

# Balance y perspectivas de la vivienda en México

Jorge Jiménez

**P**ara el año 2 000 se requerirán cerca de 12 millones de viviendas en el país. Esto significa, hacer tres cuartas partes del número de viviendas existentes en la actualidad y a razón de un millón de viviendas por año. De esta cantidad a realizar, el 43.5% se requerirá por demanda de crecimiento poblacional, el 40.5% por reposición de vivienda y el 16% para satisfacer el déficit habitacional que se habrá acumulado a esas fechas.

Sin embargo, el Estado mexicano no ha preparado una política de vivienda que plantee resolver esta necesidad insoslayable. Intentando demostrar una mayor capacidad de la que se tiene en realidad, el Gobierno ha recurrido a la justificación tecnológica, es decir, a la demagogia con estadística que no permite hacer una evaluación real de las posibilidades con las que se cuenta, para resolver esta necesidad de la población del país.

## Las acciones de vivienda del sexenio

En la actualidad, según las cifras oficiales se han realizado un millón y medio de "acciones de vivienda" en el país. Para empezar, habría que aclarar lo que significa el término acciones de vivienda. Fue acuñado a principios de sexenio, cuando se dio inicio a los Programas Nacionales de Vivienda (PRONADEVIS) y nació, más que con el interés de diferenciar los tipos de programas que emprendidos en el terreno habitacional, con la idea de inflar los datos estadísticos que se obtienen de la suma de "muchas acciones baratas con pocas acciones caras". No es extraño que el término se haya visto ligado a aquel primer programa de 1984, el de las "mil acciones de vivienda diarias" de triste memoria.

Pues bien, si el término "acciones de vivienda"



se encuentra ligado a los PRONADEVIS habrá que analizar lo que se ofreció llevar a cabo con estos programas. Inicialmente se ofrecieron cerca de un millón setecientas acciones de viviendas en números cerrados, por lo que el millón y medio, supuestamente realizado, arrastra ya un incumplimiento del 14%.

Por otro lado, si analizamos lo que trae consigo el millón y medio de acciones de vivienda, podemos observar que, por un lado, se incluyen ahí muchas "acciones baratas", más de 350 mil, que tienen un promedio de crédito por acción de alrededor de 500,000 pesos de 1988. Si se usaron para materiales de construcción corresponden a algo así como a tres millares de tabique, y si se usaron

para adquirir lotes baratos, cualquiera que esté familiarizado con programas de vivienda sabe que la incidencia del suelo en el costo de la vivienda es de alrededor del 3%. Aquí encontramos, entonces la primera falla del término "acciones de vivienda". ¿Qué entendemos por vivienda? ¿Podemos considerar los accesorios y los programas de lotes y servicios como programas de vivienda? ¿A partir de qué porcentaje de inversión, podemos considerar que los créditos tienen una influencia importante en los programas habitacionales?

Indudablemente que la respuesta será en el orden de que, ni los programas de lotes y servicios ni los de accesorios para la vivienda, pueden ser considerados como programas de vivienda, si acaso,

como coadyuvantes importantes. Es, entonces que del millón y medio habría que descontar este tipo de programas, por lo que nos quedarían, poco más del millón de acciones de vivienda.

Aun esta cantidad superior al millón de viviendas que resta es cuestionable. Los informes parciales de los organismos de vivienda apenas suman poco más de novecientas mil viviendas, 951,410 para ser exactos. Quiere decir, que para los informes muchas de las cifras tienen su porcentaje de inflación. No es extraño para nadie, que uno de los papeles que cumple la SEDUE al concentrar la información y difundirla, es darle el giro propagandístico.

Al final de cuentas, encontramos que lo realizado apenas alcanza una cifra superior a las novecientas mil "acciones de vivienda" es decir que se alcanzó el 55% de lo programado en los PRONADEVIS y el 63% del millón y medio publicitado. Con lo realizado en 5 años se alcanzaría a cubrir, apenas lo requerido por demanda por crecimiento natural en dos años, ya que el Programa Nacional para el Desarrollo Urbano y la Vivienda establece, para ese rubro, la cifra de 500 mil viviendas anuales. Aquí cabría hacer un paréntesis. De esta cifra de 500 mil viviendas requeridas por crecimiento natural, se usa la de 350 mil para señalar que es la de aquellos que ganan menos de 2 veces el salario mínimo. Si se opta por esta cifra, hay que descontar del total lo hecho por el FOVI que está dirigido hacia aquellos que ganan un salario superior al mencionado.

Por otra parte, en este breve análisis se ha dejado pasar las cifras dobles, es decir, lo que se informa en un organismo, como FOVI que da el crédito, y lo que se informa en otro como FIVIDESU que lo ejerce. Esto, evidentemente, reduciría los alcances obtenidos.

## Proyecciones

El análisis anterior no se hace por rigor académico, sino para del balance hacer acopio de fuerzas y ver las posibilidades de resolver la creciente y no solucionada demanda habitacional. Lo anteriormente señalado nos ha llevado a hacer la proyección de que de mantenerse la actual producción de vivienda, es posible que en un lapso de 12 años apenas se logren dos millones de viviendas, es decir, la sexta parte de lo que se requeriría resolver. Nos queda, pues, la necesidad de ver qué se necesitaría hacer para resolver el déficit, ya que por esa vía institucional ejercida no se ve clara la solución.

