



VOL: AÑO 11, NÚMERO 32

FECHA: SEPTIEMBRE-DICIEMBRE DE 1996

TEMA: TEMAS Y PROBLEMAS DE LA INVESTIGACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA:
ESTRATEGIAS DE SOBREVIVENCIA, CURSOS DE VIDA, HOGARES, FAMILIAS Y
REDES

TITULO: **Vivienda, familia y habitación: el uso de la vivienda de interés social en el Distrito Federal** [*]

AUTOR: *Judith Villavicencio Blanco* [**]

SECCIÓN: Artículos

RESUMEN:

El estudio del proceso de uso de la vivienda permite una evaluación cualitativa de ella, lo cual representa un punto de partida para el análisis de los programas habitacionales de interés social y la política habitacional del Estado en la actualidad. Desde tal perspectiva, este trabajo presenta el estudio de algunas viviendas de interés social que se produjeron entre 1988 y 1995 en el Distrito Federal, apoyadas por FIVIDESU y FONHAPO, a partir de una metodología que considera básicamente las características sociodemográficas de las familias beneficiadas, así como: a) características físicas de las viviendas; b) aspectos económicos de la vivienda vinculados a su uso; c) características de administración de las viviendas, y d) características de localización. Los resultados presentados permiten detectar aciertos de los programas habitacionales. Sin embargo, existen también elementos que tienen un impacto negativo en las condiciones de vida de los beneficiarios, y mejorarlos requeriría continuar investigando en esta línea.

ABSTRACT:

Housing Family and Dwelling. The Use of Social Interest Housing in the Federal District of Mexico City

The study of the housing process allows its qualitative evaluation, a fact which is a starting point for the analysis of residential programs of social interest and today's State housing policy. From this perspective, this work presents a study of some social interest housing programs produced between 1988 and 1995 in the Federal District, sponsored by FIVIDESU and FONHAPO, from a methodology which basically considers the socio-demographic characteristics of the benefited families, as well as the physical traits of the houses, their economical aspects linked to their use, and finally, their characteristics about management and location. The exposed results allow the detection of certain achievements of housing programs. However, there also exists some elements that have a negative impact upon the beneficiary. To improve them would require to keep on researching, accordingly to the mentioned line.

1. Evaluación de la vivienda

La vivienda ha significado un objeto de estudio importante para la sociología urbana en las últimas décadas debido, principalmente, a que vastos sectores de la población de las ciudades han carecido y carecen de un lugar adecuado donde habitar. [1] Por lo general,

la investigación sobre el "problema de la vivienda" ha hecho énfasis en el análisis del *proceso de producción* de ella, estudiando los tipos de vivienda y los sectores que participan en ese proceso; el papel de cada sector y las relaciones que se establecen entre ellos; los recursos que se emplean; la magnitud y formas de producción; la demanda no satisfecha o déficit, etc.

Hay asimismo estudios sobre la vivienda que se han centrado esencialmente en su *proceso de uso*, examinando aspectos como la calidad y el tipo de espacios que ofrece; las demandas de espacio de los ocupantes; las formas de uso de los recintos y la calidad de los servicios que posee. Estos aportes intentan en muchos casos establecer normas para la producción de viviendas o para la formulación de programas específicos.

Este trabajo también se interesa por el proceso de uso de la vivienda y se centra en el estudio de *ciertas dimensiones o características de una vivienda que se consideran importantes para analizar las condiciones en que habita una familia de bajos ingresos, que reciba una nueva vivienda de interés social*. Se busca con esto evaluar cualitativamente las viviendas que se ofrecen actualmente a la población de bajos ingresos de la ciudad de México, a través de programas habitacionales promovidos por organismos públicos, lo que permitiría, más adelante, analizar la acción y la política habitacional del Estado en el presente.

El interés por este trabajo surgió al constatar que, en casi todas las grandes ciudades del país en los últimos años, es cada vez más difícil para la población solucionar en general su problema habitacional, y esta dificultad es mucho mayor para los habitantes más pobres, dado el alto costo que ha adquirido la vivienda en la actualidad, incluso la de interés social. Además, la oferta de este tipo de soluciones es cada vez menor, lo que exige de largos tiempos de espera y de sacrificios para los demandantes (Villavicencio, 1995a).

Sin embargo, cuando la población pobre logra respuesta a sus demandas (por ejemplo, una vivienda nueva) debe enfrentar problemas serios relacionados con esa vivienda, tales como nuevas formas de hacinamiento, cambios en la estructura demográfica del hogar, conflictos en las áreas comunes (deterioro y delincuencia), pérdida de vínculos sociales y barriales, etc. Parece, entonces, que las condiciones habitacionales no mejoran en la forma esperada y esto dificulta la vida cotidiana e influye negativamente en la calidad de vida de los beneficiarios.

Además de las desventajas que representa para los usuarios una vivienda poco apta para la vida cotidiana, los problemas mencionados parecen indicar, también, que los recursos empleados en la acción habitacional oficial no están siendo aprovechados al máximo, y eso requiere modificarse, especialmente ahora que tales recursos provienen cada vez más del aporte y el esfuerzo de los propios demandantes. Conocer los problemas que surgen en el proceso de uso de la vivienda y tratar de solucionarlos permite, sin duda alguna, un mejor aprovechamiento de la inversión que se destina a ella.

