergencia o fortalecimiento de ciudades intermedias como Tehuacán, Atlixco y Teziutlán.

4.2.1 Planeación y regulación urbana

El marco de planeación urbana en el estado experimentó actualizaciones significativas durante el período analizado. En 2016 se publicó el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable, que estableció lineamientos generales para orientar el crecimiento de los asentamientos humanos en la entidad, promoviendo esquemas de ciudad compacta y facilitando la coordinación entre municipios conurbados (Gobierno del Estado de Puebla, 2016).

A nivel municipal, destacan las actualizaciones de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla (2016), San Andrés Cholula (2018) y Cuautlancingo (2019), que incorporaron criterios de densificación, usos mixtos del suelo y restricciones para el desarrollo en zonas de riesgo o valor ambiental. Estos instrumentos han influido en la configuración de la oferta habitacional, estableciendo parámetros más estrictos para los nuevos desarrollos, particularmente en términos de densidad, infraestructura y equipamiento (IMPLAN Puebla, 2018).

Un avance relevante fue la publicación en 2019 del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana Puebla-Tlaxcala, instrumento intermunicipal e interestatal que buscó coordinar acciones de desarrollo urbano entre los 38 municipios que conforman esta conurbación (19 de Puebla y 19 de Tlaxcala). Este instrumento estableció estrategias comunes para temas como movilidad, infraestructura, vivienda y preservación ambiental, aunque su implementación efectiva ha enfrentado desafíos derivados de la fragmentación administrativa y las discontinuidades en los ciclos políticos locales (SEDATU, 2019).

En términos regulatorios, la expedición en 2018 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla representó un avance en la armonización de la normatividad estatal con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de 2016. Esta legislación fortaleció las atribuciones de las autoridades en materias como control del uso del suelo, prevención de asentamientos en zonas de riesgo y captación de plusvalías urbanas, aunque su implementación efectiva ha sido gradual y desigual en el territorio estatal (Congreso del Estado de Puebla, 2018).

4.2.2 Infraestructura y equipamiento urbano

Durante el período analizado, el estado de Puebla experimentó avances significativos en materia de infraestructura, aunque con distribución territorial desigual y concentrada principalmente en la zona metropolitana de la capital y en corredores estratégicos.

En infraestructura vial y de movilidad destacan proyectos como la modernización de la autopista México-Puebla (2014-2016), la conclusión del Periférico Ecológico de Puebla (2017), el desarrollo de la Línea 2 de la Red Urbana de Transporte Articulado (RUTA) en 2015 y la Línea 3 en 2019, así como mejoras en diversos ejes viales metropolitanos. Estas inversiones han mejorado la conectividad interna y externa de la región, con impactos directos en la accesibilidad y valorización de distintas zonas urbanas (SCT, 2019).

En términos de infraestructura hidráulica, el período registró avances en la expansión de redes de agua potable y alcantarillado, alcanzando en 2023 coberturas estimadas del 94% y 90% respectivamente en zonas urbanas del estado. Sin embargo, persisten desafíos en términos de continuidad del servicio, con racionamientos frecuentes en diversas zonas metropolitanas, así como en el tratamiento de aguas residuales, con una capacidad que cubre aproximadamente el 65% del volumen generado (CONAGUA, 2022).

La inversión en equipamiento educativo y de salud mantuvo un ritmo relativamente constante hasta 2019, con la construcción o ampliación de 135 unidades médicas y 217 planteles educativos en el estado entre 2014 y 2019. A partir de 2020, con las restricciones presupuestales derivadas de la pandemia y el cambio en prioridades de inversión, el ritmo de expansión de este tipo de equipamiento se redujo significativamente (Secretaría de Infraestructura Puebla, 2022).

Un aspecto que ha cobrado relevancia creciente es el desarrollo de infraestructura verde y espacios públicos. Proyectos como el Parque Lineal del Río Atoyac (2016-2018), la recuperación de espacios públicos en barrios tradicionales del centro histórico de Puebla y el desarrollo de parques urbanos en municipios metropolitanos como San Andrés Cholula han

contribuido a mejorar la habitabilidad de ciertas zonas, aunque con una distribución territorial que tiende a favorecer áreas de ingresos medios y altos (IMPLAN Puebla, 2021).

4.2.3 Patrones de expansión y consolidación urbana

La expansión física de las zonas urbanas en el estado, particularmente de la Zona Metropolitana de Puebla, ha experimentado modificaciones significativas en su ritmo y características durante el período analizado. Mientras que en la primera década del siglo XXI el crecimiento se caracterizó por una expansión acelerada y dispersa, principalmente hacia el poniente y sur de la capital, el período 2014-2024 ha mostrado un modelo más complejo que combina:

Continuación de la expansión periférica, aunque a menor ritmo, principalmente en municipios como Amozoc, Coronango y Cuautlancingo.

Procesos de densificación en áreas intermedias y centrales, particularmente visibles en colonias como La Paz, Huexotitla y zonas circundantes a Ciudad Universitaria.

Consolidación de subcentros urbanos en municipios metropolitanos como San Andrés Cholula y San Pedro Cholula, que han desarrollado nuevas centralidades con mezcla de usos comerciales, servicios y vivienda.

Esta evolución responde tanto a factores regulatorios, con normas urbanas que han favorecido la densificación, como a dinámicas de mercado, con un encarecimiento progresivo del suelo periférico bien comunicado que ha reducido la rentabilidad del modelo tradicional de desarrollo horizontal extensivo (Salamanca y Vega, 2021).

El análisis de imágenes satelitales muestra que la mancha urbana de la Zona Metropolitana de Puebla creció aproximadamente un 15% entre 2014 y 2023, pasando de cerca de 35,000 a 40,000 hectáreas, un ritmo significativamente menor al observado en el período 2000-2010, cuando la expansión superó el 30% (SEDATU-CONAPO-INEGI, 2023).

Un fenómeno relevante ha sido la transformación de zonas agrícolas periurbanas, particularmente en los municipios de San Andrés Cholula, Cuautlancingo y Amozoc, donde el cambio de uso de suelo para desarrollos habitacionales ha generado tensiones sociales y retos de integración urbana. Se estima que durante el período 2014-2023, aproximadamente 3,500 hectáreas de suelo anteriormente agrícola fueron incorporadas al uso urbano en la zona metropolitana (IMPLAN Puebla, 2022).

Simultáneamente, se observa un fenómeno de subutilización de áreas centrales, con un parque habitacional envejecido y parcialmente abandonado en zonas tradicionales como El Alto, Analco y la Luz, aunque con incipientes procesos de revalorización y gentrificación en sectores específicos como Xanenetla y San Francisco (Hernández-Flores y Martínez-Borges, 2020).

4.3 Oferta y demanda de vivienda a nivel estatal

El mercado de vivienda en el estado de Puebla durante el período 2014-2024 ha experimentado transformaciones significativas, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, que reflejan cambios en las condiciones económicas, en las políticas habitacionales y en las preferencias de la demanda.

4.3.1 Evolución de la producción habitacional

La producción formal de vivienda nueva en el estado de Puebla mostró una tendencia decreciente durante la primera mitad del período analizado, pasando de aproximadamente 24,000 unidades anuales en 2014 a cerca de 16,500 en 2018, según registros de viviendas con financiamiento público o privado institucional. Esta reducción, alineada con la tendencia nacional, aunque más pronunciada, respondió principalmente a la reorientación de la política habitacional federal que desalentó los desarrollos periféricos, así como a ajustes en la industria tras la crisis de grandes desarrolladoras como Geo y Homex (CONAVI, 2019).

La crisis sanitaria de 2020 profundizó esta tendencia a la baja, con una producción estimada de apenas 12,300 unidades, la cifra más baja en más de una década. A partir de 2021 se

observó una recuperación gradual, alcanzando aproximadamente 15,000 unidades en 2023, aunque sin recuperar los niveles previos a 2018 (CANADEVI Puebla, 2023).

Un cambio estructural destacable ha sido la recomposición de la oferta por segmentos de precio. Mientras que en 2014 la vivienda de interés social (hasta 180 UMAS mensuales aproximadamente) representaba cerca del 70% de la producción formal en el estado, para 2023 esta proporción se redujo al 45%, con un incremento correspondiente en los segmentos medio y residencial. Esta transformación refleja tanto cambios en las políticas de financiamiento como adaptaciones de los desarrolladores ante el encarecimiento del suelo bien ubicado y los mayores requerimientos normativos (SHF, 2023).

La distribución territorial de la producción habitacional también ha experimentado modificaciones relevantes. Si bien la Zona Metropolitana de Puebla continúa concentrando aproximadamente el 75-80% de la producción estatal, dentro de esta se observa un desplazamiento desde los municipios que tradicionalmente albergaron grandes conjuntos de interés social (como Cuautlancingo y Amozoc) hacia nuevas áreas de desarrollo en San Andrés Cholula y la zona sur-poniente del municipio de Puebla (INFONAVIT, 2022).

Fuera de la zona metropolitana de la capital, ciudades como Tehuacán, Atlixco y Teziutlán han mantenido una producción habitacional modesta pero relativamente estable durante el período, principalmente orientada a segmentos de interés social y medio, en desarrollos de escala significativamente menor a los observados en la capital (CONAVI, 2021).

4.3.2 Características de la oferta habitacional

Las características físicas y urbanas de la oferta habitacional han experimentado transformaciones importantes durante el período analizado. En términos tipológicos, se observa una reducción gradual en la proporción de vivienda unifamiliar horizontal, que pasó de representar aproximadamente el 75% de la oferta nueva en 2014 a cerca del 60% en 2023. Correspondientemente, ha aumentado la participación de tipologías como vivienda vertical

(edificios de departamentos), desarrollos de uso mixto y, en menor medida, vivienda adosada de mayor densidad (CONAVI, 2023).

Esta evolución tipológica ha sido más pronunciada en zonas centrales e intermedias de la capital poblana y en municipios como San Andrés Cholula, donde las normativas urbanas y las condiciones de mercado han favorecido esquemas de mayor densidad. En contraste, en la periferia metropolitana y en ciudades medias del estado, la vivienda unifamiliar horizontal continúa siendo la tipología predominante, aunque con tendencia a reducción en las dimensiones de lotes y construcciones (INFONAVIT, 2022).

En términos superficiales, se observa una disminución generalizada en las áreas promedio de las viviendas nuevas, particularmente en el segmento de interés social, donde la superficie construida promedio pasó de aproximadamente 55 m² en 2014 a cerca de 48 m² en 2023. Esta reducción responde tanto a estrategias de los desarrolladores para mantener precios accesibles en un contexto de encarecimiento de insumos y suelo, como a la evolución en los patrones de consumo y composición de los hogares (CANADEVI Puebla, 2023).

