
BASILIO VERDUZCO CHÁVEZ
UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA, MÉXICO
basiliov@cucea.udg.mx

REGULACIÓN CONCURRENTE DEL MERCADO DE VIVIENDA EN RENTA EN MÉXICO: CONFLICTOS E IMPLICACIONES SOCIALES

CONCURRENT REGULATION OF THE RENTAL HOUSING MARKET IN MEXICO: CONFLICTS AND SOCIAL IMPLICATIONS

Cómo citar el artículo:

Verduzco, B. (2024). Regulación concurrente del mercado de vivienda en renta en México: Conflictos e implicaciones sociales. *Derecho Global. Estudios sobre Derecho y Justicia*, IX (27) <https://10.32870/dgedj.v9i27.471> pp. 131-163

Recibido: 22/06/21 Aceptado: 12/12/21

RESUMEN

Las relaciones de arrendamiento de vivienda han cambiado debido a innovaciones tecnológicas y situaciones críticas que han exacerbado su naturaleza conflictiva y su importancia para el bienestar social. Este artículo analiza el carácter conflictivo de dichas relaciones y el posible crecimiento de este problema a raíz de la pandemia provocada por el COVID-19, así como los retos para introducir en México reformas legales dirigidas a regular el mercado de renta de viviendas. Se realizó una revisión de situaciones de tensión o confrontación entre inquilinos y propietarios, así como de legislación nacional y estatal. Estas revisiones permitieron identificar problemas comunes y opciones de regulación del mercado dirigidas a reducir los costos de transacción y a expandir las libertades de elección de vivienda de la población y el derecho a la ciudad. Se exploran reformas para desarrollar capacidades del gobierno local para monitorear e inspeccionar la calidad de la vivienda y para operar una plataforma digital para la celebración de contratos de arrendamiento que sean reconocidos en juzgados.

PALABRAS CLAVE

Renta de Vivienda, Reforma Constitucional, Gentrificación, Plataformas digitales, Derecho a la Ciudad.

ABSTRACT

Housing rental relationships have changed due to technological innovations and critical situations that have exacerbated their conflictual nature and their importance to social well-being. This article analyzes the conflictive nature of these relationships, the possible growth of the problem as a result of the pandemic caused by COVID-19, as well as the challenges to introduce legal reforms in Mexico aimed at regulating the housing rental market. A review of situations of tension or confrontation between tenants and owners, as well as national and state legislation, was carried out. These reviews made it possible to identify common problems and market regulation options aimed at reducing transaction costs and expanding the population's freedom of choice of housing and the right to the city. Reforms are explored to develop local government capacities to monitor and inspect the quality of housing and to operate a digital platform for the conclusion of lease contracts that are recognized in courts.

KEYWORDS

Rental Housing, Constitutional Reform, Gentrification, Digital platforms, Right to the City.

Sumario: I. Introducción. II. Conflictos de arrendamiento y consecuencias sociales. 1. Cambios en el mercado de arrendamiento y vulnerabilidad. III. Caracterización del problema y racionalidad de intervención gubernamental. IV. Retos identificables en el marco legal nacional y opciones de regulación del arrendamiento de vivienda. V. El problema de la regulación de la vivienda en renta en Jalisco. VI. Retos y oportunidades para los municipios. VII. Conclusiones. Bibliografía.

I. INTRODUCCIÓN

El advenimiento de cambios tecnológicos y eventos como la pandemia del Covid-19, ha incrementado la necesidad de una mejor regulación del mercado de vivienda en renta para proteger el interés público. La pandemia del Covid-19 ha incrementado la vulnerabilidad de grupos sociales y exhibió desigualdades sociales. Mientras tanto las plataformas digitales del tipo *Airbnb* han contribuido a acelerar procesos de gentrificación, disputas entre vecinos, nuevas vulnerabilidades o incluso violencia. Estos cambios retan la capacidad de los gobiernos nacionales y locales como interventores en un mercado que ha permanecido prácticamente desregulado.

El concepto de conflicto de arrendamiento se usa para hacer referencia a tensiones o enfrentamientos en las interacciones propietarios-inquilinos y para explorar la posible asociación entre los arreglos institucionales que regulan los contratos de arrendamiento con las dinámicas conflictivas que se pueden vincular a los contratos en cuestión de los conflictos con la desregulación de dichas relaciones.

Los conflictos de arrendamiento trascienden el interés privado y son un asunto de interés público. En México es posible identificar seis grandes problemas relacionados con la desregulación del mercado de vivienda en renta: i) proliferación de viviendas en condiciones de vulnerabilidad, insalubridad e inseguridad de la tenencia, (ONU-Habitat, 2019); ii) disposición a pagar rentas elevadas en lugares percibidos

como seguros (Buvinic, Morrison y Orlando, 2005); iii) deterioro y abandono de construcciones, iv) gentrificación; v) abandono de centros metropolitanos por falta de vivienda accesible (CONEVAL, 2018) y vi) baja recaudación de impuestos en el orden municipal y federal (Hochman 1981, Salassa, Moyano y Pucheta 2017). En ese contexto, una política pública concurrente dirigida a corregir prácticas y comportamientos de los participantes del mercado de arrendamiento puede mitigar el potencial de conflicto pero su aprobación presenta dificultades.

Este artículo busca responder tres preguntas clave: ¿Cambió el mercado de vivienda en renta debido a la pandemia del Covid-19? ¿Qué tipo de conflictos existen y qué relación tienen con la desregulación imperante? ¿Cuáles son los retos para una política concurrente de regulación del arrendamiento de vivienda?

Para responder estas preguntas este artículo revisa literatura sobre el problema estudiado, propone un modelo interpretativo de la naturaleza de los conflictos de arrendamiento; analiza la situación observada en el país y cambios observados en 2020, y, finalmente, explora opciones de reformas legales para avanzar al fortalecimiento de competencias gubernamentales en distintos órdenes de gobierno.

El arrendamiento de vivienda como relación contractual entre particulares puede engendrar tensiones y tener implicaciones sociales por lo que su regulación es de interés público. Dicha regulación puede reducir la incertidumbre y establecer mecanismos para enfrentar contingencias, así como influir en la distribución de costos y beneficios del arrendamiento. Asimismo, puede minimizar externalidades negativas, tales como efectos en plusvalía, costos de producción, vulnerabilidad e inseguridad (Durin, 2012, Toscana 2017).

Hay dos vertientes de la literatura que se enlazan entre sí y aportan elementos relevantes para estudiar este problema.

La primera vertiente ve a los conflictos de arrendamiento como asunto de interés público. La relación de arrendamiento abarca diversas modalidades que incluyen préstamos de inmuebles, arrendamientos puros de largo plazo mediante pago de renta, o transacciones realizadas mediante plataformas digitales. El arrendamiento es una relación de poder desequilibrada. Los inquilinos tienden a vivir bajo amenazas como el desalojo o el incremento de las rentas (Del Romero, 2018;

Garboden y Rosen, 2019). Arrendar una vivienda es un arreglo esencialmente conflictivo porque conlleva la convergencia de intereses privados y el acceso a un bien escaso y deseable (Marín, Link y Valenzuela, 2017).

Los particulares involucrados en un conflicto de arrendamiento de vivienda normalmente se disputan la distribución de costos y beneficios derivados de su relación. Esto incluye extracción de rentas, respeto a derechos de uso y de propiedad, condiciones y cuidados de la unidad arrendada, condiciones para continuidad o interrupción del contrato, etc. Diversos factores afectan la dinámica del conflicto como son el crecimiento acelerado de las ciudades (Patiño, 2014), la existencia de ayuda legal, el papel y estrategias usadas por los diversos actores incluyendo el papel de los abogados (Lin, 2010). Los cambios en el mercado de arrendamiento han puesto en evidencia la necesidad de mejorar su regulación y la falta de consensos al respecto (Nieuland y van Melik, 2018).