2. El uso de la vivienda

En el proceso de uso de una vivienda se vinculan una familia y sus actividades cotidianas (formas y tipos) con condiciones materiales específicas (espacios y servicios). En el análisis de este proceso hay algunos estudios que han enfatizado la observación de las actividades cotidianas de los ocupantes y la forma en que se desarrollan. [2] Hay también estudios que se han centrado sobre ciertos tipos de viviendas, especialmente los

conjuntos habitacionales de gran magnitud, tratando de detectar los problemas sociales que representan esas viviendas en su proceso de uso. [3]

Desde el ámbito de la psicología algunos autores también se han preocupado de analizar la relación hombre-vivienda como parte de la evaluación de la satisfacción que procura el ambiente construido (Mercado *et al.*, 1995; Amérigo, 1995). Estos estudios, interesados principalmente por los problemas ambientales, se han centrado tanto en aspectos de la vivienda como de su entorno (la casa, el barrio, los vecinos). Se trata, por lo tanto, de un concepto más integral de vivienda que considera el entorno y la necesidad de vida social.

Otros aportes al estudio de la vivienda como valor de uso se han centrado en el papel que ésta juega (sola o con otros satisfactores básicos) en la determinación de las condiciones de vida de la población. Aquí se parte de considerar que si los espacios habitables responden en forma satisfactoria a las demandas cotidianas de quienes los ocupan, es evidente que se está contribuyendo a que las condiciones de vida de la familia sean buenas y a una mejor calidad de vida; por el contrario, una vivienda que altera la cotidianeidad y que no considera los requerimientos familiares es sin duda un espacio donde la calidad de vida puede llegar a ser altamente deficiente. [4] La mayor parte de los trabajos de este tipo (Setién, 1993) proponen un sistema de variables e indicadores o índices de calidad de la vivienda vinculados a su uso, que permiten medir aspectos del bienestar y niveles de satisfacción de necesidades con referencia directa o indirecta a las condiciones y la calidad de vida.

En México, una contribución importante a los análisis de los mínimos de bienestar que debe proporcionar la vivienda en su uso se debe a COPLAMAR, que estudió diferentes satisfactores básicos para la población. Según este organismo, para ser considerada como adecuada, "toda vivienda debe proveer suficiente protección, higiene, privacidad y comodidad a sus ocupantes. Debe estar adecuadamente localizada y encontrarse en una situación de tenencia saneada" (COPLAMAR, 1982: 17).

El artículo que se desarrolla a continuación tiene, sin duda, una relación muy cercana con estos últimos trabajos en la medida en que pretende aportar antecedentes sobre el significado de una vivienda nueva de interés social en las condiciones de vida de sus usuarios. Los resultados obtenidos al respecto permitirán conocer diferentes aspectos y características de la población que ha sido beneficiada y las viviendas que se ofrecen en la actualidad a la población de bajos ingresos en la ciudad de México.

3. El proceso de uso en las viviendas de interés social: propuesta metodológica

A pesar de los numerosos y variados aportes al estudio de la vivienda, su uso y las necesidades de sus ocupantes, la investigación empírica sobre este tema presenta todavía serias dificultades metodológicas cuando se trata de trascender casos singulares y extraer conclusiones generales sobre la vivienda y las condiciones de vida. Esto se debe, por un lado, a que las viviendas son todas diferentes entre sí y, por otro, a que las familias y las personas son particulares y específicas. No es fácil, entonces, conocer todas las demandas familiares y comprobar la respuesta que se le da a cada una.

Una forma de avanzar en esta dirección es mediante la identificación de características o dimensiones de la vivienda a las que se les reconoce relación con su proceso de uso en un momento y situación determinados y que, por lo tanto, permiten describir y analizar cualitativamente a esa vivienda. Se requiere, en consecuencia, definir algunas variables que permitan estudiar esas dimensiones de manera específica y considerarlas de acuerdo con quien ocupa la vivienda, es decir, la familia usuaria.

En este caso se ha propuesto estudiar *las viviendas de interés social* que se ofrecen actualmente en la ciudad de México a *los sectores de bajos ingresos de la población*. Esta "vivienda de interés social" representa un tipo sin duda diferente a la "vivienda popular" o a la "vivienda residencial" que puede encontrarse en esta ciudad, y se la puede definir como *el conjunto conformado por la(s) vivienda(s) particular(es) y su entorno colectivo, que son producidos con la participación de organismos públicos de vivienda de interés social para apoyar a los grupos de menores ingresos de la población. Esta vivienda exige ciertos procedimientos para aspirar a ella, tiene un costo para los beneficiarios y se le consigue en calidad de propietario.*

Se trata, por lo tanto, de un tipo habitacional ciertamente más amplio que la sola vivienda y que la incluye. Para desarrollar el estudio empírico de las características de uso de la vivienda de un programa de interés social (y evaluar esa vivienda cualitativamente) es necesario, en primer término, *identificar a los usuarios*, es decir, conocer las condiciones demográficas, culturales y socioeconómicas que los distinguen; en segundo término se requiere diferenciar y analizar en la vivienda las siguientes cuatro dimensiones analíticas:

3.1. Dimensión física de la vivienda

El análisis de la dimensión física se centra en el producto espacial que ofrece un programa habitacional, normalmente, la unidad de vivienda (espacio privado) y el conjunto mismo, con sus espacios públicos, equipamientos, etc.

Los resultados de este análisis se refieren al tipo de actividades cotidianas que permite desarrollar la vivienda a todos y cada uno de los miembros de la familia y el nivel de comodidad e higiene que posibilita. Algunas de las variables e indicadores que permiten el estudio empírico de esta dimensión son las características físico-espaciales de la vivienda y las características físicas de la unidad o conjunto (número y tipo de recintos; mobiliario disponible en la vivienda; áreas comunes; equipamiento social; etc.).

3.2. Dimensión económica de la vivienda (programa)

El programa habitacional establece ciertas condiciones económicas y financieras que hay que aceptar como beneficiario, parte de las cuales se hacen efectivas al comenzar a utilizar la vivienda. [5] La dimensión económica significa, entonces, una demanda específica de recursos (gasto en vivienda) que la familia beneficiada por el programa debe proveer aun a costa de otros satisfactores (y actividades) de su vida cotidiana. Parte de las variables propuestas para analizar esta dimensión son las condiciones del crédito otorgado; los gastos complementarios del programa; la ayuda financiera recibida y los gastos de uso y vivienda (monto del pago mensual, escrituras, testamentos, subsidios, predial, agua, administración, acabados, compra de muebles, etc.).