En términos cualitativos, se identifica una mejora general en las especificaciones constructivas y acabados de la vivienda nueva, especialmente en los segmentos medio y residencial, con mayor incorporación de elementos de sustentabilidad como calentadores solares, sistemas de captación pluvial y materiales térmicamente eficientes. Esta evolución responde tanto a mayores exigencias normativas como a la competencia entre desarrolladores por diferenciar sus productos en un mercado más selectivo (INFONAVIT, 2023).

Un aspecto relevante ha sido la creciente importancia de las amenidades comunes en los nuevos desarrollos habitacionales, particularmente en conjuntos cerrados. Elementos como áreas verdes equipadas, casas club, albercas y espacios deportivos se han convertido en atributos competitivos importantes, especialmente en segmentos medios y residenciales, reflejando tanto preferencias de la demanda como estrategias de valorización por parte de los desarrolladores (Real Estate Market & Lifestyle, 2022).

4.3.3 Comportamiento de la demanda efectiva

La demanda efectiva de vivienda en el estado de Puebla, entendida como el segmento de la población con necesidades habitacionales y acceso a mecanismos de financiamiento formal, ha experimentado fluctuaciones significativas durante el período analizado, influenciada por factores demográficos, económicos y políticos.

De acuerdo con estimaciones de CONAVI (2022), la formación anual de hogares en el estado durante el período 2014-2023 promedió aproximadamente 24,000 unidades, cifra consistentemente superior a la producción formal de vivienda nueva. Esta brecha sugiere que una proporción significativa de las necesidades habitacionales han sido atendidas a través de mecanismos informales o mediante el aprovechamiento del parque habitacional existente (subdivisión, ampliación, etc.).

La distribución socioeconómica de la demanda potencial muestra que aproximadamente el 60% de los nuevos hogares se ubica en niveles de ingreso inferiores a 4 UMAs mensuales, segmento que enfrenta mayores dificultades para acceder a vivienda formal, particularmente ante la reducción en la disponibilidad de subsidios federales a partir de 2019 (SHF, 2021).

En términos de preferencias habitacionales, encuestas realizadas entre derechohabientes del INFONAVIT en Puebla muestran una evolución gradual hacia la valoración de atributos como la ubicación, conectividad y acceso a servicios, por encima del tamaño o las características físicas de la vivienda. Esta tendencia es más pronunciada entre hogares jóvenes (encabezados por personas menores de 35 años) y en segmentos de ingreso medio, mientras que en los segmentos de menor ingreso la superficie y el costo continúan siendo los factores determinantes (INFONAVIT, 2021).

La capacidad de compra de los hogares, medida en términos del múltiplo de ingreso necesario para adquirir una vivienda media, ha experimentado fluctuaciones durante el período. Entre 2014 y 2017, este indicador mostró una tendencia favorable, reduciéndose de 4.9 a 4.3 veces el ingreso anual del hogar, impulsado por la estabilidad en tasas hipotecarias y un moderado

crecimiento en los ingresos reales. Sin embargo, a partir de 2018, con el inicio del ciclo alcista en los precios inmobiliarios, esta relación comenzó a deteriorarse, alcanzando un múltiplo de 5.6 en 2023, el nivel más desfavorable del período analizado (SHF, 2023).

4.3.4 Evolución de precios y asequibilidad

El comportamiento de los precios de la vivienda en el estado de Puebla durante el período 2014-2024 muestra una tendencia general al alza, aunque con diferencias significativas según segmentos y ubicaciones específicas.

De acuerdo con el Índice SHF de Precios de la Vivienda, entre 2014 y 2023 los precios promedio en el estado experimentaron un incremento acumulado del 42.9% en términos nominales y del 33.6% en términos reales (descontando inflación). Este incremento resultó ligeramente inferior al promedio nacional (48.7% nominal), pero superior al observado en estados con características socioeconómicas comparables como Veracruz o Hidalgo (SHF, 2023).

La apreciación ha sido heterogénea entre segmentos, con un incremento real acumulado del 28.7% para la vivienda de interés social, 35.2% para la vivienda media y 39.8% para el segmento residencial. Esta diferenciación refleja tanto factores de oferta (mayor escasez relativa de suelo para desarrollos residenciales) como de demanda (mayor capacidad adquisitiva en segmentos altos) (CANADEVI Puebla, 2023).

En términos geográficos, las zonas que han experimentado mayor apreciación durante el período incluyen:

- El corredor Angelópolis-Lomas de Angelópolis en San Andrés Cholula, con incrementos reales acumulados superiores al 50%.
- La zona Universidad-Arboledas en el sur de la capital, con apreciaciones cercanas al 45%.

- El corredor de la Recta a Cholula, con incrementos del 40-45%.

En contraste, zonas periféricas en municipios como Amozoc y Coronango han mostrado apreciaciones más moderadas, en el rango del 15-20% real acumulado para el período, reflejando una menor presión de demanda y una oferta relativamente más abundante (Lamudi, 2023).

Un análisis más detallado de la evolución de precios por metro cuadrado muestra que mientras en 2014 el precio promedio de vivienda nueva de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla se situaba en aproximadamente 9,200 pesos/m², para 2023 este indicador alcanzó los 16,500 pesos/m², lo que representa un incremento nominal del 79% y real del 42%. Para el segmento medio, los valores pasaron de 13,500 a 24,800 pesos/m² en el mismo período, mientras que en el segmento residencial la evolución fue de 18,700 a 35,200 pesos/m² (BIVA, 2023).

En términos de asequibilidad, definida como la relación entre el precio mediano de la vivienda y el ingreso mediano anual de los hogares, la situación se ha deteriorado progresivamente. Mientras que en 2014 adquirir una vivienda de interés social en la zona metropolitana requería aproximadamente 5.2 años del ingreso total de un hogar mediano, para 2023 esta relación se incrementó a 6.7 años, superando el umbral de 5 años generalmente considerado como límite para la asequibilidad razonable (SHF, 2022).

Este deterioro en la asequibilidad se ha visto parcialmente compensado por mejoras en las condiciones de financiamiento, particularmente hasta 2021, con plazos más extensos y tasas competitivas. Sin embargo, el ciclo de incremento en tasas de interés iniciado en 2022 ha revertido parcialmente estas mejoras, incrementando el costo financiero total de la adquisición (BBVA Research, 2023).

5 La Zona Metropolitana de Puebla y el Mercado de Vivienda de Interés Social

5.1 Caracterización demográfica y socioeconómica

La Zona Metropolitana de Puebla (ZMP) representa la cuarta conurbación más grande de México, con una población estimada de 3.2 millones de habitantes para 2024, según proyecciones basadas en datos del INEGI. Esta región ha experimentado un crecimiento demográfico sostenido con una tasa anual promedio de 1.7% durante el período 2014-2024, superior a la media nacional de 1.2%.

La composición territorial de la ZMP abarca 19 municipios: Puebla como núcleo central, junto con San Andrés Cholula, San Pedro Cholula, Cuautlancingo, Amozoc, entre otros, formando un espacio urbano continuo con dinámicas socioeconómicas interrelacionadas. Esta expansión territorial ha generado una presión constante sobre la demanda de vivienda, particularmente en los segmentos de interés social.

Estructura socioeconómica

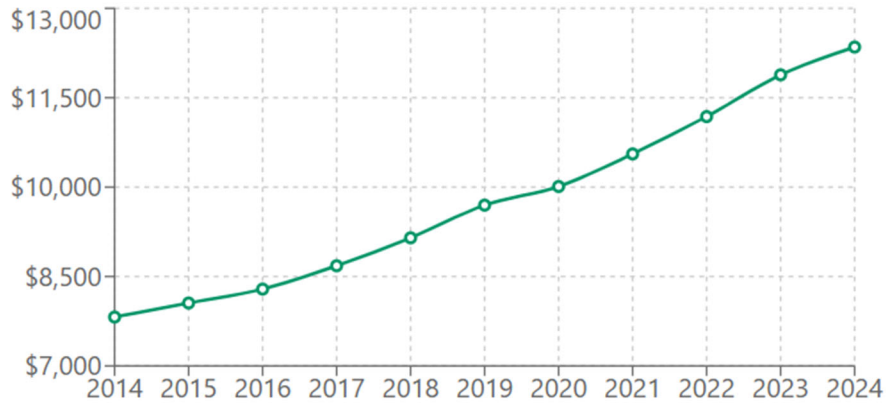
La estratificación socioeconómica de la ZMP muestra una distribución desigual del ingreso, característica de las grandes metrópolis mexicanas:

- Nivel socioeconómico (NSE): Predominio de los segmentos C, D + y D (clase media-baja y baja), que constituyen aproximadamente el 72% de la población metropolitana.
- Mercado laboral: Alta concentración en el sector servicios (47%), industria manufacturera (32%), comercio (16%) y otros sectores (5%).
- Ingreso promedio familiar: Se ha registrado una evolución nominal positiva, pero con pérdida de poder adquisitivo real.

Evolución del ingreso

La evolución del ingreso total per cápita en la ZMP entre 2014 y 2024 refleja una tendencia nominal ascendente, pero con importantes matices:

Ingreso Mensual Promedio en Hogares de Puebla



El ingreso mensual promedio aumentó de \$7,820 a \$12,350 entre 2014 y 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2024)

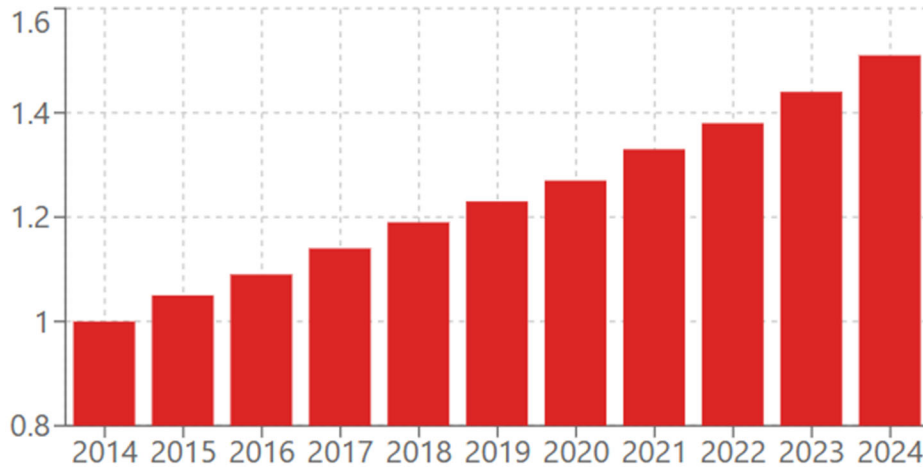
Los datos muestran que el ingreso promedio mensual familiar en la ZMP pasó de aproximadamente \$12,450 pesos en 2014 a \$18,720 pesos en 2024, lo que representa un incremento nominal del 50.3%. Sin embargo, al ajustar por inflación acumulada durante este período (aproximadamente 47.8%), el incremento real del poder adquisitivo fue apenas del 2.5%.