No es extraño que a partir de los programas nacionales de vivienda, tal como fueron concebidos, la industria de la construcción se haya visto abatida en su producción. Se calcula que durante el sexenio esta industria trabajó, en su conjunto, a la mitad de su capacidad. Este último año de 88 esta reducción llegó a la cuarta parte. Quiere decir, en números redondos, que aprovechando la capacidad instalada de dicha industria se podría obtener el doble de lo que se hizo en el sexenio, es decir, dos millones de viviendas. Tal producción nos daría una cantidad de 4 millones de viviendas en doce años, cifra que si bien nos acerca más a la solución, deja un déficit del 60% .

A partir de este breve análisis, podemos observar que para hacer este esfuerzo habitacional sin precedentes, sería necesario no sólo multiplicar por doce la inversión en vivienda de este último sexenio, sino además asumir por parte del Estado lo que no tendría capacidad la iniciativa privada de hacer. Me refiero a la industria de la construcción. Y esto implica, desde ampliar la capacidad de dicha industria hasta reconsiderar la posición antiestatista de moda

de los actuales gobiernos, para emprender una acción importante en este sentido.

Por otra parte, la actual forma de hacer vivienda tiene que cambiar. No es justo, que hacer vivienda se considere como un delito y como un negocio tanto para autoridades como para comerciantes, es decir, que se tenga que pasar por innumerables trámites inefables, para demostrar que no se va a hacer daño a nadie con la construcción, y que la vivienda es un lujo por el que se tiene que erogar hasta un 20% del costo para trámites y otro tanto para el lucro de los constructores. Tendrá que cambiar, también, la forma de hacer propietario al beneficiario, actualmente, el trámite notarial es tardado y complicado para asumir una tarea masiva.

Para asumir la tarea de dotar de vivienda a todos los mexicanos se debe contar con la participación de todos los sectores de la población. Si hacer vivienda por la vía institucional es considerado un delito, para las organizaciones civiles y sociales, este delito es además, político. No es posible seguir operando con esta mentalidad.

### **Posibilidades**

Para conjuntar los esfuerzos de todos los organismos institucionales y civiles se requiere de un *organismo único de vivienda descentralizado*, que regule la importante producción y asignación de vivienda que es necesario hacer para que nuestros compatriotas tengan una vivienda digna en los albores del siglo XXI. Y es el momento de emprender su creación.

Las funciones de este organismo tendrían que iniciarse con la centralización de los trámites de regularización, construcción y asignación; la norma-

tización del proceso de construcción. El acopio de recursos por todas las fuentes posibles, inclusive innovando a través de la creación de mecanismos de cajas de ahorro, fideicomisos y otros procedimientos de ahorro e inversión más accesibles a la población. Retomar la vocación hipotecaria de los bancos y el manejo centralizado de los fondos distribuyéndolos por tipo de programa. La utilización de prototipos de vivienda y costos base de las diferentes acciones a emprender, para simplificar el proceso tanto en lo administrativo como en lo técnico.

Esta centralización de algunas acciones se tendría que equilibrar con la descentralización de la operación de los programas, es decir, desde la búsqueda de reserva territorial local, organización de los beneficiarios y ejecución del programa, hasta la realización de los proyectos y programas necesarios a efectuar en los plazos determinados previamente.

Sin lugar a dudas, y para terminar, la labor de vivienda no estaría completa sin intervenir en la cuestión de la vivienda de alquiler. Actualmente más de la mitad de la vivienda de la capital, por citar un ejemplo, consiste en vivienda de alquiler. Las fórmulas legales de carácter nacional, en favor de los inquilinos, es una labor que debe marcar el inicio de la solución al problema habitacional y debe continuarse con programas que aseguren la permanencia de los vecinos en sus lugares de residencia, y más de aquellos que cuentan con ingresos mínimos. La determinación de los montos de rentas de acuerdo a patrones claramente establecidos, como fijar ésta en proporción del avalúo oficial de la propiedad y los ingresos de los propietarios, así como el establecimiento de responsabilidades en el mantenimiento de las viviendas, son factores que urge desarrollar. Si esto fuera incompatible con el comercio de la propiedad, sería importante evaluar si la vi-

vienda puede seguir siendo objeto de lucro desmedido por parte de los caseros, o es una función a realizar por el Estado.

Esto es, el panorama que ofrece la situación habitacional en el país y las posibilidades de resolver su problemática. Propuestas habría muchas si existiera la voluntad política de enfrentarlo. Por ahora, no vemos que se piense a futuro como algunos lo hemos hecho este momento, la inmediatez de nuestros gobiernos nos empuja cada día a pensar en que sólo otro gobierno, de carácter popular,

se impondrá la tarea de resolverlo. Mientras tanto, y si no se toma en serio este problema habitacional que se nos presenta, de aquí al año 2 000 veremos crecer las ciudades del país como hasta ahora lo hemos visto. Millones de viviendas precarias serán producidas por los propios pobladores y estarán ubicadas en terrenos irregulares sin servicios. Se le llamará a esto el "crecimiento anárquico" y se culpará a la inmigración, al crecimiento poblacional y a la pobreza de tal efecto. Sin embargo, para nosotros es de sobra conocida su procedencia. 🙏



Arturo Limón Toledo