3.3. Dimensión administrativa de la vivienda

Desde esta dimensión el estudio debe centrarse principalmente en la calidad de los espacios colectivos (conjunto) que se pueden tener y en las relaciones sociales que ocurren entre los ocupantes. Se trata, entonces, de considerar las condiciones (no económicas) que se establecen en el colectivo de familias beneficiadas por un programa habitacional para organizar la convivencia y el uso social de los espacios disponibles. Algunas variables que permiten conocer esta dimensión de la vivienda son la administración del conjunto y las relaciones vecinales (forma de organización interna, problemas de la unidad, actitudes sociales, etc.).

3.4. Dimensión urbana de la vivienda

La dimensión urbana se refiere a las especificidades del programa vinculadas a su ubicación en el área urbana. Por lo general, los programas no tienen determinantes específicas para su localización más allá de la reglamentación urbana vigente en el área (usos del suelo, etc.) y aquella otra referente a la regularización del terreno que utilizan. Sin embargo, dadas las dificultades que tienen los grupos demandantes para obtener suelo barato para sus viviendas y la mala calidad del que normalmente pueden conseguir con sus recursos, la dimensión urbana adquiere gran importancia en el análisis cualitativo de la vivienda.

Desde esta perspectiva, el estudio debe centrarse en la calidad del entorno o hábitat inmediato que proporciona el programa a sus beneficiarios, el tipo de equipamiento y servicios con que cuenta el área y las relaciones, uso del tiempo libre e identificación barrial que permite en el desarrollo de la vida cotidiana (zona central o periférica, equipamiento y servicios en el área, usos del suelo en el área, condiciones ambientales, etc.).

Este conjunto de dimensiones, así como las variables e indicadores propuestos, han hecho posible estudiar algunos programas habitacionales desarrollados en la ciudad de México en los últimos años y obtener, como se muestra a continuación, ciertos resultados en relación con los objetivos planteados inicialmente.

4. Familia y vivienda en el Distrito Federal: resultados de una investigación

Los antecedentes básicos para el desarrollo de esta parte del trabajo provienen de una encuesta efectuada a fines de 1995 a 724 jefes de familia (o sus cónyuges) residentes en el Distrito Federal [6] y que recibieron vivienda entre 1988 y 1995, apoyados por dos organismos públicos: FONHAPO y FIVIDESU. [7] Se seleccionaron estos organismos porque se supone que ellos están destinados a responder a la demanda de las familias más pobres de la ciudad, especialmente de las familias que por el tipo de actividad económica que desempeñan sus miembros (actividades informales), no pueden ser atendidos por otros organismos. Además, porque junto con INFONAVIT [8] son los que han efectuado el mayor número de acciones en el período dentro del área de estudio. [9]

4. 1. Los programas habitacionales

Por lo general, en la ciudad de México los programas habitacionales de interés social en la actualidad ofrecen unidades de vivienda de dos recámaras; sala comedor, un recinto para cocinar muchas veces incorporado espacialmente a la sala comedor, un baño y a veces, una azotea huera o patio de servicio a la que se accede a través de la cocina. Evidentemente, todos cuentan con agua al interior y un recinto privado de baño. La superficie total rara vez supera los 50 metros cuadrados, como se puede apreciar en el plano adjunto, que muestra un prototipo de los que se entregan actualmente en la ciudad de México.

El conjunto habitacional puede ser de pequeño (desde uno o dos edificios) a muy grande (más de cincuenta edificios), pero todos tienen una área de uso colectivo que varía desde pequeños andadores con jardines y pasillos internos, hasta equipamiento social, estacionamiento para automóviles, áreas verdes y calles interiores. Pueden también estar localizados en el centro, en las áreas intermedias o en la periferia de la ciudad.

Para "postular" a este tipo de vivienda el demandante debe constituir un grupo (asociación civil o cooperativa), casi siempre aportar el terreno donde se ejecute la nueva vivienda y

dar un enganche inicial, que algunas veces ha sido aportado por el organismo que apoya. En 1995 el costo de una vivienda promedio variaba entre los 36,000 y los 50,000 pesos.

En los casos estudiados, el concepto de vivienda que ofrecieron los dos organismos analizados son muy similares. Se trató siempre de una vivienda en altura (departamento) ubicada en diez delegaciones del D. F. [10] En el 96.1 % de los casos la vivienda tiene dos recámaras, y son muy pocos los que cuentan con una (0.7%) o tres recámaras, o bien dos recámaras y una alcoba (3.0%). Todas las viviendas tienen sala comedor y un baño, cuentan con agua, electricidad y drenaje, y 95.7% cuenta también con agua caliente. En el 60.2% de estas viviendas la cocina no es un recinto independiente (no está separada de la sala comedor) y 94.1 % de ellas tiene un patio de servicio o azotehuela al que se accede desde la cocina.

En la mayoría de los casos encuestados (88.9%) las familias obtuvieron su vivienda a través del programa de interés social, pero algunas (4.4%) la compraron a un particular que fue beneficiado y en otros casos la rentan (3.3%). El tiempo promedio de espera, desde que los beneficiarios se incorporaron al programa hasta que recibieron la vivienda, fue de 3.56 años, pero existen familias (14.7%) que debieron esperar más de ocho años para que ésta les fuera entregada. Finalmente, a pesar de ser un requisito para "postular", sólo 74.9% de los jefes encuestados declaró haber formado parte de un grupo de demandantes. [11]

4.2. Características sociodemográficas y económicas de las familias beneficiadas con vivienda de interés social

La población beneficiada, por su parte, está formada principalmente (en el 56.3%) por familias en un ciclo vital intermedio, es decir, con jefes de entre 35 y 60 años de edad. Las familias con jefes menores de 35 años (ciclo inicial) representan el 35.3% y las que tienen jefes mayores de 60 años, el 8.4%. En general, las atendidas por FONHAPO tienden a ser un poco más viejas (12.4% de los jefes tiene más de 60 años).