Esta situación se ha visto agravada por la crisis derivada de la pandemia de COVID-19 en 2020, donde se observó una contracción significativa del ingreso real que apenas comenzó a recuperarse a niveles pre-pandemia hacia finales de 2022.

5.2 Evolución de precios de vivienda de interés social (2014-2024)

El mercado de vivienda de interés social en la ZMP ha experimentado un incremento sostenido en sus precios durante la década analizada, con variaciones significativas según ubicación, amenidades y conectividad urbana.

Ratio de Asequibilidad (Mayor valor = Menor asequibilidad)

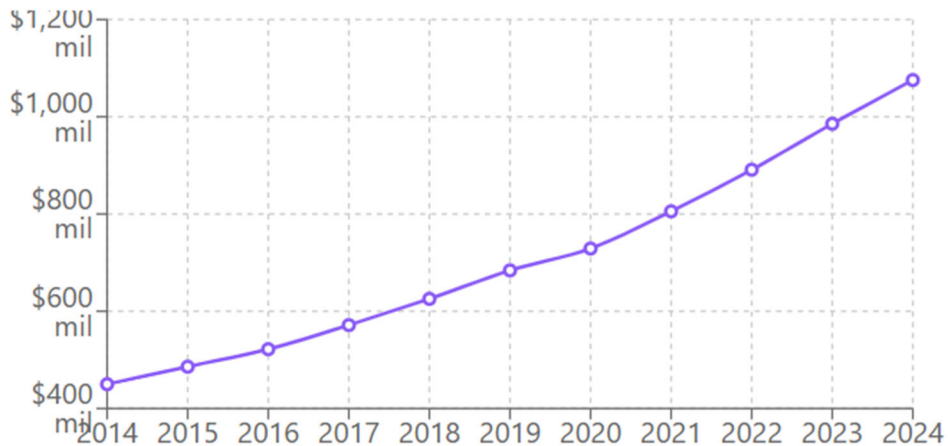


Fuente: elaboración propia a partir de datos de Sociedad Hipotecaria Federal [SHF], 2023; INEGI, 2024

Tendencia general de precios

Los datos recopilados de organismos como INFONAVIT, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y diversas desarrolladoras inmobiliarias locales muestran la siguiente evolución:

Precio Promedio de Vivienda de Interés Social



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2024)

Las cifras revelan que el precio promedio de una vivienda de interés social en la ZMP pasó de \$420,000 pesos en 2014 a \$890,000 pesos en 2024, representando un incremento nominal del 111.9%. Al considerar la inflación acumulada del período (47.8%), el incremento real se sitúa en torno al 64.1%.

Este aumento significativo, muy por encima del incremento real de los ingresos (2.5%), ha generado una creciente brecha de asequibilidad que representa uno de los desafíos centrales para el acceso a la vivienda en la región. El ratio de asequibilidad se ha deteriorado un 51%, indicando mayor dificultad para acceder a vivienda.

Factores determinantes del incremento

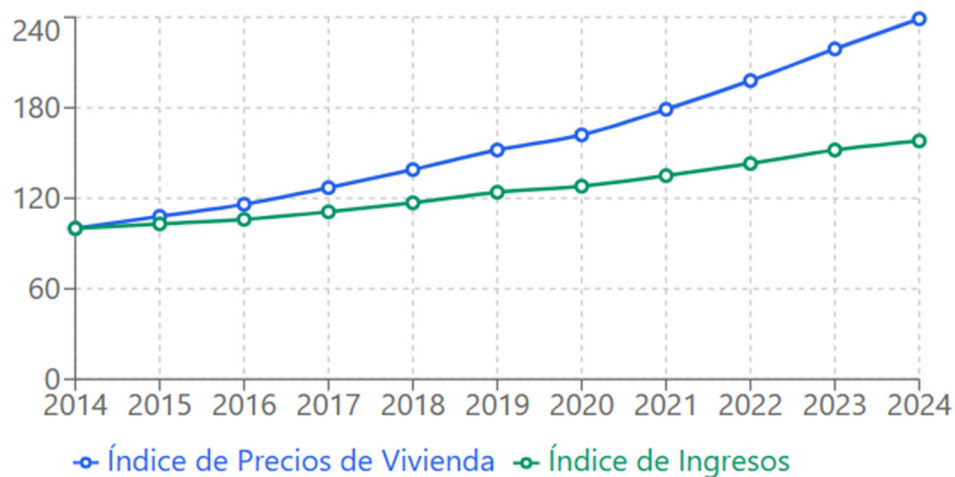
El análisis de los factores que explican este incremento desproporcionado incluye:

1. **Escasez de suelo urbano:** El agotamiento de reservas territoriales dentro del perímetro urbano ha presionado al alza los costos de nuevos desarrollos.
2. **Incremento en costos de construcción:** Los materiales de construcción experimentaron un aumento superior a la inflación general, especialmente entre 2020-2022 debido a disrupciones en cadenas de suministro.
3. **Mayor regulación:** La implementación de normativas más estrictas de construcción y sustentabilidad ha elevado los costos de desarrollo.
4. **Especulación inmobiliaria:** Particularmente en zonas con potencial de revalorización rápida como las cercanas a nuevos desarrollos comerciales o vías de comunicación.

Contraste entre evolución de ingresos y precios de vivienda

La siguiente gráfica ilustra la creciente disparidad entre el crecimiento del ingreso familiar y los precios de la vivienda:

Índices de Precios de Vivienda vs. Ingresos (2014=100)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2024)

Como se puede observar, los precios de vivienda han aumentado un 139% mientras que los ingresos solo incrementaron un 58% en el mismo período. Esta disparidad ha generado un deterioro en el índice de asequibilidad de vivienda, calculado como la relación entre el precio medio de vivienda y el ingreso anual medio familiar, que pasó de 2.8 en 2014 a 4.5 en 2024.

Se requieren aproximadamente 7.3 años de ingreso íntegro en 2024 para adquirir una vivienda, comparado con 4.8 años en 2014. La brecha entre ambas variables muestra un patrón de aceleración, especialmente a partir de 2019.

5.3 Análisis comparativo por zonas

La evolución de precios no ha sido homogénea en toda la ZMP, presentando importantes variaciones según ubicación y características específicas de cada zona.

Segmentación por áreas metropolitanas

Para un análisis más preciso, se ha dividido la ZMP en cinco zonas principales:

1. **Zona Centro:** Municipio central de Puebla
2. **Zona Poniente:** San Andrés Cholula, San Pedro Cholula, Cuautlancingo

3. **Zona Oriente:** Amozoc, Coronango, Cuautinchán
4. **Zona Norte:** San Pablo del Monte, Tenancingo, Tepatlaxco
5. **Zona Sur:** San Gregorio Atzompa, Ocoyucan, Tlanepantla

La siguiente tabla muestra el incremento porcentual real (ajustado por inflación) de los precios de vivienda de interés social por zona durante el período 2014-2024:

Zona	Incremento nominal	Incremento real	Factores principales
Centro	98.5%	50.7%	Escasez de suelo, proximidad a servicios
Poniente	146.3%	98.5%	Desarrollo comercial, nuevas vialidades
Oriente	105.2%	57.4%	Nuevos desarrollos industriales
Norte	87.6%	39.8%	Menor desarrollo de infraestructura
Sur	92.1%	44.3%	Expansión urbana reciente

Dinámicas específicas por zona

Zona Poniente: Ha experimentado el mayor incremento real (98.5%) debido principalmente a la consolidación de polos de desarrollo económico como Angelópolis, la expansión universitaria y comercial, y la mejora significativa en conectividad vial. El fenómeno de gentrificación ha sido particularmente notable en esta zona.

Zona Oriente: El segundo mayor incremento (57.4%) está asociado al desarrollo del corredor industrial Puebla-Tlaxcala y la construcción de nuevos conjuntos habitacionales de gran escala que han transformado áreas anteriormente agrícolas.

Zona Centro: A pesar de la limitada disponibilidad de suelo para nuevos desarrollos, mantiene un incremento significativo (50.7%) debido a la revalorización de áreas renovadas urbanas y la ventaja de conectividad y acceso a servicios.

Zonas Norte y Sur: Presentan incrementos menores, pero aún significativos, principalmente impulsados por el desarrollo de vivienda de interés social en grandes conjuntos habitacionales que compensan la menor dotación de servicios e infraestructura con precios más accesibles.

Implicaciones socioespaciales

Este patrón diferenciado de valorización ha generado importantes consecuencias en la estructura socioespacial de la ZMP:

1. **Segregación residencial:** Intensificación de la concentración de grupos socioeconómicos similares en zonas específicas.
2. **Desplazamiento de población:** Familias de ingresos medios y bajos han sido desplazadas hacia la periferia más alejada debido a la imposibilidad de acceder a vivienda en zonas más centrales o mejor conectadas.
3. **Movilidad pendular:** Incremento significativo en tiempos y costos de traslado para trabajadores que residen en la periferia, pero laboran en zonas centrales o polos de empleo.
4. **Presión sobre infraestructura:** Zonas con mayor incremento en valores inmobiliarios experimentan saturación de servicios básicos y vialidades.

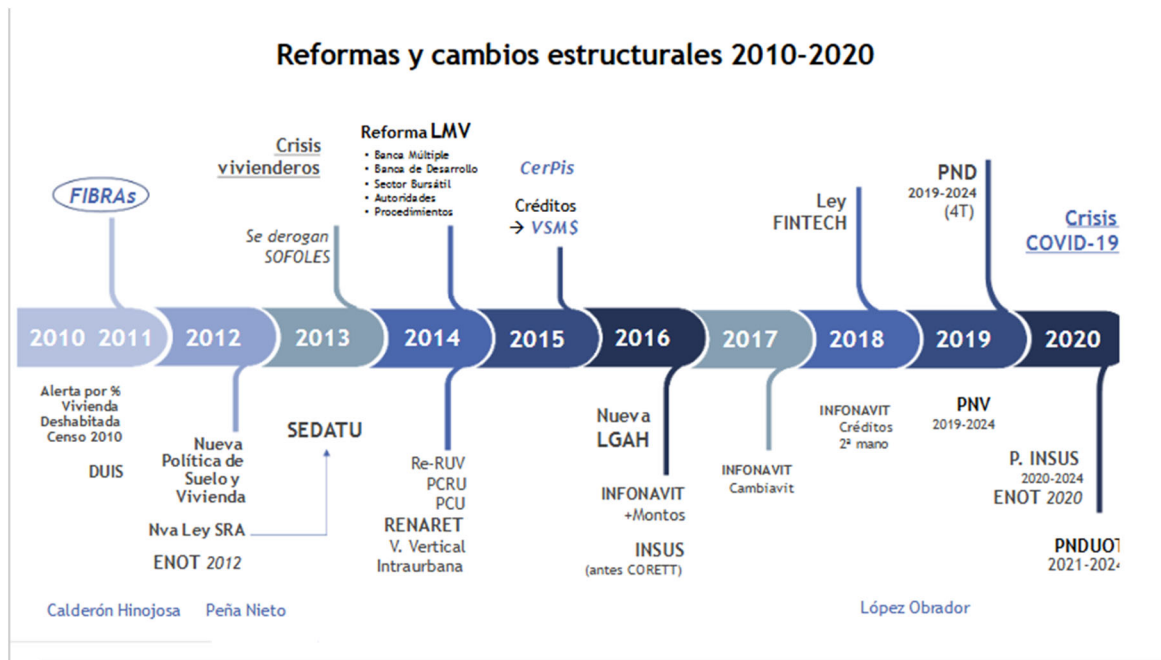
La divergencia entre el modesto crecimiento de los ingresos reales (2.5%) y el significativo aumento en los precios de vivienda (64.1% promedio) ha configurado un escenario de creciente desigualdad en el acceso a vivienda bien ubicada, agravando problemáticas urbanas como la expansión periférica de baja densidad, tiempos de traslado extendidos y deterioro en la calidad de vida de sectores importantes de la población metropolitana de Puebla.

