



VOL: AÑO 10, NUMERO 29

FECHA: SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 1995

TEMA: POBREZA, CONDICIONES DE VIDA Y POLITICAS SOCIALES

TITULO: **La política habitacional y las alternativas de vivienda para los pobres en la ciudad de México**

AUTOR: *Judith Villavicencio* [*]

SECCION: Artículos

RESUMEN:

Una de las carencias que ha permitido identificar a la población pobre es la de vivienda. En la Ciudad de México esta carencia se manifiesta, sobre todo, en la existencia de diferentes tipos de viviendas de mala calidad y de condiciones habitacionales deterioradas para los pobres. Frente a esto y durante muchos años, el Estado intentó apoyar a la población pobre para la obtención de viviendas adecuadas. Si bien nunca se logró una respuesta suficiente, esa acción estatal permitió beneficiar a grupos importantes de demandantes y contribuyó a mejorar sus condiciones de vida. Sin embargo, en la actualidad, el apoyo y los programas oficiales de vivienda han disminuido y están cada vez menos al alcance de la población (pobre) que más los necesita. Por ello es necesario reformular la política habitacional del Estado especialmente en relación con la dotación y transferencia de recursos oficiales para la vivienda de los más pobres, así como el apoyo al ahorro de la población necesitada y los esquemas de financiamiento vigentes en la actualidad.

ABSTRACT:

The Housing Policy and Its Alternatives for the Poor in Mexico City

Housing is one of the shortcomings which allows an identification of the poor. In Mexico City this fact is better expressed in the existence of different kinds of low quality housing that remains in a deteriorated condition. Due to this and for many years, the Government tried supporting the poor in order to obtain for them an adequate housing. Although satisfactory results were never achieved, the Government allowed the benefit of important groups of solicitors and contributed to the betterment of their lives. However, at present the supporting actions and the official housing projects have diminished and they are less and less at hand for the poor, who need them the most. Therefore, it is necessary to reconsider the Government's housing policies, specially those ones related to the endowments and transfers of official resources for the housing projects, the promotion of savings and the present financing plans implemented for the poorest people.

TEXTO

I. Presentación

La vivienda es, sin duda, uno de los satisfactores básicos para la reproducción social de la población. Pero, al mismo tiempo, es uno de los más caros, especialmente cuando tiene la calidad mínima necesaria para que esa reproducción se dé en las condiciones

adecuadas con respecto al nivel de desarrollo actual. Por eso, en México, el Estado ha asumido, al menos desde los años setenta, un papel activo en la producción de una "vivienda de interés social" destinada a sectores de bajos ingresos. Los objetivos específicos que se han pretendido con esta acción en vivienda del Estado, y los procedimientos y condiciones establecidos para lograrlos, han constituido la política habitacional que ha caracterizado al país en todos estos años.

En general se ha considerado que, hasta hace muy poco, esa política habitacional tenía un objetivo y un contenido social importantes, en la medida en que establecía mecanismos que permitían a los más pobres obtener una vivienda adecuada. Sin embargo, en la actualidad, se están detectando cambios trascendentales en el papel del Estado en relación con la vivienda de interés social, especialmente en cuanto a los recursos destinados, las condiciones de financiamiento y la población beneficiada.

Por eso, en este trabajo se analiza la política habitacional y la acción del Estado en los últimos años, con una evaluación de los alcances cuantitativos y cualitativos de esa acción en el caso específico de la Ciudad de México. Es decir, se investigan las posibilidades que tienen actualmente los pobres de esta ciudad para mejorar sus condiciones habitacionales y, en consecuencia, elevar sus niveles de vida. Con ello se busca contribuir al conocimiento del problema de la pobreza y de los mecanismos con que se pretende enfrentarla en situaciones concretas.