La prevención, manejo y solución de los conflictos de arrendamiento tienen repercusiones sobre la ciudad en tanto permiten al estado atender problemas y lograr objetivos sociales (Li y Wumeng, 2015; Smith 2017). Los países del norte, desde hace casi cincuenta años transitaron de un enfoque de legislación privada a otro de orden público (Glendon, 1982). Los nuevos modelos legislativos han expandido derechos de inquilinos, acotado derechos de propietarios y exigido mejores estándares en las condiciones de habitabilidad como forma para mitigar los costos sociales y alcanzar eficiencia económica (Rubin, 1984; Haffner, Elsinga y Hoekstra, 2008). Esta transición se ha reflejado en procesos de planeación participativa que reconocen a los inquilinos como actores relevantes (Salsisch, 2000).

En la segunda vertiente literaria se analiza la complejidad de regular el mercado de vivienda en renta como un acto económicamente racional pero políticamente delicado y complejo de resolver en un sistema federal.

En general los teóricos aceptan que un mercado bien regulado amplía las posibilidades de acceso a vivienda y el derecho a la ciudad para poblaciones vulnerables. La regulación permite encontrar soluciones Pareto eficientes entre el “tipo de vivienda”, (las características de la vivienda como estilo, tamaño, terminados, antigüedad) y su “localización”, que es un bien construido colectivamente. Una parte de la literatura

económica ve el problema como un asunto de economía pública y destaca la existencia de implicaciones del control de rentas (Diamond, 2018; Sturtevant, 2018), el cobro de impuestos de ingresos sobre la renta del suelo (Hochman, 1981; Torres, 2015), y la provisión de vivienda pública o la regulación del arrendamiento para aliviar la dificultad que tienen personas vulnerables de acceder a una vivienda digna bien localizada (Baer y Kauw, 2016; Sungjoo, Jehhee, June-Seong y Mingyeong, 2019). Otra parte, estudia la situación desde el enfoque de economía institucional y enfatiza el impacto de la regulación en la reducción de costos de transacción al incrementar la transparencia y reducir la incertidumbre respecto al comportamiento de los involucrados en el mercado (Cruz, 2008). La regulación ayuda a conservar activos y bienes públicos de mayor calado para una ciudad como son la provisión de vivienda accesible (Martel, Whitzman, y Sheko, 2019), el cuidado del paisaje urbano (Wang y Murie, 1997), la seguridad social (Lee, 2008), la prevención del crimen (Munson 2005); o el cuidado del medio ambiente (Russell, 2003). La existencia de contratos institucionalizados permite a consumidores y proveedores de vivienda en renta alcanzar acuerdos y acelerar los procesos de arrendamiento, desalojo o las condiciones para el término del contrato (Mora, 2010).

En suma, la regulación del mercado contribuye a: i) ampliar opciones de acceso vivienda y la libertad para optar por mejores combinaciones de tipo de vivienda/localización, ii) brindar seguridad para usuarios de viviendas arrendadas y al resto de la ciudad; iii) mitigar prácticas depredadoras y de competencia desleal como las ejercidas por las empresas transnacionales que operan plataformas digitales como *Airbnb*; iv) ampliar la capacidad del gobierno local para intervenir en los procesos de gentrificación o desplazamiento de personas vulnerables derivado del encarecimiento de viviendas para residentes y el abaratamiento de viviendas para turistas (Campbell, MvNair, MacKay y Perkins, 2019; Lima, 2019; Yrigoy, 2019).

No obstante, regular este mercado es una tarea con enormes problemas políticos y logísticos que cambian en el tiempo. El arrendamiento está expuesto a eventos circunstanciales que dificultan el cumplimiento de contratos como los desastres naturales o una pandemia como la del Covid-19 (Rodríguez-Leal-Isla; Jaramillo-Molina, y Ramírez-Valladares, 2020).

En México, los problemas de vivienda se administran con soluciones de gobernanza inadecuadas (Schteingart, 2018). Dado el sistema federal, la coordinación en el diseño e implementación de políticas concurrentes, es decir, aquellas que implican la competencia de orden federal, estatal y municipal constituyen una opción para aprovechar las ventajas competitivas de cada uno de ellos (López, 2016). Por ejemplo, los gobiernos municipales tienen cercanía con propietarios porque el cobro de impuestos prediales es parte central de sus ingresos (Astudillo, 2004). Estos gobiernos pueden operar sistemas de registro-actualización-inspección de un sistema de arrendamiento de viviendas. Mientras tanto el gobierno federal y los gobiernos estatales pueden crear y vigilar el cumplimiento de estándares de calidad de las viviendas que entran al mercado.

Enseguida se explican los métodos usados en la investigación para procurar los objetivos planteados al inicio.

En esta investigación se usaron los siguientes métodos. La caracterización del tamaño y cambio del problema de arrendamiento en México se basa en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) sobre situación de las viviendas particulares habitadas y de un reporte especializado sobre arrendamiento (Lamudi, 2020). La diversidad de conflictos y sus consecuencias se desarrollaron mediante análisis de contenido en una revisión hemerográfica y reportes sobre el sector. Los retos de regulación existente en México se identificaron mediante análisis de texto y contenido de legislación vigente. Finalmente, el problema de la regulación concurrente se ejemplifica tomando como referencia para el análisis de contenido, la situación prevaleciente en el Estado de Jalisco y de la Zona Metropolitana de Guadalajara que es la segunda ciudad en importancia en México.

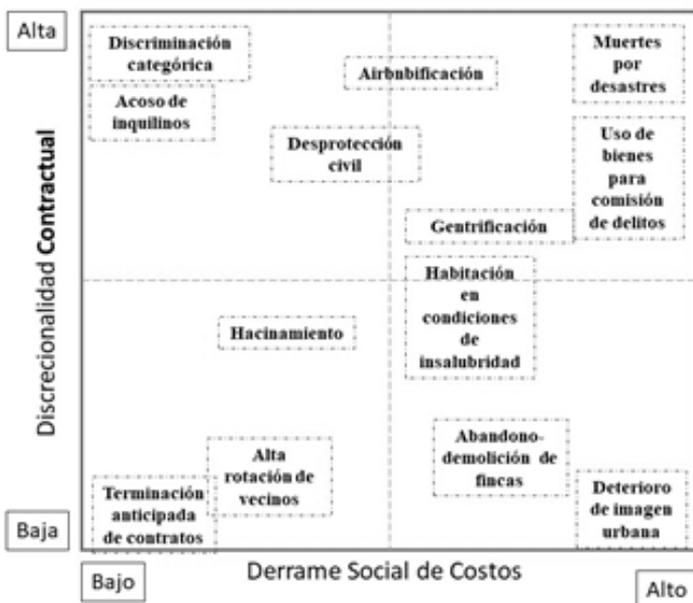
II. CONFLICTOS DE ARRENDAMIENTO Y CONSECUENCIAS SOCIALES

Como muchas otras situaciones contenciosas, los conflictos de arrendamiento son interacciones episódicas con cambios en los involucrados clave (Tilly, 2000). Estas situaciones tienen lugar porque en ellas se definen derechos y obligaciones para los contratantes, pero también por la dificultad de anticipar en un contrato todas las situaciones que dicha relación puede encontrar en el transcurso de su duración. Estos conflictos tienen reverberaciones en las condiciones de vida de una ciudad y varían en

función de la capacidad de negociación de los involucrados, el contexto institucional que regula los contratos, las condiciones socio-urbanas prevalecientes en un momento dado, la existencia de redes de confianza entre involucrados, y la capacidad del Estado para intervenir en este mercado, sobre todo en situaciones críticas.

La Figura 1 propone una tipología de situaciones derivadas de la relación entre la dimensión privada y la dimensión social del conflicto. Esta tipología está moldeada por distintos grados de discrecionalidad en la relación contractual y de derrame social de dicha relación.

Figura 1. Tipología de Manifestaciones Sociales de los Conflictos de Arrendamiento



Fuente: elaboración propia con base en cobertura noticiosa de eventos.