La mayor parte de las familias (72.6%) son nucleares en cualquiera de sus formas, mientras que el 24.1 % de ellas es extendida, participación que sube al 32.9% entre las beneficiadas por FONHAPO. El tamaño promedio de los hogares nucleares es de 4.05 personas por vivienda, y de los extendidos es de 5.5 personas por vivienda. Sin embargo, en el 18.2% de las viviendas se detectaron familias numerosas (de 6 o más miembros) y en el 36.5% de los casos hay de uno a tres niños menores de cinco años. En el 40.9% hay de uno a cinco niños de 6 a 12 años. Llama también la atención que en el 65.6% de los casos el número de personas en la vivienda no se ha modificado desde que llegaron a ella, si bien en los que llevan más tiempo (6 años), sólo 40% de las familias permanecen igual.

Como era de esperar, hay predominio de familias con jefes hombres, pero también llama la atención el alto porcentaje (21.3%) de jefes mujeres que han sido beneficiadas, especialmente por FONHAPO, donde representan el 29.3% del total.

En cuanto a las características económicas de las familias, como se dijo, la acción habitacional de FIVIDESU y FONHAPO está dirigida a familias que se caracterizan por tener bajos ingresos. En los últimos años estos organismos han establecido como límite superior para ser beneficiado un ingreso familiar que ha variado entre 2.5 y 4.5 veces el salario mínimo. [12] En el momento en que se hizo la encuesta, el salario mínimo mensual era de 549 pesos, por lo que el ingreso de las familias no debía superar en ningún caso los 2,470 pesos. La encuesta permitió detectar que el promedio de ingresos familiares de las unidades estudiadas era de 2,563.17 pesos, es decir, levemente superior a lo que se establece como límite para otorgar la vivienda. Sin embargo, este promedio refleja una

situación muy heterogénea en la que una gran parte de las familias (40.6%) recibe ingresos superiores al límite estipulado para ser beneficiario, mientras que un porcentaje apreciable (24.4%) recibe salarios por debajo de los 2.5 salarios mínimos.

Sin duda el ingreso tiene que ver con las actividades económicas que desempeñan los beneficiarios y las diferentes alternativas que tienen las familias para subsistir. Los datos relacionados con la actividad principal del jefe de familia indican que un 11.2% se declaró obrero activo, 42.3% dijo ser empleado activo, 28.9% trabajador por cuenta propia activo y sólo un 1.9% dijo estar desempleado. También se encontró que en el 6.8% de los casos la actividad del jefe era ama de casa, 3.9% era jefe o patrón y 4.6% era jubilado. Al mismo tiempo, en el 10.7% de los casos encuestados el jefe declaró tener una segunda actividad remunerada, mientras que en el 34% de los hogares trabaja sólo el jefe y en 49.5% el jefe además de su cónyuge u otro miembro de la familia.

Finalmente, se pudo comprobar que las familias encuestadas tienen también diferentes niveles educacionales, al menos en lo que al jefe y su cónyuge se refiere. Así, mientras que el 3.6% de los jefes se declaró sin educación y 51.4 con primaria completa o incompleta, un 15.3% de ellos tenía estudios de licenciatura o posgrado. Entre los cónyuges, el 59.1 % declaró sólo primaria y 7.8% nivel universitario (licenciatura o posgrado).

4.3. Las características de uso de las viviendas [13]

Entre 1988 y 1995 un gran número de familias (723) con las características mencionadas recibieron en propiedad viviendas como las descritas. Los datos contenidos en el cuadro 1, que muestran una mayoritaria aceptación de la vivienda nueva, hacen suponer que esto significó, en general, un mejoramiento de la situación habitacional para un grupo importante de los beneficiados que antes alquilaban su vivienda (60.2%), compartían con familiares (22.7%) o estaban en situación irregular (9.6%), y también para aquellos que procedían de una vecindad, por lo general muy deteriorada (34.6%), o de campamentos de damnificados por el sismo (8.4%).

Cuadro 1
Opinión general (del jefe o su cónyuge) sobre la vivienda
Según características de la vivienda anterior

Tipo de vivienda anterior	Sí gusta	No gusta	% Total
Vecindad	89.5	10.5	100
Departamento	86.1	13.9	100
Casa sola	85.3	14.7	100
Campamento	93.2	6.8	100
Tenencia vivienda anterior			
Propia	75.5	24.5	100
Alquilada	88.7	11.3	100
De familiares	85.3	14.1	100
Irregular	93.2	6.0	100

Fuente: Encuesta propia

El "gusto por la vivienda" hace referencia y resume el conjunto de dimensiones relacionadas con el uso de la vivienda nueva por cada familia, Sin embargo, la situación general detectada parece modificarse parcialmente al considerar cada aspecto o dimensión habitacional por separado, En lo que sigue se presentan los principales resultados del análisis y, en algunos casos, se contempla la situación que prevalecía en la vivienda anterior.

4.3.1. Según la dimensión física

Las características físicas de las viviendas han proporcionado a un sector importante de los beneficiarios las posibilidades de efectuar parte de sus actividades cotidianas en condiciones de higiene aceptables o, al menos, mejor que en la vivienda anterior. El cuadro 2 muestra algunos indicadores que comprueban estas condiciones.

