

22
2 ej.

RECEIVED
BIBLIOTECA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
1994



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ECONOMIA

**LOS PROBLEMAS ECONOMICOS Y
SOCIALES DE MEXICO
EL CASO DE LA VIVIENDA, 1970-1991**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN ECONOMIA

P R E S E N T A

ADOLFO CARVAJAL VAZQUEZ

MEXICO, D. F.

1994

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A mi madre Ma. del Refugio Vázquez quien con humildad, esfuerzo y dedicación supo encausarme por el camino correcto de la vida.

A mis hermanos que desinteresadamente me apoyaron durante el desarrollo de mi formación profesional.

A todas aquellas personas que indirectamente contribuyeron con la culminación de esta etapa profesional.

Al amor de mi vida la Lic. M. Ivonne Chavelas Hdz. por su comprensión y sacrificio de tiempos de esposa durante la finalización del proyecto de tesis.

A mi adorada bebita M. Yeniha Ahiney por no haber podido estar continuamente cerca durante sus primeros días de vida.

En especial mi agradecimiento al Dr. Bernardo Navarro Benitez, por el excelente apoyo profesional que me brindó durante la dirección de la investigación del tema, no obstante sus múltiples ocupaciones tanto en la Fundación Cambio XXI como en la UAM-Xochimilco.

INTRODUCCION	PAG.
	6
CAPITULO I POLITICA ECONOMICA Y VIVIENDA	11
1.1 POLITICA ECONOMICA Y VIVIENDA	12
1.2 INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION Y LA RIQUEZA NACIONAL, ESTATAL Y REGIONAL	18
1.3 CONCENTRACION DE LA RIQUEZA E INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION	24
1.4 EL MERCADO DE VIVIENDA	28
1.5 VIVIENDA Y MARGINACION ECONOMICO-SOCIAL	41
CAPITULO II LA PROBLEMÁTICA SOCIAL DE LA VIVIENDA	50
2.1 CRECIMIENTO POBLACIONAL Y DEMANDA HABITACIONAL	51
2.2 LA FORMULACION TEORICA SOBRE LA VIVIENDA	60
2.3 POLITICAS GENERALES Y PARTICULARES ORIENTADAS A LA OBTENCION DE VIVIENDA	64
2.4 LA POLITICA COMO INSTRUMENTO DE LUCHA SOCIAL PARA LA OBTENCION DE VIVIENDA	69
2.5 LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION Y EL DESARROLLO ECONOMICO	75
CAPITULO III. EL ENTORNO TECNOLOGICO NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA VIVIENDA POPULAR	85
3.1 LA POLITICA DE LA VIVIENDA POPULAR EN EL AMBITO INTERNACIONAL: ALGUNAS EXPERIENCIAS	86
3.2 LA TECNOLOGIA Y SU USO EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA POPULAR	92
3.3 LAS ALTERNATIVAS TECNOLOGICAS EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION	99
CONCLUSIVAS Y RECOMENDACIONES	110

INTRODUCCION

Los estudios recientes sobre la problemática de vivienda giran en torno a dos conceptos principales: el concepto general y el concepto particular. En el primer concepto, los análisis van encaminados a las concepciones globales que se tienen de la problemática habitacional de los pueblos del mundo con mayor demanda de vivienda, que de alguna manera aportan sus experiencias en la lucha de los demás pueblos por encontrar la respuesta idónea a sus requerimientos de vivienda. El segundo concepto, nos permite ubicar el problema en base a nuestras necesidades de investigación, es decir, nos señala los límites del caso específico a desarrollar.

En este sentido, la investigación del tema: "Los problemas económicos y sociales de México. El caso de la vivienda, 1970-1991", se ubica dentro de estos conceptos.

De esta manera, nuestro objetivo general se limita al estudio de la problemática de vivienda y la dinámica participativa que han tenido los principales sectores de la economía en la solución al cada vez más complejo fenómeno habitacional del país.

Ante este hecho, en México la vivienda es considerada como un derecho constitucional, rango que le permite ocupar de entrada un espacio en la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Sexenal y en los Programas Nacionales de Vivienda, los cuales renuevan constantemente los instrumentos de promoción y financiamiento habitacional, a través del Estado, sin que con ello se logren resultados globales óptimos pero sí un beneficio considerable que en una mayor

proporción corresponde a las Zonas Metropolitanas y periféricas del país mientras que una menor proporción la absorbe el resto de las zonas, como se observa durante el desarrollo de los capítulos.

Los antecedentes más representativos contenidos en el período de estudio (1970-1991), demuestran las constantes variaciones existentes en el sector construcción respecto a los programas y las necesidades reales de la población. Por ejemplo, los altibajos registrados en la industria de la construcción en materia de inversión hacia la producción de vivienda, indican claramente que del total de viviendas demandadas por la población, solamente se llega a cubrir el 31 por ciento. Esto quiere decir que los esfuerzos del Estado por reducir el déficit acumulado han sido insuficientes y que los mecanismos que le auxilian no son los correctos.

Las modificaciones y creación de nuevos programas urbanísticos, hacen de los ochenta una etapa con perfil económico inducido en materia de vivienda primero, porque se oferta la vivienda terminada a una parte de la Población Económicamente Activa (PEA) y segundo, porque los beneficiados suelen ser grupos organizados que militan en el sindicalismo oficial, lo que trae como consecuencia que los ciudadanos que perciben el salario mínimo o menos ingresos, desisten automáticamente de la posibilidad de hacerse de una vivienda digna comenzando por renunciar a los trámites totales o parciales ya hechos ante los promotores de vivienda, todo por no contar con el suficiente respaldo financiero ante los organismos responsables de los programas de vivienda recomendados por el Estado. Decisión atribuida, fundamentalmente, a dos principales razones. En primer lugar, a la desventaja económica del

trabajador ante la relación ingreso-precio del bien vivienda y en segundo lugar, a la existencia mínima de créditos y el excesivo requerimiento documental de legalización como derechohabiente.

Por otra parte, la requisición de viviendas de emergencia, como consecuencia del sismo de 1985, suspende temporalmente los programas de construcción de vivienda implementadas por el gobierno para dar prioridad a la construcción de improvisadas viviendas que por el momento dieran albergue a la población afectada del Distrito Federal. Ciudad que fue la más lastimada por los fatídicos temblores del 19 y 20 de septiembre de 1985.

En este orden, la investigación del fenómeno habitacional en México ha tomado un carisma muy especial desde que se le ubica como la ciudad más poblada del mundo. Por lo cual su análisis particular requiere de la consideración y aplicación de las principales variables económico-sociales contenidas en el **PLAN GLOBAL DE DESARROLLO**, de manera que el cuerpo de la investigación considera cuestionamientos que son del dominio popular, como el déficit de vivienda acumulado (continua demanda y escasa oferta), pérdida del poder adquisitivo (incremento desproporcionado de los precios en relación al salario), solvencia o insolvencia económica (selección precisa de beneficiarios de créditos bancarios e institucionales para vivienda), regularización de la tenencia de la tierra y escrituración. Aspectos que están plenamente relacionados con la escasa oferta de vivienda para las ciudades mayormente pobladas del país, principalmente de aquellas ciudades metropolitanas concentradoras de las actividades productivas, pero que son rebasadas ampliamente por las necesidades de sus habitantes.

La metodología utilizada en el estudio nos lleva primeramente a determinar el diagnóstico del bien, es decir, nos permite ubicar los antecedentes y las causas del por qué no se ha podido solucionar el problema habitacional en nuestro país; los logros y avances conjuntos de las gestiones de los sectores: público, privado y, principalmente, del sector social. Lo que nos permite evaluar la participación de cada uno de ellos respecto al comportamiento de la oferta y demanda de vivienda en el mercado formal e informal.

Además de poder ubicar el cómo distribuir a la población demandante del bien, en los espacios cada vez menos disponibles de las ciudades altamente pobladas, y que por lo general siempre recaen en las ciudades más industrializadas.

Con el desarrollo del análisis, se pretende conocer el largo camino que falta por recorrer en materia de vivienda; así como las políticas y aperturas de espacios creados para la población carente de vivienda con el firme propósito de disminuir considerablemente el déficit de vivienda que perdura hasta nuestros días. Sobre todo, ubicando también las causas que realmente cuestionan las acciones en torno a la vivienda y que se pueden ver con detalle en el **CAPITULO I (POLITICA ECONOMICA Y VIVIENDA POPULAR)** las cuales siguen siendo un parámetro de importancia en las acciones emprendidas por el Estado, a través del desarrollo de sus Programas y Políticas de vivienda, que en coordinación con los lineamientos del Plan Global de Desarrollo sirven para regular los requerimientos sociales de mayor prioridad, llegando a sobresalir el importante papel que representa la gestión espontánea del sector popular como una nueva modalidad de organización interna, pero que sin embargo, no resulta suficiente el conocer

solamente las causas que han originado el problema, sino que también resulta conveniente conocer las respuestas que se han dado a la problemática de vivienda y lo que se puede hacer todavía.

La segunda parte contiene un análisis de la problemática social de la vivienda y los aspectos políticos en que incurrir las ciudades ubicadas en las principales zonas metropolitanas del país (D.F.; Edo. de México; Nuevo León y Jalisco), condiciones que se desarrollan a detalle en los **CAPITULOS II Y III (LA PROBLEMÁTICA SOCIAL DE LA VIVIENDA; Y EL ENTORNO TECNOLÓGICO INTERNACIONAL Y NACIONAL DE LA VIVIENDA POPULAR, RESPECTIVAMENTE)**.

Finalmente, en las **CONCLUSIVAS Y RECOMENDACIONES** se hace énfasis en la necesidad de continuar con el modelo neoliberal pero ajustándolo a los cambios que el país requiere en estos momentos de apertura, en donde los acuerdos del TLC, implican una reconsideración de nuestras regiones, de las periferias y metrópolis, de las políticas y acciones conjuntas que apoyen el crecimiento manifiesto de la ciudades medias pero desde un enfoque de concertación entre estas zonas y así dar respuesta real a los problemas económico-sociales como lo son el fenómeno habitacional, la falta de alternativas tecnológicas en construcción, la escasez de programas de financiamiento a la vivienda que consideren el ingreso de los demandantes potenciales. Así como las **RECOMENDACIONES** que se desprenden del estudio como una inquietud para contribuir en la búsqueda de las soluciones y esfuerzos conjuntos para abatir los costos de las variables que inciden directamente en los precios de la vivienda.

CAPITULO I. POLITICA ECONOMICA Y VIVIENDA POPULAR

En este capítulo se pretende dar a conocer la manera en que la Política Gubernamental ha venido afectando la producción, apropiación y designación de vivienda en los últimos 8 años, así como destacar la forma en que dichas políticas han contribuido a la concentración de la riqueza con sus correspondientes desajustes económicos entre la población asentada en las metrópolis de Monterrey, Guadalajara y de la ZMCM (Zona Metropolitana de la Ciudad de México).

1.1 POLITICA ECONOMICA Y VIVIENDA

La Política Económica, instrumentada por el Gobierno, ha marcado la pauta para poder observar con detenimiento la forma en que ha sido afectada la industria de la construcción en los últimos 8 años y la incidencia que ello implica en los precios de los materiales de la construcción de vivienda y la mano de obra. Política que actúa, básicamente, bajo tres criterios principales:

Primero. Resolviendo la situación sobre el precepto constitucional de que "cada familia debe contar con una vivienda digna y decorosa".

Segundo. Convirtiendo a la vivienda en un factor fundamental para el reordenamiento racional de los asentamientos urbanos en el territorio nacional.

Tercero. Considerando el efecto multiplicador de la vivienda popular dentro de la actividad económica, reactivando el aparato productivo y promoviendo el empleo.

Estos lineamientos fortalecen al Sistema Nacional de Vivienda, que en coordinación con los institutos especializados y las dependencias federales, los organismos estatales y municipales, contribuyen a la solución del agobiante problema de demanda de vivienda popular.

En las zonas urbanas, la disponibilidad de los recursos de cada entidad siguen un comportamiento central que induce a que los beneficios lleguen, en una mayor proporción, a las zonas de más concentración

poblacional, aunque no se puede decir lo mismo en cuanto al sector popular se refiere puesto que la producción de vivienda se destina a determinados grupos sociales con requerimientos mercantiles, confirmando así la existencia de un criterio predominantemente industrial, que no responde a las necesidades populares de vivienda de las metrópolis.

Los cambios sustanciales en Política de Vivienda contenidos en el Plan Global de Desarrollo 1980-1982, se derivan de los lineamientos sobre Política Regional y de Desarrollo Urbano a través de diagnósticos, acciones y programas de vivienda.

Conociendo el desarrollo de la manera en que ha sido afectada la construcción de vivienda como resultado de la aplicación de la Política Económica instrumentada por el Gobierno en los últimos 8 años, y que incide directamente en los precios de los materiales de la construcción y la mano de obra, es como se llega a la situación real que opera en el problema de vivienda.

Para poder desarrollar este objetivo, fue necesario iniciar con los lineamientos de la Política Económica del Estado, los cuales siempre han recurrido a la dinámica de la acumulación capitalista para poder crear las condiciones adecuadas a las necesidades de los dueños del capital.

Durante el período 71-76, la actividad económica se caracterizó por un moderado crecimiento y una aceleración inflacionaria. (1)

(1) Guillén, Héctor. Orígenes de la crisis en México 1940/1982, pp. 46- 61.

La economía crece a una tasa media anual del 5 por ciento y la inflación se acelera hasta llegar a una media anual del 14 por ciento. También se acentúan más los desequilibrios financieros en el sector público y la balanza de pagos (cuenta corriente).

Para salir del problema, el Estado plantea dos alternativas: 1) la que consiste en elevar el precio de los bienes y servicios producidos por las empresas estatales; y, 2) la que recurre al endeudamiento externo.

En el primer caso, el Estado decide no aumentar el precio de los bienes y servicios producidos por las empresas estatales para evitar disminuir la tasa de beneficio de los empresarios privados y crear fuertes presiones inflacionarias. Explicación que tiene que ver, ciertamente, con el incremento en los precios de los materiales de la industria de la construcción y el comportamiento que guardan los salarios, sin olvidar con ello los costos inherentes que anteceden a la construcción de una vivienda como son: costo del terreno, costo de escrituración, licencia de construcción, prediales, infraestructura, etc. Que de alguna manera son cubiertos con los ahorros de muchos años de trabajo; créditos a largo plazo; financiamientos personales; ingresos por ventas de algunas propiedades y otros.

Medios todos ellos, que de alguna manera tienen algo en común: el tiempo. El cual tiene más relevancia cuando se inician los pagos de los compromisos adquiridos, porque de no hacerlos a su debido tiempo se incurre en otra carga financiera como son los intereses. Esto indudablemente, deja fuera a un mayor número de demandantes de vivienda popular. Sin embargo, por la

importancia que guarda dentro de la PEA (Población Económicamente Activa), es conveniente considerar a este sector como un consumidor potencial que ha sobrevivido a las restricciones, que en materia de vivienda, le ha puesto la industria de la construcción como consecuencia de la política económica instrumentada por el gobierno.