II. Sobre las condiciones habitacionales de los pobres en las grandes ciudades

La mayor parte de los trabajos que tratan sobre la pobreza coinciden en describirla como un estado de carencia de ciertos satisfactores. En ellos también se han definido o propuesto las formas de identificar esta pobreza, es decir, de señalar quiénes son pobres y quiénes no lo son, a partir del establecimiento de límites en el consumo o el ingreso (Banco Mundial, 1990; CEPAL-PNUD, 1990; Boltvinik, 1992; Hernández Laos, 1992). Por lo general, estos trabajos han permitido cuantificar y localizar a la pobreza en función de la definición o evaluación de políticas, estrategias y programas para enfrentar el problema.

Un aspecto importante que suele considerarse en la mayoría de estas propuestas como un indicador básico de pobreza, es la carencia de vivienda. Sin embargo, para quienes han estudiado el problema de la vivienda en la Ciudad de México está claro que, en este caso, la pobreza no significa, por lo general, una carencia absoluta de vivienda. A diferencia de otras grandes ciudades, en la Ciudad de México son muy pocas las personas que deben dormir en la calle o recurrir a la asistencia social para cobijarse. Los pobres de la Ciudad de México se caracterizan, más bien, por poseer una vivienda insuficiente y de mala calidad, sobre todo en relación con el nivel que tiene la vivienda de los sectores de ingresos medios o altos en la misma ciudad.

Al mismo tiempo, se ha podido observar que existe una gran heterogeneidad en la vivienda de los pobres en la Ciudad de México. Es decir, existen diversas formas de vivienda de mala calidad que se originan, principalmente, por la diferencia de oportunidades y por las situaciones de los pobres de las grandes ciudades frente al consumo y la reproducción social.

Algunos trabajos que han estudiado a familias o sectores pobres (Lewis, 1961; Lomnitz, 1975; Lima Barrios, 1992) muestran que son muchos los factores que tienen que ver con la heterogeneidad que caracteriza al consumo (de vivienda) en la pobreza urbana. Entre otros, aparte del ingreso real y de la actividad económica que desempeña el jefe u otros miembros de la familia, se pueden mencionar la localización residencial, las redes de

apoyo, el tamaño de la familia, el tiempo que se tenga en la condición de pobre, etc. Todos estos factores y sus combinaciones dan como resultado una serie de situaciones habitacionales diferentes.

En el caso específico de la Ciudad de México, no es difícil detectar las formas y tipologías de vivienda de mala calidad, que expresan la mencionada heterogeneidad de las condiciones habitacionales de los pobres. En la mayor parte de los estudios (Coulomb y Sánchez-Mejorada, 1991; Villavicencio y Durán, 1993) se considera como tales a:

-La vivienda antigua deteriorada. Normalmente conocida como "vecindad", se localiza en áreas consolidadas y antiguas de la ciudad. En la mayor parte de los casos, sus ocupantes son inquilinos.

-La vivienda irregular autoconstruida. Se ubica por lo general en las áreas periféricas. Se trata normalmente de vivienda en situación de tenencia irregular hasta que los programas de regularización otorgan la propiedad de la misma.

-Los edificios de renta. Esta forma se refiere a viviendas en altura, edificadas antes de los años cuarenta para ser alquiladas y que sufrieron un proceso de deterioro progresivo. Muchas de estas viviendas han sido remodeladas, transformadas en condominios y vendidas (a sus antiguos ocupantes u otros demandantes), pero la mayoría de ellas subsisten en malas condiciones en áreas intermedias de la ciudad.

-Los cuartos de alquiler popular y la vivienda compartida. En este caso se trata de partes de una vivienda (de mejor o peor calidad) o de un predio, ofrecidas en alquiler a o para ser ocupadas de manera compartida por personas o familias sin vivienda. Se trata, entonces de viviendas en las que aumenta de manera considerable el hacinamiento y que generalmente carecen de los servicios y de la calidad constructiva adecuados. Se localizan por toda la ciudad, tanto en sus anillos intermedios como en la periferia más reciente.