Cuando la discrecionalidad contractual es baja, los propietarios de vivienda pueden negociar contratos o su terminación en forma más arbitraria. Esto ocurre debido a regulación incompleta, y en general una baja capacidad del Estado para intervenir. Un derrame social o consecuencia negativa baja de los costos del conflicto se refiere a lo que ocurre en situaciones donde inquilinos y propietarios absorben la mayor parte de los costos de sus interacciones, mientras que un derrame alto consiste en el esparcimiento social de los costos, como ocurre si el arrendamiento coadyuva a la propagación de enfermedades, inseguridad o exclusión social.

Cuando existe alta discrecionalidad los propietarios pueden incurrir en prácticas que van desde la discriminación categórica (imponer barreras insalvables para acceder a una vivienda, si se pertenece a cierto perfil sociodemográfico), hasta las muertes provocadas por desastres o el uso de viviendas para la comisión de delitos. Incluso en condiciones de baja discrecionalidad, pueden registrarse manifestaciones sociales que van desde la terminación anticipada de los contratos, alta rotación de inquilinos, abandono-demolición de fincas y el deterioro de la imagen urbana.

Entre estos extremos hay manifestaciones cuya persistencia revela la baja capacidad del Estado para lograr que el mercado produzca ciudades incluyentes, sustentables y seguras. Ejemplos de ello son el hacinamiento, la ocupación de viviendas en condiciones de vulnerabilidad, insalubridad, gentrificación, o la *Airbnbificación*, un proceso que desplaza a los habitantes de largo plazo de barrios patrimoniales y abre paso a turistas que acceden a la vivienda mediante contratos de corto plazo.

La tipología ayuda a identificar problemas sociales derivados de la desregulación y a destacar la persistencia de mecanismos que sostienen las desigualdades en el acceso a vivienda. En ella se sugiere que el problema es mayor cuando se presentan condiciones críticas que incrementan la asimetría de poder entre inquilinos y propietarios como ocurrió durante la pandemia del Covid-19.

1. Cambios en el mercado de arrendamiento y vulnerabilidad

El mercado mexicano de vivienda en renta se encuentra al mismo tiempo, regulado pero con baja capacidad del Estado para lograr mitigar los costos de transacción en dicho mercado. Para 2014, más de la mitad de las viviendas alquiladas carecían de

un contrato escrito (documento legal) en el que se establecen las responsabilidades y obligaciones de las partes (CONEVAL, 2018), en los términos señalados por el artículo 2448 F del Código Civil Federal. Por ello se puede decir que el Estado tiene baja capacidad para cumplir compromisos asumidos en el artículo 4 de la Constitución o en acuerdos internacionales como el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) y otros que buscan garantizar los derechos de mujeres y personas vulnerables.

Hasta 2020 se había prestado poca atención a esta situación en los medios académicos o de comunicación. La pandemia del Covid-19 cambió los términos del debate sobre arrendamiento de viviendas, pero reveló desconocimiento y falta de información sobre el tema. Entre los reportes que han tratado de describir la severidad de esta situación, destaca el de Coalición Internacional para el Hábitat (hic-al) (Rodríguez-Leal-Isla, Jaramillo-Molina, y Ramírez Valladares 2020). Dicho reporte describe un problema que afecta principalmente a jóvenes y mujeres, ausencia del Estado, arbitrariedad de propietarios en el manejo del contrato, y fuerte dependencia de redes de apoyo que incluye volver a casa para refugiarse en la familia. El trabajo de Lamudi (2020), agrega que el problema es mayor para el segmento de vivienda de interés social, que en el caso de México se refiere a la vivienda para personas de bajos ingresos estimados en alrededor de 400 dólares estadounidenses por mes.

Entre los cambios del mercado se encuentran el efecto diferenciado por segmento, con crecimiento de demanda en vivienda en renta de altos ingresos y caídas drásticas en demanda de vivienda de ingresos medios y bajos; la proliferación de prácticas de soporte familiar incluso para jóvenes que ya rentaban en otra ciudad; la disminución de rentas en viviendas de bajos ingresos; y la multiplicación de rompimiento de contratos, suspensión de pagos y nuevos arreglos de convivencia entre amigos para poder seguir pagando rentas.

En ese escenario se demostró que los diferentes órdenes de gobierno no tenían la capacidad para intervenir y que resultaba complicado aprobar en emergencia cambios legislativos para proteger a los inquilinos. Si bien el Congreso del Estado de Baja California logró aprobar una medida para favorecer temporalmente a inquilinos, el problema de incapacidad quedó firmemente confirmado cuando la jefa de gobierno de la Ciudad de México declaró:

"Lo que planteamos en algún momento, que se hizo en otros lugares del mundo, es un decreto en donde se evitara la expulsión de una persona por no pagar la renta en determinados meses; sin embargo, vimos las consideraciones de la propia normatividad de la Ciudad de México y no nos alcanzan, digamos, los recursos legales que tenemos en la ciudad para poderlo hacer" (Citada en Lugo, 2020).

Ante esa crisis, surgieron o se fortalecieron nuevos jugadores. La incertidumbre fortaleció la posición de nuevas plataformas digitales como Houm y Nowo, que ofrecen una combinación de sistemas digitales de contratación y fianzas de cobertura amplia para garantizar pagos de renta. Mientras tanto, las empresas inmobiliarias empezaron a hacer ajustes a su oferta tanto en calidad como en cantidad de productos.

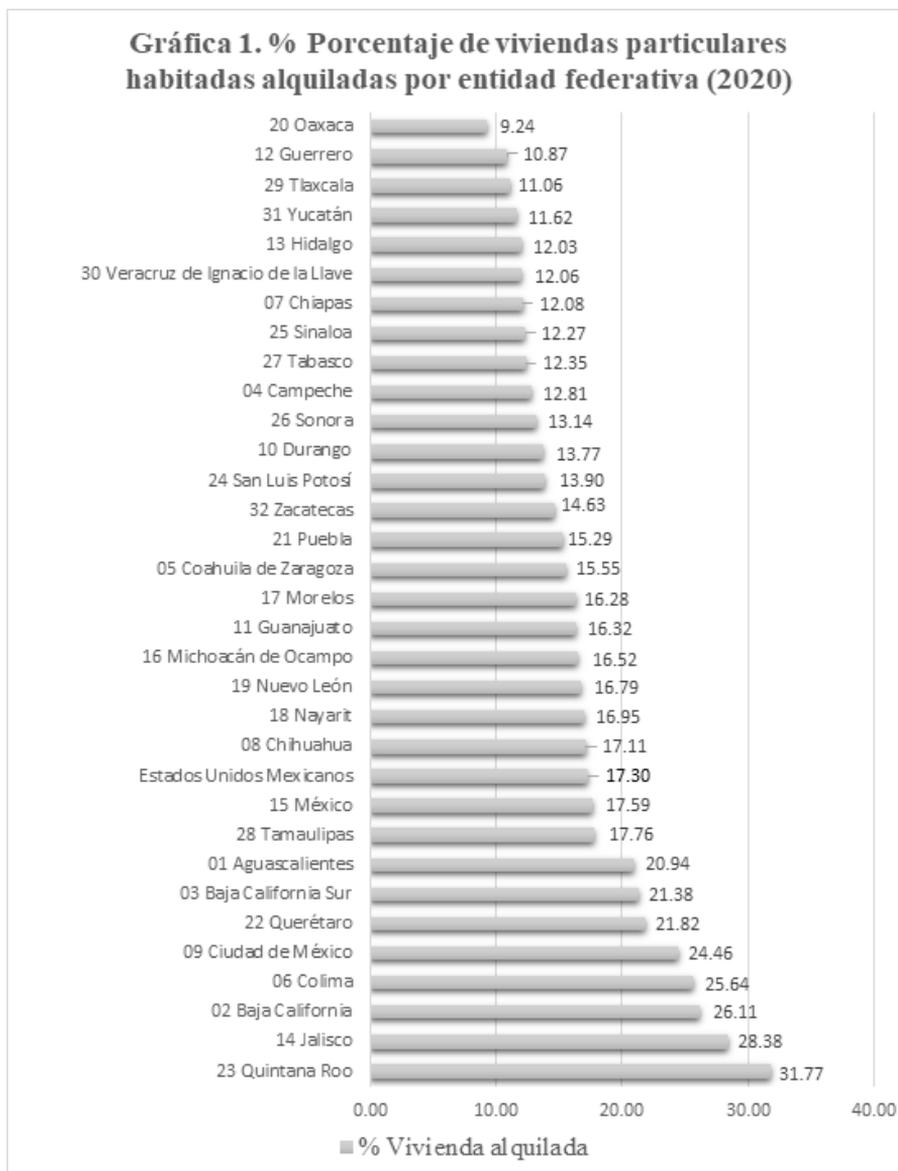
En la sección siguiente se observa que estamos ante un problema de carácter nacional con manifestaciones diferenciadas que tienen que ver con las estructuras sociales, económicas y urbanas de las diversas entidades.