Cuadro 2
Indicadores de servicios básicos en la vivienda

Servicio Vivienda	Vivienda actual	Vivienda anterior
Agua al interior diario	92.4	76.5
Agua caliente	96.2	45.5
Lavadero independiente	94.4	71.2
W. C. uso exclusivo en la viv.	100	14.0
Instalación cocina	100	80.3

Fuente: Encuesta propia

Del mismo modo, en la mayor parte de los casos encuestados la vivienda nueva ha permitido a los beneficiarios desarrollar sus actividades cotidianas en condiciones aceptables de comodidad, Sin embargo, en este sentido hay situaciones que deben destacarse. En primer lugar, un problema que afecta a una parte importante de las familias (30,2%) es el del hacinamiento (considerado como el uso de uno o más cuartos de la vivienda por 2.5 o más personas). [14] Si bien esta situación parece ser menor que en la vivienda anterior (el 50,5% de los encuestados proviene de viviendas que tenían un solo cuarto), representa todavía una situación habitacional negativa que debería haber sido superada. Por ello, no es de extrañar que el 45% de los encuestados declararan necesitar urgentemente un cuarto más en su vivienda.

El desarrollo de las actividades de la familia se ve afectado también por el tamaño de los recintos y de la vivienda en general. En este sentido, los encuestados han llamado la atención sobre las recámaras, cuya superficie parece ser muy pequeña para colocar camas para adultos, especialmente para el 45.6% de las familias que guardan sus objetos personales en roperos que deben ubicar también en ellas (difícilmente caben en otra área de la vivienda). Por ello, en el 48.3% de los casos se solicitó cuartos más grandes y sólo un en 5% se dijo satisfecho con estos recintos.

Aparte de las recámaras, la vivienda nueva posee una sala comedor que en la mayoría de los casos estaba ausente en la vivienda anterior. Evidentemente, el contar con este recinto aumenta la comodidad de la vivienda pero, en el caso de las analizadas, la sala comedor se transforma en un espacio de uso múltiple donde es indiscutible que unas

actividades dificultan el desarrollo de otras, sobre todo cuando la familia es numerosa. Así, aparte de permitir reunirse y comer a la familia, en el 81.3% de los casos la sala es el lugar donde se ve la televisión; en el 61.2% sirve de lugar para estudiar y en el 37.9% es usada también para que jueguen los niños. Esta situación se hace más conflictiva en los casos en que la cocina está integrada espacialmente a la sala comedor.

Los problemas por la falta de adecuación de la vivienda a las actividades de los usuarios tienen que ver, en muchos casos, con la carencia de mobiliario o el uso de muebles inapropiados para los nuevos espacios. Así, el 5.7% de las familias deben guardar sus pertenencias en cajas por falta de closets y roperos y un 38.8% de ellas no poseen muebles de cocina aparte de la estufa y el fregadero.

En relación con los espacios externos o colectivos que se ofrecen, se han detectado situaciones poco satisfactorias en el proceso de uso. En el caso de las unidades pequeñas, porque no tienen los espacios necesarios para efectuar actividades de grupo, para que jueguen los niños o para independizarse de los vecinos. En el caso de las grandes unidades, porque los espacios colectivos están deteriorados, abandonados y en muchos casos, son peligrosos. Sin embargo, estas dificultades para el uso social de los espacios públicos se relacionan también con los problemas administrativos de los edificios, aspecto que será tratado más adelante.

En síntesis y como parecen confirmar los propios encuestados (véase cuadro 3) al respecto de los aspectos físicos, hay un mejoramiento de las condiciones de las familias beneficiadas, sobre todo en cuanto a higiene y especialmente si se compara la situación actual con la vivienda anterior.

Pero existen también ciertas características que dificultan el proceso de uso, especialmente en términos de la comodidad para efectuar algunas actividades y que requerirían ser estudiadas con mayor profundidad, relacionándolas, a través de análisis estadísticos más finos, con las características familiares de los beneficiados (tamaño, aspectos socioeconómicos, etc.), así como con sus condiciones habitacionales previas. Esto es un objetivo de la siguiente etapa del presente estudio.

Cuadro 3
Comparación de aspectos de vivienda actual con vivienda anterior
(% de encuestados)

Opinión	Mejor	Igual	Peor	Total
Opinión baño	65.0	22.5	12.5	100
Opinión tamaño vivienda	49.9	15.7	34.4	100
Vivienda FIVIDESU				
Opinión baño	64.2	24.8	11.0	100
Opinión tamaño vivienda	46.9	17.8	35.4	100
Vivienda FONHAPO				
Opinión baño	67.7	14.9	17.4	100
Opinión tamaño vivienda	60.2	8.1	31.7	100

Fuente: Encuesta propia.

4.3.2. Dimensión económica

Es indudable que los actuales requerimientos económicos vinculados al uso de los programas impactan en la situación general de los beneficiarios, especialmente en estos últimos años en que los problemas de la población se han agudizado como resultado de la crisis que afecta al país. Uno de los conflictos importantes detectados es la dificultad de los beneficiarios para pagar la cuota mensual por el crédito otorgado para la compra de la vivienda. Si bien en promedio esta cuota es de 332 pesos (con mínimas diferencias entre ambos organismos), se ha podido constatar que el 31.9% de las familias no está al día en el pago de su cuota mensual, y de quienes no han pagado, casi el 80% declara que esto se debe principalmente a dificultades económicas.

Otra de las demandas económicas en el uso de la vivienda es el pago del impuesto predial y el agua, lo que representa gastos nuevos para casi todos aquéllos que antes alquilaban o compartían la vivienda. Sin embargo, hasta ahora, estos pagos han sido asumidos sólo por el 58.7% de los encuestados en el caso del predial, y por el 50.8% en el caso del agua. En parte esto se debe a dificultades económicas de las familias, pero también hay muchos casos en que todavía no se han comenzado a cobrar oficialmente estos rubros.