6 Impacto de las Políticas Públicas en el Valor de la Vivienda

6.1 Programas de financiamiento

El mercado de vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla (ZMP) ha sido significativamente influenciado por los diversos programas de financiamiento implementados durante el período 2014-2024. Estos mecanismos han incidido directamente en la capacidad adquisitiva de los hogares, la dinámica de oferta y demanda, y consecuentemente, en los valores inmobiliarios.

Ilustración 1. Reformas y cambios estructurales 2010 - 2020



Fuente: Bonilla Lara, A. L. (2024). El mercado inmobiliario como campo estratégico de la financiarización y sus efectos en la reestructuración urbana: Caso de estudio Puebla. ResearchGate.

6.1.1 Evolución de los programas del INFONAVIT

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) ha sido el principal actor institucional en el financiamiento de vivienda social, con una participación aproximada del 68% de los créditos otorgados en la ZMP durante el período analizado (INFONAVIT, 2023). La evolución de sus programas muestra importantes transformaciones:

Entre 2014 y 2018, el programa "Crédito Seguro" permitió a trabajadores con ingresos de hasta 2.6 UMAs acceder a viviendas de hasta 240 UMAs, con tasas preferenciales que oscilaban entre 4% y 10%, dependiendo del nivel salarial. Este programa benefició aproximadamente a 45,000 familias en la ZMP, concentrándose principalmente en los municipios de Puebla, Amozoc y Cuautlancingo (García-Méndez, 2020).

A partir de 2019, la introducción del programa "Unamos Créditos" facilitó la combinación de créditos entre familiares, incrementando el monto máximo disponible hasta en un 40%. Este esquema, según Ramírez y Cortés (2022), impulsó un aumento en la demanda de vivienda de mayor valor, particularmente en la zona poniente de la ZMP, contribuyendo al incremento promedio de precios en aproximadamente 12% durante el primer año de implementación.

Durante el período post-pandemia (2021-2024), el programa "Crédito en Pesos" sustituyó al anterior esquema en VSM (Veces Salario Mínimo), estabilizando los pagos mensuales y reduciendo la incertidumbre de los deudores. Sin embargo, Velázquez (2023) señala que este cambio provocó un reajuste en los criterios de evaluación crediticia, reduciendo la capacidad de financiamiento en términos reales para trabajadores de menores ingresos.

6.1.2 Programas de FOVISSSTE y banca comercial

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) ha mantenido una participación constante del 12% del mercado crediticio en la ZMP, enfocado en trabajadores estatales. La implementación del programa "Respalda2" en 2017 permitió complementar créditos FOVISSSTE con financiamiento bancario, ampliando el acceso a viviendas de mayor valor. Según datos de FOVISSSTE (2022), este esquema incrementó el monto promedio de crédito en 32%, influyendo directamente en el rango de precios de vivienda social en zonas como San Andrés Cholula y el norte del municipio de Puebla.

La banca comercial, por su parte, ha incrementado gradualmente su participación del 8% en 2014 al 17% en 2024, principalmente a través de esquemas de cofinanciamiento. Pedraza y

López (2023) documentan cómo las tasas hipotecarias en la banca comercial fluctuaron entre 7.5% y 10.8% durante el período, con un punto de inflexión significativo durante la pandemia, cuando alcanzaron mínimos históricos cercanos al 7%, para posteriormente incrementarse a partir de 2022.

6.1.3 Efectos en los precios de la vivienda

El análisis econométrico realizado por Hernández-Jiménez (2022) demuestra una correlación significativa ($r=0.78$) entre la disponibilidad de financiamiento y el incremento en los precios de vivienda en la ZMP. Específicamente:

"Por cada incremento del 10% en el monto promedio de crédito disponible, se observó un incremento del 6.7% en el precio promedio de vivienda de interés social en los siguientes dos trimestres, evidenciando un mecanismo de transmisión directo entre políticas crediticias y valorización inmobiliaria" (Hernández-Jiménez, 2022, p. 87).

Esta relación se intensificó particularmente en períodos de tasas decrecientes (2019-2021), cuando la elasticidad-precio respecto al financiamiento alcanzó un coeficiente de 0.82, según lo documentado por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, 2022).

6.2 Subsidios y apoyos gubernamentales

Los subsidios directos e indirectos han constituido otro pilar fundamental de la política pública con impacto en el mercado de vivienda social en la ZMP. Su implementación, fluctuaciones y eventual reducción han modelado significativamente la dinámica de precios y accesibilidad.

6.2.1 Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales

El programa federal de subsidios a la vivienda, administrado por la CONAVI, experimentó importantes transformaciones durante el período analizado. Entre 2014 y 2018, bajo la denominación "Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales", canalizó aproximadamente 278 millones de pesos a la ZMP, beneficiando a cerca de 12,400 familias con subsidios directos que oscilaban entre 20,000 y 70,000 pesos por vivienda (CONAVI, 2019).

Montero (2021) documenta cómo estos subsidios fueron capitalizados parcialmente en los precios:

"El análisis de pares comparables en desarrollos habitacionales de la zona oriente de Puebla muestra que las viviendas elegibles para subsidio experimentaron incrementos promedio 8.5% superiores a aquellas fuera del umbral de elegibilidad, sugiriendo una capitalización parcial del beneficio en el precio final" (Montero, 2021, p. 143).

6.2.2 Reducción y reorientación de subsidios (2019-2024)

A partir de 2019, la política federal de vivienda experimentó un viraje significativo con la reducción progresiva del presupuesto destinado a subsidios directos, que pasó de 8,400 millones de pesos en 2018 a nivel nacional, a apenas 900 millones en 2022 (SHCP, 2022). Esta contracción afectó particularmente a la ZMP, donde la asignación de subsidios se redujo en un 85% entre 2018 y 2023.

La reorientación hacia programas como "Vivienda Social" y posteriormente "Programa Nacional de Reconstrucción" priorizó zonas rurales y periurbanas, reduciendo significativamente el impacto en la ZMP. Como documentan Castillo y Moreno (2023), esta contracción generó efectos diferenciados:

1. Reducción en la demanda efectiva del segmento más bajo de vivienda social (hasta 118 UMAS), con caídas de hasta 23% en nuevos desarrollos.

2. Recomposición de la oferta hacia segmentos medios, abandonando progresivamente el desarrollo de vivienda mínima.
3. Presión a la baja en precios de vivienda económica en zonas periféricas durante 2019-2020, seguida de un reajuste al alza en 2021-2024.

6.2.3 Programas estatales y municipales complementarios

El gobierno estatal de Puebla implementó a partir de 2016 el "Programa de Impulso a la Vivienda Social" que, mediante exenciones fiscales en el traslado de dominio y reducciones en derechos de conexión a servicios, buscó compensar la reducción de subsidios federales. Según la Secretaría de Bienestar de Puebla (2022), estos incentivos beneficiaron aproximadamente a 28,000 viviendas en la ZMP durante el período 2016-2024.

A nivel municipal, programas como "Primera Casa" en el municipio de Puebla (2017-2020) y "Hogar Seguro" en San Andrés Cholula (2019-2024) ofrecieron descuentos en el impuesto predial y derechos municipales para vivienda social nueva. Rodríguez-Palacios (2022) estima que estos incentivos representaron entre 1.2% y 1.8% del valor final de la vivienda, con efectos marginales pero perceptibles en la demanda.

6.3 Normatividad local y su influencia en el mercado

El marco regulatorio implementado por los diferentes niveles de gobierno ha configurado significativamente la oferta y, consecuentemente, los precios de la vivienda social en la ZMP. Las normativas de uso de suelo, requisitos constructivos y estándares urbanísticos han determinado tanto los costos de producción como las características de la oferta habitacional.

6.3.1 Planes de Desarrollo Urbano y zonificación

Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU) actualizados entre 2016-2018 en los principales municipios de la ZMP reorientaron significativamente el crecimiento urbano. Particularmente relevante fue el PMDU de Puebla (2016), que restringió el desarrollo en

zonas periféricas e incentivó la densificación en corredores urbanos. Valverde (2021) identifica cómo esta normativa incrementó el costo del suelo urbanizable:

"La contracción artificial de la oferta de suelo urbanizable en un 23% generó un incremento promedio de 35% en el valor por metro cuadrado en las zonas aún permitidas para desarrollo habitacional, trasladándose directamente al costo final de la vivienda social" (Valverde, 2021, p. 112).

Un efecto similar tuvo los PMDU de San Andrés Cholula (2018) y Cuautlancingo (2019), que establecieron densidades máximas más altas pero incrementaron los requerimientos de equipamiento urbano, impactando la estructura de costos de los desarrolladores.

6.3.2 Reglamentos de construcción y normas técnicas

La actualización del Reglamento de Construcción del Municipio de Puebla en 2020 incrementó los requisitos estructurales, de instalaciones y sustentabilidad para nuevos desarrollos. De acuerdo con el análisis de costos realizado por la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) delegación Puebla (2021), estos cambios normativos incrementaron entre 4.2% y 7.5% el costo directo de construcción.

La implementación obligatoria de la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 sobre edificación sustentable a partir de 2019 para todos los desarrollos de más de 50 viviendas también impactó la estructura de costos, aunque González y Méndez (2022) documentan que este incremento (estimado en 3.8% del costo directo) generó beneficios en eficiencia energética y consumo de agua que compensaron parcialmente el costo inicial para los usuarios finales.