-Los cuartos de azotea. Similar al alquiler popular, el cuarto de azotea se caracteriza por localizarse aparte de la vivienda principal, en las azoteas, y formar en algunos edificios verdaderas vecindades o ciudades perdidas sumamente hacinadas. [1]

Distinguir estas formas insuficientes de consumo de vivienda permite identificar y localizar espacialmente a un sector de la pobreza urbana que se destaca porque constituye una demanda de mejores condiciones habitacionales. Un procedimiento eficaz para hacer esto, dado que no existe información especializada al respecto, es utilizar ciertos indicadores censales de calidad de la vivienda, como son la disponibilidad de servicios y el estado constructivo de aquélla.

Así, en el Cuadro 1 se puede apreciar la cantidad de viviendas que poseen agua al interior de sus recintos y algún sistema adecuado de drenaje (conexión al drenaje público o a una fosa), en el entendido de que las viviendas que carecen de estos servicios coinciden, por lo general, con las tipologías habitacionales de la pobreza. Ellas representaban (en 1990) entre el 10% y el 30% del total de viviendas del D.F. El Cuadro 2 muestra las viviendas que tienen materiales de mala calidad en algunos de sus componentes, lo cual también se identifica con la carencia de vivienda adecuada. En este caso, los porcentajes que indican malas condiciones son menores que cuando se considera la dotación de servicios, salvo en el caso de deterioro en techos.

Cuadro 1. Distrito Federal. Disponibilidad de agua y drenaje en la vivienda. 1990

En ambos cuadros se comprueba que la vivienda de los pobres aumenta desde el centro hacia la periferia y tiende a ser mayor, en términos relativos, en los contornos exteriores de la ciudad. [2] Es decir, pareciera que hay mayor pobreza y carencia de vivienda en las áreas (contornos) más nuevos del área urbana, y ésta sería la consecuencia más dramática de la forma irregular (urbanización popular) en que se ha extendido la Ciudad de México en las últimas décadas. Además, se destacan como especialmente problemáticas las Delegaciones de Cuajimalpa, Iztapalapa, M. Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

Cuadro 2. Distrito Federal. Viviendas consideradas deficitarias por deterioro de materiales. 1990

Finalmente, las formas deterioradas de consumo de vivienda (condiciones habitacionales de los pobres) se caracterizan también por la sobreutilización de los espacios disponibles. Una situación de sobreutilización es el hacinamiento, descrito como la ocupación de un cuarto para dormir por más de 2.5 personas. Según los datos censales, de 1990, hay hacinamiento en casi 15% de las viviendas del D.F. En el Cuadro 3 se puede observar que el nacimiento también aumenta hacia los contornos periféricos, y es en las delegaciones de Cuajimalpa, Iztapalapa, M. Contreras, Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta donde se presentan los índices más altos.

Cuadro 3. Distrito Federal. Viviendas particulares con hacinamiento. 1990

Con todas las limitaciones de la información utilizada, se puede afirmar que la mayoría de las familias que tienen alguna de las situaciones habitacionales descritas anteriormente requieren cambiarlas o modificarlas, para lo cual necesitan de algún tipo de apoyo oficial, dados los altos costos que ello significa. Constituyen, por lo tanto, el universo prioritario de la política habitacional del Estado y representan la diversidad de la demanda a la cual se debe hacer frente en el futuro inmediato.

Esta demanda, que se ha venido produciendo desde hace mucho tiempo, parece haberse acrecentado en los últimos años a pesar del mejoramiento de las condiciones habitacionales generales en la Ciudad de México entre 1980 y 1990 (Villavicencio, 1993a). Sin duda, esto tiene mucha relación con los objetivos y alcances de la acción habitacional dirigida a los pobres de la ciudad. Por ello, en lo que sigue, se describen y analizan los procedimientos y mecanismos con los cuales el Estado y sus organismos oficiales de vivienda están desarrollando su acción habitacional en el área.