III. CARACTERIZACIÓN DEL PROBLEMA Y RACIONALIDAD DE INTERVENCIÓN GUBERNAMENTAL

La pandemia puso en claro la necesidad de avanzar registrar y monitorear los contratos y la inspección de las condiciones de las edificaciones. El cambio es difícil porque una mayor regulación del arrendamiento de viviendas constituye un cambio en las relaciones sociedad-estado (Jenkins y Smith 2001), y porque acceder a una vivienda es una necesidad esencial.

Para muchas personas, arrendar una vivienda es la única opción disponible cuando arriba a una ciudad o inicia su vida independiente. Para personas de bajos ingresos esa es por mucho tiempo la única opción viable. Aún para personas de ingresos medios y altos, arrendar una vivienda es una estrategia de sobrevivencia temporal o una solución *ad hoc* en determinadas circunstancias. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) hay un amplio mercado de arrendamiento a nivel nacional. Los censos y conteos de población y vivienda permiten aproximarse a este problema e ilustran variaciones entre entidades federativas (Gráfica 1).¹

¹ Los datos para 2020 no estaban disponibles al momento de preparar esta gráfica.



Fuente: INEGI (2020).

La Gráfica 1 muestra un problema nacional pero que afecta principalmente a las entidades con mayor dinamismo económico, mayor dependencia del turismo y zonas metropolitanas de gran tamaño. A nivel nacional, el porcentaje de viviendas particulares habitadas es de 17.3, pero hay entidades con porcentajes muy superiores

como son: 31.77 en Quintana Roo, 28.38 en Jalisco, 26.11 en Baja California, 25.64 en Colima, y 24.46 en Ciudad de México.

Al interior de cada estado existen variaciones dignas de tomar en cuenta, mismas que se asocian a localización, actividad económica y niveles de ingreso. En la Zona Metropolitana de Guadalajara, se observa que los perfiles económicos y productivos de los municipios conducen a variaciones importantes en los porcentajes de vivienda propia. Mientras que para 2020 el estado de Jalisco tenía un porcentaje de vivienda propia de alquilada de 58.7 por ciento, el municipio de Tlajomulco de Zúñiga que tuvo un crecimiento acelerado en el sur de la ciudad y una base industrial, tenía un porcentaje de 61.1 por ciento, Zapopan, el municipio más rico de Jalisco, tenía 59.9, y Guadalajara, capital del estado y centro de la metrópoli alcanzaba un 50.5 por ciento de vivienda propia. En este último caso, eso representa un total de aproximadamente 200,000 viviendas habitadas por su propietario mientras aproximadamente otras 200,000 deben adquirirse en préstamo, rentadas o mediante algún otro mecanismo informal de acceso a vivienda (Cuadro 1).

Cuadro 1. Viviendas Particulares Habitadas y su Distribución Porcentual Según Tenencia por Municipio 2020.		
Municipio	Viviendas particulares habitadas	Porcentaje de viviendas particulares habitadas propias
Jalisco	2'330706	58.7
El Salto	59,134	64.1
Guadalajara	398,543	50.5

Ixtlahuacán de los Membrillos	19,707	60.2
Juanacatlán	8,701	62.8
San Pedro Tlaquepaque	185,279	60.6
Tlajomulco de Zúñiga	212,301	61.1
Tonalá	150,488	60.7
Zapopan	425,194	59.9
Zapotlanejo	17,972	48.6

Fuente: INEGI (2020).

Los datos anteriores muestran que los problemas de la vivienda en renta ya estaban en la geografía nacional cuando llegó la pandemia del Covid-19. A su llegada, y sobre todo debido a su duración, la pandemia incrementó la necesidad de usar plataformas digitales de arrendamiento. Con su estrategia de reducción de costos de transacción estas plataformas que por lo pronto operan para estancias cortas, paulatinamente, están sirviendo como mecanismo preventivo de problemas de inseguridad y de apoyo a la toma de decisiones, lo que eventualmente transitará a la masificación por esa vía para arrendar bienes inmuebles en plazos largos. Asimismo, la pandemia exhibió que ninguna instancia de gobierno contaba con instrumentos similares para evitar la propagación de la segregación socio-espacial, la gentrificación o la afectación de patrimonio histórico o natural como resultado de prácticas depredadoras de desarrolladores inmobiliarios (Díaz y Rabasco 2013).

En un contexto donde las buenas localizaciones son inaccesibles para grandes sectores de la población por la vía de la adquisición de una vivienda (Sungjoo,

Jehhee, June-Seong y Mingyeong 2019), los impactos pueden afectar en forma diferenciada a los diversos segmentos del mercado.

El reporte de Lamudi (2020) estudia el comportamiento del arrendamiento entre noviembre de 2019 y mayo de 2020 e identifica dicha diferenciación: los mayores impactos se registraron tanto en el segmento de interés social como en el de vivienda Premium (Viviendas que en 2022 valían más de 15 millones). En el primer caso, se destacan Baja California, Campeche y Baja California Sur con caídas en el número de unidades arrendadas en el periodo estudiado, superiores al 70 por ciento en vivienda de interés social. El Cuadro 2, muestra que todos los estados registraron caídas drásticas en por lo menos un segmento, pero algunos de ellos lo hicieron en dos o más. Algunas entidades lograron ganancias positivas en ciertos segmentos lo que revela un impacto regional en este mercado. Se destacan las ganancias de Hidalgo con los saldos positivos más altos en vivienda residencial y residencial plus (154 y 241 por ciento de crecimiento respectivamente), así como Nuevo León en interés social (201 por ciento), y Nayarit en interés medio con 320 por ciento de incremento.

Cuadro 2. Impacto del Covid-19 en el número de unidades arrendadas al inicio y final del periodo estudiado según segmentos del mercado de vivienda en renta por entidad federativa y valor de la vivienda en pesos (cambios porcentuales noviembre 2019-Mayo 2020).									
Entidad	Interés social (menos de un millón)*	Entidad	Interés medio (1 a 3 millones)	Entidad	Residencial (3 a 8 millones)	Entidad	Residencial Plus (8 a 15 millones)	Entidad	Pre-mium (más de 15 millones)
Baja California	-89	Zacatecas	-53	Baja California Sur	-60	Oaxaca	-77	Sonora	-737
Campeche	-74	Baja California	-51	Yucatán	-30	Chiapas	-65.2	Chiapas	-75.7
Baja California Sur	-72	Guerrero	-36	Oaxaca	-28	Zacatecas	-37	San Luis Potosí	-74
Oaxaca	-69	Michoacán	-36	Sinaloa	-26	Campeche	-36	Colima	-70
Nayarit	-62	Querétaro	-24	Tamaulipas	-12	Tamaulipas	-29	Tamaulipas	-66
Tlaxcala	-54	Hidalgo	-22	Morelos	-9	Guajuato	-27	Zacatecas	-62
Aguaascalientes	-51	Nuevo León	-19	Tabasco	0	San Luis Potosí	-23	Sinaloa	-59
Sonora	-44	Sonora	-18	Puebla	6	Tabasco	-22	Hidalgo	-47
Jalisco	-42	Quintana Roo	-15	Edo. de México	12	Michoacán	-12	Jalisco	-42
San Luis Potosí	-42	Puebla	-10	Durango	17	Colima	-9	Puebla	-34
Ciudad de México	-39	Ciudad de México	-8	Nuevo León	18	Morelos	-5	Nayarit	-32
Morelos	-36	Jalisco	-5	Chiapas	21.6	Nuevo León	-1	Quintana Roo	-31
Tabasco	-35	Yucatán	3	Quintana Roo	22	Tlaxcala	0	Baja California	-25