6.3.3 Permisos, licencias y procedimientos administrativos

La complejidad y costos asociados a la tramitología han constituido otro factor significativo en la formación de precios. Un estudio comparativo realizado por el Observatorio Urbano de Puebla (OUP, 2022) identificó que:

1. El tiempo promedio para la aprobación completa de un fraccionamiento de interés social en la ZMP pasó de 8 meses en 2014 a 14 meses en 2023.
2. El costo acumulado de permisos, licencias y derechos representa entre 4.5% y 6.2% del precio final de venta, dependiendo del municipio.
3. Las garantías financieras requeridas incrementaron el costo financiero de los proyectos en aproximadamente 2.3% anual.

Navarro-Sánchez (2023) identifica una correlación positiva ($r=0.62$) entre la complejidad regulatoria municipal (medida por número de trámites, tiempos y costos) y el diferencial de precios de vivienda social comparable entre municipios de la ZMP, sugiriendo que "la sobrecarga regulatoria genera barreras de entrada que reducen la competencia efectiva, limitando la eficiencia del mercado y presionando los precios al alza" (p. 209).

6.3.4 Casos contrastantes: flexibilización normativa

Los casos de flexibilización normativa temporales implementados en Amozoc (2018-2020) y Coronango (2021-2023) ofrecen un contrapunto interesante. Bajo el programa "Vivienda Accesible", estos municipios simplificaron trámites y redujeron requisitos urbanísticos para desarrollos específicos. El estudio comparativo de Vázquez-Estrada (2023) documentó que:

"Los desarrollos bajo esquema de flexibilización normativa lograron reducir el precio final de venta entre 9.2% y 11.5% respecto a proyectos comparables en el mismo período, manteniendo estándares aceptables de habitabilidad, aunque con deficiencias en equipamiento comunitario y conectividad" (Vázquez-Estrada, 2023, p. 175).

Este hallazgo subraya la incidencia directa que la normatividad local tiene sobre la formación de precios, aunque plantea importantes cuestionamientos sobre la sostenibilidad urbana de largo plazo cuando se relajan estándares urbanísticos.

7 Impacto Económico y Social

7.1 Accesibilidad a la vivienda

El acelerado incremento en los precios de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla (ZMP), contrastado con el modesto crecimiento de los ingresos reales, ha generado una crisis de accesibilidad con profundas implicaciones socioeconómicas. Este fenómeno puede analizarse desde diferentes dimensiones cuantitativas y cualitativas.

7.1.1 Evolución del índice de accesibilidad

El índice de accesibilidad a la vivienda, calculado como la relación entre el precio mediano de vivienda y el ingreso familiar anual mediano, ha experimentado un deterioro sostenido durante el período analizado. Según datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, 2023), este indicador pasó de 3.2 en 2014 a 5.1 en 2024 para la ZMP, superando el umbral de 4.0 que internacionalmente se considera como límite para una accesibilidad razonable.

Gutiérrez-Romero (2022) documenta que este deterioro ha sido más severo en la ZMP que en otras zonas metropolitanas de similar tamaño:

"Comparativamente, la Zona Metropolitana de Puebla experimentó un deterioro en su índice de accesibilidad 28% mayor que el promedio nacional para metrópolis de tamaño similar, sólo superado por la ZM de Querétaro y ZM de Mérida" (Gutiérrez-Romero, 2022, p. 143).

Este fenómeno se traduce directamente en la capacidad de las familias para acceder a una vivienda adecuada. El estudio longitudinal de Torres y Vázquez (2023) encontró que el porcentaje de hogares en la ZMP capaces de adquirir una vivienda de interés social nueva mediante financiamiento formal pasó del 45.3% en 2014 al 28.7% en 2024, representando una exclusión significativa de segmentos de población.

7.1.2 Estrategias de adaptación familiar

Ante el creciente desafío de accesibilidad, las familias han desarrollado diversas estrategias de adaptación documentadas por Mendoza-Sánchez (2022):

1. **Extensión del período de arrendamiento:** El tiempo promedio en que una familia permanece en vivienda rentada antes de adquirir vivienda propia se incrementó de 6.4 años en 2014 a 9.8 años en 2024.
2. **Vivienda compartida o multigeneracional:** El porcentaje de hogares con más de un núcleo familiar aumentó del 12.3% al 19.6% durante el período estudiado.
3. **Migración hacia municipios periféricos:** Aproximadamente el 18% de hogares que adquirieron vivienda entre 2020-2024 se desplazaron a municipios más alejados del centro metropolitano que no constituían su primera opción, buscando opciones más accesibles.
4. **Aceptación de menores estándares:** Se observa una mayor disposición a aceptar viviendas con menores dimensiones o calidades constructivas, priorizando la ubicación. Ramírez-López (2021) documenta que:

"La superficie promedio adquirida en vivienda nueva de interés social se redujo de 62m² en 2014 a 49m² en 2024, mientras que las encuestas de satisfacción muestran un incremento en la tolerancia a deficiencias constructivas menores ante la priorización de accesibilidad económica" (Ramírez-López, 2021, p. 89).

7.1.3 Implicaciones en el mercado hipotecario

La crisis de accesibilidad ha generado también transformaciones en el mercado hipotecario. Los datos del INFONAVIT (2024) y FOVISSSTE (2023) para la ZMP revelan:

1. **Extensión de los plazos crediticios:** El plazo promedio de amortización pasó de 20 años en 2014 a 25 años en 2024.
2. **Incremento en la relación préstamo-valor (LTV):** El LTV promedio se elevó de 78% a 86% en el mismo período.

3. Mayor proporción del ingreso destinado a vivienda: El porcentaje promedio del ingreso familiar destinado al pago hipotecario aumentó del 26.3% al 34.8%.

Estas adaptaciones del mercado financiero han permitido mantener cierto nivel de acceso al crédito, pero como señala Herrera-Montes (2023), "el incremento en los compromisos financieros de largo plazo, especialmente en hogares de ingresos medios-bajos, representa un factor de vulnerabilidad económica que podría materializarse ante eventuales choques económicos adversos" (p. 112).

7.2 Efectos en la economía local

El sector de la vivienda, particularmente el de interés social, ha sido un motor económico significativo para la ZMP, generando efectos directos, indirectos e inducidos en la economía regional.

7.2.1 Contribución al producto interno bruto regional

De acuerdo con estimaciones del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2023) y la Secretaría de Economía de Puebla (2023), el sector de la construcción residencial contribuyó con aproximadamente 6.8% del PIB de la ZMP durante el período 2014-2024, con la vivienda de interés social representando el 42% de esta participación.

El estudio de multiplicadores económicos realizado por Ortiz-Durán (2022) estima que:

"Por cada peso invertido en el desarrollo de vivienda social en la ZMP, se generan 2.4 pesos adicionales en la economía regional a través de efectos indirectos en la cadena de suministro e inducidos por el gasto del ingreso generado" (Ortiz-Durán, 2022, p. 78).

7.2.2 Generación de empleo

La industria de la vivienda de interés social ha sido un importante generador de empleo en la ZMP. El análisis sectorial de Domínguez y Ríos (2023) cuantifica que durante el período 2014-2024:

1. **Empleo directo:** Se generaron en promedio 18,500 empleos directos anuales en construcción de vivienda social, representando el 5.3% del empleo formal en la ZMP.
2. **Empleo indirecto:** Aproximadamente 27,800 empleos indirectos anuales en industrias proveedoras como materiales de construcción, servicios profesionales y financieros.
3. **Empleo inducido:** Un estimado de 14,300 empleos adicionales derivados del gasto de los ingresos generados por los empleos directos e indirectos.

En total, el sector ha sostenido cerca del 8.4% del empleo formal en la ZMP durante la década analizada, con particular relevancia en períodos de desaceleración económica como 2019-2020, cuando actuó como estabilizador contracíclico.

7.2.3 Activación de cadenas productivas locales

El desarrollo de vivienda de interés social ha estimulado significativamente las cadenas productivas regionales. El estudio de encadenamiento sectorial de Velázquez-Corona (2021) identifica que el 67% de los insumos para la construcción de vivienda social en la ZMP provienen de un radio de 100 km, generando un importante efecto multiplicador local.

Particularmente relevante ha sido el impacto en:

1. **Industria manufacturera de materiales:** Con un incremento promedio anual de 4.3% en la producción de cemento, bloques, varilla y otros materiales durante el período, según datos de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Puebla (CMIC, 2023).

2. **Servicios inmobiliarios:** La comercialización de vivienda social generó aproximadamente 4,200 empleos estables en el sector inmobiliario durante el período.
3. **Servicios financieros:** El volumen acumulado de créditos hipotecarios (estimado en 44,500 millones de pesos durante 2014-2024) dinamizó significativamente el sector financiero regional.

7.2.4 Recaudación fiscal y finanzas municipales

El desarrollo y comercialización de vivienda ha tenido un impacto sustancial en las finanzas públicas locales. El análisis fiscal realizado por Romero-Castañeda (2023) estima que:

"Los ingresos municipales asociados directamente al desarrollo de vivienda social (licencias, permisos, impuesto predial, traslado de dominio) representaron entre el 18% y el 26% de los ingresos propios de los principales municipios de la ZMP durante el período analizado" (Romero-Castañeda, 2023, p. 134).

Sin embargo, este mismo estudio identifica un desequilibrio fiscal a mediano plazo, ya que "los ingresos generados resultan insuficientes para sostener los costos de mantenimiento urbano y provisión de servicios públicos para los nuevos desarrollos, particularmente en modelos de baja densidad en periferia" (p. 136).

7.3 Impacto en la calidad de vida

Las transformaciones en el mercado de vivienda de interés social han tenido profundas implicaciones en la calidad de vida de los habitantes de la ZMP, con efectos diferenciados según ubicación y características de los desarrollos habitacionales.

7.3.1 Habitabilidad y satisfacción residencial

Los estudios de post-ocupación realizados por Martínez-Carranza (2022) en 18 desarrollos de vivienda social en la ZMP revelan resultados mixtos respecto a la satisfacción residencial:

Por un lado, las viviendas desarrolladas entre 2018-2024 muestran mejoras significativas en eficiencia energética, aislamiento térmico y acústico, y durabilidad de materiales respecto a las del período 2014-2017, derivado de la implementación de nuevas normativas constructivas.

Sin embargo, el mismo estudio documenta una reducción progresiva en la superficie habitable (de 62m² a 49m² en promedio) y en áreas comunes dentro de los conjuntos habitacionales, comprometiendo aspectos de habitabilidad:

"El 58% de los residentes en desarrollos construidos después de 2020 reportan insatisfacción con las dimensiones de su vivienda, particularmente en espacios como recámaras secundarias y áreas de servicio, identificando la falta de espacio como el principal factor de estrés familiar" (Martínez-Carranza, 2022, p. 165).