Partiendo de este enfoque, tenemos que la vivienda de carácter popular tiende a ocupar un lugar importante en el desarrollo que muestra la industria de la construcción en México, lo que induce a que se haga mucho énfasis en la dinámica económica que guardan las principales áreas geográficas del país y en especial en aquellas ciudades mayormente pobladas como Guadalajara, Monterrey, el Distrito Federal y de la propia ZMCM. Ciudades diferenciadas unas con otras en cuanto se hace presente la aplicación de cualquier variable económica que, indirectamente, afecta el ingreso familiar e impide al sector popular satisfacer su demanda.

El Estado, al decidirse por el endeudamiento como segunda opción, utiliza las únicas vías disponibles para hacerlo: el endeudamiento interno y el endeudamiento externo. El primero llega a representar hasta el 59 por ciento del financiamiento total, mientras que el segundo, alcanza en promedio 41 por ciento del financiamiento del sector público.

En consecuencia, en el país se produce un proceso inflacionario por el exceso de demanda generado por los fuertes gastos públicos - avalados con la creación de moneda - y los aumentos en los salarios, lo que conduce a la devaluación del peso. (2)

(2) Loría, Eduardo. México: Distribución del ingreso y crecimiento 1980-1986. Investigación Económica 194, octubre-diciembre de 1990, UNAM pp. 109-124.

Por otra parte, en los años del período 80-86, la política salarial estuvo sumamente restrictiva lo que hace que se asiente la devaluación del tipo de cambio y aumenten los precios y tarifas del sector público. Esto provoca un impacto directo en los precios internos y un estancamiento del PIB (Producto Interno Bruto), lo que lleva a la aplicación del PLANADE (Plan Nacional de Desarrollo) 1989-1994, con miras a lograr la reactivación del crecimiento a través de la estabilización continua de la economía, la ampliación de la disponibilidad de recursos y la modernización económica.

Enfoques que de alguna forma van encaminados a lograr una mejora salarial, una reactivación de la inversión, a mantener un superávit en la cuenta corriente y alcanzar un aumento de la inversión pública en actividades realmente productivas.

Esto demuestra que, el Estado mexicano desarrolla sus políticas económicas a favor de los intereses de los grupos dominantes, los cuales canalizan los capitales de otras áreas económicas a las zonas urbanas de mayor desarrollo, como puede observarse en las Zonas Metropolitanas de la Ciudad de México (ZMCM), Guadalajara y Monterrey.

Los efectos que ello implica son más notables en las ciudades de las metrópolis debido a que las políticas económicas estatales, en materia de vivienda popular, no responden a la demanda real de este sector en el cual se concentran requerimientos potenciales de vivienda y de otros servicios.

Esto no es más que una situación media similar a la de los países en vías de desarrollo en donde los proyectos y programas de infraestructura y regularización de la -

tenencia de la tierra, así como la escrituración correspondiente, llegan a tardar más de los 20 años.

1.2 LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION Y LA RIQUEZA NACIONAL, ESTATAL Y REGIONAL

Las situaciones anteriores dan pie a que se analice el comportamiento que guarda el PIB (Producto Interno Bruto Real) durante el período 1976-1991 (Cuadro No.1), para poder conocer el tipo de resultados que se obtienen al aplicar una política económica de aceleración del crecimiento y continuación del proteccionismo, sobre todo después de 1977. (3) Política que repercute, de manera significativa, sobre el sector secundario al que pertenece la industria de la construcción, la cual varía fuertemente respecto al PIB cuando su crecimiento es negativo y en tiempos de recuperación económica su crecimiento es más significativo que el alcanzado por el PIB (ver gráfica No. 1).

Por ejemplo, en el período 1976-1978 las tasas del PIB fueron de 4.2, 3.4 y 8.2 por ciento, mientras que para el sector secundario y la construcción fueron de 5.3, 2.6 y 10.4; 4.6, - 5.3 y 12.4 por ciento, respectivamente. Esta baja en el producto se acentúa más en la construcción que en el PIB y el sector secundario.

En los períodos que van de 1979 a 1982 y de 1983 a 1991 puede observarse, distintivamente, la misma tendencia en el PIB, el sector secundario y la construcción.

(3) IDEM. Orígenes de la crisis en México 1940/1982, pp. 63-64.

CUADRO No. 1
PRODUCTO INTERNO BRUTO Y LA CONSTRUCCION

CONCEPTO	PERIODO (*)			PERIODO (**)				PERIODO (***)								
	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
PRODUCTO INTERNO BRUTO REAL	435.8	457.7	712.0	4,126.6	4,970.1	4,862.2	5,831.7	4,628.9	4,796.0	4,928.4	4,735.7	4,817.7	4,874.0	5,824.7	5,352.6	5,445.6
TASA (%)	4.2	3.4	8.2	9.2	8.3	8.8	(8.6)	(4.2)	3.6	2.6	(3.8)	1.7	1.2	3.3	4.4	3.6
SECTOR SECUNDARIO	214.9	228.6	243.6	1,340.5	1,464.4	1,595.8	1,562.8	1,423.0	1,490.2	1,562.2	1,474.3	1,522.8	1,539.3	1,644.0	1,734.7	1,789.0
TASA (%)	5.3	2.6	10.4	11.4	9.2	9.0	(2.1)	(8.9)	4.7	4.8	(5.6)	3.3	2.4	5.4	5.5	3.1
CONSTRUCCION	34.3	32.5	34.5	255.7	287.3	328.6	305.4	246.8	260.0	267.1	239.5	244.5	245.2	258.4	267.8	274.7
TASA(%)	4.6	(5.3)	12.4	13.0	12.3	14.4	(7.1)	(19.2)	5.4	2.7	(10.3)	2.8	(6.4)	1.1	2.0	2.6

NOTAS: (*) MILES DE MILLONES DE PESOS DE 1980, CIENEZUELA, FEBRERO 1987 P. 196.

(**) MILES DE MILLONES DE PESOS DE 1980, CIENEZUELA, OCTUBRE DE 1987, 143.

(***) MILES DE MILLONES DE PESOS DE 1980, CIENEZUELA, DICIEMBRE DE 1992, P.238.

Los efectos emanados del comportamiento que guardan la construcción respecto al PIB y el sector secundario no se dejan esperar.

Con la descentralización gubernamental, política promovida por el expresidente Miguel de la Madrid (1982-1986), se afecta la generación de riqueza en la ciudad, principalmente el Distrito Federal que genera un 27.5 por ciento del Producto Interno Bruto Nacional y a los 17 municipios conurbados, los cuales tienen una participación del 9.5 por ciento, que sumados ambos aportan el 37 por ciento del total. (4)

A esto se agrega la intervención de la PEA (Población Económicamente Activa) del Estado de México, que contribuye en el sector secundario con el 38.8 por ciento de la misma. (5)

Por otra parte, de la población ocupada en el Estado de Jalisco el 32.8 por ciento está canalizada hacia el sector secundario. Mientras que el Estado de Nuevo León emplea el 45.6 por ciento en ese mismo sector. (6)

(4) El economista, 11 de mayo de 1993, p. 31

(5) XI Censo General de Población y Vivienda del Estado de México, 1990.

(6) XI Censo General de Población y Vivienda de los Estados de Jalisco y Nuevo León, 1990.

Bajo esta dinámica, el sector construcción integra su valor bruto de la producción a través de dos principales sectores: el informal; constituido por la autoconstrucción que se realiza en el país y que equivale, aproximadamente, al 46.9 por ciento del total y los profesionales y técnicos que operan por cuenta propia, que significa alrededor del 13 por ciento y; el sector organizado de la industria de la construcción (CNIC), que representa un 40.1 por ciento de la actividad constructora. (7)

Es indudable que la importancia de la construcción radica en el impacto que tiene en los indicadores macroeconómicos del país, como en el caso de su participación en el proceso de inversión, la generación de empleos directos e indirectos y la interdependencia que mantiene con otras actividades económicas.

Esto permite a la industria de la construcción aplicar proyectos de vivienda sobre tres líneas generales, como lo señala el estudio de Aguilera, Manuel, sobre " Los retos del desarrollo urbano y la vivienda en las ciudades mexicanas en la última década del siglo XX ", y que son los siguientes:

Sobre la vivienda predominantemente unifamiliar, para clases medias y altas, construida por compañías inmobiliarias o constructoras, con financiamiento bancario y ajustados a las normas municipales.

(7) Situación Actual de la Construcción en México, Revista Mexicana de la Construcción No. 364, febrero de 1985, pp. 57-66.

Para la vivienda edificada por organismos gubernamentales que, por lo general, cumplen con la triple función de promotores de la vivienda, de otorgantes de crédito y de agentes de subsidios.

De ordinario, estos proyectos suelen estar acompañados con obras de urbanización que elevan sensiblemente el costo unitario de las viviendas. A menudo incorporada a programas de seguridad social, la población beneficiada por estos programas la constituyen empleados públicos y trabajadores asalariados de ingresos medios.

Proyectos hacia la vivienda progresiva, producida por el sector popular. Amplios sectores de la población construyen sus albergues al margen de los mecanismos financieros, de las normas administrativas municipales y de las propias leyes. A menudo, son edificadas en terrenos ejidales o comunales que, no obstante la prohibición de enajenarse, son objeto de un comercio ilegal que siempre ofrece la esperanza de regularizar la posesión de la tierra. Desprovistos de servicios públicos, los asentamientos de este genero constituyen el principal elemento de expansión de la mancha urbana de las ciudades. Son edificaciones, que en muchos casos, progresivamente van mejorando la calidad de las construcciones a medida que se introduce la infraestructura urbana; en otras ocasiones, son caseríos condenados permanentemente a ser tugurios.

Estos mismos productores han tenido que adaptar su capacidad productiva a los lineamientos generales que prevalecen en la economía adaptándose, sutilmente, a los cambios que la misma dinámica económica exige, como lo establece la política de vivienda en el Programa Nacional de Vivienda, que instrumenta los lineamientos

apropiados para que las autoridades en turno atiendan la demanda global sobre tres puntos:

Primero. Enfrentando la situación sobre el precepto constitucional de que "cada familia debe contar con una vivienda digna y decorosa".

Segundo. Considerando a la vivienda como un factor fundamental para el reordenamiento racional de los asentamientos urbanos en el territorio nacional.

Tercero. Resaltando la importancia y el efecto multiplicador de la vivienda popular dentro de la actividad económica y sobre todo, reactivando el aparato productivo y promoviendo el empleo.

Con éstos preceptos, se llega a fortalecer el Sistema Nacional de Vivienda que en coordinación con los institutos especializados y las dependencias federales, los organismos estatales y municipales, buscan dar solución al agobiante problema de la vivienda.

Ante la magnitud de los rezagos en vivienda y los altos costos que implica su producción, se determina la política de Vivienda conforme a un enfoque de aproximación por etapas. En donde la política habitacional es orientada inicialmente a proporcionar seguridad en la tenencia de la tierra, en los servicios básicos y en el espacio para que las familias puedan desarrollar libremente sus actividades cotidianas.

1.3 CONCENTRACION DE LA RIQUEZA E INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

La actividad económico-social que prevalece en el país se manifiesta directamente en los sectores productivos. Su crecimiento va ligado al sector social de manera desproporcionada, de igual forma, cuando se presenta un crecimiento negativo, el efecto mayor lo recibe el sector social. En este sentido, la concentración de la riqueza es determinada por la intervención que los sectores productivos tienen dentro del PIB (Producto Interno Bruto). Contexto en el que se encuentra inmerso el sector secundario al que pertenece la construcción. La cual interviene, de acuerdo a la estructura oficial, tanto en el sector público como en el privado. Que en su giro de vivienda, encamina sus actividades hacia el sector privado como fuente segura de ingresos y en menor proporción al sector público. Esto implica, que parte de la construcción de viviendas para el sector social las realiza a través de los Organismos e Institutos de Vivienda o grupos sociales organizados, aunque en los últimos años dejan de ser entidades constructoras para pasar a ser organismos promotores y financieros de vivienda, como en el caso del Infonavit y el Fovissste, que delegan la responsabilidad de construcción en la iniciativa privada.

En este orden, la concentración del capital continúa en manos privadas vía la distribución del ingreso (ver cuadro No. 2). En donde se hace un desglose del mismo durante el período que va de 1979 a 1991, para poder observar en que proporción es asignado. Por ejemplo, del ingreso nacional disponible de 1979, que sumó la cantidad de 3,651.3 (miles de millones de pesos de 1980), provinieron directamente de tres factores: del capital y otros (1,831.4 miles de millones de pesos); del trabajo (masa salarial) cuya cantidad alcanza los

CUADRO No. 2
INGRESO NACIONAL DISPONIBLE Y ASIGNACION
(MILES DE MILLONES DE PESOS DE 1980)

CONCEPTO	PERIODO												
	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
INGRESO NACIONAL DISPONIBLE	3,613.5	3,964.2	4,277.1	4,895.1	5,206.1	5,998.6	6,180.8	6,852.4	6,823.1	4,141.6	4,374.7	4,441.8	4,859.2
INGRESO DEL FACTOR CAPITAL Y OTROS	1,611.4	2,005.9	2,087.9	1,763.7	2,096.7	2,284.6	2,368.8	3,118.2	2,254.4	2,648.2	2,684.2	2,514.8	2,578.8
INGRESO DEL FACTOR TRABAJO (MANA SALARIAL)	1,562.5	1,613.4	1,824.8	1,704.4	1,344.6	1,381.4	1,428.2	1,581.2	1,796.1	1,275.8	1,293.3	1,307.8	1,343.9
IMPUESTOS INDIRECTOS NETOS DE SE INSIDIOS	337.4	342.9	343.3	6,333.9	343.3	366.8	459.7	376.7	467.5	463.4	477.3	509.2	523.4
ASIGNACION DEL INGRESO DISPONIBLE													
CONSUMO DE GOBIERNO	417.1	448.7	523.9	505.9	487.5	442.9	454.1	479.2	412.1	408.5	409.3	419.2	437.4
CONSUMO PRIVADO	2,791.8	2,908.8	3,138.4	2,974.9	2,417.4	3,023.2	3,174.4	3,227.7	3,179.7	3,381.5	3,548.9	3,746.9	4,051.1
AHORRO	484.4	686.7	622.4	418.3	579.3	530.4	5,532.3	195.7	431.3	359.6	416.5	400.9	378.5
REMUNERACION POR ACTIVIDAD ECONOMICA	548.8	544.1	636.3	596.3	425.9	433.7	453.8	433.3	428.3	428.3	442.9	444.6	487.7
CONTRIBUCION	178.1	183.1	211.3	188.3	136.7	133.9	141	138.2	122.4	114.3	118.3	134.7	133.8

FUENTE: CII (MEX-89) EN SU TIRAJE DE 1980 (PP. 171 Y 172), Y DECEMBER DE 1992, PP. 340 Y 345.