Colima	-28	Campeche	5	Guanajuato	25	Veracruz	6	Tabasco	-25
Edo. de México	-27	Sinaloa	5	Veracruz	26	Ciudad de México	7	Ciudad de México	-24
Durango	-26	Edo. de México	12	Campeche	27	Nayarit	9	Veracruz	-24
Veracruz	-26	Guanajuato	15	Querétaro	31	Puebla	9	Aguaascalientes	-16
Guanajuato	-24	San Luis Potosí	15	Coahuila	32	Edo. de México	15	Guerrero	-15
Querétaro	-15	Durango	16	Chihuahua	32	Baja California	19	Morelos	-12
Coahuila	-14	Veracruz	16	Ciudad de México	36	Jalisco	21	Michoacán	-2
Chihuahua	-14	Aguaascalientes	20	Nayarit	42	Querétaro	25	Tlaxcala	0
Quintana Roo	-3	Morelos	23	Colima	44	Quintana Roo	32	Oaxaca	1
Hidalgo	0	Tamaulipas	27	San Luis Potosí	48	Durango	35	Campeche	5
Chiapas	0.5	Tabasco	31	Aguaascalientes	52	Yucatán	35	Coahuila	10
Sinaloa	1	Chiapas	32	Sonora	55	Coahuila	36	Chihuahua	10
Yucatán	7	Baja California Sur	33	Guerrero	67	Chihuahua	36	Edo. de México	22
Michoacán	8	Coahuila	63	Jalisco	70	Aguaascalientes	42	Yucatán	22
Tamaulipas	11	Chihuahua	63	Zacatecas	85	Guerrero	45	Nuevo León	39
Puebla	12	Colima	70	Baja California	94	Sinaloa	46	Baja California Sur	47
Guerrero	23	Tlaxcala	153	Michoacán	97	Baja California Sur	80	Querétaro	67
Zacatecas	28	Oaxaca	256	Tlaxcala	100	Sonora	130	Guanajuato	96
19 Nuevo León	201	Nayarit	320	Hidalgo	154	Hidalgo	241	Durango	287

*Valores actualizados a 2022.

Fuente: Adaptado de Lamudi (2020) y Lamudi (2022).

A pesar de estos impactos, los intentos por responder de inmediato a la crisis fueron esencialmente fallidos. En el centro del debate estaba el tema de justicia distributiva de costos y beneficios, asimismo se destacaron altos costos de implementación, corrupción, pérdida de privacidad y disminución de la oferta. No obstante, el uso creciente de plataformas digitales para el arrendamiento temporal (Kalinowski 2019), demostró que, a pesar de sus limitaciones, hay demanda por sistemas que faciliten el arrendamiento de viviendas (Gutierrez 2020; Nieves-Ruiz 2021).

Ese tipo de cambios evidenciaron la necesidad de legislación concurrente para esclarecer los aspectos siguientes: derechos constitucionales de los ciudadanos, definición de competencias para los tres órdenes de gobierno; definición de condiciones de oferta y comportamientos aceptables en el mercado de arrendamiento, delimitación de responsabilidades de implementación de políticas; y establecimiento de reglas y diversas herramientas para estimular el mercado y garantizar el derecho a la ciudad.

Enseguida se analizan opciones para adoptar una intervención con esos objetivos.

IV. RETOS IDENTIFICABLES EN EL MARCO LEGAL NACIONAL Y OPCIONES DE REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Diversos instrumentos legales vigentes en México buscan establecer un “deber ser” para el funcionamiento del mercado y definen algunas responsabilidades y competencias específicas en este campo. No obstante, es poco lo que se ha avanzado hacia un mercado funcional, eficiente y socialmente responsable. En el mercado real, cada buena relación inquilino-propietario se construye *ad hoc* mediante un proceso de aprendizaje que eventualmente conduce a una relación de confianza. En dicho mercado predomina la tensión entre los actores involucrados y la persistencia de contratos y prácticas con fuertes sesgos en la distribución de costos y beneficios privados y sociales.

En el plano normativo internacional, la Carta Mundial del Derecho a la Ciudad (CMDC) incluye dos artículos que buscan crear bienestar social (ONU-Habitat 2013). Dicha carta establece el derecho de todas las personas a “preservar la

memoria y la identidad cultural” (Art. I, fracción 1). El derecho a la ciudad es entendido como “usufructo equitativo de las ciudades”, como “derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos vulnerables y desfavorecidos” y como fuente de “legitimidad de acción y de organización (para alcanzar) un nivel de vida adecuado” (Art. I, fracción 2). Asimismo, la CMDC proclama que todas las personas tienen “derecho a la seguridad pública y a la convivencia pacífica, solidaria y multicultural” (Artículo, XI), y establece el derecho de las personas a “la seguridad de tenencia de su vivienda por medio de instrumentos jurídicos que la garanticen y derecho a protección frente a desalojos, expropiaciones o desplazamientos forzados o arbitrarios”, lo cual implica que “las ciudades deben proteger a los inquilinos de la usura y los desalojos arbitrarios, regulando los alquileres de inmuebles para habitación” (Artículo XIV, fracción 7) de conformidad con acuerdos internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, o Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Por su parte la legislación mexicana regula el arrendamiento de vivienda en un esquema concurrente, pero es muy limitada. La pandemia del Covid-19 demostró que se necesita una reorientación y fortalecimiento profundo de las funciones reguladoras de los estados y los municipios. Los cambios en esa dirección deben tomar en cuenta no solo el problema de competencias, sino que deben reconocer la pluralidad sociocultural de la nación mexicana y por lo tanto de sus instituciones sociales, económicas, culturales y políticas actuales (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 2).

La constitución establece que los tres órdenes de gobierno deben procurar promover la igualdad de oportunidades de los indígenas y realizar esfuerzos para eliminar de sus respectivos territorios cualquier tipo de práctica discriminatoria. El texto constitucional establece que se deben conducir acciones que “faciliten el acceso al financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda” (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 2 fracción IV).

La constitución también reconoce la equidad de género como principio rector de la acción del Estado y de la conformación de la sociedad. En su Artículo 4o. señala que “El varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y

el desarrollo de la familia.” En 1983 se agregó un párrafo que establece que “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo” (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, párrafo adicionado DOF 07-02-1983). Considerar el género en las posibilidades de acceso a la vivienda es importante para evitar sesgos en el diseño de nuevas políticas en este campo. De lo anterior se infiere que una política concurrente de regulación del mercado de vivienda en renta debe reconocer a las mujeres jefas de familia como un sector amplio de la demanda de vivienda en renta con necesidades específicas. A pesar de estos mandatos, las leyes nacionales constituyen una plataforma institucional muy débil.

Enseguida se exploran algunas opciones para conformar un paquete concurrente de reformas.

a). *La Ley de General de Asentamientos*. Esta ley establece el carácter público que debe tener la planeación y regulación en materia de vivienda.

El Artículo 4 señala que toda planeación, regulación y gestión del territorio y la vivienda siga los principios de: i) garantizar el derecho a la ciudad; ii) garantizar derechos de propiedad inmobiliaria pero procurando que los propietarios “asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad”; iii) la obligatoriedad de considerar medidas dirigidas a proteger personas y su patrimonio, lograr la resiliencia urbana y hacer frente a riesgos naturales evitando la ocupación de zonas de alto riesgo.