III. La producción de vivienda de interés social en el Distrito Federal

Entre 1981 y 1989, el conjunto de organismos que actuaron en el D.F. produjeron un total de 239,543 acciones de vivienda (Villavicencio, 1993). [3] Parte substancial de estas acciones (62,980 entre 1986 y 1988) correspondieron a las efectuadas como respuesta a los damnificados por los sismos de 1985, en lo que constituyó el esfuerzo más importante en términos de vivienda para los sectores de bajos ingresos que se ha realizado en la capital del país.

Esta considerable respuesta a la demanda habitacional se debió a dos factores principales: por un lado, el aumento constante de los recursos asignados para este objetivo ya que, entre 1981 y 1989, la inversión en vivienda de interés social (en el D.F.) aumentó de 48,370 a 1,108,904 millones de antiguos pesos; por otro lado, influyó también, y principalmente, la diversificación de programas que se desarrollaron en la zona, de tal forma que mientras que en 1983 la vivienda terminada (que es la acción de mayor costo) representó el 81% del total de acciones efectuadas, en 1988 alcanzó tan

sólo el 37.4% del total. Aumentaron, en cambio, los programas de mejoramiento de vivienda, lotes con servicios y vivienda progresiva que significan menos inversión por acción.

Los beneficiarios de la acción habitacional del Estado en este período (y desde antes) fueron muy diversos. Por una parte, estaban los trabajadores asalariados que atendía INFONAVIT o FOVISSSTE, que eran seleccionados por sus bajos salarios (menos de 4.5 veces el salario mínimo de ingreso), por sus características familiares (tamaño de la familia, etc.) y por sus condiciones habitacionales deterioradas. Por otra parte, se atendía a una demanda proveniente de trabajadores no asalariados o independientes (por cuenta propia), a través de FONHAPO, FIVIDESU y posteriormente FICAPRO, que eran considerados como los solicitantes más pobres y postergados. Finalmente, estaban los sectores descritos como de ingresos medios, cuya demanda era dirigida hacia FOVI y la acción de interés social de la Banca (en esos años, propiedad del Estado). [4]

La mayoría de estos organismos apoyaba a sus beneficiarios concediéndoles créditos a largo plazo y con un interés preferencial. En el caso de INFONAVIT, se cobraba un 4% sobre el saldo insoluto, además de considerarse amortizado el crédito después de veinte años de pago puntual.

Cuadro 4. Distrito Federal. Acciones efectuadas. 1990-1992

A partir de 1989-1990, esta situación presentó ciertos cambios importantes. En primer lugar, el número total de acciones efectuadas en el D.F. disminuyó, ya que de las 26.600 acciones promedio anual que caracterizaron al período anterior, se pasó a no más de 15,000 en promedio anual, [5] tal como puede apreciarse en el Cuadro 4. En estos totales, la vivienda terminada aumentó y luego disminuyó su participación relativa (73.5% en 1990; 58.8% en 1991, y 22.5% en 1992). Estas acciones fueron efectuadas por los organismos oficiales con alcances que han diferido de uno a otro en los últimos años, con lo cual ha variado, también, la atención prestada a los diferentes tipos de beneficiarios que atiende cada institución, tal como muestra el Cuadro 5.

Cuadro 5. Distrito Federal. Número de acciones según organismo financiero. 1990-1992

En segundo lugar, las posibilidades de inversión por parte del Estado en programas de vivienda de interés social, desde fines de los ochenta, han sido cada vez menores, de acuerdo con una política social caracterizada por el retiro de la participación estatal de numerosas actividades que lo habían caracterizado, por la recuperación total de los costos de los bienes y servicios producidos por el Estado y por la dotación de recursos para proyectos sociales que benefician únicamente a la población en extrema pobreza, entre los cuales la vivienda no ha sido prioritaria.