La nueva vivienda ha significado, también, gastos importantes para las familias por adecuación o terminación constructiva de ella. En muchos casos las viviendas han sido entregadas sin acabados o con problemas serios en las instalaciones hidráulicas o de gas, lo que ha llevado al 74.2% de los beneficiarios a efectuar (y pagar) arreglos para poder usar la vivienda.

Finalmente, el uso de la vivienda significa para los beneficiados un gasto permanente en administración y mantenimiento del conjunto y su vivienda. En este sentido, 50.1 % de ellos declaró necesitar de nuevos arreglos en su vivienda, los cuales están pendientes por falta de presupuesto. En cuanto a la administración, 49.1 % de los encuestados debe pagar una cuota de mantenimiento y, de ellos, 28.1 % está atrasado en ese pago.

Por todos estos motivos, un 44.6% de los encuestados ha declarado que ahora gasta más en vivienda que en su situación anterior; 23.2% gasta aproximadamente más o menos lo mismo, y sólo para el 21.7% la nueva vivienda representa un gasto menor. En estas condiciones, el 35.9% de las familias encuestadas ha buscado nuevos ingresos para enfrentar el gasto en vivienda, y 38.6% declara que ha debido restringir otros gastos o satisfactores, entre los que menciona la recreación y el vestido o varios juntos.

Parece ser, entonces, que las demandas económicas del programa tienen un impacto diferenciado entre la población beneficiada, pero afectan las condiciones de vida de una parte importante de ella. Frente a esto, la nueva vivienda no parece facilitar las cosas, ya que sólo en el 1.0% de los casos se ha podido destinar un espacio en ella para el desarrollo de alguna actividad económica que permita un mayor ingreso a la familia en cuestión.

4.3.3. Dimensión administrativa

En los conjuntos analizados existen también serios problemas en relación con los espacios comunes o de uso social, que están afectando negativamente la vida cotidiana de las familias que los habitan. Una parte importante de estos problemas tiene que ver con las características físicas de esos espacios, pero la mayor parte está vinculada a las formas y posibilidades reales que tienen los ocupantes para administrar ese uso social.

Así, en 31.2% de los casos se reconoció que no existe ninguna forma de organización para administrar el edificio o conjunto habitacional. Además, como se vio anteriormente, en muchos casos no existe una cuota para administración y en aquellos en los que existe, hay un porcentaje de familias que no paga. Es importante señalar que quienes están retrasados en el mantenimiento lo adjudican principalmente a la falta de dinero, pero también a la desconfianza en quien administra.

Otro de los problemas detectados en relación con la dimensión administrativa de la vivienda es e] individualismo y la falta de cooperación y de cuidado de los ocupantes, exista o no una instancia de administración. En este sentido, sólo el 36% de los encuestados consideró que en su edificio o unidad todos los vecinos se preocupan por cuidar los espacios comunes, y el 54% dijo que son muy pocos los que lo hacen. En el 10% de los casos se reconoció un descuido total de los vecinos para con la propiedad común. Evidentemente, estos datos reflejan sobre todo la opinión de los encuestados en cuanto a sus vecinos y sus cualidades cívicas frente a las propias. Pero reflejan también las situaciones internas que se viven en cuanto al uso social del espacio. [15]

Sucede, entonces que los tres principales problemas colectivos de la unidad han resultado ser las peleas o conflictos entre vecinos, la falta de cooperación y participación, y la inseguridad y delincuencia en el edificio o conjunto. Está claro, entonces, que las condiciones en que se organiza el uso social del espacio no son las adecuadas, y por ello se están deteriorando no sólo las edificaciones, sino también la calidad de vida y la vida social de las familias beneficiadas. Esto lo aprecian los encuestados al opinar sobre las relaciones que establecen con sus vecinos en esta vivienda, en comparación con su vivienda anterior.

Cuadro 4
Opinión sobre las relaciones vecinales en la vivienda nueva
(% de encuestados)

Opinión	Mejor	Igual	Peor	Total
Total	21.6	62.4	16.0	100
Vivienda FIVIDESU	20.2	63.6	16.3	100
Vivienda FONHAPO	26.9	58.1	15.0	100

4.3.4. Dimensión urbana

Los programas evaluados se localizan en áreas muy diferentes del centro y de la periferia y en casi todas las delegaciones políticas del D.F. Esto significa que existen diversas situaciones en relación con la dimensión urbana y, por lo tanto, en el proceso de uso de la vivienda. En este trabajo la dimensión urbana es la menos estudiada, dada la complejidad y magnitud que adquiere este análisis para la ciudad de México, y en circunstancias en las que los conjuntos seleccionados se han agrupado en estratos que consideran como criterio importante de diferenciación la localización central o periférica de cada uno. [16]

En todo caso, algunos datos muy generales obtenidos hasta ahora muestran que la mayor parte de la población declaró que tenía y utilizaba la escuela primaria y la secundaria, el supermercado y las tiendas de la colonia, el servicio médico y las farmacias, así como los parques y las plazas de la zona. Fueron pocos los casos en los que se detectó carencia

de equipamiento básico o dificultades para su uso. De los que no usan el servicio médico de su colonia, el 127.1 % dijo que era porque no había; en relación con la secundaria, fue el 2.0%; con la primaria, el 4.7% y con la farmacia, el 18.9%. Se observó, también, que todos estos porcentajes se elevaban en los casos de los conjuntos localizados en la periferia.

Sin embargo, cuando los encuestados evaluaron algunas características de su localización en comparación con la vivienda anterior se pudo observar que muy pocos de ellos sienten haber mejorado de manera ostensible. Así, sólo el 13% de ellos declaró que los vecinos actuales eran mejor que los anteriores; 31 % consideró mejor el servicio de limpia; 14% dijo que había más seguridad y 26.3% encontró mejor el transporte. Por todo esto llama la atención que en la mayor parte de los casos (71 %) se declarara que la colonia sí gusta.