1,562.5 miles de millones, y del factor impuestos indirectos netos de subsidios que aporta 257.4 miles de millones de pesos de 1980. Pero en la asignación del ingreso, 2,791.8 (miles de millones de pesos de 1980) fueron a parar a manos del sector privado; 442.4 al ahorro y 417.1 al gobierno.

En ese mismo orden, la inversión del sector industrial se encuentra destinada hacia las obras con altos índices de rentabilidad. Tendencia de la acumulación del capital privado que asegura un beneficio superior a lo disponible para los proyectos de vivienda. Quedando en segundo lugar de importancia, los proyectos por encargo, que suelen ser los presentados por los organismos e instituciones del Estado, o los que son financiados por las instituciones bancarias para ciertos grupos organizados del sector popular.

Por otro lado, el sector popular también genera riqueza al industrial, vía la compra de materiales de construcción independientemente de la adquisición de una vivienda de las producidas por la industria del ramo.

Sin embargo, en una primera instancia, es conveniente hacer una aclaración teórico-conceptual del término autogestión, ya que éste concepto viene presentándose con mayor frecuencia al tratar la problemática urbana, en especial la vivienda y servicios de los grupos organizados, ante los organismos especiales del Estado.

Desde el punto de vista de una perspectiva histórica la autogestión se define como la forma de organización de las actividades sociales, tanto de tipo productivo, de servicios, como administrativas, en donde las decisiones sobre su conducción se toman directamente

por los participantes de las mismas, tema que se analiza en el capítulo 2.

1.4 EL MERCADO DE VIVIENDA

El mercado habitacional es, definitivamente, muy dependiente de las variaciones financieras de nuestra economía. Por ello es que la inflación, las elevadas tasas de interés y la pérdida del poder adquisitivo del salario, hacen imposible la mejora económica de la población a manera de que puedan reunir recursos suficientes como para hacer la compra de una vivienda en el mercado.

Esta situación se explica, en cierta medida, a través de la concepción que se tiene de la vivienda como un producto más que se incorpora al mercado para su venta y que se sujeta al juego de la oferta y demanda.

De aquí se desprende que la producción habitacional depende del consumo y este a su vez, de la capacidad y solvencia económica del comprador. Solvencia que puede lograrse si hay mejora en los salarios o se busca la manera de equilibrar el poder adquisitivo perdido durante los últimos años para motivar la concurrencia del trabajador al mercado de la vivienda.

Estas acciones dan pauta para que los sectores sociales con menores ingresos, no aspiren a satisfacer las necesidades básicas de toda familia y de la sociedad misma. Sin embargo, el derecho a la vivienda, incluso elevado a rango constitucional, está en entredicho porque esta necesidad sólo puede ser satisfecha por los sectores de la sociedad con mayor capacidad económica para hacerlo.

Conviene hacer notar que una razón lógica para atacar el problema, tiene que ser a través de una panorámica global y bien integrada que considere, en un todo organizado, los distintos rubros que determinan la construcción de vivienda y así poder satisfacer la demanda probable del año 2000 que se espera alcance los 18.9 millones conforme al comportamiento de 1980. (8)

Datos estadísticos y proyecciones a futuro revelan las necesidades alarmantes respecto a 1990, pues el rezago alcanza los 15.7 millones, y de continuar por el mismo rumbo, harán falta casi 19 millones de casas al finalizar el año 2000. Tendencia nada favorable para atender la demanda real que para el año 2010 estará cercana a los 22 millones de viviendas (punto, febrero de 1988).

Dentro del proceso de concentración de funciones y atribuciones a los ayuntamientos para la expedición de permisos y licencias de construcción, con el propósito de reducir tiempo y costos, el actual gobierno ha propugnado por darle dinamismo y atención a estos trámites desde las bases regionales mismas, evitando con ello los desplazamientos innecesarios a los centros de los gobiernos Federal y Estatal.

(8) Poder Ejecutivo, Programa Nacional de Desarrollo Tecnológico y Científico, México, 1984 pp. 148-152.

Este proceso de cambio, a la fecha, tiene en operación 36 Oficinas Unicas Municipales de Trámites para Vivienda en 17 entidades federativas, de las cuales 11 fueron instaladas en 1990. Asimismo, el **INFONAVIT** modificó las reglas de promoción de vivienda, formalizó convenios con autoridades locales para agilizar la integración de reservas territoriales y ampliar la cobertura de sus delegaciones; el **POVISSSTE** simplifica la entrega de conjuntos habitacionales y la adjudicación de vivienda e inicia el Programa de Escrituración sin la intervención de Notario Público; el **FOVI**, mientras tanto, reglamenta la adjudicación de conjuntos habitacionales, estableciendo un límite de 12 meses para su construcción y 18 meses para su entrega; y el **FONHAPO** interviene con la homogeneización de la estructura organizacional de sus delegaciones creando además, una representación en la Comarca Lagunera.

En materia de financiamiento para los demandantes con ingresos medios, se dan facilidades mediante plazos y condiciones de pago apropiadas a su capacidad, por medio de un uso más extenso de los esquemas de crédito ya existentes, dando lugar a pagos proporcionales al salario. Esquemas que tienen la virtud de hacer el crédito a la vivienda más accesible que las fórmulas tradicionales, reduciendo la necesidad del subsidio y permitiendo una recuperación adecuada de los créditos.

Sin embargo, en un demandante potencial de vivienda que, teniendo ingresos suficientes para cubrir los pagos principales e intereses de los créditos, le resulta difícil hacer frente a los pagos como el enganche, la escrituración y los derechos a la vivienda lo que induce a promover acciones que den facilidades y, en su caso, permitan abatir el costo de estas erogaciones a través de mecanismos de ahorro para

cubrir el costo real de la vivienda y se permita al mismo tiempo, la creación de instrumentos de captación de largo plazo, como el bono bancario para vivienda. Instrumentos que aseguran un rendimiento real y sirven para el financiamiento de créditos, con plazos extendidos como los requiere el financiamiento de la vivienda.

Las tasas de interés del crédito ofrecido en el pasado por la Banca Comercial para la construcción se mantuvieron muy bajas, incluso cuando la inflación ya era alta. Esto generó expectativas de amplias ganancias en el sector, que recientemente se han comprimido por los ajustes en dichas tasas, lo que plantea a los constructores un aparente desestímulo, principalmente en las utilidades, las cuales permiten determinar si los remanentes de la actividad son suficientes para generar una retribución adecuada tanto para los constructores como para los promotores de vivienda.

Entre 1970-1982, sobresale la creación y el funcionamiento de los "fondos solidarios" en materia de vivienda, que son representados por las instituciones y organismos financieros como: **INFONAVIT**, **FOVISSTE** e **INDECO**, los cuales dan un relativo apoyo a los programas administrativos encaminados a cubrir las demandas de vivienda en las zonas de mayor presión política.

Un indicador representativo del comportamiento actual de demanda está vinculado con la población ocupada, que para el segundo trimestre de 1990 representó el 97.3 por ciento de la PEA (Población Económicamente Activa). Entre tanto, para el período 1988-1990 el 82.1 por ciento de la población urbana ocupada (encuesta nacional de empleo urbano, agosto 1990 realizada por

INEGI) recibió más de un salario mínimo y de este porcentaje, el 46.6 por ciento obtuvo un nivel de ingresos de entre 1 y 2 salarios mínimos y el 35.5 por ciento más de 2 salarios mínimos. (9)

A esto se agrega que con un bajo salario, los precios a la alza, y una canasta vacía (ver cuadro No.3), resulta menos que imposible asistir al mercado de vivienda para adquirir tan preciado bien de manera directa (contado), aún por encima de otras necesidades, tales como educación, calzado y vestido. (10)

Estas limitantes, sólo dificultan las acciones de vivienda, por lo que algunos investigadores sociales sostienen como única solución al problema habitacional la capacidad de "generación de una oferta concertada entre los tres sectores de la economía y a bajo costo", para que el grueso de la población carente de vivienda pueda tener acceso a una de ellas.

(9) Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados. Vivienda; situación actual y perspectivas al año 2000. México, siglo XXI, 1982, pp. 75-79.

(10) IIEc. UNAM, El Estado, la Política Habitacional, la Acumulación de Capital y la Reproducción de la Fuerza de Trabajo, pp. 75-81.

**CUADRO No. 3
COMPORTAMIENTO DEL SALARIO Y PERDIDA
DEL PODER ADQUISITIVO DE LOS TRABAJADORES
(CONSUMO DE UNA FAMILIA DE CINCO MIEMBROS) ***

PRODUCTO	UNIDAD (Kg.-L.)	CONSUMO MENSUAL FAMILIA DE 5 PERSONAS (Kg.-L.)	PRECIO UNITARIO	COSTO MENSUAL	PORCENTAJE DEL SALARIO MINIMO QUE ABSORBE EL INCREMENTO DE PRECIOS
			AL 30 DE JUNIO DE 1993 (NUEVOS PESOS)	AL 30 DE JUNIO DE 1993 (NUEVOS PESOS)	
ARROZ	1	3.750	3.62	13.57	3.17
FRIJOL	1	7.200	3.25	23.40	5.47
HUEVO	1	3.150	3.73	11.73	2.74
LECHE FRESCA	1	45.000	2.00	90.00	21.02
BISTEK DE RES	1	6.000	19.00	114.00	26.63
POLLO ENTERO	1	2.700	8.00	21.60	5.05
AZUCAR REFINADA	1	15.450	3.75	57.94	13.53
TORTILLA DE MAIZ	1	44.700	0.75	33.53	7.83
JITOMATE BOLA	1	3.450	4.00	13.80	3.22
CHILE SERRANO	1	1.950	4.00	7.80	1.82
T O T A L				387.36	90.48

FUENTE: (1) ADRI) ELABORADO EN BASE A INFORMACION DIRECTA.

NOTA: (1) SE CONSIDERA EL SALARIO MINIMO REAL DIARIO VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 1993 QUE FUE DE \$ 11.25 NUEVOS PESOS, CORRESPONDIENTE A LOS ESTADOS DE JALISCO Y NAYARIT, ESTADOS UBICADOS EN EL AREA GEOGRAFICA A LA DONDE SE OBTUVO UN INGRESO MENSUAL DE \$ 58.920 NUEVOS PESOS.

Para estar en condiciones de lograrlo, se tiene que romper con las grandes diferencias existentes sobre Políticas y Programas que el Estado promueve y así dar paso a las nuevas formas directas y dinámicas de organización y autogestión popular, como un paliativo natural necesario al cual se integre la mayoría de la población carente de vivienda con la esperanza de que sean considerados en su momento dentro de los Nuevos Programas de Urbanización.

Como puede apreciarse, la Política Económica Mexicana sobre Vivienda, continúa provocando un efecto prolongado de insatisfacción, principalmente en lo que concierne a la Vivienda Popular y sobre todo, en las principales zonas que contempla el estudio cuya representación básicamente está determinada por las ciudades problema como son: Guadalajara, Monterrey y las de la ZMCM.

Basta recordar que hace 30 años las condiciones económicas permitían que se pudiera contar con una vivienda amplia y cómoda. Hoy en día, resulta más afortunado mantener una vivienda en tales características que estar en condiciones de poder adquirir una nueva y de menor precio.

Por ejemplo, los resultados del Programa de Vivienda del INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores), registran un Costo Total al 19 de agosto de 1993, en nuevos pesos, de N\$ 77,599.00 para Jalisco; de N\$ 72,000.00 para el Edo. de México; N\$ 68,500.00, Nuevo León y N\$ 62,000.00 el Distrito Federal y Area Metropolitana. Cotizaciones,

que por lo general, no están al alcance del mayor porcentaje de su población. (11)

De las propuestas de 1982 en el Programa Nacional de Vivienda (2.78 millones de acciones) se llegan a concretar 1.1 millones bajo el giro de vivienda progresiva, 658 mil para vivienda terminada y 964 mil se destinaron al mejoramiento de vivienda.

En el bienio 1985-1986 y de acuerdo a los Programas Nacionales de Inversión en materia de vivienda y por tipo de programa, se observa que de un total disponible de N\$ 626,534.01 (seiscientos veintiséis mil quinientos treinta y cuatro nuevos pesos 01/100), que convertidos a porcentajes, son distribuidos de la siguiente manera: el 87.9 por ciento se destina al Programa de Vivienda Terminada; un 8.55 por ciento al Programa de Vivienda Progresiva; el 1.3 por ciento se destina a Lotes con Servicio; el 7.3 por ciento a Mejoramiento y el restante 0.8 por ciento a Otros Créditos (Programa Nacional Para el Desarrollo de la Vivienda, 1985).

(11) El Nacional, jueves 19 de agosto de 1993.

En cuanto a la conclusión de los proyectos totales sobresale la participación del sector público sobre el sector privado sin que se detecte, necesariamente, un incremento significativo en la oferta de vivienda ni tampoco una abrumadora disponibilidad de recursos financieros, sino más bien se obtiene un respaldo Institucional para continuar con la búsqueda de mejores alternativas habitacionales bajo la conducción y tutela del Programa Financiero de Vivienda.

Ahora bien, los esfuerzos del Estado Mexicano han sido tan variados en la búsqueda de una solución a la demanda total de vivienda que ha tenido incluso, que mantener su política de promoción y tolerancia a la ocupación ilimitada de la tierra, la formación de múltiples asentamientos irregulares para la población de menos recursos y, particularmente, para que los integrantes pobres puedan construir sus hogares utilizando para esto sus propios medios. Es decir, el producto del trabajo de los miembros de la familia empleados, la aplicación mínima de conocimientos sobre construcción y una restringida redistribución de su ingreso para cumplir con sus compromisos cotidianos (trabajo, alimentación, educación, vestido, transporte y pagos de predial, luz, agua, alcantarillado y pavimentación de la colonia, sin dejar a un lado la asesoría técnica que también incide en el ingreso familiar).

Esta política le permite al Estado canalizar la demanda de vivienda y servicios a lugares no contemplados por los programas de urbanización, de tal forma que se despreocupa del alojamiento de las masas trabajadoras y de las zonas destinadas a ello.

En las áreas rurales, muy cercanas a las ciudades o incluso en las áreas suburbanas, se ha manifestado una conversión del ejido en propiedad privada. Ya a partir de la Segunda Guerra Mundial y hasta mediados de los cincuentas, la especulación con el suelo proporcionaba ganancias tales que permitían al especulador amasar grandes fortunas, con el mínimo de riesgos y con la tutela del Estado, quien teniendo los mecanismos legales y fiscales no ponía freno a la especulación del suelo.

Es bastante conocido el hecho de que uno de los sectores menos afectados por los impuestos son los propietarios del suelo y los inmuebles. Por lo que el Estado trata de corregir las irregularidades y opta por afectar también los intereses privados y deja que el valor del suelo quede sujeto al libre juego de las leyes del mercado.