Esta disminución de la contribución de recursos por parte del Estado ha tratado de ser compensada con una mayor participación de la banca privada y de los mismos demandantes. Un ejemplo de ello es la demanda (o exigencia) de algunos organismos a sus beneficiarios de aportar el suelo donde se construirían las viviendas. Es el caso de FONHAPO, y en la actualidad también de FIVIDESU. Sin embargo, a pesar del repunte habido en 1992, hoy se sabe que la inversión en vivienda (no sólo de interés social) tiende a disminuir progresivamente, tal como puede observarse en el Cuadro 6. Desafortunadamente, no existe todavía información oficial que permita comprobar el comportamiento posterior a ese año, pero se puede suponer que, en 1995, la crisis afectará todavía más a esta actividad. [6]

Cuadro 6. Distrito Federal. Recursos invertidos (pesos corrientes)

En tercer lugar, en estos últimos años ha habido un cambio importante en las formas de operación y, especialmente, en los mecanismos de financiamiento de los organismos públicos de vivienda. Un primer paso en esa dirección se dio a fines de la década de los ochenta, cuando la mayoría de esos organismos empezaron a pactar sus créditos y deudas en salarios mínimos. Se buscaba con ello aumentar la tasa de recuperación de la inversión que, con el esquema anterior y en períodos de gran inflación como los que vivía México en esos años, era muy baja y estaba llevando a la descapitalización de los organismos. [7] Sin embargo, esto no fue suficiente en una estrategia económica general que castigó los salarios pero no pudo evitar el aumento de precios, entre los cuales, los de la construcción y materiales se disparaban continuamente.

De ahí que, en los últimos años, se hayan establecido reglas de operación que buscan recuperar lo invertido aumentando las tasas de interés en los créditos concedidos, o que incorporan a la banca hipotecaria como cofinanciadora de créditos de interés social. Por lo general, estos créditos se han pactado con intereses algunos puntos por encima del CPP, pero menores que el hipotecario normal. En el caso de FIVIDESU, por ejemplo, para 1995 se plantea un interés de cinco puntos por sobre el CPP. Los créditos concedidos por FOVI tienen actualmente un interés de más o menos 39% anual.

Estas nuevas condiciones financieras, implícita o explícitamente, están dejando fuera de las posibilidades de optar a un crédito para vivienda de interés social a los sectores de bajos ingresos (menos de tres salarios mínimos), puesto que ellos no pueden cumplir con los requisitos que se solicitan en estos casos. Existen ejemplos de programas de FICAPRO o FIVIDESU (que son los organismos que se supone atienden a la población más pobre en la ciudad), en los que los beneficiarios han sido rechazados al momento de pactar los créditos dado su bajo ingreso mensual, con lo que se ha perjudicado a todo el grupo demandante. INFONAVIT, por su parte, reconoce que para optar por sus créditos en la actualidad el trabajador necesita un ingreso mensual superior a los tres salarios mínimos. [8]

En el caso de beneficiarios que tienen un poco más de ingreso mensual (sobre tres y hasta diez salarios mínimos) se ha podido comprobar que las nuevas formas de financiamiento también tienen para ellos un impacto significativo en el presupuesto familiar, y especialmente para aquéllos que han sido atendidos por FOVI. [9] Es evidente, además, que a partir de diciembre de 1994, las condiciones para conceder y obtener créditos de interés social serán todavía más difíciles.

IV. La demanda de los pobres y la política habitacional

Los antecedentes presentados hasta ahora permiten confirmar o, al menos suponer, que en México se está dando una modificación importante de la política habitacional, especialmente en lo que respecta a las condiciones y destinatarios de la acción habitacional del Estado. Se puede decir que, hasta fines de los años ochenta, esta política se caracterizó, especialmente en el D.F., por el importante impulso que se le dio a la producción de viviendas para sectores de bajos ingresos, con la participación directa de organismos públicos en la gestión y ejecución de esas viviendas.