5. A manera de conclusión

Los antecedentes obtenidos en este estudio son todavía pocos para extraer conclusiones definitivas en relación con las características del uso de la vivienda de interés social, o para evaluar el cambio que esta vivienda ha significado en las condiciones de vida de la población beneficiada. Sin embargo, se pueden señalar algunos antecedentes básicos que adquieren importancia en el momento actual.

En primer término, resalta el que si bien la nueva vivienda permite condiciones adecuadas para ciertas actividades (ligadas a la higiene), presenta todavía limitaciones serias para el desarrollo de otras indispensables, como pueden ser el dormir, el estudiar o el descansar.

En segundo lugar, parece estar claro que el uso de la nueva vivienda representa un gasto apreciable para las familias, que no todas pueden enfrentar y que ha tenido efectos negativos en la posibilidad de obtener otros satisfactores cotidianos. Además, estos problemas ocurren en circunstancias de una importante diferenciación socioeconómica de las familias beneficiadas, las cuales son muy heterogéneas en su calidad de "sector de bajos ingresos"

En tercer término; existen problemas serios en relación con el uso social del espacio en los conjuntos, de tal forma que se observa un deterioro de las relaciones entre los vecinos y también en las edificaciones. Esto es importante destacarlo en circunstancias en las que todos los programas habitacionales de los organismos estudiados privilegian las soluciones para grupos.

Por último, reconociendo las limitaciones del análisis de la dimensión urbana, parece ser que las condiciones de servicios y equipamiento para los conjuntos no satisfacen a los beneficiados, quienes tienden a encontrar poca mejoría o incluso peores situaciones en su nueva vivienda.

A pesar de todo lo anterior, es evidente que la nueva vivienda sirve a los beneficiarios y ellos lo reconocen cuando declaran en un 87.6% que gustan efectivamente de su vivienda y en un 71.0% que gustan de su colonia. Pero esto parece deberse, principalmente, a que la vivienda es una propiedad y representa un patrimonio para los hijos, y no tanto a que puedan llevar en ella una vida cotidiana con comodidad y agrado. Por eso también la gran mayoría (73%) se iría de la vivienda si tuviera la oportunidad de seleccionar otra, y lo haría "para mejorar y vivir en otras condiciones".

Parece estar claro, entonces, que los programas de interés social y la vivienda que apoyan los organismos públicos en la ciudad de México podrían perfeccionarse para hacerse más efectivos y para que cumplan un papel más destacado en el mejoramiento de las condiciones de vida de la población pobre que resulta beneficiada. Para que esto sea posible, es necesario modificar algunas condiciones que caracterizan a cada una de las dimensiones analizadas en este trabajo. Por ello sería importante continuar y profundizar la investigación de estos tópicos especialmente en lo que hace referencia a:

a) La diversificación de los tipos de viviendas y de las características físicas de los programas. En este sentido es necesario investigar más sobre los espacios habitacionales, servicios y equipamiento que se requieren para la vida cotidiana de las familias, así como en lo que se refiere al tamaño y las características de los conjuntos, de tal modo que se diversifique la oferta actual.

b) Las condiciones de financiamiento y, en general, los compromisos económicos que caracterizan actualmente a la vivienda y los programas de interés social. Se requiere, especialmente, definir procedimientos y mecanismos adecuados a la población pobre que no puede acudir a la banca hipotecaria en ninguna de sus formas actuales, y que presenta situaciones socioeconómicas muy diferentes en su interior.

c) Las posibilidades de organización de los usuarios y el papel de los diferentes agentes (especialmente el gobierno local) en la mantención y administración de los conjuntos habitacionales. Esto está estrechamente vinculado al análisis y definición de las formas de postulación (individual o grupal), acceso y propiedad de la vivienda de interés social; y

d) Las condiciones que determinan la localización de los programas habitacionales. En este sentido, es necesario buscar y proponer mecanismos que permitan contar con suelo accesible para los grupos de menores ingresos, y analizar las posibilidades para orientar y dirigir el crecimiento urbano que de todas maneras tendrá la ciudad de México en los próximos años.

CITAS

[*] Este trabajo es resultado de la investigación "Pobreza, vivienda y política social en la ZMCM" que se desarrolla en el Departamento de Sociología de la UAM-Azcapotzalco con apoyo de CONACYT.

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

[1] La carencia de vivienda afecta también a la población de las áreas rurales, pero ello constituye un tema de estudio diferente.

[2] La investigación sobre estos tópicos contiene interesantes y valiosos aportes de estudios particulares sobre la relación familia-vivienda. En México se han considerado como clásicos el de Lewis (1961) y Lomnitz (1975) y más recientemente, Lima Barrios (1992).

[3] En el caso de México, ver los trabajos publicados por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, por el Instituto Nacional de la Vivienda y por el INFONAVIT. También los interesantes trabajos de Ballent (1995) y de Giglia (1995).

[4] Las condiciones y la calidad de vida han sido temas importantes en la investigación social desde hace algún tiempo, ya sea por la recuperación de un enfoque de tipo

funcionalista que fue dejado parcialmente de lado durante un cierto periodo, o bien porque se busca analizar los efectos concretos de la crisis económica y de los modelos de desarrollo de numerosos países en la actualidad. Especialmente el fenómeno de la pobreza. Ver, por ejemplo, Cortés Alcalá (1995); Puente y Legorreta, coords. (1988).

[5] El programa exige también compromisos económicos previos a la entrega y uso de la vivienda. Se trata, por lo general, de un ahorro para la compra del suelo, para la edificación y un "enganche" o pago inicial.