Esta medida resulta contraproducente puesto que provoca un incremento en los costos del bien y un claro descenso en la demanda de amplios sectores de la población de bajos niveles económicos, que se ven obligados a buscar refugio en los terrenos ejidales y comunales que todavía no son contemplados por los proyectos especulativos del sector privado y otra parte de la población, busca la solución a sus problemas de vivienda mediante la invasión de terrenos urbanos, actos muchas veces inducidos, controlados y manipulados por integrantes del gobierno, cuya consecuencia está en la formación de ciudades perdidas en los márgenes de los ríos, minas de arena, etcétera.

Al paso de los años, y con la creciente organización del Movimiento Urbano Popular, los asentamientos irregulares se convirtieron en mantos de problemas

políticos para distintas instancias del gobierno, sobre todo, para aquellas relacionadas con la definición de la tenencia de la tierra y la dotación de servicios, de tal suerte que en la actualidad esos asentamientos son considerados como virus de la oposición organizada y atentan contra la estabilidad del régimen y, por tanto, se juzga necesario eliminarlos por medio de la regularización de los ya existentes y la negación de nuevos espacios a la población que intente instalarse bajo estas modalidades.

Además de las anteriores razones, existen factores económicos que llevan al Estado a replantearse, dentro del Programa Nacional de Desarrollo, las políticas existentes en materia de suelo para vivienda, delegando responsabilidades directas a los organismos especializados para que atiendan la política de "ocupación ilimitada de tierras" desde sus orígenes, particularmente en el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) dado el alto grado de concentración de la población con respecto al total del país y por los costos derivados de la administración y dotación de servicios en una urbe tan grande. Así como por las condiciones de austeridad que actualmente rigen al gasto público, que dificultan cada vez más la creación de una infraestructura y equipamiento urbano adecuado a sus necesidades. (12)

Durante el sexenio anterior, se dio amplio apoyo a la industria de la construcción y al sector inmobiliario con la idea de que se tranquilizaran las presiones políticas que llegaban constantemente del sector social.

(12) Navarro, B. y Pedro Moctezuma. La Urbanización Popular en la Ciudad de México, Editorial Nuestro Tiempo, enero de 1989, pp. 103-109.

En 1984, del presupuesto destinado a la vivienda, 90 por ciento se gastó a través de FOVI (Fondo para la Vivienda), lo cual supone que el 10 por ciento restante se destinó a Programas de Vivienda Popular por conducto de FONHAPO (Fondo nacional de Habitaciones Populares), el Departamento del Distrito Federal y los demás Organismos Estatales de Vivienda que atienden, preferentemente, a la población de escasos recursos, entre la que se encuentra la modalidad autoconstructiva. Tendencia que se sigue observando durante el primer semestre de 1985, en donde de N\$ 72 millones 632 mil nuevos pesos (Carlos Salinas de Gortari, Segundo Informe de Gobierno, Anexo 398) que el sistema bancario canalizó hacia la vivienda de interés social, durante el primer bimestre del año, el 77 por ciento se otorgó por conducto de la banca comercial y sólo el 23 por ciento por medio de la banca de desarrollo. Los contrastes, indudablemente, se determinan entre la inversión destinada a la vivienda terminada y la canalizada a otro tipo de programas que suelen ser interrumpidos por fenómenos naturales no controlados como en el caso del sismo de septiembre de 1985.

Dentro de la política urbana actual, resaltan el aumento de desalojos masivos (como medida de control al crecimiento urbano) y las reubicaciones de varios asentamientos irregulares a zonas muy alejadas y sin ningún servicio. En el estado de México se dio un reacomodo de 200 familias que habitaban zonas irregulares; se desalojó a 150 familias del ejido Minas de Coyote; así como desalojo de colonos de Chimalhuacán y Fraccionamiento Azteca (en Ecatepec).

En el Distrito Federal, los desalojos aumentaron considerablemente, sobre todo en la Delegación

Iztapalapa, en donde los desalojos más difundidos fueron los registrados en el Cerro del Molcajete, la Escalera (Ticomán), Col. Francisco Villa; Palmillas y en la Col. Felipe Angeles.

Con el Programa de Vivienda de 1988, se enfatiza el apoyo a los programas habitacionales, se da una inversión de 5.6 billones de viejos pesos para la construcción de 301 mil casas y departamentos.

Se coloca a la necesidad de vivienda como el elemento central de la política de desarrollo. Acciones que anteceden el esfuerzo hecho durante el quinquenio del régimen de Miguel de la Madrid por terminar un millón 266 mil unidades de vivienda, que se ven superadas con el doble de lo realizado durante sus seis años anteriores; 25 por ciento más que lo alcanzado en los 12 años comprendidos entre 1970 y 1982, y algo más que el total de viviendas edificadas con financiamiento público desde 1925 hasta 1982. (13)

(13) El Mercado de Valores. Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, Nacional Financiera, año XLIII, Suplemento al núm. 24 de 1983, México, 1986, pp. 57-59.

1.5 VIVIENDA Y MARGINACION ECONOMICO-SOCIAL

Por definición, la producción de un bien dentro del sistema capitalista queda sujeto a las leyes comunes del mercado (oferta-demanda), en donde la relación costo-beneficio incide directamente tanto en el sector productivo como en los consumidores finales del bien. Sin embargo, es conveniente señalar que la producción de vivienda corresponde a un triunvirato (sectores: público, privado y social) y cada uno de sus componentes tiene perfectamente definidos sus programas y objetivos, lo que los hace completamente diferentes unos con otros ya que mientras unos son avalados por el Estado, otros lo son por los sectores privado y social pero siempre manteniendo sus relaciones disímiles ante una sociedad propiamente capitalista.

En este contexto, se analiza el efecto que crea a la población carente de vivienda la relativa oferta de la misma, como consecuencia de existir una restricción constante en la inversión de la industria de la construcción hacia este sector, por considerarlo no rentable dentro de sus proyectos de construcción de vivienda. Es decir, aunque las políticas y Programas de Vivienda sean muy ambiciosos, se ven limitados en su aplicación por los términos costo-beneficio usados por la entidad ejecutora (Sector público, sector privado y sector social).

Estos términos difieren entre sí debido a los objetivos particulares que cada entidad ejecutora pretende alcanzar. Diferencias que hacen que la oferta tienda a ser superada ampliamente por la demanda real conforme a la integración de nuevas familias y el rezago que se viene trasladando desde tiempos pasados hasta el presente.

Por ello, al tratar el tema de la oferta de vivienda se recurre a la participación que en este rubro tiene la industria de la construcción, ya que la actividad de esta industria suele ser el indicador económico más significativo en la conducción de la economía lo que trae aparejado un mejoramiento continuo en la oferta de vivienda de los sectores que la conforman.

En este sentido, la producción de viviendas de los principales sectores conforman el total de viviendas ofertadas de las cuales un poco más del 55 por ciento se consumen en el mercado informal y el resto las consume el mercado formal.

Pero aunque las participaciones del sector social merecen atención especial, éstas provienen de sus aportaciones personales o familiares, que en el mayor de los casos son superiores a los créditos obtenidos, y se registran nominalmente sólo para fines contables pero sin incidir directamente en las ganancias de los organismos productores de vivienda.

Esto se debe a que las viviendas populares, terminadas o en proceso de terminación, son consumidas directamente por los miembros integrantes de las organizaciones o grupos sociales promotores.

Problemática derivada en gran medida de los desequilibrios en el desarrollo económico de los distintos sectores, en donde se detecta que algunas áreas dependen, para su operación eficiente, de tecnologías importadas que frecuentemente son mal adaptadas a las condiciones y recursos del país, razonamiento al que hay que agregarle una desvinculación existente entre las universidades, los centros e instituciones de investigación y desarrollo

con las firmas de ingeniería y consultoría, así como todos ellos con los sectores productivos y de servicios. Situación que no contribuye en la medida de lo posible con soluciones que resulten técnica, económica y socialmente acordes a los requerimientos de vivienda. (14)

Ante este hecho, sigue siendo precaria la respuesta oficial que se da a un total de 82 millones de habitantes del país mismos que se encuentran alojados en cerca de cien mil localidades, de los cuales aproximadamente 50 millones representan la población urbana, asentada en 2 mil 152 centros de población de más de 2 mil 500 habitantes. En tanto que 20 millones se ubican en las ciudades de la ZMCM, Guadalajara y Monterrey, respectivamente. (15)

Por ejemplo, los sectores productores de vivienda, como el privado (ver cuadro No. 4), las construyen para venta ya sea en condominio o en propiedad individual y desarrollan fraccionamientos con el único propósito de obtener la mayor ganancia posible. De ahí que si la propuesta para construcción no incluye una ganancia considerable para el sector, entonces su participación se verá disminuida en el ramo de la construcción.

(14) Punto, 11 de abril de 1988, p. 23.

(15) Informe anual de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, 1988, pp. 5-7

CUADRO No. 4
CONSTRUCCION DE VIVIENDA POR SECTOR (1970-1974)

PERIODO	SECTOR PUBLICO		SECTOR PRIVADO		SECTOR NO CONTROLADO		TOTAL	
		(%)		(%)		(%)		(%)
1970	21,946	10.99	32,991	16.53	144,700	72.48	199,637	100.00
1971	33,154	16.06	23,752	11.51	149,500	72.43	206,406	100.00
1972	36,127	14.62	56,502	22.86	154,500	62.52	247,129	100.00
1973	50,483	20.06	41,629	16.54	159,500	63.39	251,612	100.00
1974	50,023	18.83	50,868	19.15	164,800	62.03	265,691	100.00
TOTAL	191,733	16.38	205,742	17.58	773,000	66.04	1,170,475	100.00

FUENTE: COPEVI, INVESTIGACION SOBRE VIVIENDA, TOMO IV, MEXICO, 1977, CUADROS # Y 17.

En relación al sector no controlado, el período que va de 1970 a 1974, se caracteriza por su elevado número de construcciones de vivienda popular pero que de alguna manera muestran restricciones difíciles de poder superar al momento de obtener los beneficios que brindan los organismos financieros de vivienda.

Mientras tanto, y de acuerdo al criterio operativo del sector privado, persiste un desajuste entre la oferta y demanda de vivienda, ya que los precios de las mismas y de los lotes que éste sector ofrece, no están al alcance de los demandantes con menores recursos, sino solamente de aquellos consumidores que puedan pagar un mejor precio en el mercado habitacional. (16)

Por otra parte, la complejidad de las necesidades de vivienda en el país hace que los Programas de Desarrollo Urbano no consideren investigaciones específicas sobre vivienda popular, dejando con ello desprotegidas zonas con mayor número de grupos urbanos marginados como el de los asentamientos urbanos no controlados, lo que reduce el aprovechamiento de los recursos naturales en relación con el desarrollo urbano y las nuevas inversiones de la industria de la construcción.

(16) Orozco, Victor. " Contradicciones del Proceso de Urbanización y Movimientos Populares", 1970-1976, Investigación Económica, Nueva Época, núm. 3, jul-sep. 1977, pp. 248-252.

Sin embargo, la participación del sector público para el período que va de 1965 a 1976 alcanza un promedio anual de 43 mil 316 viviendas, las cuales son ofertadas en su totalidad entre sus trabajadores, mientras que para el período 1971-1976, y aunque el promedio anual aumenta a 212 mil 236 viviendas, se entregan bajo la misma tónica sin que la vivienda llegue al mercado libre para que pueda ser adquirida por otros compradores (Copevi, Investigación sobre Vivienda, Tomo III, México 1977).

La existencia de una baja oferta de vivienda terminada, tanto por el sector público como por el privado, implica una mayor concertación de intereses para poder resolverla, en la cual puedan contemplar e incluir al sector menos favorecido con los programas implementados en la actualidad.

La necesidad está a la vista y no es comparable, la Cámara Nacional de Comercio del Distrito Federal, señala que hasta 1985 el déficit de casas habitación alcanzó los 7.8 millones de unidades y durante los tres primeros años del sexenio (1982-1988), cuando a través del INFONAVIT (Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) y FOVISSSTE (Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado), apenas se pudieron construir 63,000 viviendas cada año, cifra que resulta insignificante, si se considera el déficit anterior y la demanda de los próximos 25 años que se espera supere los 25 millones de viviendas.

De mantenerse éstos indicadores, se tendrían que construir en el país alrededor de un millón de casas anualmente y a precios accesibles. Pero si solamente se desea cubrir el déficit que hasta el momento existe se

tendrían que edificar entonces 1.3 millones de viviendas por año. (17)

A medida que pasan los años, ésta problemática se torna más difícil para encontrarle una solución total llegando al grado de que algunos sectores empresariales la comparan con una "bomba de tiempo". (18)

Ante tan elocuente fenómeno, la iniciativa privada contempla una ligera inversión en vivienda, en la modalidad de vivienda en renta, a manera de contribuir con el gobierno en la solución del crítico problema habitacional que padece la población. Poco se ha avanzado en este renglón. Al analizar el comportamiento de la oferta y demanda de vivienda sólo considera propicio invertir en el tipo de vivienda terminada que demanda una parte de la población dejando de lado al sector popular, mismo que requiere de un mayor número de viviendas y a precios accesibles, condición no compatible con los intereses de los dueños del capital.

Esto significa que la industria de la construcción no ve rentable invertir en la construcción de viviendas una vez que el poder adquisitivo de los trabajadores se muestra cada día menos favorable a los deseos de los inversionistas.

(17) Cámara Nacional de Comercio del Distrito Federal. Documento, 1989.

(18) La Jornada, 6 de julio de 1990.

Los argumentos de la iniciativa privada respecto a su decisión de invertir o no en la construcción de viviendas para arrendamiento son, en primer lugar, la casi nula existencia de licencias para ello, y en segundo lugar, el hecho de que gran parte de los inmuebles en arrendamiento cambien su régimen al de propiedad en condominio. A esto, la CANACO (Cámara Nacional de Comercio) del Distrito Federal, supone que la propiedad en condominio sólo satisface la necesidad habitacional de un menor número de familias, aunque por una parte se favorece al arrendatario porque tiene derecho del tanto y eso representa una posibilidad de que cuente con una vivienda en definitiva, que pocas familias pueden obtener ya que la oferta está por sobre sus posibilidades económicas y les resulta difícil allegarse créditos para la obtención de una vivienda en propiedad.

El papel que guarda la iniciativa privada ante el fenómeno de asentamientos humanos, particularmente en las zonas aledañas al Distrito Federal, no ha sido del todo favorable a los solicitantes de vivienda en renta ya que su objetivo principal es el de condicionar la inversión en la construcción de vivienda a la rentabilidad de los proyectos. Pero como la inflación golpea de manera diferente y más fuerte a los trabajadores, entonces se reducen, ampliamente las posibilidades y capacidad de pago de los inquilinos. Incluso se ha llegado a datos en donde se puede ver que las rentas llegan a rebasar varias veces la mitad del ingreso familiar. (19)

(19) Análisis Financiero, viernes 6 de noviembre de 1992.