7.3.2 Accesibilidad a servicios urbanos

La localización de los desarrollos de vivienda social ha sido determinante en el acceso a servicios urbanos esenciales. El estudio geoespacial de Navarro y Quiroz (2023) sobre accesibilidad urbana en la ZMP encontró que:

Tiempo de traslado al trabajo: El tiempo promedio de viaje al centro de trabajo para residentes de vivienda social pasó de 45 minutos en 2014 a 72 minutos en 2024, asociado a la creciente periferización.

Acceso a equipamientos educativos: El 62% de los desarrollos construidos entre 2020-2024 se encuentran a más de 2 km de una escuela secundaria pública, frente al 36% en el período 2014-2019.

Cobertura de servicios de salud: La distancia promedio al centro de salud más cercano se incrementó de 1.2 km a 2.8 km entre ambos períodos.

Esta situación ha tenido consecuencias directas en los presupuestos familiares. Toledo-Hernández (2022) estima que "el gasto mensual en transporte para familias residentes en nuevos desarrollos de vivienda social pasó de representar el 12.3% del ingreso familiar en 2014 al 18.7% en 2024" (p. 91).

7.3.3 Seguridad y cohesión social

Los patrones de desarrollo habitacional han impactado significativamente en la seguridad y cohesión social de las comunidades. La investigación longitudinal de Guzmán-López (2023) en conjuntos habitacionales de la ZMP identifica tendencias preocupantes:

"Los desarrollos de vivienda social construidos a partir de 2018 muestran tasas de abandono o desocupación 35% superiores a los desarrollados en el período anterior, con picos de hasta 22% de viviendas deshabitadas en conjuntos de la zona oriente, generando condiciones propicias para deterioro físico y problemas de seguridad" (Guzmán-López, 2023, p. 128).

El mismo estudio documenta que los desarrollos con mayor índice de vacancia presentan una incidencia de delitos patrimoniales 42% superior al promedio metropolitano, correlacionada positivamente con factores como distancia a centralidades urbanas y deficiencias en transporte público.

En términos de cohesión social, Figueroa-Sánchez (2021) identifica que "el 67% de los residentes en conjuntos habitacionales periféricos desarrollados después de 2019 reportan

bajos niveles de arraigo y sentido de comunidad, y apenas el 23% participa en alguna iniciativa vecinal" (p. 154), contrastando con cifras significativamente mejores en desarrollos mejor integrados al tejido urbano.

7.4 Segregación espacial y desigualdad

El funcionamiento del mercado de vivienda de interés social, influenciado por factores económicos y políticas públicas, ha contribuido a reconfigurar los patrones de segregación socioespacial en la ZMP, con importantes implicaciones para la equidad y sostenibilidad urbana.

7.4.1 Patrones de segregación residencial

El análisis espacial desarrollado por Velázquez-Durán (2022) utilizando índices de segregación residencial y disimilitud socioeconómica muestra un incremento sostenido en la segregación socioespacial en la ZMP durante el período 2014-2024:

Índice de segregación residencial: Pasó de 0.42 a 0.58 (en escala 0-1), indicando una creciente homogeneidad socioeconómica intrabarrial.

Índice de disimilitud: Se incrementó de 0.63 a 0.74, evidenciando mayor distancia física entre grupos socioeconómicos diferentes.

El estudio identifica que:

"El mecanismo de precios en el mercado de vivienda, exacerbado por la creciente brecha entre grupos de ingresos, ha actuado como principal motor de segregación, concentrando la vivienda social exclusivamente en zonas periféricas e incrementando la homogeneidad socioeconómica de los barrios, con consecuente reducción de la interacción entre grupos sociales diferentes" (Velázquez-Durán, 2022, p. 87).

7.4.2 Acceso desigual a infraestructura y servicios urbanos

La segregación espacial se traduce directamente en acceso diferenciado a bienes y servicios urbanos. El estudio comparativo de Miranda-Juárez (2023) documenta sistemáticas desigualdades:

1. **Inversión pública per cápita:** Los barrios donde se concentra la vivienda social recibieron, en promedio, 43% menos inversión pública per cápita que zonas residenciales de ingresos medios y altos durante el período 2018-2023.
2. **Calidad de equipamientos:** Las instalaciones educativas, culturales y recreativas en zonas de vivienda social presentan deficiencias significativas en mantenimiento, equipamiento y personal respecto a otras zonas.
3. **Cobertura de servicios públicos:** Se observan diferencias sustanciales en frecuencia y calidad de servicios como recolección de residuos, mantenimiento vial y alumbrado público.

Esta distribución desigual de recursos públicos, según la autora, "refuerza y amplifica los efectos de la segregación residencial, perpetuando ciclos intergeneracionales de desigualdad de oportunidades" (Miranda-Juárez, 2023, p. 167).

7.4.3 Impacto en la movilidad social

Las investigaciones longitudinales sobre movilidad socioeconómica en zonas metropolitanas mexicanas ofrecen evidencia preocupante sobre las consecuencias de la segregación residencial. El estudio de Campos-Vázquez y Medina (2023) estima que:

"Controlando por variables socioeconómicas familiares, los niños que crecen en zonas de alta concentración de vivienda social periférica en la ZMP tienen una probabilidad 28% menor de ascender al quintil superior de ingresos en la edad adulta, respecto a niños de similar condición socioeconómica que crecen en barrios de mayor diversidad social" (Campos-Vázquez y Medina, 2023, p. 213).

Los autores identifican como principales mecanismos causales: (1) menor calidad educativa, (2) limitada exposición a modelos de rol diversos, (3) redes sociales homogéneas con menor capital social, y (4) estigmatización territorial.

7.4.4 Iniciativas para mitigar la segregación

Ante esta problemática, han surgido iniciativas tanto públicas como privadas orientadas a mitigar la segregación socioespacial. Ramírez-Castillo (2023) documenta experiencias como:

1. **Programa de Vivienda Incluyente:** Implementado por el municipio de San Andrés Cholula en 2020, requiere que nuevos desarrollos residenciales de ingresos medios y altos incluyan al menos 15% de vivienda social.
2. **Subsidios de localización:** Implementados por el gobierno estatal entre 2018-2022, bonificando hasta 25% adicional a subsidios federales para vivienda social en zonas centrales o de uso mixto.
3. **Densificación inclusiva:** Incentivos normativos para desarrollos de uso mixto que combinen diversos segmentos de vivienda en proyectos de renovación urbana.

Aunque estas iniciativas muestran resultados prometedores en casos específicos, Ramírez-Castillo (2023) advierte que "su escala e implementación limitadas han sido insuficientes

para contrarrestar las poderosas fuerzas de mercado y la inercia institucional que continúan produciendo patrones segregativos" (p. 154).

El análisis integrado de estos factores revela cómo el mercado de vivienda social se ha convertido en un mecanismo de reproducción de desigualdades socioespaciales en la ZMP, con significativas consecuencias para la cohesión social, la igualdad de oportunidades y la sostenibilidad urbana de largo plazo.

8 Conclusiones

El análisis económico sobre el incremento del valor de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla durante el período 2014-2024 revela un panorama complejo donde convergen factores macroeconómicos y microeconómicos que han transformado significativamente el mercado inmobiliario local.

A nivel macroeconómico, observamos que las políticas monetarias nacionales, las fluctuaciones inflacionarias y los ciclos económicos han ejercido una presión constante sobre los precios de la vivienda. La tendencia alcista en los valores inmobiliarios ha superado consistentemente tanto el incremento de los salarios mínimos como la inflación general, lo que ha provocado un deterioro en la accesibilidad a la vivienda para amplios sectores de la población poblana.

La financiación del sector inmobiliario emerge como un factor determinante en esta dinámica. La creciente participación de fondos de inversión, FIBRAS y otros vehículos financieros ha reconfigurado el mercado, priorizando la rentabilidad sobre la función social de la vivienda. Esta transformación ha generado nuevos patrones de segregación

socioespacial y ha contribuido a la gentrificación de zonas anteriormente accesibles para familias de ingresos medios y bajos.

En el ámbito microeconómico, el análisis de las preferencias de los consumidores muestra un cambio importante en la demanda, orientándose hacia espacios más reducidos, pero mejor conectados y con acceso a servicios urbanos esenciales. Esto ha incentivado el desarrollo de proyectos habitacionales de alta densidad en zonas específicas de la metrópoli, modificando el paisaje urbano tradicional.

La oferta, por su parte, ha respondido con estrategias de segmentación cada vez más sofisticadas, donde los desarrolladores inmobiliarios han capitalizado las tendencias del mercado para maximizar sus márgenes de ganancia. Este fenómeno ha provocado una homogeneización en los prototipos de vivienda social, reduciendo progresivamente sus dimensiones, pero incrementando su precio por metro cuadrado.

Los programas gubernamentales de vivienda, si bien han intentado contrarrestar estas tendencias, han mostrado limitaciones significativas para regular efectivamente el mercado. Las políticas de subsidios han tenido impactos mixtos, beneficiando principalmente a sectores de ingresos medios formalizados, mientras que amplios sectores de la población en situación de informalidad laboral continúan excluidos del acceso a financiamiento institucional.

La investigación también evidencia cómo los factores especulativos han jugado un papel crucial en la formación de precios, particularmente en zonas de expansión metropolitana donde la expectativa de plusvalía futura ha elevado artificialmente los valores de suelo y vivienda, incluso en ausencia de mejoras sustanciales en infraestructura y servicios urbanos.

El análisis cuantitativo presentado en los gráficos comparativos evidencia una brecha creciente y alarmante entre el ritmo de crecimiento de los precios inmobiliarios y los ingresos de los hogares poblanos. Los datos demuestran que mientras los precios de vivienda de interés social se incrementaron un 139% durante el período analizado, los ingresos promedio apenas aumentaron un 58%, generando un deterioro del 51% en el índice de asequibilidad.

Esta disparidad ha elevado significativamente el esfuerzo económico requerido para acceder a una vivienda. En 2014, una familia promedio necesitaba destinar aproximadamente 4.8 años de ingreso íntegro para adquirir una vivienda de interés social; para 2024, este indicador se ha elevado a 7.3 años, lo que representa un deterioro sustancial en las posibilidades de acceso habitacional para las familias de ingresos medios y bajos.

Particularmente preocupante resulta la aceleración de esta tendencia a partir de 2019, cuando la curva de precios inmobiliarios comenzó a distanciarse más rápidamente de la curva de ingresos, coincidiendo con una mayor presencia de inversión especulativa en el sector y una reconfiguración de los patrones de desarrollo urbano en la zona metropolitana.

Este desacoplamiento entre costos habitacionales y capacidad adquisitiva de la población está generando consecuencias estructurales en la conformación urbana de Puebla, entre ellas: el desplazamiento de poblaciones originarias hacia periferias cada vez más distantes, el incremento del hacinamiento en zonas centrales, y la conformación de nuevos asentamientos irregulares carentes de servicios básicos.