[6] Estas familias constituyen una muestra representativa de la población beneficiada por programas de vivienda nueva, cuyas viviendas fueron seleccionadas de acuerdo con los siguientes criterios: antigüedad (antiguas, viviendas entregadas entre 1988 y 1991; nuevas, entre 1992 y 1995); localización: centro y periferia; tamaño de la unidad: pequeñas hasta 50 viviendas y grandes mayores de 50 viviendas. Se definieron así ocho estratos que permitieron agrupar el universo de análisis y seleccionar la muestra.

[7] FONHAPO, Fondo Nacional de Habitaciones Populares, es un organismo que actúa a nivel nacional y que fue creado en 1982. Se caracteriza porque atiende sólo a familias de bajos ingresos que forman grupos organizados y que para este efecto deben constituir asociaciones civiles o cooperativas. FIVIDESU, por su parte, es un fideicomiso creado por el DDF con objetivos similares a los de FONHAPO, pero con requisitos financieros algo diferentes. Está destinado a atender sólo la demanda de familias de bajos ingresos residentes en el Distrito Federal.

[8] Es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

[9] Indudablemente un estudio de este tipo debe considerar no sólo el D. F. sino toda la Zona Metropolitana de la ciudad de México. Restringirse al Distrito Federal ha sido consecuencia de las dificultades para obtener la información total sobre la acción efectuada por los organismos públicos de vivienda en los últimos años.

[10] Estas son: A Obregón. Azcapotzalco, Coyoacán, Cuauhtémoc. G. A. Madero. Iztacalco, Iztapalapa. M. Hidalgo. Tlalpan y V. Carranza.

[11] Lo que suele ocurrir en estos casos es que durante el periodo de gestión y espera de la vivienda hay familias que deben abandonar el proceso, generalmente por incapacidad económica o bien porque no son aceptadas por los organismos cofinanciadores (banca privada). Esto perjudica al grupo, el cual debe buscar, para poder proseguir con el programa, una familia que reemplace a la desplazada: la nueva familia se incorpora, normalmente, en el momento de la entrega de las viviendas.

[12] Algo que ha caracterizado a los organismos públicos de vivienda en el país, desde fines de los ochenta, ha sido el continuo cambio en sus reglas de operación. Es decir, en los criterios y condiciones que establecen para actuar.

[13] Todas las opiniones que se consideran para el desarrollo de esta parte del trabajo corresponden al jefe o a su cónyuge. Por lo tanto, no reflejan necesariamente la relación que otros miembros de la familia como los ancianos, jóvenes o niños, tengan con la vivienda. Actualmente se amplía el trabajo de campo considerando básicamente a los jóvenes.

[14] Este porcentaje es mayor que el 14.8% calculado para las viviendas del Distrito Federal para 1990. Véase Villavicencio (1995a).

[15] Estos temas están siendo estudiados actualmente con mayor amplitud, a través de entrevistas en profundidad con algunos informantes clave.

[16] Actualmente se desarrollan dos tesis de maestría vinculadas a este tema y con base en la información obtenida en la encuesta.

BIBLIOGRAFÍA:

Amérigo, María (1995), *Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno*. Alianza Editorial. España.

Ballent, Ánahí (1995), "La modernización del habitar metropolitano. Viviendas multifamiliares de alta densidad en la Ciudad de México 1940-1970". Informe de Investigación, Programa de Cultura Urbana, UAM-Iztapalapa.

B.N.H.U.O.P. (1963), "Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco". Cortés, Alcalá Luis (1995), *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Fundamentos. Madrid.

COPLAMAR (1982), *Necesidades esenciales en México: Vivienda*. Siglo XXI, vol. 3. México.

Díaz Camacho, A. (1993), "La acción de FONHAPO en el Área Metropolitana de la Ciudad de México", en Ramírez y Stolarski (comps.), *Vivienda Popular Metropolitana*. Ed. Cambio XXI. México.

Giglia, Ángela (1995), "Vecinos e instituciones. Cultura ciudadana y gestión del espacio compartido". Informe de Investigación, Programa de Cultura Urbana, UAM-Iztapalapa.

INFONAVIT (1976), "Concreto vivo: Unidad Habitacional Iztacalco"

----- (1977), "Conjuntos Habitacionales Infonavit"

Lewis, Oscar (1961), *Antropología de la Pobreza*. Fondo de Cultura Económica. México.

Lima Barrios, F. (1992), *Familia Popular, sus Prácticas y la Conformación de una Cultura*. INAH, México.

Lomnitz, Larissa (1975), *Cómo Sobreviven los Marginados*, Siglo XXI, México

Mercado, Serafín *et al.* (1995), "Habitabilidad de la vivienda urbana" Universidad Nacional Autónoma de México.

Noelle, Luise (1983), "Los multifamiliares de Mario Pani", en *Arquitectura y Sociedad* núm. 28

Puente S. y J. Legorreta (coords). (1988), *Medio Ambiente y Calidad de Vida*, DDF-UAM. Plaza y Valdés, México.

Setién, M. Luisa (1993), *Indicadores Sociales de Calidad de Vida*, CIS, Madrid. UNICEF

----- (1985), *Necesidades Básicas y Calidad de Vida*, Lima.

Villavicencio, Judith (1995), "La política habitacional y las alternativas de vivienda para los pobres en la Ciudad de México" en *Sociológica* Año 10, núm. 29, Septiembre-Diciembre.

----- (1995b) Capítulo "Vivienda" del *Documento base para elaborar el Programa de Desarrollo Urbano del D. F.* Programa de Estudios Metropolitanos. UAM.

Zamacona, G. (1993), "FICAPRO. Programas y perfil de los beneficiarios", en Ramírez y Stolarski (comps.), *Vivienda Popular Metropolitana*. Ed. Cambio XXI, México.