Esto confirma la existencia de un gran vacío, en este renglón, que preocupa a los inversionistas por la baja ganancia que obtienen al no resultar benéfico el comportamiento del mercado en relación al juego de la oferta y demanda de su producto. Sin embargo, cuando resienten una baja considerable por el lado de las ventas, procuran crear un clima de aparente beneficio para sus inquilinos conforme a los Programas Oficiales, y aunque se ve favorecido el arrendatario, resulta todo lo contrario.

Otro punto importante a señalar y que se convierte poco a poco en manto de problemas políticos para distintas instancias del gobierno son la definición de la tenencia de la tierra y la dotación de servicios, de tal suerte que en la actualidad éstos asentamientos son considerados como virus de la oposición organizada que atentan contra la estabilidad del régimen y, por tanto, se juzga necesario su eliminación mediante la regularización de la tenencia de la tierra ya existente y la negación de nuevos espacios para la población que intente instalarse bajo tales modalidades.

CAPITULO II. LA PROBLEMATICA SOCIAL DE LA VIVIENDA

Los factores demográficos, políticos, sociales y económicos influyen en la determinación y asignación de la vivienda en las metrópolis como: Guadalajara, Monterrey, Estado de México y el Distrito Federal, por lo que en este capítulo se hace el análisis de los mismos y se vinculan a la solución del Problema Habitacional.

2.1 CRECIMIENTO POBLACIONAL Y DEMANDA HABITACIONAL

Los antecedentes más cercanos de este apartado demuestran una tendencia del crecimiento poblacional en línea descendente, aunque en términos totales el período que va de 1976 a 1991 indique lo contrario (ver cuadro No. 5). De una población de 58.8 millones de personas censadas en 1976 se pasa a 82.7 millones en 1991. De estos totales, la PEA (Población Económicamente Activa) representa el 19.1 y 32.6 por ciento, para los mismos años. De estos porcentajes, corresponde a la población empleada en el sector formal durante 1976 el 1.7 por ciento, mientras que el sector informal emplea solamente el 5.1 por ciento. Para 1991 el sector formal solamente emplea el 0.5 por ciento del total, incrementándose la tasa porcentual del sector informal hasta el 15 por ciento. Esto se debe a que la Construcción reciente las crisis del 82 y 86 ya que registra tasas de empleo negativas que van de -2.6 a -3.3 por ciento, respectivamente. Siendo más fuerte el efecto en el 82 y la caída toca fondo en 1983 con una tasa del -19.2 por ciento. (1)

Otra variable económica que es afectada permanentemente durante el período 1976-1991 es el salario mínimo urbano dado que sus tasas de crecimiento, en general, son negativas lo que implica un duro golpe a la economía familiar, así como a la demanda real de vivienda y al ingreso del productor al no tener la respuesta esperada en el mercado de vivienda.

(1) Delgadillo, J. y Felipe Torres Torres. 30 años de investigación regional en México. El pensamiento y la obra del geógrafo Angel Bassols Batalla, UNAM-IIEc, marzo de 1990, p. 209.

CUADRO No. 5
POBLACION, SALARIO Y EMPLEO

CONCEPTO	PERIODO (*)				PERIODO (**)				PERIODO (***)							
	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91
POBLACION TOTAL. (MILLONES DE PERSONAS)	38,8	60,8	62,8	67,5	69,4	71,3	73,1	74,0	72,4	73,8	75,2	76,7	78,1	79,6	81,1	82,7
TASA(%)	3,3	3,2	3,2	2,8	2,8	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA (PEA)	19,1	19,8	20,6	21,3	22,1	22,8	23,6	24,5	25,4	26,3	27,3	28,3	29,3	30,4	31,5	32,6
TASA(%)	3,7	3,7	3,8	3,6	3,7	3,5	3,4	3,7	3,7	3,6	3,6	3,7	3,6	3,7	3,6	3,6
SECTOR FORMAL	15,6	16,2	16,8	19,1	20,3	21,6	21,5	21,0	21,5	22,0	21,6	21,9	22,1	22,3	22,6	22,7
TASA(%)	1,7	4,4	3,7	4,9	6,3	6,3	(6,3)	(2,3)	2,3	2,2	(1,4)	1,1	0,9	1,3	1,1	0,5
SECTOR INFORMAL	1,4	1,5	1,6	0,3	0,3	0,4	0,3	1,3	1,7	2,9	2,5	3,3	3,8	5,6	6,3	7,2
TASA(%)	5,1	7,9	5,4	(2,8)	11,7	33,9	(32,4)	38,3	32,3	22,4	21,0	36,0	14,5	31,5	25,4	15,0
SECTOR SUBSIDIARIO					4,3	4,7	5,1	5,0	4,4	4,6	4,8	4,7	4,7	4,7	5,0	5,3
TASA(%)					9,4	8,6	9,8	(1,9)	(11,9)	6,0	3,4	(2,3)	1,0	6,4	6,0	6,1
CONSTRUCCION					1,7	1,9	2,3	2,2	1,8	1,9	2,6	1,9	1,9	1,9	2,1	2,4
TASA(%)					12,6	12,7	16,7	(2,6)	(19,2)	6,7	3,5	(3,3)	0,3	0,3	11,8	13,1
INDICE DE SALARIO MINIMO URBANO (MILES DE PESOS REALES DE 1976)	1,3	1,2	1,2	1,1	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,4
TASA(%)	11,6	(0,6)	(3,4)	(21,1)	(7,0)	1,7	(11,6)	(46,8)	(6,8)	(1,3)	(6,4)	(6,1)	(12,4)	(6,5)	(6,0)	(4,3)

NOTAS: (*) CENSO 1976, 11 DE JUNIO 1980, P. 206

(**) CENSO 1982, OCTUBRE 1982, PP. 134-137

(***) SALARIO REAL EN 1980 = 1 CENSO 1976, DICIEMBRE 1976, P. 246

Esto quiere decir que un crecimiento indiscriminado de la población no garantiza el consumo habitacional y en cambio sí aumenta la demanda potencial del bien.

Para sanear la demanda, la industria de la construcción se mueve a través de dos sectores oficialmente considerados como son: el privado y el público.

Al diferenciar la participación que cada uno tiene en la Inversión Bruta Total, primero se entiende que esta se compone de la Inversión Privada Total y la Inversión Pública Total. Y que al hacer referencia a la construcción privada se toma en cuenta solamente la parte proporcional que le corresponde respecto a la Inversión Privada Total. Por ejemplo; si en 1979 la Inversión Privada Total fue de 556.8 miles de millones de pesos de 1980 y de esta cantidad, 268.9 miles de millones se canalizaron a la construcción privada, sin haber hecho distinción alguna del giro dado a su inversión (construcciones residenciales, condominios, carreteras, puentes, naves industriales, obras urbanas, etcétera) entonces, cuando se especifiquen las obras y la inversión hecha en ellas su participación en la generación de vivienda estará en función de los 268.9 miles de millones de pesos destinados a la construcción. De igual manera y con respecto a la Inversión Pública Total solamente se considera la inversión de 283.6 miles de millones de pesos de 1980 sobre los cuales se valora la inversión pública en construcción de viviendas, es decir la participación del sector público en este renglón (ver cuadro No. 6).

Como se muestra en el cuadro referido, la inversión pública en construcción tiene tasas negativas durante casi todo el periodo. Mientras que la inversión

CUADRO No. 6
LA INVERSION Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION
(MILES DE MILLONES DE PESOS DE 1980)

CONCEPTO	PERIODO												
	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
LA INVERSION BRUTA TOTAL	1,000.8	1,214.0	1,393.0	1,054.9	770.0	816.9	914.7	728.0	761.5	898.6	999.4	1,068.9	1,181.8
TASA (%)	9.6	21.3	14.7	(24.3)	(27.0)	6.1	12.9	(20.4)	4.6	5.8	11.2	6.9	10.6
INVERSION PRIVADA TOTAL	556.8	630.4	703.6	596.8	464.7	501.6	570.5	504.9	215.2	635.5	720.6	822.5	921.1
TASA (%)	23.1	13.2	11.5	(15.1)	(22.1)	7.9	13.7	(11.5)	2.1	7.4	13.4	14.1	12.0
INVERSION PUBLICA TOTAL	408.0	476.4	583.4	473.5	303.0	315.4	313.0	272.3	256.2	237.6	268.0	250.0	224.3
TASA (%)	17.1	16.7	22.5	(18.8)	(36.0)	4.1	(0.7)	(13.0)	(5.9)	3.6	12.8	(6.7)	(2.3)
CONSTRUCCION	552.5	621.0	706.7	661.2	512.5	532.5	551.8	496.9	504.9	515.4	553.6	567.8	609.2
TASA(%)	19.9	12.4	13.8	(6.4)	(22.5)	3.9	3.6	(9.9)	1.6	3.1	7.4	2.6	7.3
PRIVADA	268.9	286.4	305.5	302.6	268.9	283.3	310.5	287.8	306.2	327.7	333.3	359.7	404.4
TASA(%)	18.2	6.5	6.7	(0.9)	(11.1)	5.3	9.6	(7.3)	6.4	6.9	1.7	7.9	12.4
PUBLICA	283.6	334.6	401.2	358.6	243.6	249.2	241.2	209.1	198.6	187.7	220.3	208.2	204.8
TASA(%)	21.5	18.0	19.9	(10.6)	(32.1)	2.3	(3.2)	(13.3)	(5.0)	(2.9)	17.3	(5.5)	(1.6)

FUENTE: CENSA X W F A, OCTUBRE DE 1980 Y DICIEMBRE DE 1992, PP. 163 Y 87, RESPECTIVAMENTE.

privada, salvo en las crisis de 1982 y 1986, mantiene un crecimiento moderado con tasas positivas.

Es muy notorio el alejamiento de la inversión pública en construcción. Sus tasas de crecimiento negativas son un indicador de que las políticas de construcción de vivienda se inclinan a ceder los espacios, que antes venía manejando el sector público, a la iniciativa privada.

Bajo este contexto, la producción de vivienda, tanto del sector privado como del público, siguen la tendencia del comportamiento que guarda la inversión en construcción de ambos sectores.

Como ejemplo se tiene que para 1980 la inversión privada en construcción representó 286.4 miles de millones de pesos de 1980 y la pública 334.6 miles de millones de pesos correspondiendo a la privada una tasa de crecimiento del 6.5 por ciento (crecimiento inferior en cuanto a la inversión hecha en 1979) mientras que la pública se ubica en 18.0 por ciento, que también resulta inferior a la tasa de crecimiento del año anterior.

Esto es una muestra clara del comportamiento que sigue la demanda del bien producido por ambos sectores, tan es así que en 1983 la inversión privada sobre construcción supera a la pública y se sigue manteniendo esa supremacía durante 1983-1992.

Sin embargo, este comportamiento no satisface el fenómeno de la demanda de vivienda. En primer lugar, porque la producción total de este sector abarca varios rubros de la construcción y no exclusivamente el de la vivienda. Y, en segundo lugar, la vivienda que produce

es para aquella población que cumple con los requerimientos del mercado de la vivienda, es decir, para aquellos individuos que cuentan con un poder adquisitivo suficiente como para poder adquirir un bien de esta naturaleza.

Para los casos concretos del análisis, la situación del ingreso personal, por concepto del trabajo, ocupa un valor relevante cuando se recurre al mercado de vivienda para satisfacer la demanda de la misma. Por lo que resulta conveniente validar la situación que guarda cada una de las entidades analizadas respecto a su PEA (Población Económicamente Activa) e ingreso percibido para determinar las condiciones económicas en que se encuentra la población ocupada en el momento de adquirir una vivienda de las características que el sector público o privado ofrecen en el mercado.

El cuadro No. 7 patentiza, sutilmente, la distribución y concentración de una tercera parte de la población nacional en solamente cuatro entidades federativas, que a su vez también concentran a la tercera parte de la Población Económicamente Activa (PEA) y que por lo mismo, suelen estar en mejor condición de hacerse de una vivienda, sin embargo, el ingreso es una de las principales limitantes para poder realizar la compra, como se señala en el desglose que se hace de cada una de las entidades mencionadas en el estudio, resultando difícil el poder satisfacer esa demanda creciente de vivienda.

Concretamente, el 42.1 por ciento de la PEA del Estado de México percibe de 1 a 2 salarios mínimos, ingreso que jamás le permitirá demandar una vivienda en el mercado. Lo cual quiere decir, que cerca del 50 por ciento de la PEA del Estado no puede hacerse de una

CUADRO No. 7
DISTRIBUCION DEL INGRESO Y LA PEA
(POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA) POR ESTADOS

CONCEPTO	POBLACION TOTAL (1)	POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA (PEA)	INGRESO PRODUCTO DEL TRABAJO (2)	(%)
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	81,249,645	24,063,283		
MEXICO	9,815,795	2,948,159	3 Y MAS SALARIOS MINIMOS	17.9
			MAS DE 2 Y MENOS DE 3 SALARIOS MINIMOS	15.9
			1-2 SALARIOS MINIMOS	42.1
			1 SALARIO MINIMO	16.9
			SIN INGRESOS	3.7
DISTRITO FEDERAL	8,235,744	2,961,270	MAS DE 5 SALARIOS MINIMOS	10.1
			MAS DE 2 Y HASTA 5 SALARIOS MINIMOS	26.6
			1 Y 2 SALARIOS MINIMOS	40.5
			SALARIOS INFERIORES AL MINIMO	18.9
JALISCO	5,302,689	1,588,190	MAS DE 5 SALARIOS MINIMOS	9.4
			2 Y 5 SALARIOS MINIMOS	31.1
			1 A 2 SALARIOS MINIMOS	36.4
			MENOS DE 1 SALARIO MINIMO	13.8
NUEVO LEON	3,098,736	1,036,770	3 Y MAS SALARIOS MINIMOS	22.3
			2 Y MENOS DE 3 SALARIOS MINIMOS	15.4
			1 A 2 SALARIOS MINIMOS	43.2
			MENOS DE 1 SALARIO MINIMO	13.4
			NO RECIBE INGRESOS	2.1

FUENTE: (1) XI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, 1996.

(2) EL MERCADO DE VALORES: No. 17, SEPTIEMBRE 1991; No. 3, FEBRERO DE 1992; No. 11, JUNIO 1992 Y No. 13, JULIO 1992.

En relación al sector no controlado, el período que va de 1970 a 1974, se caracteriza por su elevado número de construcciones de vivienda popular pero que de alguna manera muestran restricciones difíciles de poder superar al momento de obtener los beneficios que brindan los organismos financieros de vivienda.