Pero al comenzar los noventa, dichos organismos se empezaron a transformar paulatinamente en instituciones exclusivamente financieras, dirigidas a diferentes tipos de beneficiarios o a empresas constructoras de viviendas. En muchos casos, han actuado casi como intermediarios entre el demandante y la banca privada, cuando ésta participaba en la vivienda de interés social. Se ha producido, así, un progresivo abandono del carácter social de los organismos de vivienda y una renuncia implícita de los objetivos

para los cuales fueron creados. Un ejemplo de este nuevo papel de los organismos estatales es el de INFONAVIT, que se reconoce actualmente con el lema "la hipotecaria social de los trabajadores".

Lo anterior ha permitido que en años de relativo auge económico se recaben e inviertan mayores recursos para la vivienda (por ejemplo, en 1992). Pero también ha significado una modificación importante del universo de beneficiarios que venía siendo atendido, eliminando a los demandantes cuyos ingresos son muy bajos o no pueden destinar mucho para la vivienda, y manteniendo sólo a aquéllos que, si bien tienen ingresos reducidos, no son los más pobres y más necesitados.

Este hecho, que ha sido reconocido por las autoridades de vivienda, podría ser parte de una política más acorde con las realidades económicas del país, y que busque una mayor justicia en la repartición de los recursos en la medida en que exige que aquéllos que tienen más, paguen más. Sin embargo, hay que señalar que, por ahora, no existe un mecanismo que permita que los que ganan menos, paguen menos y puedan, como el resto de la población, optar por una solución habitacional adecuada.

Sucede entonces que, desde diferentes perspectivas de evaluación y análisis de la actual política habitacional, se observa una preocupante tendencia a no considerar las condiciones reales y las posibilidades de los más pobres para cumplir con los requisitos que les permitan una solución habitacional adecuada. Esto se traduce en que una parte importante de los demandantes de vivienda en la Ciudad de México, sobre todo de la población pobre no asalariada, se enfrentan cada vez más a una situación incierta, frente a la cual no existe una propuesta que los incluya como parte de una solución real.

Para que esta situación se modifique, se requiere de una transformación profunda de las directrices y contenidos actuales de la política habitacional. Ello significa, sin duda, establecer una concepción diferente a la que prevalece hoy en día sobre el papel que debe asumir el Estado frente a ciertas problemáticas sociales, ya que sólo de esta forma es posible responder a una demanda que proviene de los sectores más desatendidos en materia de vivienda y avanzar en los planteamientos oficiales de justicia social.

En términos más precisos, para que exista producción de vivienda de interés social destinada a quienes más la necesitan, deben conjuntarse ciertas condiciones básicas que actualmente no existen en México, entre las que se pueden mencionar:

a) Que el Estado asuma una posición más activa en la dotación de recursos para la vivienda de los grupos más pobres

La forma de obtener los recursos para la vivienda es, sin duda, el aspecto principal de cualquier propuesta de política habitacional. En México, en la actualidad, el Estado debe asumir un papel más activo en las respuestas y soluciones al problema de los recursos necesarios para la obtención de la vivienda. Una forma de hacer esto es estableciendo un subsidio habitacional. [10]

Se entiende como subsidio habitacional una ayuda por parte del Estado que se concede directamente a la población necesitada, por una sola vez y sin cargo de devolución para ésta, con el objetivo de que pueda adquirir una vivienda. Para que sea efectivo, el subsidio:

-Debe ser diferenciado, de acuerdo con las características socioeconómicas de los interesados y cubrir sólo una parte del costo de la vivienda.

-Debe combinarse con el aporte de los propios interesados y, de ser posible, con los créditos o facilidades que se otorgan actualmente a través de la banca.