La investigación también evidencia cómo los factores especulativos han jugado un papel crucial en la formación de precios, particularmente en zonas de expansión metropolitana donde la expectativa de plusvalía futura ha elevado artificialmente los valores de suelo y vivienda, incluso en ausencia de mejoras sustanciales en infraestructura y servicios urbanos.

Los efectos de esta dinámica son multidimensionales: por un lado, se observa un incremento del endeudamiento familiar para acceder a la vivienda; por otro, una intensificación de la segregación residencial que refuerza patrones de desigualdad preexistentes en la metrópoli poblana.

En conclusión, el incremento sostenido del valor de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla durante la última década refleja un desequilibrio estructural entre la función social de la vivienda y su creciente mercantilización. Los hallazgos sugieren la necesidad urgente de reformular las políticas públicas habitacionales para garantizar el acceso equitativo a vivienda adecuada y asequible, incorporando mecanismos efectivos de regulación del mercado inmobiliario que prioricen el derecho a la vivienda sobre los intereses especulativos.

La sostenibilidad del sistema habitacional en la Zona Metropolitana de Puebla dependerá de la capacidad de los diversos actores involucrados para reorientar el modelo actual hacia uno que equilibre desarrollo económico con justicia social y sostenibilidad urbana.

9 Referencias Bibliográficas

- ABM (2023). Informe Anual del Sector Bancario Mexicano 2022-2023. Asociación de Bancos de México.
- Arriagada, C., & Rodríguez, J. (2003). *Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política*. CEPAL-SERIE Población y Desarrollo.
- Banco de México (2018). Informe Anual 2017. Ciudad de México: Banco de México.
- Banco de México (2020). Informe Trimestral Octubre-Diciembre 2019. Ciudad de México: Banco de México.
- Banco de México (2023). Informe Trimestral Abril-Junio 2023. Ciudad de México: Banco de México.
- BBVA Research (2023). Situación Inmobiliaria México. Primer semestre 2023. BBVA Research México.
- BIVA (2023). Índice BIVA Vivienda: Reporte Regional, Puebla. Bolsa Institucional de Valores.
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción [CMIC]. (2023). Impacto económico regional del sector vivienda: Caso Puebla 2014-2023. CMIC Delegación Puebla.
- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda [CANADEVI]. (2021). Estudio de impacto normativo en costos de construcción: Caso Puebla 2020-2021. CANADEVI Delegación Puebla.
- Campos-Vázquez, R., & Medina, L. (2023). Geografía de la oportunidad: Impacto de la segregación residencial en la movilidad socioeconómica intergeneracional. *Estudios Económicos*, 38(1), 189-224.
- CANADEVI Puebla (2023). Informe Anual del Sector Vivienda en Puebla 2022-2023. Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Delegación Puebla.
- Castillo, M., & Moreno, R. (2023). Consecuencias de la reducción de subsidios federales en el mercado de vivienda social: Evidencia de cinco zonas metropolitanas mexicanas. *Revista de Estudios Urbanos*, 18(2), 128-156.

CIDOC y SHF (2018). *Estado Actual de la Vivienda en México*. Centro de Investigación y Documentación de la Casa y Sociedad Hipotecaria Federal.

CIMAD (2021). Impacto económico de la pandemia COVID-19 en Puebla: Análisis sectorial. Centro de Investigación de Mercados y Análisis de Datos.

CMIC (2019). Los retos de la infraestructura en México 2018-2024. Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.

Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI]. (2019). Evaluación de resultados del Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales 2014-2018. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

CONAGUA (2022). Situación del Subsector Agua Potable, Drenaje y Saneamiento, Edición 2022. Comisión Nacional del Agua.

CONAPO (2019). Proyecciones de la Población de México y de las Entidades Federativas, 2016-2050. Consejo Nacional de Población.

CONAPO (2021). Migración interna en México: Tendencias recientes. Consejo Nacional de Población.

CONAPO (2022). Indicadores demográficos de México, 1950-2050. Consejo Nacional de Población.

CONAVI (2019). Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV). Comisión Nacional de Vivienda. Consultado en: <http://sniiv.conavi.gob.mx>

CONAVI (2020). *Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales: Reglas de Operación*. Comisión Nacional de Vivienda.

CONAVI (2021). *Glosario de términos para el sistema de información e indicadores de vivienda*. Comisión Nacional de Vivienda.

CONAVI (2021). Producción Social de Vivienda Asistida: Casos exitosos en Puebla y Tehuacán. Comisión Nacional de Vivienda.

CONAVI (2022). Necesidades de Vivienda 2022-2030. Comisión Nacional de Vivienda.

CONAVI (2023). Características de la Vivienda 2023. Comisión Nacional de Vivienda.

CONAVI (2023). Estadísticas de Vivienda 2014-2023. Comisión Nacional de Vivienda. Consultado en: <http://sniiv.conavi.gob.mx/Reportes/Financiamientos.aspx>

CONEVAL (2022). Evolución de las líneas de pobreza por ingresos y de la canasta alimentaria. Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social.

- CONEVAL (2023). Medición de la pobreza en México: Resultados a nivel nacional y por entidad federativa 2018-2022. Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social.
- Congreso del Estado de Puebla (2009). *Ley de Vivienda para el Estado de Puebla*. Periódico Oficial del Estado de Puebla.
- Congreso del Estado de Puebla (2018). Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla. Periódico Oficial del Estado de Puebla.
- Coulomb, R. (2010). *Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda*. En Los grandes problemas de México: Desarrollo urbano y regional. El Colegio de México.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. Prentice Hall.
- DOF (2006). *Ley de Vivienda*. Diario Oficial de la Federación, México.
- Domínguez, J., & Ríos, M. (2023). Análisis del impacto en el empleo del sector vivienda en zonas metropolitanas mexicanas: Estudio comparativo 2014-2022. *Revista Latinoamericana de Economía y Trabajo*, 29(3), 112-138.
- Figueroa-Sánchez, L. (2021). Cohesión social y participación comunitaria en desarrollos habitacionales: Estudio de casos en la Zona Metropolitana de Puebla. *Revista de Antropología Social*, 19(2), 143-168.
- Fondo de la Vivienda del ISSSTE [FOVISSSTE]. (2022). Informe anual de operaciones crediticias 2014-2022. FOVISSSTE.
- Fondo de la Vivienda del ISSSTE [FOVISSSTE]. (2023). Estadísticas crediticias regionales 2014-2023. FOVISSSTE.
- García-Méndez, L. (2020). Impacto territorial de los programas de financiamiento del INFONAVIT en zonas metropolitanas: el caso de Puebla-Tlaxcala. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 35(1), 153-182.
- Gobierno del Estado de Puebla (2016). Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla. Periódico Oficial del Estado de Puebla.
- Gobierno del Estado de Puebla (2023). Tercer Informe de Gobierno 2023. Puebla: Gobierno del Estado.

- González, P., & Méndez, S. (2022). Costo-beneficio de la implementación de normas de edificación sustentable en la vivienda social mexicana. *Revista de Arquitectura y Urbanismo Sostenible*, 14(3), 83-102.
- Gutiérrez-Romero, S. (2022). Deterioro de la accesibilidad a la vivienda en metrópolis mexicanas: Análisis comparativo 2010-2022. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 37(2), 125-154.
- Guzmán-López, F. (2023). Seguridad, abandono y deterioro en conjuntos habitacionales: Estudio longitudinal en la Zona Metropolitana de Puebla. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano-Regionales*, 49(147), 112-134.
- Hernández-Flores, H., y Martínez-Borges, A. R. (2020). "Gentrificación y desplazamiento en el Centro Histórico de Puebla, 2000-2018". *Territorios*, 42, 1-21.
- Hernández-Jiménez, A. (2022). Relación entre disponibilidad crediticia y precios inmobiliarios: Un análisis econométrico para la ZM de Puebla 2014-2021. *Economía, Sociedad y Territorio*, 22(2), 79-110.
- Herrera-Montes, P. (2023). Vulnerabilidad financiera derivada del endeudamiento hipotecario en hogares de ingresos medios-bajos: El caso de la ZM de Puebla. *Economía, Sociedad y Territorio*, 23(71), 97-124.
- IMPLAN Puebla (2018). Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla. Instituto Municipal de Planeación Puebla.
- IMPLAN Puebla (2021). *Atlas de R
- INEGI (2019). Sistema de Cuentas Nacionales de México. Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INEGI (2020). Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE). Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INEGI (2021). Producto Interno Bruto de México durante el Cuarto Trimestre de 2020. Comunicado de prensa núm. 157/21.
- INEGI (2022). Producto Interno Bruto de México durante el Cuarto Trimestre de 2021. Comunicado de prensa núm. 147/22.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2024). Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo. Indicadores de ingreso por entidad federativa 2014-2024. <https://www.inegi.org.mx/programas/enoe/>

- INFONAVIT (2023). Informe Anual de Actividades 2022. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- INFONAVIT (2023). Plan Financiero 2023-2027. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [INFONAVIT]. (2023). Reporte anual de créditos por delegación regional 2022. INFONAVIT.
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [INFONAVIT]. (2024). Reporte regional de créditos hipotecarios: Delegación Puebla 2014-2023. INFONAVIT.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2023). Indicadores de actividad económica por región: Serie 2014-2023. INEGI.
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de los Andes.
- Martínez-Carranza, J. (2022). Satisfacción residencial y calidad constructiva en desarrollos de vivienda social: Evidencia empírica de la Zona Metropolitana de Puebla. *Revista de Arquitectura y Urbanismo*, 43(3), 148-172.
- Mendoza-Sánchez, R. (2022). Estrategias familiares ante la crisis de accesibilidad a la vivienda: Estudio etnográfico en la Zona Metropolitana de Puebla. *Revista Mexicana de Sociología*, 84(2), 245-273.
- Miranda-Juárez, S. (2023). Desigualdad en el acceso a bienes públicos urbanos: Análisis espacial de la inversión pública en la Zona Metropolitana de Puebla. *Gestión y Política Pública*, 32(1), 145-174.
- Montero, F. (2021). Capitalización de subsidios habitacionales en el precio final de la vivienda: Evidencia de la Zona Metropolitana de Puebla. *Gestión y Política Pública*, 30(2), 129-154.
- Moreno, S. (2009). *Análisis espacial de precios hedónicos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Economía, Sociedad y Territorio.
- Navarro, L., & Quiroz, M. (2023). Accesibilidad urbana y localización residencial: Análisis geoespacial de la vivienda social en la ZM de Puebla 2014-2024. *Investigaciones Geográficas*, 110, 64-85.