Mientras tanto, y de acuerdo al criterio operativo del sector privado, persiste un desajuste entre la oferta y demanda de vivienda, ya que los precios de las mismas y de los lotes que éste sector ofrece, no están al alcance de los demandantes con menores recursos, sino solamente de aquellos consumidores que puedan pagar un mejor precio en el mercado habitacional. (16)

Por otra parte, la complejidad de las necesidades de vivienda en el país hace que los Programas de Desarrollo Urbano no consideren investigaciones específicas sobre vivienda popular, dejando con ello desprotegidas zonas con mayor número de grupos urbanos marginados como el de los asentamientos urbanos no controlados, lo que reduce el aprovechamiento de los recursos naturales en relación con el desarrollo urbano y las nuevas inversiones de la industria de la construcción.

(16) Orozco, Victor. " Contradicciones del Proceso de Urbanización y Movimientos Populares", 1970-1976, Investigación Económica, Nueva Epoca, núm. 3, jul-sep. 1977, pp. 248-252.

En base a estos datos, el SMGA (Salario Mínimo General Anual) para el área A es de N\$ 5, 208.55 nuevos pesos, mientras que para el área B es de N\$ 4, 839.90 nuevos pesos. Como se puede ver, el ingreso anual de esta población dista mucho de lo requerido por el mercado de vivienda ya que la cotización de vivienda de interés social, como se indicó en el capítulo anterior, tiene un costo promedio para el área A de N\$ 64, 044.23 nuevos pesos y para el área B de N\$ 69, 756.19 nuevos pesos. Por otra parte, el porcentaje promedio de las personas con posibilidades mayores de hacer efectiva la demanda de vivienda, de los mismos casos analizados, es de 14.9 por ciento; que son aquellas persona que perciben más de 5 salarios mínimos. Esto quiere decir que se estaría hablando de un Salario Mínimo General Anual superior a N\$ 31, 251.30 nuevos pesos (6 salarios mínimos) para el área A y de N\$ 29, 039.40 nuevos pesos para el área B. De todas formas, la relación costo de vivienda-ingreso no tiene el sustento económico suficiente ya que a estas percepciones se le aplican gastos inherentes a las propias necesidades del demandante del bien, como son: escuela, alimentación, vestido, calzado, servicio médico, luz, agua, teléfono, gas, transporte, renta, etcétera. Gastos que vienen a reducir, en una proporción considerable, las percepciones totales anuales y la posibilidad de intervenir realmente en el mercado habitacional.

2.2 FORMULACION TEORICA SOBRE LA VIVIENDA

La formulación teórica de la vivienda se inserta en el plano de la dinámica económica que guarda la sociedad capitalista. En donde esta en juego el poder económico - político centralizado; los poderes estatales y/o regionales hasta las cuestiones locales propias del sistema, como son: la propiedad del suelo, su valor catastral y comercial; el valor de los inmuebles y su construcción en las zonas de la propia ciudad; los intereses de los grupos de casa tenientes, empresario, constructores comerciantes y hasta los propios vecinos residentes; además, el carácter especulativo de mercado capitalista en lotes, bienes inmuebles y materiales para la construcción. (4) Predominando un patrón de urbanización altamente concentrado en pocas áreas metropolitanas, en las que se manifiestan en forma aguda, los problemas de vivienda y uso de suelo (D.F., JALISCO, EDO. DE MEXICO Y NUEVO LEON).

En este enfoque, el concepto de la vivienda responde al recinto - delimitado normalmente por paredes y techos, cuyo acceso es independiente - que se encuentra habitado por personas, donde generalmente éstas preparan sus alimentos, comen, duermen y se protegen del medio ambiente. (5)

Definición que corresponde al concepto global de vivienda, que al hacerse más explícita tiende a clasificarse en tres tipos:

(4) *Ibidem*, Las Ciudades Mexicanas en la última década del siglo XX, pp. 17-18.

(5) XI Censo General de Población y Vivienda, 1990, p. 757.

Vivienda colectiva;
Vivienda móvil; y
Vivienda particular.

Se conoce a la vivienda colectiva como la vivienda que está destinada a dar alojamiento habitual a personas sujetas a una subordinación de carácter administrativo y obligadas a cumplir normas de convivencia en virtud de estar relacionadas por un objetivo público o algún interés personal común como razones de salud, disciplina, orden, enseñanza, religión, trabajo, alojamiento o asistencia social. Las cuales se clasifican en: Hotel, motel, albergue, posada, mesón; Pensión, casa de huéspedes, casa de asistencia; Hospital, sanatorio, clínica, casa de salud; Orfanatorio, hospicio, asilo, casa-cuna, casa-hogar; Internado escolar, residencia estudiantil; Residencia médica; Convento, monasterio, seminario, congregación religiosa; Cárcel, prisión, reclusorio, reformatorio, consejo tutelar, centro de rehabilitación para infractores, correccional, penitenciaria, colonia penal; Campamento de trabajo, barraca de trabajadores, plataforma petrolera; Cuartel, campamento, guarnición, base, destacamento de policía, militar o naval; otro.

La vivienda móvil es la que está construida para ser transportada o adaptada en un vehículo, las cual puede ser: vagón de ferrocarril, barco, carro-casa, remolque, carpa, trailer, tienda de campaña y similares. La vivienda particular es otra categoría, la cual se destina al alojamiento de familias o grupos de personas que forman hogares y se clasifican en: casa sola, departamento en edificio, casa en vecindad o cuarto de azotea, vivienda móvil y refugio.

Considerando el concepto de forma de producción de vivienda que trata de las " relaciones de los hombres entre sí y los medios de producción para producir un bien " (6), se procede a señalar las cuatro formas de producción de vivienda existentes hoy en día y que son las siguientes:

La autoconstrucción;
La producción por encargo;
La producción promocional privada; y
La producción promocional del Estado.

En este orden, la primera forma de producción, también subdividida en: autoconstrucción planificada; autoconstrucción espontánea y autoconstrucción por cooperativa (7), se caracteriza por el hecho de que el consumidor de la vivienda es, al mismo tiempo, productor directo y concentra el control económico y técnico de la construcción. Esta forma de producción opera en los estratos de menores ingresos.

La forma de producción por encargo, que no tiene características mercantiles pero que puede entrar a la circulación bajo la forma de venta o arrendamiento, es aquella construcción que utiliza técnicas relativamente atrasadas y en donde sus trabajadores son contratados por el mismo usuario o por una persona designada por él.

(6) Schteingart, Martha. Los Productores del Espacio Habitable Estado, Empresa y Sociedad en la Ciudad de México, El Colegio de México, febrero de 1990, pp. 118-122.

(7)González, G. y Alejandro Méndez, El Distrito Federal: algunos problemas y su planeación. IIEC-UNAM, enero de 1990, p. 160.

Mientras tanto, la producción promocional privada está controlada por el capitalista, el cual es dueño de la producción de y del suelo. Esta forma es netamente capitalista ya que el motor de la producción es la acumulación capitalista y se apropia de la plusvalía generada por los obreros de la construcción y de la renta del suelo.

Por otra parte, la producción promocional del Estado le permite a este fungir como agente financiero y también como promotor, esto quiere decir que puede ejercer el control económico, organizando la producción sobre el suelo de su propiedad y financiando al mismo tiempo la operación.

Todas estas formas de producción de vivienda, responden a características diferentes y predomina un patrón altamente concentrado en pocas áreas metropolitanas, en las que se manifiestan grandes problemas habitacionales tanto en el centro como en la periferia. (8)

De alguna manera, las peripecias por las que pasa todo solicitante de vivienda de las zonas más pobladas del país, tienen eco en PRONABOL (Programa Nacional de Solidaridad) que ha sido creado para satisfacer con prioridad, las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos. Bandera política que el actual candidato del gobierno asegura retomar para hacer llegar el mayor de los beneficios del programa a las zonas que más lo necesiten.

(8) Necesidades Esenciales de México; Situación Actual y Perspectivas al año 2000. 3 Vivienda, Edit. Siglo XXI, septiembre 21 de 1990, pp. 25-31.

2.3 POLITICAS GENERALES Y PARTICULARES ORIENTADAS A LA OBTENCION DE VIVIENDA

Los instrumentos que el Estado ha creado para reducir los efectos negativos que provoca en la población la necesidad de una vivienda son dos plenamente identificados por la sociedad en su conjunto: las Políticas Generales y las Políticas Particulares. Ambos instrumentos se encuentran plenamente relacionados con la Problemática Habitacional desde hace varias décadas. Las Políticas Generales responden a las necesidades suscritas en los Planes Nacionales de Desarrollo (como en el caso del Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994) que buscan afanosamente una concertación entre los sectores privado y social. En tanto que las Políticas Particulares responden a necesidades específicas como lo son las Organizaciones Sociales y las Organizaciones Laborales cuyo fin es el que sus agremiados puedan obtener una vivienda.

El papel que han representado las Organizaciones Sociales en materia de vivienda, a 25 años de que se comienza a hablar de movimientos urbanos, tiene su importancia aunque los resultados alcanzados por estas sean de diversa índole. En todas la calidad de vida de los habitantes mejora. Sin embargo, también se da pie al surgimiento de divisionismos que acaban por empantanar la potencialidad participativa de los colonos. Muchos de ellos no trascienden del economicismo y son incapaces de promover proyectos alternativos, teniendo que recurrir constantemente a las instancias de autoridad para la proporción de técnicos o materiales diversos para calles y banquetas. Trabajo colectivo o faenas dominicales que en ciertas etapas de los asentamientos funcionaron y que en la actualidad forman parte del clientelismo de

organizaciones partidistas y que en el peor de los casos resulta demasiado oneroso económica y físicamente para los propios colonos. (9)

Con el surgimiento del MUP (Movimiento Urbano Popular) en la década de los 70 (Ciudad de México), que se aboca desde ese entonces a luchar por el acceso al suelo, por la obtención de créditos oficiales para la construcción de viviendas, por la urbanización y equipamientos de salud o abasto, se suman otras organizaciones, que manteniendo su autonomía e independencia, pugnan por el mejoramiento de su espacio cotidiano: Cooperativa Guerrero SCL, Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ), UCISV Libertad, UCISV 11 de Noviembre, Unión Popular Valle Gómez, Unión de Colonos de Santo Domingo, USCOVI Mesa de los Hornos y Pueblo Unido.

El surgimiento de estas agrupaciones se debe a la falta de alternativas de la Política Habitacional, sobre todo con la agudización del problema durante 1988. Pero que de ninguna manera se trata de desaprobación la integración y surgimiento de las mismas, sino al contrario promoverlas como una de las alternativas necesarias para dar solución a los requerimientos de vivienda tanto de las zonas metropolitanas como de las demás zonas incluidas en las áreas geográficas consideradas por la CNSM (Comisión Nacional de Salarios Mínimos).

(9) El Nacional, mayo 9-11 de 1993.

Una de las características principales de las Organizaciones Sociales en cuestión, consiste en que se parte de realidades y hechos concretos. Atributos cuyas ventajas se enumeran a continuación.

- Se obtiene una vivienda al menor costo;
- El proceso de la construcción se adapta a las condiciones socio-económicas de la familia;
- La acción organizada es un paliativo para obtener mayores créditos de las Instituciones Públicas;
- La aportación de mano de obra de los socios reduce el monto de financiamiento y el costo de producción; y
- No se permite la intervención de agentes capitalistas, como fraccionadores, inmobiliarias, intermediarios de materiales de construcción, entre otros.

Ahora bien, como caso especial de medición de la participación de estos grupos sociales en la solución al fenómeno habitacional se tiene que entre 1981-1986 alcanzan el 24 por ciento de las 196 958 acciones de vivienda promovidas por FONHAPO. Porcentaje que está siendo superado rápidamente por el amplio número de participantes de los últimos años, que en relación a la participación por sectores, el popular interviene con dos terceras partes de las viviendas construídas. (10)

Por otra parte, el papel que juegan las Organizaciones Laborales, principalmente las Organizaciones Sindicales afiliadas al Congreso del Trabajo, está en función de los instrumentos que el Estado genera y que le permiten mantener su hegemonía política sobre los agremiados.

(10) Las Ciudades Mexicanas en la última década del siglo XX, IIEC-UNAM/UAM-Unidad Iochimilco, 1989, p. 25.

En tal sentido, del total de asignación de viviendas por Infonavit, el 90 por ciento de las edificadas por dicho organismo de vivienda, se distribuyen entre los sindicatos. (11)

Este fondo, también otorga financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales a través de promociones sindicales y no sindicales.

La misma política impera en el fondo de vivienda del Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el cual hace la asignación de la vivienda terminada a través de la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE).

Esto quiere decir, que las organizaciones laborales responden a un padrón aleccionado y un criterio de exclusividad para asignar la vivienda a un trabajador sindicalizado.

Al resumir este apartado, podemos observar dos vertientes que es necesario anotar. La primera que consiste en construir vivienda para los trabajadores asalariados en donde se sugiere se duplique el porcentaje de aportación patronal y tratándose de vivienda para los trabajadores al servicio del estado se hace indispensable agilizar las transferencias hacia su órgano financiero, mejorando en todos los casos la recuperación de la cartera, con el objeto de fortalecer sus propios recursos.

(11) Revista Motivos, agosto 12, 1992, pp. 14-15.

La segunda vertiente se refiere a la construcción de vivienda popular para trabajadores no asalariados que bien puede llegar a ser financiada con recursos crediticios externos, con recursos fiscales o con recursos propios.

2.4 LA POLITICA COMO INSTRUMENTO DE LUCHA SOCIAL PARA LA OBTENCION DE VIVIENDA

En este apartado se conocen los métodos de lucha utilizados por las organizaciones no gubernamentales (sector social) para lograr la obtención de una vivienda así como el ámbito de reivindicación social en que se inscriben sus movimientos (expropiaciones, toma de predios, rentas congeladas, paracaidismo, etc.) de lucha por la tierra en las principales zonas metropolitanas del país.

Dejando a un lado las divergencias teóricas de las corrientes explicativas sobre " las condiciones fundamentales que dan forma a los movimientos sociales ", se procede únicamente al análisis de la corriente de participación democrática de masas en las tres formas en que puede llegar a manifestarse (populismo, totalitarismo y movimiento social). De las cuales, la tercera forma resulta ser la que más se apega a las relaciones entre la élite del Estado y las masas. Relación que se manifiesta ampliamente a través de las acciones de FONHAPO, en que sobresalen las atenciones de " necesidades de vivienda de la población no asalariada " cuyos ingresos oscilan entre 0.5 y 2.5 veces el salario mínimo y que se calcula equivalen al 80 por ciento de la demanda total con ese rango de ingresos. (12)

(12) La jornada, abril 30 de 1993, p. 53.

Esto significa que la mayoría de demandantes que integran el sector informal de la economía, los cuales forman grupos humanos de poco desarrollo social y bajo nivel cultural que los hace vulnerables, ven en esta relación (Estado-sociedad) la oportunidad de obtener un beneficio habitacional de carácter puramente relativo pero que sin embargo, aprovechando la coyuntura, movilizan y ejercen presión en las diferentes representaciones y dependencias gubernamentales que tienen relación con la vivienda, lo que permite que el problema vaya tomando directrices políticas que generalmente funcionan en las zonas urbanas. En donde " promotores sociales " de diferentes partidos políticos hacen suyas tales situaciones, organizando contingentes a los que se promete incorporarlos a los programas oficiales pero con la condición de que deberán sujetarse a un régimen de cuotas económicas y prácticas de activismo político del partido que les afilia.