El artículo 11 señala la responsabilidad de los municipios en la formulación, aprobación, administración y ejecución de planes de desarrollo urbano y de centros de población y los reglamentos que de ellos se deriven. La ley no lo señala explícitamente, pero deja abierta la posibilidad para que los municipios puedan expedir reglamentos municipales para definir algunas condiciones que deben reunir viviendas, fincas y predios que entran al mercado de arrendamiento.

Las reformas necesarias a esta ley para fortalecer la capacidad de regulación del municipio incluyen: i) el reconocimiento explícito del municipio como la instancia de gobierno responsable de regular “condiciones de las propiedades para el arrendamiento de fincas y terrenos”; y ii) la obligatoriedad de hacer políticas y

programas de movilidad residencial dirigidas facilitar la venta, renta, o intercambio de inmuebles, así como a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados.

b). *La Ley de Vivienda*. Las reformas de esta ley deben permitir a los municipios asumir la función de regular el mercado local de vivienda en renta. Para ello es necesario clarificar y definir mejor funciones como las siguientes: i) la promoción de vivienda en arrendamiento dirigida a diversas necesidades habitacionales, ii) el otorgamiento de facilidades en reglamentos y planes para promover vivienda y afrontar los costos; iii) la inclusión de medidas de transparencia en las condiciones de arrendamiento y en las acciones tomadas por distintas agencias de gobierno, y aquellas dirigidas a incrementar el compromiso de los diversos involucrados con la provisión de vivienda de distintas modalidades.

Las reformas a esta ley pueden incentivar un mejor desempeño de los municipios en la regulación de construcción, venta y arrendamiento de vivienda y estimulará a los gobiernos locales a convertirse en actores protagónicos en los sistemas de coordinación en este campo de la política pública.

Estos dos ejemplos dejan ver que si bien la regulación del mercado de vivienda es de interés público por razones de equidad social y eficiencia del mercado, todavía no están bien definidas las competencias y obligaciones de los gobiernos estatales y municipales. Para tener una aproximación a la forma como se ha manejado esa situación en la legislación local, se revisan instrumentos jurídicos del Estado de Jalisco.

V. EL PROBLEMA DE LA REGULACIÓN DE LA VIVIENDA EN RENTA EN JALISCO

Si bien los términos del Código Civil Federal son aplicables al Estado de Jalisco, para los objetivos de este artículo es importante mencionar que la situación que prevalece en Jalisco ejemplifica los problemas que se enfrentan a nivel nacional para regular el mercado de vivienda en renta. La Ley de Vivienda para el estado de Jalisco y sus municipios está dirigida por completo a regular el mercado de compra venta de bienes inmuebles. El texto de esta ley ni siquiera contiene las palabras renta o arrendamiento.

La ley tampoco asigna responsabilidades a los municipios en este campo y en el mejor de los casos remite a consultar la Ley de Desarrollo Urbano (que en Jalisco es conocido como el Código Urbano). Pero el Código Urbano del Estado de Jalisco tampoco contempla los conceptos de renta o arrendamiento como referencias a relaciones sociales o prácticas y comportamientos que deben ser regulados. Dicho código se limita a señalar en su Artículo 4 que el ordenamiento de asentamientos humanos se puede lograr mediante la intervención en la oferta a través de la integración de reservas territoriales con infraestructura básica, lo que supuestamente puede mejorar la oferta de vivienda popular. El código define la “accesibilidad” de la vivienda como una situación en donde se mejora la condición, se facilita el acceso y se eliminan las barreras de tal manera que las acciones urbanísticas, los equipamientos y las viviendas permitan a las personas llevar una vida plena en su entorno urbano. En la redacción no queda claro quién es responsable de verificar que las condiciones anteriores se cumplan en el caso de la vivienda en renta. No obstante, hay algunas funciones de inspección a viviendas en Artículo la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco sin que ello signifique un compromiso por evaluar la vivienda para ver si está en condiciones de ser rentada.

Finalmente el Código Civil del estado de Jalisco aporta un reducto legal muy limitado que ayuda a regular solo aspectos elementales de la relación entre inquilinos, administradores y propietarios de vivienda en renta, sin definir con claridad una estructura de implementación o las competencias para agencias de gobierno responsables del tema. Por ejemplo, en el título sexto (Artículos 1980-2024) se establece una serie de obligaciones para arrendador y arrendatario que difícilmente ayudan a reducir los costos de transacción en este tipo de contratos. En dicho código hay 5 artículos que ayudan a enfrentar dicha situación, pero estos artículos aportan muy poco a intervenir en el mercado de vivienda en renta: el Artículo 2038 simplemente define el arrendamiento para usos habitacionales; el Artículo 2023 determina aspectos a contemplar en los contratos de arrendamiento de inmuebles; el Artículo 2024 contempla criterios para aumentar la renta; el Artículo 2029 protege al inquilino de la responsabilidad ante incendios cuando se hayan originado en otra parte o se haya comunicado de su existencia o tomado las precauciones necesarias para evitar la propagación del fuego; y, el Artículo 2040 establece responsabilidades de propietarios por daños sufridos por inquilinos derivados de viviendas deficientes.

En suma, la legislación estatal de Jalisco muestra deficiencias serias que se deben considerar en el diseño de una política concurrente para la regulación de la vivienda en renta. Cambios como los observados durante la pandemia del Covid-19 muestran que se necesitan soluciones institucionales, organizacionales o tecnológicas para mejorar la eficiencia de este mercado ya para lograr metas de interés colectivo en la medida que ayudan a reducir los costos de transacción y a redefinir el papel que distintos jugadores, incluyendo los gobiernos, tienen en el mercado.

VI. RETOS Y OPORTUNIDADES PARA LOS MUNICIPIOS

El mandato constitucional establecido en el Artículo 115 de la Constitución Federal deja en claro que los municipios tienen la libertad y competencia para asumir la responsabilidad de intervenir en el mercado de arrendamiento de vivienda. Sin embargo, las ventanas de oportunidad que abre para avanzar en esta dirección son muy limitadas. Destacan en ese sentido las definiciones establecidas en las fracciones III, IV y V, del mencionado artículo pues de alguna manera abren la puerta para incluir la certificación de condiciones de habitabilidad de las viviendas arrendadas, el establecimiento de tasas que se pueden cobrar por la inspección de viviendas arrendadas y el establecimiento de competencias en materia de regulación y monitoreo del mercado de arrendamiento a nivel local. En cada uno de estos temas se necesitan pequeñas reformas constitucionales para fortalecer la capacidad de los municipios (Cuadro 3).

Cuadro 3. Competencias Constitucionales de los Municipios en Materia de Arrendamiento de Viviendas y Reformas Necesarias para Garantizar el Derecho a la Ciudad y a una Vivienda Digna		
Fracción	Normatividad existente	Opción de reforma necesaria
III	Establece los servicios que estarán a cargo del gobierno municipal.	Incluir en la lista de servicios la Certificación de seguridad interior de viviendas y edificaciones de conformidad con estándares establecidos para el arrendamiento adicionales a las que ahora realizan las entidades de protección civil y de obras públicas municipales durante los procesos de edificación.
IV	Percibir contribuciones, incluyendo tasas adicionales, establecidas por los Estados “sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora”	Incluir tasas relacionadas con el arrendamiento asociadas a los procesos de inspección sugeridos y al uso de plataformas digitales de gestión de contratos.
V	Competencia para “autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo”	Agregar como competencia la regulación y monitoreo del arrendamiento de bienes inmuebles, o agregar la competencia de otorgar licencias y permisos de arrendamiento de edificaciones.

Fuente: elaboración propia a partir del Artículo 115 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos.

Como se muestra en el Cuadro 4, los municipios enfrentan una tarea complicada. La responsabilidad de desarrollar y aplicar un reglamento municipal de vivienda en renta abarca diversas dependencias cuyos mandatos se encuentran limitados por los arreglos institucionales vigentes.