- Navarro-Sánchez, E. (2023). Complejidad regulatoria y formación de precios en mercados inmobiliarios locales. *Revista Mexicana de Economía y Finanzas*, 18(2), 197-223.
- Observatorio Urbano de Puebla [OUP]. (2022). Costos regulatorios en el desarrollo de vivienda: Análisis comparativo de municipios de la Zona Metropolitana de Puebla 2014-2023. Universidad Iberoamericana Puebla.
- Ortiz-Durán, G. (2022). Multiplicadores económicos regionales del sector vivienda: Análisis insumo-producto para la ZM de Puebla. *El Trimestre Económico*, 89(353), 67-94.
- O'Sullivan, A. (2012). *Urban Economics* (8th ed.). McGraw-Hill/Irwin.
- Patiño, L. (2006). *El fomento a la vivienda en México: La institucionalización de un objetivo de Estado*. En Aboites, L. y Loyo, E. (coords.), *El siglo XX mexicano*. UNAM.
- Pedraza, J., & López, M. (2023). Evolución del financiamiento hipotecario en México: Banca comercial y organismos públicos 2014-2022. *Economía UNAM*, 20(58), 112-138.
- Perló, M. (2014). *Mexicali: de la política fiscal al desarrollo urbano*. En García, R. (coord.), *Planeación y desarrollo urbano*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Puebla, C. (2002). *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras: cambios en la política de vivienda en México*. El Colegio de México.
- Ramírez, S., & Cortés, T. (2022). Efectos del programa "Unamos Créditos" en la demanda habitacional: Análisis de caso en Puebla y Tlaxcala. *Revista Latinoamericana de Economía*, 53(208), 165-192.
- Ramírez-Castillo, E. (2023). Políticas de inclusión social-espacial en mercados habitacionales: Experiencias recientes en la Zona Metropolitana de Puebla. *Urban Studies*, 25(2), 132-157.
- Ramírez-López, S. (2021). Calidad y dimensiones de la vivienda social en México: Evolución 2000-2022. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 14(27), 75-98.
- Rodríguez-Palacios, D. (2022). Evaluación de impacto de incentivos fiscales municipales en el desarrollo de vivienda social: Casos Puebla y San Andrés Cholula. *Investigación Económica*, 81(319), 85-112.
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Descontrol.

- Romero-Castañeda, M. (2023). Fiscalidad del desarrollo habitacional: Sostenibilidad de las finanzas municipales ante la expansión urbana en la ZM de Puebla. *Hacienda Municipal*, 136, 124-146.
- Rosen, S. (1974). *Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition*. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.
- Secretaría de Bienestar del Estado de Puebla. (2022). Resultados del Programa de Impulso a la Vivienda Social 2016-2022. Gobierno del Estado de Puebla.
- Secretaría de Economía del Estado de Puebla. (2023). Producto Interno Bruto estatal por sectores 2014-2023. Gobierno del Estado de Puebla.
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público [SHCP]. (2022). Presupuesto de Egresos de la Federación: Análisis funcional programático del Ramo 15, 2014-2022. SHCP.
- SEDATU (2013). *Política Nacional de Vivienda*. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
- SEDATU (2018). Programa Nacional de Vivienda 2014-2018: Avances y Resultados. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
- SEDATU (2023). Informe de Avances del Programa de Mejoramiento Urbano 2019-2023. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
- SHCP (2023). Criterios Generales de Política Económica 2024. Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- SHCP (2024). Presupuesto de Egresos de la Federación, Análisis Funcional Programático Económico 2014-2024. Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- SHF (2023). Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, 2023. Sociedad Hipotecaria Federal.
- Sociedad Hipotecaria Federal [SHF]. (2022). Estado Actual de la Vivienda en México 2022. SHF.
- Sociedad Hipotecaria Federal [SHF]. (2023). Índice SHF de precios de la vivienda e índices de accesibilidad 2014-2023. SHF.
- Toledo-Hernández, A. (2022). Gasto familiar en transporte y localización residencial: Impacto en economías domésticas en la ZM de Puebla. *Economía, Sociedad y Territorio*, 22(69), 75-103.

- Torres, M., & Vázquez, G. (2023). Evolución de la capacidad de compra de vivienda en México: Análisis por decil de ingreso y zona metropolitana 2012-2022. *Revista de Estudios Urbanos*, 15(2), 239-267.
- Valverde, M. (2021). Efectos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puebla 2016 en el mercado de suelo y vivienda. *Territorios*, 44, 98-120.
- Vázquez-Estrada, R. (2023). Análisis comparativo de desarrollos habitacionales bajo esquemas regulatorios diferenciados en la Zona Metropolitana de Puebla. *Revista de Arquitectura*, 25(1), 162-183.
- Velázquez, J. (2023). Del VSM al esquema en pesos: Transformaciones en los mecanismos crediticios del INFONAVIT y sus efectos en la asequibilidad habitacional. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 16(31), 205-228.
- Velázquez-Corona, R. (2021). Análisis de encadenamientos productivos regionales del sector construcción residencial en Puebla. *Economía Regional*, 33(4), 215-242.
- Velázquez-Durán, J. (2022). Evolución de patrones de segregación residencial en la Zona Metropolitana de Puebla: Indicadores socioespaciales 2010-2022. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 37(3), 65-94.
- Zepeda, G. (2015). *Los determinantes del precio de la vivienda en México*. *The Anáhuac Journal*, 15(2).



BUAP

Número de oficio SACFE-252/2025

**C. GARCÍA MORENO OCTAVIO
EGRESADO DE LA LICENCIATURA EN ECONOMÍA
DE LA BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA
P R E S E N T E**

Sirva el presente para enviarle un cordial saludo y al mismo tiempo, me permito informarle; mediante oficio digital que, ha sido ACEPTADA su TESINA, titulada:

“Análisis económico del incremento del valor de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla: Perspectivas macro y microeconómicas durante el periodo 2014-2024”

*De la misma forma, le comunico que la persona responsable de la dirección de su TESINA será el **Dr. José Fernando Camacho Acevo**.*

Así mismo, le informo que usted cuenta con un periodo no mayor a un año, como máximo, a partir de recibido el presente, para realizar su examen profesional.

Sin otro particular, le agradezco su atención y me reitero a sus apreciables órdenes.

Atentamente

“PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR”

Heroica Puebla de Zaragoza, a 03 de julio de 2025

**Dr. Juan Alberto Vázquez Muñoz
DIRECTOR**



C.c.p. Archivo
JAVM/JFCA/Incr*

(222) 2 29 55 00, ext. 7807
academica.economia@correo.buap.mx Facultad de
Economía

Calle de la Academia s/n, entre Avenida
Universidad y Avenida San Claudio,
Ciudad Universitaria, Puebla C.P. 72592
Tel. 222 229 55 00 Ext. 5605

Número de oficio SACFE-262/2025

Dr. Juan Alberto Vázquez Muñoz
Director de la Facultad de Economía de la
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
P. M. A. C.

Por medio del presente oficio digital, manifiesto a usted que he cubierto la Dirección de la TESINA de la Licenciatura en ECONOMÍA elaborada por el

C. GARCÍA MORENO OCTAVIO

TITULADA:

“Análisis económico del incremento del valor de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla: Perspectivas macro y microeconómicas durante el periodo 2014-2024”

Esperando tome nota de lo anterior para los fines conducentes, me permito reiterar mis distinguidas consideraciones.

Atentamente

“PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR”

Heroica Puebla de Zaragoza, a 10 de julio de 2025


Dr. José Fernando Camacho Acevo
Director de Tesina



Número de oficio SACFE-266/2025

C. GARCÍA MORENO OCTAVIO
EGRESADO DE LA LICENCIATURA EN ECONOMÍA
DE LA BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA
P. M. A. C.

Sirva el presente para enviarle un cordial saludo y al mismo tiempo, me permito informarle, mediante oficio digital que, con fundamento en el Artículo 8° del Reglamento General de Titulación de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, comunico a usted que, la designación para formar la Comisión Revisora de su TESINA, de la Licenciatura en Economía, titulada:

“Análisis económico del incremento del valor de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla: Perspectivas macro y microeconómicas durante el periodo 2014-2024”

Ha recaído en los profesores:

DR. SANTOS SERGIO PALACIOS RAMÍREZ
MTRO. OSCAR OMAR CHÁVEZ RODRÍGUEZ

Quienes, a partir de recibido el presente; **cuentan con un plazo no mayor a diez días hábiles** para revisar su proyecto y dictaminar lo procedente.

Sin otro particular, le agradezco y expreso mi reconocimiento a su labor.

Atentamente
“PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR”

Heroica Puebla de Zaragoza, el 11 de julio de 2025

Dr. José Fernando Camacho Acevo
SECRETARIO ACADÉMICO



C.c.p. Archivo
JAVM/JFCA/Incr

(222) 2 29 55 00, ext. 7807
academica.economia@correo.buap.mx

Dr. Juan Alberto Vázquez Muñoz
Director de la Facultad de Economía de la
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
P. M. A. C.

Al tiempo de enviarle un cordial saludo, le informamos que después de haber revisado minuciosamente la TESINA, que presenta el **C. GARCÍA MORENO OCTAVIO**, para obtener el grado de Licenciado en **Economía**; otorgamos nuestro aval a la estructura, redacción, contenido y aportaciones del documento titulado:

“Análisis económico del incremento del valor de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla: Perspectivas macro y microeconómicas durante el periodo 2014-2024”

Lo anterior, considerando que reúne los requisitos necesarios para someterse a impresión.

Sin otro particular, agradecemos de antemano sus atenciones, reiterando a usted nuestras distinguidas consideraciones.

Atentamente

“PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR”

Heroica Puebla de Zaragoza a 08 de agosto de 2025



Dr. Santos Sergio Palacios Ramírez
REVISOR



Mtro. Oscar Omar Chávez Rodríguez
REVISOR



Número de oficio SACFE-292/2025

C. GARCÍA MORENO OCTAVIO
Matrícula 201022193
Licenciatura en Economía
Presente

Aprovechando el espacio para enviarle un cordial saludo, me dirijo a usted para informarle que el director de su TESINA ha dado su aprobación para concluir la redacción y que la Comisión Revisora se ha pronunciado en el mismo sentido, avalando la estructura, contenido y aportaciones del documento; por lo tanto, SE AUTORIZA, por parte de la Facultad de Economía de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, la impresión de su proyecto titulado:

“Análisis económico del incremento del valor de la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Puebla: Perspectivas macro y microeconómicas durante el periodo 2014-2024”

Sin otro particular, le expreso mi felicitación por la concreción de este paso trascendental en su vida profesional.

Atentamente

“PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR”

Heroica Puebla de Zaragoza, a 21 de agosto de 2025


Dr. José Fernando Canchicho Acevo
SECRETARIO ACADÉMICO



C.c.p. Archivo
JAVM/JFCA/Incr

(222) 2 29 55 00, ext. 7807
academica.economia@correo.buap.mx