De no apegarse a tales condiciones, el grupo se verá desfavorecido y no contará con el apoyo que brindan los programas desarrollados por este tipo de organismos que avala el Estado.

En el cuadro siguiente, se enumeran los rubros que se deben de cumplir al iniciarse un proyecto para un ciudadano común solicitante de vivienda de interés social, que lógicamente, la percepción de 1.5 veces el salario mínimo, como media de ingreso, le implicará mayores restricciones en su gasto y menores posibilidades de éxito en su demanda. Esto demuestra que la población que no gana más de 5 salarios mínimos queda marginada de los programas promocionales (Fovi, 1987).

DISTRIBUCION DEL INGRESO POR ACCION DE VIVIENDA

Descripción	(%)
Terreno	3.7
Proyecto	1.0
Trámites oficiales	5.7
Infraestructura	2.8
Urbanización	10.9
Edificación	52.4
Costo Bancario	5.2
Gasto de venta	5.0
Administración	3.0
Utilidad	10.3
Precio de venta	100.0
Gasto de adquisición	12.2
TOTAL	112.2

Fuente: El Financiero, viernes 23 de septiembre de 1988.

Estos porcentajes indican la relación que existe entre el ingreso diario de una persona, con las características anteriores, y las etapas de iniciación y terminación de una promoción de vivienda, considerando que los porcentajes pueden variar de acuerdo al tiempo de duración de la obra.

Muchas de las condiciones que hemos señalado con anterioridad, afectan directamente a una gran parte de la población de las ciudades mayormente pobladas del país. Y estas responden dando origen a diversas formas de organizaciones sociales como alternativa para solucionar los añejos problemas de vivienda de esta manera, siendo también soluciones limitadas porque solamente incluyen a los miembros de su organización particular.

Navarro, B. y Pedro Moctezuma, dedican un capítulo completo a la periodización de los movimientos sociales y el papel que juegan éstos en la solución al problema habitacional en su libro " La urbanización popular en la Ciudad de México ". Destacando con claridad los movimientos urbanos populares que se dieron de 1970 a 1976, en donde sobresalen " las tomas organizadas de terrenos urbanos " en las ciudades de Monterrey, Nuevo León; ZMCM (Zona Metropolitana de la Ciudad de México) y Guadalajara, por ser las ciudades con mayor concentración de la actividad económica del país (actualmente se genera una tercera parte del PIB en las tres metrópolis), así como las peticiones de vivienda, de créditos, de reducción de precios en los materiales de la construcción y de servicios de infraestructura para las colonias en proceso, así como para las ya establecidas.

Es conveniente hacer notar que la ZMCM, ha servido de marco de referencia para muchos análisis económicos-sociales de las metrópolis y en este caso no ha sido la excepción. Toda variable que el estudio considera tiene relación con los organismos e instituciones del gobierno, solamente que en menor o mayor proporción según sea cada caso.

Precisamente, una de las consecuencias del poblamiento de las Metrópolis es la demanda de vivienda, la cual no ha sido resuelta todavía pero se continúa atendiendo, parcialmente, a través de los instrumentos que el Estado y la Sociedad ponen a disposición de la iniciativa privada y del propio sector social. Pero que por las sabidas condiciones económicas que cada vez son menos favorables a los grupos sociales que conforman

éste último, se sigue dando una lucha desesperada entre el Estado y los Grupos Marginados de las urbes. (*)

Estos grupos, han tenido que organizarse internamente para solucionar sus problemas. Uno de los cuales es la vivienda y los servicios de infraestructura, que como se ha venido señalando, implican un gasto muy por arriba de sus posibilidades de ingreso.

Ante esta paupérrima situación, las organizaciones sociales proceden con actitudes contrarias a los lineamientos del Estado, en virtud del fracaso de iniciativas y propuestas de éste, que obligan a negociar y concertar acuerdos entre ambos con la finalidad conjunta de dar una solución al planteamiento de las necesidades de habitación. La magnitud de una situación dada la podemos constatar en los 17 municipios conurbados del Estado de México que representan el 88 por ciento de las áreas irregulares de todo el territorio mexiquense que junto con otros 15 más, prácticamente conurbados con la ciudad, suman un total de 20 mil 287 hectáreas irregulares. Cantidad que representa el 58 por ciento de toda el área ilegal de la Ciudad de México. En donde las delegaciones de Tlalpan, Gustavo A. Madero y Milpa Alta alcanzan porcentajes de 48, 49 y 51 por ciento, respectivamente. En tanto, las delegaciones de Xochimilco y Cuajimalpa lo hicieron al 59 y 61 por ciento. Mientras tanto, para los municipios conurbados como Chimalhuacán, Nicolás Romero y Chalco la proporción fue de 57, 67 y 70 por ciento. (13)

(*) Se entiende como Grupos Marginados a todas aquellas organizaciones sociales que no son beneficiadas por el mínimo general de bienestar social que la propia Constitución avala.

(13) El Nacional, jueves 31 de diciembre de 1992, p. 23.

Esta característica (invasión de tierras) dio origen, en los 70's, al surgimiento de diversos barrios populares en las metrópolis.

Actualmente, las formas ilegales de ocupación del suelo son base del corporativismo urbano en las periferias de las ciudades metropolitanas. Y en la Ciudad de México hasta se ha hecho costumbre su aplicación con fines políticos (Legorreta, Jorge, Cecodes).

Otra de las muchas acciones de los grupos sociales demandantes de vivienda en las zonas metropolitanas es a través de campamentos. Mismos que son difíciles de poder contabilizar, pero que para la Ciudad de México se estima existen más de 100, los cuales se encuentran ubicados, sobre todo, en el centro y oriente de la ciudad. Sin embargo, representantes de las mismas organizaciones afirman que existe el doble de los que se manejan en los medios de comunicación argumentando que la demanda de vivienda insatisfecha alcanza los 2 millones de familias y los campamentos, que se transforman en ciudades perdidas, llegan a convertirse en una opción para hacerse de una casa, aún a costa de tener que sujetarse a la deficiencia en servicios sanitarios, drenaje y luz, a inseguridad, incendios, hacinamiento, corrupción e incapacidad para obtener créditos. (14)

(14) La jornada, martes 11 de mayo de 1993, p. 18.

2.5 LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION Y EL DESARROLLO ECONOMICO

En el Cuadro No. 1 (Producto Interno Bruto y la Construcción) del Capítulo I, se puede observar el comportamiento general que sigue la Industria de la Construcción durante el período 1976-1991, el cual clasificamos en tres subperíodos para su análisis. El primero de ellos (1976-1978) se caracteriza por una drástica caída en el sector respecto a 1977 cuya tasa de crecimiento negativa (-5.3) desalienta la inversión del mismo. Sin embargo, al finalizar 1978 el sector comienza a recuperarse de manera considerable (alcanza una tasa de crecimiento del 12.4 por ciento); el segundo subperíodo (1979-1982) logra una ligera constante en su crecimiento con tasas positivas del 13.0, 12.3 y 14.4 por ciento para los años de 1979, 1980 y 1981, respectivamente, para luego volver a crecer a tasas negativas (-7.1) en 1982 (debido a la crisis de ese año); en el último subperíodo (1983-1991) el crecimiento manifestó la misma tendencia restrictiva de inversión del último año del período anterior, pero con más variaciones ya que la caída de la misma, alcanza tasas negativas de hasta 19.2 por ciento (1983). Sin embargo, la confianza para la industria de la construcción parece llegar entre 1984 y el primer semestre de 1985, pero los fenómenos naturales (sismos del 19 y 20 de septiembre de ese año) vienen a suspender la recuperación de la construcción para volver a tasas negativas en 1986 de hasta el 10.3 por ciento.

Sin embargo, la acción habitacional más importante en la Ciudad de México en los últimos años, queda señalada y ejecutada en los programas de reconstrucción habitacional encaminados a dar solución a las graves

consecuencias de los sismos de septiembre de 1985. En donde la Coordinación de los diversos programas, estuvo a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Departamento del Distrito Federal (Mecatí, José, et al. " Casa a los damnificados ", IIS-UNAM, 1987). Programas que fueron plenamente identificados por la sociedad civil y que se señalan a continuación:

1) Programa Emergente de Vivienda Fase I, el cual ofreció alternativas a los trabajadores afiliados a los sistemas de seguridad social y a los damnificados del conjunto habitacional Juárez. Programa que benefició a 16 mil setenta y siete familias, en su mayoría habitantes de los condominios edificados por el sector privado y los inquilinos del Conjunto Habitacional Benito Juárez.

2) Programa de Reconstrucción Democrática de la Vivienda NonoalcoTlatelolco, que se instrumenta en marzo de 1986, en el que participan directamente los afectados tanto en la revisión de los dictámenes como en los proyectos. Así como en la definición del uso del suelo desocupado, señalando también, que la reconstrucción no implicaría un cambio en el régimen de propiedad y, finalmente, que los gastos de la propia reconstrucción serían absorbidos por las aseguradoras que expidieron seguros sobre los edificios.

3) Programa de Renovación Habitacional Popular, en el cual se circunscribe a la reconstrucción de las vecindades expropiadas mediante el Decreto de octubre de 1985. Destacando en este programa el criterio de reconstruir las viviendas en la zona centro de la ciudad con el objeto de respetar las raíces de la población damnificada. El esfuerzo del programa y la

magnitud del número de viviendas reconstruidas entre octubre de 1985 y febrero de 1987 le mereció el premio " Sir Robert Matthew 1987" que otorga la Unión Internacional de Arquitectos por las acciones de mejoramiento de la calidad de los asentamientos humanos.

4) Programa Emergente de Vivienda Fase II. Este programa, se instrumentó para atender a las familias que habitaban las viviendas dañadas por los sismos y que no fueron consideradas en el Decreto de Expropiación. Es el programa que define las políticas y criterios para la adquisición de inmuebles, así como para la ejecución de los proyectos de reconstrucción.

Finalmente, el Programa de Vivienda 1988 ofrece una continuidad de los Programas anteriores pero bajo los siguientes lineamientos:

a) Definir políticas de recuperación crediticia de los organismos públicos de vivienda;

b) Establecer medidas adicionales para promover la edificación de vivienda en arrendamiento;

c) Proseguir con los programas de reconstrucción habitacional, principalmente bajo el programa de Casa Propia; y

d) Descentralizar la inversión pública federal en materia habitacional.

En realidad, el problema de la vivienda se torna en una cuestión sumamente difícil de atacar, en algunos casos se requiere de medidas enérgicas para combatir los problemas especulativos del suelo y el encarecimiento

de los costos de producción. Hay que considerar que mientras los precios del suelo y los materiales de construcción crezcan por encima de los salarios, como ocurre en el actual proceso inflacionario, las posibilidades para los sectores de bajos ingresos de acceder a este bien duradero se reducirán cada vez con mayor fuerza.

Por todo esto es conveniente que el problema habitacional de la ZMCM, se resuelva desde una perspectiva nacional en la cual se combata el centralismo y la concentración económica para que se estimule, a su vez, el desarrollo urbano de las ciudades medias y que a nivel intraurbano se fortalezcan las políticas de vivienda de interés social, con apoyos gubernamentales para adquirir tierras a precios bajos, así como propiciar mayor producción de materiales de construcción, sin descuidar por supuesto, una mejor distribución del ingreso.

Según datos de la SEDUE, ahora Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), entre 1983 y 1987 era necesario realizar 338 mil 580 acciones de vivienda en el Distrito Federal para disminuir en un 60 por ciento el déficit calculado para 1980 y responder a la demanda habitacional de la capital, pero este cálculo no incluía la reposición de las viviendas destruidas por los sismos y solamente se lograron ejecutar un total de 123 mil 800 resoluciones (SEDUE, Estadística de Vivienda 1981-1988), entre ellas las correspondientes a la reconstrucción de las zonas dañadas (Renovación Habitacional Popular, Reconstrucción de Tlatelolco y Fase II).

Pasado el momento crítico, es hasta 1987 en que la industria de la construcción vuelve a tomar su paso, el

cual no es por mucho tiempo ya que la crisis de 1988 apenas si permite un crecimiento de -0.4 por ciento. En cambio, en los últimos tres años (1989-1991) sí hay una estabilidad financiera que augura buenos momentos para la inversión de la industria del ramo.

Como se puede ver, el fenómeno económico hasta aquí analizado responde indudablemente, al desempeño que ha venido teniendo, en los últimos 20 años, la actividad económica en general, por lo cual resulta necesario y útil determinar los proyectos y análisis emprendidos considerando las posibilidades de cambios repentinos tanto a corto como mediano plazo.

Desde este enfoque general, la industria de la construcción opera, como lo indicamos en el Cuadro No. 6, a través de empresas constructoras y personas físicas con actividades afines, que se encuentran inscritos en la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción (CNIC), los cuales generan el 40 por ciento del PIB formal de la industria; a través de profesionales y empresas no afiliadas a la CNIC; y, a través de autoconstructores que operan desde trabajos de gente de pocos recursos hasta empresas como PEMEX (Petróleos Mexicanos), CFE (Comisión Federal de Electricidad) y TELMEX (Teléfonos de México), que no se encuentran registradas en la CNIC. Estos organismos y empresas que operan fuera de la administración y afiliación de la Cámara (conocido como sector informal), aportan el 60 por ciento de la producción.

(15)

(15) Documento elaborado por COMERMEI y publicado el martes 13 de abril de 1993 en el periódico El Financiero, Sección de Análisis.

En este contexto, la edificación residencial constituye el 40.3 por ciento de la demanda; las obras de infraestructura el 31.8 por ciento y la construcción no residencial aproximadamente el 27.9 por ciento restante. Estos porcentajes responden a la actividad rentable de los proyectos elaborados por la industria, que sin embargo, no logra garantizar la solución al problema habitacional aún considerando que su fuente principal generadora de demanda la compone el sector público en un 80 por ciento, como lo constata en 1985 (Revista Mexicana de la Construcción No. 364) y que se mantiene al 70 por ciento de la actividad durante 1993.

Por otra parte, en el Cuadro No. 8 (Actividades de la Industria de la Construcción por tipo de obra o servicio) se particulariza con claridad el tipo de rubro que mayores beneficios ofrece, los cuales se ordenan porcentualmente de acuerdo a la garantía que cada proyecto representa para la empresa.

En este orden, el período que se eligió para explicar la preferencia de la industria de la construcción por los proyectos de mayor rentabilidad y reproducción del capital (1977-1981), encontramos que destaca el cuarto lugar en preferencia que alcanza el sector construcción. Esta situación pareciera que podría cambiar en 1978, sin embargo, aunque se mantiene el mismo lugar por los trabajos realizados, éstos disminuyen en relación al año anterior.

