

Prolegómeno de una ciudad inhabitable

David Mena A.

La obra que se reseña puede considerarse como una agenda mínima de la política pública de vivienda, conformada aquí por el análisis y las recomendaciones de diversos especialistas en la materia. En primer lugar destaca el estudio acerca de la incidencia que tiene el esquema institucional y sus ordenamientos jurídicos en la dinámica del crecimiento de la ciudad de México y del proceso habitacional.

El artículo de Marco Antonio Michel resume las adaptaciones de la acción pública de vivienda en respuesta a las transformaciones del proceso de urbanización en la

ciudad de México. Su conclusión señala dos variables complementarias en la solución del problema habitacional, las cuales restringen el margen de maniobra y eficacia de la política de vivienda: la concentración del ingreso y el desequilibrio regional. Así, el esbozo de una nueva política de vivienda no puede sustraerse al replanteamiento de la política general de desarrollo; la megalópolis no es un accidente y la forma en que en ella se acentúan las necesidades de vivienda, tiene que ver con las distorsiones y desasignaciones del modelo productivo, que demarcan

*Marco A. Michel (Coord.)
Procesos habitacionales en la
ciudad de México.
UAM-I/SEDUE, Cuadernos
Universitarios 51, México, 1988.*

los límites de la eficacia de los instrumentos y políticas habitacionales.

Gustavo Garza puntualiza el proceso y las dimensiones del crecimiento urbano de la ciudad de México. En su breve análisis de los problemas intrametropolitanos —contaminación, insuficiencia de transporte, vivienda, etc.—, invita a pensar sobre qué tan decididamente los capitalinos podemos transitar de la fase de metrópoli a megalópolis. Desde luego, y también lo señala el autor, no se trata de una decisión que sólo tenemos que plantearnos los habitantes de esta ciudad, sino también los del resto del país, en la medida que la solución de los problemas capitalinos requiere de volúmenes crecientes de inversión pública que podrían ser destinados al desarrollo regional.

Antonio Azuela destaca el rezago del marco legal respecto a la complejidad del problema de la vivienda en la ciudad de México. La intervención del Estado en la producción de vivienda ha carecido de un esquema jurídico homogéneo al generar formas de propiedad que dificultan el traspaso regular y su circulación en el mercado inmobiliario. Por otro lado, el proceso de

conversión de tierra rural en urbana está sometido a procedimientos legales que son rebasados ampliamente por la necesidad de suelo urbano para usos habitacionales. En esa medida, se amplían los vacíos de la capacidad reguladora del Estado y persisten la irregularidad y el abuso de particulares, al mismo tiempo que se condiciona el otorgamiento de infraestructura y servicios urbanos; es decir, se restringe el proceso de urbanización mismo. En un segundo nivel, analiza de manera más específica las políticas que han orientado la producción pública y privada de vivienda.

Alfonso X. Iracheta revisa las políticas de regularización de la tenencia de la tierra y de constitución de reservas territoriales, a partir de sus efectos en algunas zonas del Distrito Federal y municipios conurbados del estado de México. Su objetivo es señalar las deficiencias en la planeación y ejecución de las dependencias encargadas de llevar a cabo estos procesos. Destaca, además de las limitaciones estructurales, las insuficiencias de la capacidad de gestión administrativa que, en todo caso, no son de importancia menor en el

agravamiento del problema habitacional metropolitano.

Martha Scheingart describe la articulación de las acciones públicas y la orientación de la inversión privada para atender la demanda global de vivienda en la zona metropolitana de la ciudad de México. La pregunta que despierta su análisis es si los instrumentos promocionales para la producción y adquisición de vivienda han sido los más adecuados, considerando la viabilidad misma de las unidades productoras públicas y privadas, así como las características de los segmentos de demanda en el mercado. La conclusión inevitable es que ciertos cambios oportunos en la inducción de la inversión del sector privado por parte del gobierno, habrían aligerado la carga de este último, evitando significativamente la complejidad que ha alcanzado el problema de la vivienda en la metrópoli.

Rene Coulomb analiza la evolución del mercado para vivienda en arrendamiento. Este autor señala que una vez que el dinamismo de este mercado permitió un uso más intensivo del suelo urbano, conteniendo el crecimiento de la zona metropolitana, el retiro del Estado

y de los agentes privados de este mercado limitó el aprovechamiento de la infraestructura y los servicios, en tanto la mancha urbana ha llegado a las zonas de amortiguamiento y contención ecológica. Se muestra una ciudad que no tiene hacia dónde expandirse y que no puede albergar a los segmentos de escasos recursos en su interior, lo cual se explica por la insolencia del mercado de arrendamiento en gran parte de la megalópolis, reclamando un conjunto de políticas más eficaces que emergentes, en este aspecto.

Los vacíos de la política pública de vivienda señalados por los tres especialistas anteriores plantean verdaderos retos al sector gubernamental encargado de esta materia, que en años pasados parece haber caído en la disipación. La megalópolis realmente obliga a decisiones que conjuguen una gran dosis de voluntad política, con una dosis extrema de racionalidad y coherencia técnica.

Por último, en un nivel de mayor complejidad, Priscilla Connolly y Marin Maydon agregan nuevas variables al estudio del proceso habitacional. La primera analiza las relaciones

laborales en el sector de la construcción al explorar los efectos de la desorganización del gremio de los trabajadores de la construcción, en sus dimensiones de sobreexplotación, bajo nivel de calificación, inestabilidad en esta categoría laboral y falta de previsión y seguridad social. Por su parte, Marin Maydon señala los efectos de la inestabilidad de precios en la viabilidad de los esquemas de financiamiento de la vivienda, lo que limita la cobertura de los programas públicos a partir de 1982.

Al final de la publicación, María Elba González y Miguel Hernández actualizan los conceptos básicos para la evaluación del problema habitacional y ofrecen un detallado apéndice estadístico y proyecciones para el año 2000 con las que el lector puede ponerle cifras a su perplejidad.

En suma, *los procesos habitacionales en la ciudad de México* no escapan del todo a nuestro control. Su complejidad actual es en gran medida descifrable, pero la agenda de la política pública en esta materia resulta bastante abultada y algunas de las acciones firmes e inteligentes para resolver este

problema pasan por otras agendas de la actividad gubernamental. Quizá sea éste el resultado más útil de la obra reseñada, ya que nos delimita los parámetros y esferas de acción de la futura intervención gubernamental y nos permite tener mayores elementos para anticipar la eficacia de las decisiones que en esta materia se adopten.