Cuadro 4. Los Elementos Propuestos para una Estructura Básica de Implementación para la Regulación de Vivienda en Renta en el Orden Municipal	
Agencia de gobierno	Funciones
Ayuntamiento	Aprueba reglamento de arrendamiento municipal de terrenos, viviendas y otros bienes inmuebles
Instituto municipal de vivienda	Mantiene actualizado el inventario de terrenos, viviendas y otros bienes inmuebles en renta. Opera el sistema municipal de asistencia a la celebración de contratos de arrendamiento (Sistema de contratos descargables y registrables en línea). Coordina inspecciones periódicas para verificar información y monitoreo de los bienes arrendados.
Tesorería	Cobra servicios de inspección y licencias de arrendamiento.
Sindicatura/Secretaría General	Mantiene comunicación con instancias estatales y judiciales.
Protección civil	Participa en la determinación e inspección de cumplimiento de estándares de seguridad.
Unidad de mediación	Participa en la solución de controversias.
Policía municipal	Brinda labores de apoyo en los procesos de inspección.

Fuente: elaboración propia.

Los cambios necesarios pueden agruparse en tres dimensiones de la capacidad del Estado mexicano para poder intervenir en forma efectiva en el mercado de arrendamiento de viviendas.

a). Dimensión institucional. Abarca una revisión cuidadosa del marco institucional usado por el Estado mexicano para regular prácticas y comportamientos del mercado de arrendamiento de vivienda.

b). Dimensión organizacional. Se refiere a la creación de estructuras organizacionales y la distribución de funciones para hacer cumplir un marco institucional dirigido a regular el mercado de arrendamiento de viviendas.

c). La dimensión tecnológica. El Estado necesita un marco institucional que le permita operar una plataforma digital de tipo modular para la gestión de arrendamientos de largo plazo, que sea adaptable a las necesidades de los distintos municipios y a sus estructuras organizacionales para agencias municipales tales como seguridad, protección civil, vivienda, obras públicas, regidores, etc.

Los municipios no pueden por sí solos avanzar en esta dirección. La participación del gobierno federal y los respectivos gobiernos estatales puede resolver diversos problemas prácticos en cada una de las dimensiones señaladas.

VII. CONCLUSIONES

Este artículo aporta un análisis de cambios del mercado de vivienda en renta durante la pandemia del Covid-19 como un proceso que exhibió la falta de regulación del mercado de vivienda en renta en México y la necesidad de una política concurrente. Aporta un modelo analítico de conflictos para demostrar la existencia de fallas de mercado que afectan diversas dimensiones de la vida cotidiana de la población y coartan el derecho a la una vida segura en la ciudad. Los cambios del mercado y los problemas observados durante la pandemia del Covid-19 ayudaron a poner este tema en la agenda de debate público, pero exhibieron las carencias institucionales de los gobiernos locales. La pandemia dejó en claro que todos los segmentos son vulnerables, pero mostró que la desregulación del mercado afecta más a los sectores de más bajos ingresos.

El análisis de la legislación mexicana permitió identificar cambios necesarios para arribar a una mejor definición de competencias que ayuden a crear en el gobierno municipal, estructuras de implementación y una mejor definición de las responsabilidades.

El marco constitucional y la legislación nacional en la materia no explican con claridad el papel del municipio en el mercado de vivienda en renta, pero tampoco lo limitan. Esto genera libertades, pero sirve poco para construir capacidades.

La legislación estatal, ejemplificada con el caso de Jalisco, no establece con claridad las competencias del municipio. Esto significa que el congreso local tiene una tarea muy grande por realizar.

El municipio puede proponerse una agenda que incluya cambios institucionales, organizacionales y tecnológicos en este campo, sin embargo, la complejidad del problema y los intereses creados constituyen una barrera de tipo político muy grande. Por lo tanto, los gobiernos locales tienen incentivos muy bajos para emprender por su cuenta esta tarea.

El discurso emergente sobre el derecho a la ciudad y situaciones críticas como la pandemia del Covid-19 crean un escenario propicio para desarrollar una agenda de reforma regulatoria con esta orientación, pero hay retos muy difíciles de superar para cerrar la brecha entre los mandatos constitucionales que obligan a reconocer la pluralidad, la equidad de género y el derecho a viviendas dignas para la población y la acción pública dirigida en ese sentido.

BIBLIOGRAFÍA

- Astudillo M. M. (2004). “Las relaciones fiscales intragubernamentales en México” *Revista Problemas de Desarrollo, revista Latinoamericana de Economía*. 35 (136): 65-86. doi: <https://doi.org/10.22201/iiec.20078951e.2004.136.7515>
- Baer, L. y Mark, L. (2016). “Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la ciudad de Buenos Aires y su contexto metropolitano entre 2003 y 2013” *Eure* 42 (126): 5-25; <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- Buvinic, M.; Morrison, A. y Orlando, M. B. (2005). “Violencia, crimen y desarrollo social en América Latina y el Caribe” *Papeles de población*, 11 (43): 167-214. Recuperado de <<https://rppoblacion.uaemex.mx/article/view/8729>>.
- Campbell, M.; McNair, H.; Mackay, M.; y Perkins, H.C. (2019). “Disrupting the regional housing market: Airbnb in New Zealand” *Regional studies, Regional Science*. 6 (1): 139-142. <https://doi.org/10.1080/21681376.2019.1588156>,
- CONEVAL. (2018). Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018. Ciudad de México: Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. 2 (1): 106-132. Recuperado de <https://bit.ly/2kaA31A>
- Cruz, P. (2008). “Transaction costs and housing affordability in Asia”. *International Real Estate Review*. 11 (1) 128-150. Recuperado de <https://bit.ly/2TE0tvn>.
- Del Romero, L. (2018). “Cartografías de la desigualdad: una década de conflictos de vivienda y nuevas resistencias en Santiago de Chile, análisis del conflicto de la Maestranza de San Eugenio”, *Eure*, 44 (132) 47-66. <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612018000200047>
- Diamond, R. (2018). “What does economic evidence tell us about the effects of rent control?”. Recuperado de <https://brook.gs/2NLIEXh>.
- Díaz P. I. y Rabasco P. P. (2013). “¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires

- y Montevideo”, *Cuadernos Geográficos*, 52 (2): 99-118. doi: <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v52i2.1516>
- Durin, S. (2012). “Los que la Guerra desplaza: familias del noreste de México en el exilio”, *Desacatos*, 38: 29-42. Recuperado de <http://www.scielo.org.mx/pdf/desacatos/n38/n38a3.pdf>
- Garboden, P. y Rosen. E. (2019). “The threat of eviction: how landlords shape a contingent tenure”. Recuperado de https://www.law.nyu.edu/sites/default/files/Garboden_Rosen_ThreatofEviction_2019.pdf
- Glendon, M. A. (1982). “The Transformation of American Landlord-Tenant Law”, 23 B.C. L. Rev. 503 (1982). Recuperado de <https://bit.ly/2MpQ8E9>
- Gutiérrez, J. (27-10-2020). Inquilinos han dejado de pagar rentas por pandemia, dicen expertos. La Jornada, Recuperado de <https://www.jornada.com.mx/ultimas/economia/2020/10/27/inquilinos-han-dejado-de-pagar-rentas-por-pandemia-expertos-2102.html>
- Haffner, M.; Elsinga, M.; y Hoekstra. J. (2008). “Rent regulation: the balance between private landlords and tenants in six European countries”, *European Journal of Housing Policy*. 8 (2): 217-233. <https://doi.org/10.1080/14616710802037466>
- Hochman, O. (1981). “Land rents, optimal taxation and local fiscal independence in an economy with local public goods”, *Journal of Public Economics*. 15 (1): 59-85. [https://doi.org/10.1016/0047-2727\(81\)90053-0](https://doi.org/10.1016/0047-2727(81)90053-0).
- INEGI (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020*. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/default.html#tabulados>
- Jenkins, P. y Smith. H. (2001). “An institutional approach to analysis of state capacity in housing systems in the developing world: Case studies in South Africa and Costa Rica”. *Housing Studies*. 16, (4): 485-507. <https://doi.org/10.1080/02673030120066563>
- Kalinowski, T. (13-09-2019). “Five take-aways from eight days of hearings on Airbnb-style rentals”. *The Star*. Recuperado de <https://bit.ly/2tBctDb>
- Lamudi (2020). *Reporte del mercado inmobiliario 2020*. Recuperado de <https://www.lamudi.com.mx/reportes-del-mercado-inmobiliario-2020/>