El establecimiento de un subsidio con estas características daría un apoyo a toda aquella población de bajos ingresos que no recibe el aporte patronal en una cuenta especial (es decir, que no es derechohabiente de INFONAVIT o FOVISSSTE). Visto desde esta perspectiva, el subsidio es una medida elemental de justicia social que iguala condiciones de demanda.

b) Que se fomente el aporte de los demandantes de vivienda

Una importante fuente de recursos para la vivienda es el ahorro interno, especialmente el de los propios interesados en obtener vivienda. Actualmente, en México existen pocas posibilidades de captar este ahorro (lo que sin embargo se continúa haciendo entre los sectores de bajos ingresos por vías informales como las tandas), por lo que es necesario desarrollar condiciones que permitan fomentar y reunir formalmente los aportes individuales o colectivos de la población para la vivienda, a través de la creación de un mecanismo del tipo cuenta de ahorro.

c) Que se reformulen las condiciones de financiamiento

Independientemente de la existencia de un subsidio, y con mayor razón si no hay alguna otra ayuda financiera para la población de bajos ingresos (como sucede en la actualidad), el tratamiento de los solicitantes de crédito para vivienda de interés social no puede ser similar al que se le da a quienes acuden a la banca hipotecaria.

En este sentido, el objetivo es modificar las condiciones hoy prevalecientes para la asignación de los créditos otorgados por los organismos de vivienda. [11] Parte de esta reformulación consiste en considerar nuevamente como prioritarios a los grupos con condiciones socioeconómicas malas, con familias numerosas o en situación más vulnerable (por ejemplo madres solteras o mujeres jefes de hogar y ancianos o enfermos). Hay que entender que estos créditos, en un país como México, no pueden tener las elevadas tasas de interés que hoy los caracterizan, ni exigir ingresos tan altos como lo hacen ahora, porque dejan fuera a la población para la cual fueron creados.

Las consideraciones anteriores no son las únicas propuestas que se pueden hacer en torno al mejoramiento de las condiciones habitacionales de los pobres de la Ciudad de México. Hay muchos otros aspectos vinculados al proceso productivo de la vivienda, como el del suelo, los materiales, los procedimientos de ejecución, etcétera, que deben analizarse y estudiarse detenidamente. Pero sin duda alguna, todas las propuestas tendrán que ver con los objetivos y las estrategias que se formulen. Y como es sabido, ello depende del modelo de sociedad que se pretenda y de la voluntad política para lograrla.

CITAS:

[*] Profesora-investigadora del Departamento de Sociología, UAM-Azcapotzalco.

[1] Este tipo de vivienda fué muy conocido a raíz del sismo de 1985, con la destrucción que sufrieron los edificios de Tlatelolco, donde eran muy numerosas estas viviendas.

[2] Se entiende como "contorno" a un concepto analítico que hace referencia a un área que se distingue en el momento en que se constituye como urbana, por las características

de su uso del suelo en y por las tipologías de su edificación, especialmente la de uso habitacional.

[3] Estas cifras corresponden a las acciones efectuadas por organismos como INFONAVIT, FOVISSSTE y FONHAPO, que tienen cobertura nacional, y como FIVIDESU, PRHP o FASE II-FICAPRO, que actúan sólo en el D.F.

[4] Cabe señalar que, por ineficiencias internas de los organismos de vivienda, los beneficiarios no siempre correspondían a los perfiles descritos y, en muchos casos, las familias que recibían vivienda estaban lejos de ser descritas como de bajos ingresos. Pero es incuestionable que una parte importante de los pobres urbanos obtuvo vivienda, en este período, gracias a la acción de estos organismos.

[5] La información utilizada no considera un conjunto de acciones que en la fuente figuran como "no localizadas"; dado que dicha información es poco precisa, se refiere principalmente a "mejoramiento de vivienda" y no detalla el tipo ni la localización de esas acciones.

[6] En el caso de la Banca Hipotecaria, por ejemplo, la información disponible indica que desde julio de 1993 se dejó de otorgar crédito FOVI y, desde marzo de 1995, se cerró el crédito puente (a las empresas constructoras). Frente a esto, se presentan dudas con respecto al cumplimiento de las metas que se fijaron para este año organismos oficiales como FIVIDESU, el cual planteaba su programa anual (7,743 viviendas) apoyado considerablemente en el financiamiento de FOVI y Banamex.

[7] Es necesario aclarar que esta descapitalización tuvo también mucho que ver con la ineficiencia en el funcionamiento institucional y, en algunos casos, con el mal manejo que se hizo de los recursos.

[8] Según el C.P. Pedro Reynoso, subdirector de INFONAVIT en 1992, las demandas de crédito provenientes de trabajadores con ingresos menores a los dos y medio salarios mínimos mensuales eran muy pocas, por lo que no se justificaba estructurar un esquema crediticio que los contemplara (conferencia dictada en el Seminario "La vivienda de los trabajadores", noviembre 1992).

[9] Por ejemplo, un crédito FOVI solicitado en diciembre de 1987 pagaba en junio de 1993 aproximadamente N\$35 por concepto de amortización de la deuda y N\$ 890 de intereses, con una tasa de 16.62% anual; en este caso se había recibido como préstamo la cantidad de N\$ 22,000, pero en 1993 se tenía un capital insoluto de N\$ 62,000, habiendo pagado todas las cuotas puntualmente.

[10] En países como Chile, donde el modelo económico llamado "neoliberal" está fuertemente consolidado y el Estado hace mucho tiempo que dejó de ser proveedor de bienes y servicios para la población, existe una política de vivienda que se apoya en un esquema muy claro de subsidios directos, pero diferenciados, para la población cuyos ingresos no le permiten acceder a una vivienda en el mercado inmobiliario.

[11] Y también las condiciones en cuanto a los créditos hipotecarios, que si bien no son para la población de bajos ingresos, colocan a México como ejemplo de los países donde los requisitos para créditos e impuestos desalientan la construcción y la compra de vivienda en el mercado hipotecario.

BIBLIOGRAFIA:

Banco Mundial (1990), World Development Report, Poverty. Washington, Oxford University Press.

Boltvinik, Julio (1992), "El método de medición integrada de la pobreza. Una propuesta para su desarrollo" en rev. Comercio Exterior, vol. 42, núm. 4, Abril 1992, México.

Boltvinik, Julio (1994), "La satisfacción de las necesidades esenciales en México en los setenta y ochenta", en Pascual, P. y Woldemberg, J. (coord.), Desarrollo, desigualdad y medio ambiente. México, Cal y Arena.

CEPAL-PNUD (1990), "Procedimientos para medir la pobreza en América Latina con el método de la línea de pobreza" en rev. Comercio Exterior, vol. 42, núm 4, Abril 1992. México.

Coulomb, René y Sanchez-Mejorada, C. (1991), ¿Todos propietarios?. México, CENVI.

COPLAMAR (1982), Necesidades esenciales en México. México, Siglo XXI

Hernández Laos, E. (1992), "La pobreza en México" en rev. Comercio Exterior, vol. 42, núm. 4, Abril 1992. México.

INEGI. Censos de Población y Vivienda 1980 y 1990.

Lewis, Oscar (1961), Antropología de la Pobreza. México, FCE.

Lima Barrios, Francisca (1992), Familia popular, sus prácticas y la conformación de una cultura. México, INAH.

Lomnitz, Larissa (1975), Como sobreviven los marginados. México, Siglo XXI.

PRONASOL, Consejo Consultivo (1990), El combate a la pobreza. México, El Nacional.

Villavicencio, J. (1991), "Acción habitacional y vivienda popular. Una propuesta de programa" en M. Scheingart (coord.), Espacio y vivienda en la Ciudad de México, México, COLMEX.

Villavicencio, J. (1993a), "La vivienda en la Ciudad de México. Una demanda que exige respuesta". Ponencia presentada en el Seminario Internacional sobre Gobiernos Locales y Demandas Ciudadanas. México, julio, 1993.

Villavicencio, J. y Durán, A. M. (1993), "La vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México" en Coulomb y Duhau (coord.), Dinámica urbana y procesos sociopolíticos. México, UAM-Cenvi.