- Lamudi (2022) Reporte de bienes raíces en México 2022. <https://www.lamudi.com.mx/journal/reporte-de-bienes-raices-en-mexico-2022-lamudi/>
- Lee, J. (2008). “Productivism, developmentalism and the shaping of urban order: integrating public housing and social security in Singapore”. *Urban Policy and Research*. 26 (3): 271-282. <https://doi.org/10.1080/08111140802301732>
- Li D. y He, W. (2015). “The Tenant-Landlord Disputes in Chengdu Plain and the implementation of the tenant protection policy (1946-1948)” *Chinese Studies in History*. 48 (3): 284-324. <https://doi.org/10.1080/00094633.2015.1014704>
- Lima, V. (2019). “Towards an understanding of the regional impact of Airbnb in Ireland” *Regional Studies, Regional Science*. 6. (1): 78-91. <https://doi.org/10.1080/21681376.2018.1562366>.
- Lin, J. (2010). “Deal or not Deal: an empirical analysis of the settlement dynamics of landlord-tenant disputes. Supervised analytical writing submitted to Professor Ellickson, En, Yale Law School Legal Scholarship Repository. Recuperado de https://digitalcommons.law.yale.edu/saw_student_papers/6/.
- López C. O. (2016). “Análisis del diseño de políticas nacionales concurrentes desde la perspectiva del federalismo”. *Revista del CLAD Reforma y Democracia*. (66): 67-98. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=357550050003>.
- Lugo, L. (21-10-2020). “Sheinbaum descarta apoyo para pago de renta de viviendas en la CdMx”. Milenio, Recuperado de <https://www.milenio.com/politica/cdmx-apoyos-pagar-rentas-casas-covid-19>
- Marín T. A.; Link, F.; y Valenzuela, F. (2017). “Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso” *Revista INVI*, 32 (90): 127-157. Recuperado de <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1065>.
- Martel, A. Whitzman, C. y Sheko, A. (2019). “Private developers and the public good: can a socially constructed market deliver quality affordable

- housing for Australian cities?” *Urban Policy and Research*. 32 (2): 170-184. <https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1557042>.
- Mora S. J. S. (2010). *The effect of institutions on European housing markets: an economic analysis*. Madrid: Banco de España. Recuperado de <https://bit.ly/36ivqrL>
- Munson, P. J. (2005). “Crime prevention strategies in neighborhoods dominated by rental property”, *Crime Prevention and Community Safety*, 7 (4): 19-35. <https://doi.org/10.1057/palgrave.cpcs.8140228>
- Nieuland, S. y van Melik. R. (2018). “Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals” *Current issues in Tourism*. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Nieves-Ruiz, R. (14-05-2021). “Houm, el ‘Uber’ de los bienes raíces, llega a México avalado por Silicon Valley”. En *Forbes*. Recuperado de <https://www.forbes.com.mx/houm-propotech-chilena-que-te-librara-de-agentes-inmobiliarios-llega-a-mexico/>
- ONU-Habitat. (2013). *Carta Mundial del Derecho a la Ciudad. Sección: Documentalia*. Coordinación: Nallely Zetina Nava. Revista MEC-EDUPAZ, Universidad Nacional Autónoma de México / Reserva 04-2011-040410594300-203 ISSN No. 2007-4778 No. III Marzo-Septiembre 2013. Recuperado de <https://bit.ly/30DwvsV>
- ONU-Habitat (2019). “La vivienda en el centro de los ODS en México”. Recuperado de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico>
- Patiño, T. E. 2004. “Periferia poblana: la desigualdad del crecimiento”, *Papeles de Población*, 10 (42):125-151. Recuperado de <https://bit.ly/37dmuEZ>
- Rodríguez-Leal-Isla, A. L.; Jaramillo-Molina, M.E.; Ramírez-Valladares, K.J. (2020) *La situación inquilinaria en México en el contexto de la contingencia sanitaria por COVID-19. Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (hic-al)*. Recuperado de: [Informe-situación-inquilinaria-digital.pdf \(hic-al.org\)](#)

- Rubin, E. H. (1984). “Revolution in residential landlord-tenant law” *Cornell Law Review* 69 (3), Recuperado de <https://bit.ly/33DHvXw>.
- Russell, R. (2003). “Equity in eden: can environmental protection and affordable housing comfortably cohabit in suburbia?” *Boston College Environmental Affairs Law Review*, 30 (3). Recuperado de <https://lawdigitalcommons.bc.edu/ealr/vol30/iss3/3>
- Salassa B. R.; Moyano, L. J. y Pucheta, N. (2017). “El derecho tributario como una herramienta jurídica para promover el derecho de acceso a la vivienda en Argentina”, *Revista Via Iuris*, 23: 1-34. Recuperado de <https://bit.ly/30EN9bq>
- Salsisch, P. W. Jr. (2000). “Grassroots Consensus Building and Collaborative Planning” *Washington University Journal of Law & Policy*, 3 (1): 709-240. <https://bit.ly/3atvgB0>.
- Schteingart, M. (2018). “Vivienda en la Ciudad de México. Coordinación de políticas, programas y prácticas habitacionales. ¿Es posible hablar de gobernanza en este campo del desarrollo urbano?” en Patrick Le Gales y Vicente Ugalde (editores), *Gobernando la Ciudad de México, lo que se gobierna y no se gobierna en una gran metrópoli*. México: El Colegio de México, pp. 493-516.
- Smith, S. (2017). “Landlordism and landlord-tenant relations in Kisumu and Kiatale’s low-income settlements”, *International Journal of Urbana Sustainable Development*, 9 (1):46-63. Recuperado de <https://bit.ly/37bTIKs>.
- Sturtevant, L. (2018). *The impacts of rent control: A research review and synthesis*. Wasihngton: NMHC Research Foundation. Recuperado de <https://bit.ly/2THtHcE>.
- Sungjoo, H.; Jehhee, L y June-Seong, Yi y Mingyeong, K. (2019). “Korean public rental housing for residential stability of the younger population: analysis of policy impacts using system dynamics”. *Journal of Asian architecture and Building Engineering*. 18 (3): 180-189. <https://doi.org/10.1080/13467581.2019.1615494>

- Tilly, C. (2000). Violent and Nonviolent Trajectories in Contentious Politics. prepared for presentation to the symposium on States in Transition and the Challenge of Ethnic conflict (Russian Academy of Sciences/US National Academy of Sciences) Moscow, December 2000. Recuperado de <https://bit.ly/369pNfb>
- Torres M. y Terán, H. (2015.) “Estudio del impuesto sobre inmuebles urbanos en la ciudad de Caracas: recaudación, eficiencia, equidad y control urbano” *Cuadernos del Cendes*, 32 (88): 1-37. Recuperado de <https://bit.ly/36bHpap>.
- Toscana A., A. (2017). “Vulnerabilidad y resiliencia en conjuntos urbanos de la ciudad de México” *Quivera*, 19 (2): 11-34. Recuperado de <https://quivera.uaemex.mx/article/view/9748>.
- Wang, Y. P. y Murie, A. (1997). “Commercial Housing Development in China”. *Urban Studies*, 36 (9): 1475-1494. <https://doi.org/10.1080/0042098992881>.
- Yrigoy, I. (2019). “Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain” *Urban Studies*, 36 (13): 2709-2726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>.