Para poder contar con un mejor ordenamiento de las actividades sobresalientes de la industria de la construcción, en el período actual (1980-1992), se elabora el organigrama siguiente conforme a los resultados obtenidos por bloque, en donde se integran los destinos directos de cada proyecto.

CUADRO No. 8
 ACTIVIDADES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION
 POR TIPO DE OBRA O SERVICIO
 (PORCENTAJES)

TIPO DE OBRA O SERVICIO	PERIODO				
	1977	1978	1979	1980	1981
CONSTRUCCION INDUSTRIAL	26.3	29.4	20.0	24.0	11.3
EDIFICACION NO RESIDENCIAL	14.8	12.5	16.7	11.0	19.3
URBANIZACION	9.7	8.8	13.2	10.0	15.7
VIVIENDA	11.9	9.4	12.6	5.7	7.3
VIAS TERRESTRES	12.4	12.3	9.1	19.3	12.2
INSTALACIONES	6.2	5.7	8.6	3.8	4.7
ESTUDIOS Y PROYECTOS	6.9	8.7	7.8	6.4	8.5
RIESGO	7.4	8.2	6.6	5.2	6.8
OBRAS MARITIMAS-FLUVIALES	1.5	2.1	2.9	2.4	2.8
PRESAS	2.9	2.5	2.5	3.9	1.3
OTROS	0.0	0.4	0.0	8.3	10.1
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

FUENTE: ANUARIO, LA INDUSTRIA MEXICANA DE LA CONSTRUCCION 1981, P. 54

ESQUEMA DE LAS ACTIVIDADES MAS SOBRESALIENTES DE LA
INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION, POR TIPO DE PROYECTOS
(1980-1992).

TIPO DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION

BLOQUES

- A)- Construcción de vías terrestres
- Instalaciones telefónicas
 - Plantas hidroeléctricas y termoeléctricas
 - Líneas de transmisión y distribución de energía
 - Vivienda
 - Edificación de centros comerciales
 - Oficinas y hoteles
- B)- Obras hidráulicas
- Urbanización
 - Edificaciones industriales
 - Hospitales y escuelas
- C)- Formación de infraestructura marítimo fluvial
- Infraestructura petrolera
 - Infraestructura minera
-

FUENTE: El Financiero, martes 13 de abril de 1993,
Análisis El Financiero, Enfoques, p. 32A.

En este esquema, las actividades del bloque A, mostraron dinamismo durante los últimos 5 años del período 80-92, destacando que en 1992 el 63 por ciento del valor bruto de la producción del sector formal de la industria de la construcción lo generaron once Estados de la República (Distrito Federal, Veracruz,

Jalisco, Nuevo León, Chihuahua, Coahuila, Estado de México, Morelos, Tabasco, Campeche e Hidalgo). No sucediendo lo mismo con el bloque B, que mostró un crecimiento que puede ser considerado como moderado. Y, finalmente, el bloque C, tuvo un desempeño de lento avance que se reflejó en el valor de la producción de la industria. (*)

De cualquier forma, el bloque A, que es considerado como el de mayor rentabilidad para el sector industrial, al ser analizado por separado conforme al rubro o actividad específica, como la vivienda, hemos podido constatar que los resultados no han sido los esperados ya que las tres zonas metropolitanas más importantes del país, continúan presentando altos índices de requerimientos de vivienda, como se mencionó en el apartado 2.4 de este capítulo. Situación que denota la existencia de un rezago dentro del PIB, por actividad económica, de la industria de la construcción. En los 70's y 80's, por ejemplo, ocupó el sexto lugar dentro de la misma dinámica. Y al terminar la década de los 90's decayó aún más su participación. Destacando la constante de las tres décadas, en los sectores: comercio, restaurantes y hoteles; industria manufacturera; servicios comunales, sociales y personales, entre otros (Carlos Salinas de Gortari, Tercer Informe de Gobierno, 1991, Anexo p. 136).

(*) El valor de la producción (vp) suele resultar mayor al PIB por la razón, de que el primero contabiliza los insumos más el valor agregado mientras que el segundo solamente incluye el valor agregado.

La decadente participación de la industria de la construcción, en materia de vivienda, va muy ligada a la participación del sector público, el cual va incorporando poco a poco alternativas surgidas del propio sector popular para normativizar sus acciones internas y hacerlas, con carácter general, un instrumento útil, relativamente, en la solución del problema de vivienda, como en el caso de PRONASOL. En otras palabras, la respuesta es aparente. La prueba está en la existencia de hacinamientos a nivel nacional. De los cuales, hemos de decir que existen en el 57.09 por ciento del total de las viviendas que hay en el país. La Ciudad de México, por ejemplo, considera el mismo problema en un 45.58 por ciento de las viviendas que fueron censadas durante 1990 (El Financiero, viernes 8 de octubre de 1993, p. 32). Estas limitaciones, que generalmente tienen que ver con los recursos disponibles para la ejecución de los programas, confirman que no se ha podido satisfacer totalmente una de las necesidades prioritarias del sector popular: como lo es la vivienda, la cual seguirá siendo un mandato constitucional (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) hasta en tanto no se cumpla con la demanda real de vivienda generada por este sector.

CAPITULO III. EL ASPECTO TECNOLOGICO INTERNACIONAL DE LA VIVIENDA POPULAR

En este capítulo, se conoce el papel que juega la política de vivienda popular en los planos internacional y nacional, cuyas experiencias en la lucha por la vivienda permiten conocer los niveles tecnológicos aplicados por esta, en contraste con las tecnologías usadas por la industria de la construcción.

3.1 LA POLITICA DE LA VIVIENDA POPULAR EN EL AMBITO INTERNACIONAL: ALGUNAS EXPERIENCIA

El problema de la vivienda ha tomado dimensiones distintas. Pero cada país tiende a converger en las variables económico-sociales más representativas para su análisis y solución, como son: la propiedad de la tierra, el sentido de la territorialidad, la familia, la adaptabilidad social y las formas de producción. (1)

VARIABLES INDICATIVAS QUE SUSTENTAN EL CRITERIO DE PLANIFICAR LA VIVIENDA PARA NÚCLEOS FAMILIARES QUE NO SON LOS PREDOMINANTES Y QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS Y CULTURALES LOCALES SE LES MARGINA DE LOS BENEFICIOS HABITACIONALES.

Esto determina que el grave problema social y económico de la vivienda se intensifique peligrosamente en Latinoamérica. Los casos de Chile y Colombia, desarrollan proyectos alternativos que aminoran el problema.

En el caso Chileno, la vinculación del ahorro a la vivienda logra, en dos años, acumular en cuentas de ahorro para la vivienda más de 50 millones de dólares, cifra que suena impresionante si se considera el nivel de ingresos de las clases de bajos ingresos pero que comprometen a futuro aumentar en tres veces el monto indicado (El financiero, lunes 25 de julio de 1988, p. 80).

(1) Corona, L. y Consuelo González R. Hacia una perspectiva tecnológica Latinoamericana. Avances, pp. 3-5, 1986.

Colombia, en la década de los setenta, sustentó en la construcción de viviendas el pilar de su desarrollo económico. Se aplica la promoción del ahorro a la vivienda desde un punto de vista económico, moviliza la actividad de la construcción y sus industrias anexas que tanto repercuten en el desarrollo de un país por el efecto multiplicador que tienen, a tal grado que se ha llegado a decir que la edificación de viviendas es el " motor nacional " y la industria de la construcción, " el termómetro de la economía ".

En estos términos, la vivienda representa también un elemento de desarrollo social que permite la convivencia digna y la solución al dramático problema de la falta de un techo adecuado y permanente para poder vivir. Sin olvidar también que dentro de los factores que incrementan y agravan el déficit habitacional en la región (AL), se encuentran el crecimiento demográfico, la baja capacidad de pago de las clases de menores ingresos, la migración campesina hacia las ciudades, la inflación y altas tasas de desempleo. (2)

(2) Naciones Unidas, CEPAL, Balance Preliminar de la Economía Latinoamericana 1988 pp. 15-21.

La escasa atención de que han sido objeto todos y cada uno de estos elementos agravan y han hecho extensivo el fenómeno habitacional en la mayoría de los países de América Latina de ahí que las políticas deban considerar dentro de sus objetivos los siguientes puntos: a) desarrollar una industria de la construcción eficiente, dinámica y productiva que a su vez pueda crear las condiciones óptimas para el abatimiento de los costos de la vivienda; b) crear las condiciones para que un mayor número de familias pueda tener acceso a una vivienda digna, adecuada a sus posibilidades (ingreso); c) considerar una vigencia estable de instituciones financieras de crédito para vivienda; d) apoyar a la construcción de vivienda para arrendamiento eliminando las limitaciones existentes que dejan la inversión en este rubro de la construcción; e) eliminar los trámites burocráticos innecesarios para el otorgamiento de permisos de construcción, que sólo elevan los costos de vivienda; f) orientar el ahorro hacia la vivienda; g) conformar recursos progresivos, crecientes y de bajo costo para el financiamiento habitacional, por medio de la constitución de fondos sociales para la vivienda; h) establecer un régimen de seguro para los ahorros y para los créditos hipotecarios; e i) instaurar un régimen adecuado de subsidios para los estratos que realmente los necesitan.

A estos elementos cabe agregar las aportaciones de los empleados que, en relación con las remuneraciones pagadas a trabajadores, deben hacer mensualmente los empresarios en algunos países latinoamericanos. Estas aportaciones se acreditan en una cuenta de ahorro abierta a nombre del trabajador quien, a veces también se encuentra obligado a efectuar mensualmente depósitos en la respectiva cuenta de ahorro. Lo que se entiende

como una de las formas de alimentar en América Latina a los fondos sociales para vivienda que operan en los países como el Salvador, Brasil, México y Perú. Fondos que son diferenciados porque en algunos países de la región el depósito obligatorio corre a cargo del patrón, mientras que en otros el ahorro a la respectiva cuenta afecta tanto al empresario como al trabajador.

En el caso de Villa el Salvador, en el Area Metropolitana de Lima, Perú, se presentan dos etapas de autogestión: una controlada por el Estado y otra propiciada por el autogobierno popular. En el primer caso, los funcionarios del gobierno conducen las experiencias populares (1968-1975) y al final muchas de ellas fracasan. Es a partir de 1983 cuando comienza una nueva etapa para Villa el Salvador, se reconoce a la organización representativa de los pobladores y se constituyen comisiones integradas por miembros del municipio y de esa organización. En este sentido, el gobierno local se constituye en agente de apoyo a la autogestión y propone un Plan Integral de Desarrollo que incluye tanto aspectos urbanísticos, habitacionales, recreativos y sobre todo, productivos.

(3)

(3) Schteingart, Martha. Aspectos Teóricos y Prácticos de la Autogestión Urbana. Sociológica, año 5 Núm. 12, enero-abril 1990, pp. 113-120.

En suma, se puede decir que todavía no se ha promulgado legislación alguna para fijar las condiciones de la habitación moderna, condiciones que no solamente deban garantizar la protección de la persona sino incluso proporcionarle los medios para un perfeccionamiento creciente. Así, el suelo de las ciudades, los barrios de viviendas y los alojamientos se distribuyen, según la ocasión, al azar de los intereses más inesperados y a veces más bajos. Un funcionario municipal no vacilará en trazar una calle que privará del sol a millares de viviendas. Ciertos ediles, por desgracia, consideran natural asignar para la edificación de un barrio obrero una zona descuidada hasta entonces por invadirla las nieblas, porque la humedad es excesiva allí o porque pululan los mosquitos. (4)

Estas diferenciaciones obligan al sector menos favorecido de la sociedad (popular) a buscar nuevas formas de participación política que asegure espacios de poder ante el Estado vía propuestas alternativas de abatimiento de costos, tanto del terreno como de materiales de construcción, de tal manera que los estudios así encaminados cumplan con el objetivo de convencer al industrial al exponerle un factor alternativo capaz de abatir los costos de la construcción de vivienda popular.

(4) Le Corbusier. Principios de Urbanismo, Edit. Ariel, S.A. Barcelona 1989, pp. 37-50.

Algunos Estados de la Unión Americana, cuando ven abatidos los costos de los materiales de la construcción, inician un proceso de construcción de vivienda que satisfaga los requerimientos de la población. En este caso la población latina con ingresos de 5 y 6 dólares la hora. Lógicamente que no se trata de comparar los ingresos del trabajador de un país desarrollado y uno en vías de desarrollo, lo que se pretende aquí es conocer el procedimiento que se sigue una vez conocido y ubicado el problema. Así, construyendo apartamentos para renta (las rentas oscilan entre los 250 y 500 dólares mensuales) es como salen del problema. Los materiales de estas unidades habitacionales son ligeros y de bajo costo. Esto favorece a la industria de la construcción que con menores presupuestos construye más unidades habitacionales. (*) Los materiales más comunes para este tipo de viviendas son: fibra de vidrio y madera. En menor cantidad se utiliza el block y el cemento. Es típico que las unidades tengan sólida la fachada y la estructura principal (castillos y trabes).

En México ha sido tradición utilizar material pesado en la construcción de vivienda, como se verá en el apartado siguiente.

(*) Investigación directa en Estados Unidos: Ramona, California 1988; Brownsville y Mc. Callen, Tex. 1990; y Austin, Tex. Noviembre 1993.

3.2 LA TECNOLOGIA Y SU USO EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA POPULAR

Para el desarrollo de este subcapítulo, es conveniente recordar que el mercado de vivienda responde a dos grandes divisiones: 1) La que contempla la construcción tecnificada de vivienda y que se denomina mercado formal, integrado fundamentalmente por constructoras que dependen de su actividad de las promociones de las diversas instituciones gubernamentales y de los grandes proyectos inmobiliarios del sector privado; y 2) El mercado de la construcción apegado a procedimientos tradicionales, denominado mercado informal, constituido básicamente por las personas que construyen viviendas por su cuenta, generalmente contratando servicios de ingenieros, pasantes, maestros de obra, y en no pocas ocasiones, por autoconstrucción.

De acuerdo a estas dos divisiones del mercado, se estima que aproximadamente un tercio de la vivienda que se construye forma parte del mercado formal, mientras que el resto, esto es, dos terceras partes se realiza en el mercado informal. Contrariamente a lo que pudiera pensarse, esta última división del mercado de la construcción de vivienda no ha disminuido durante la crisis sino que, por el contrario, debido a la tendencia social de defender ahorros frente a la inflación, un amplio sector de la población invierte lo que considera su patrimonio en la construcción de su vivienda. Y es desde el punto de vista del mercado en que se desenvuelven las tecnologías de construcción de vivienda cuyas características están plenamente registradas en los Censos de Población y Vivienda. En ellos sobresalen los materiales que predominan en la construcción de las viviendas censadas, como son: muros, techos y pisos. Los primeros utilizan adobe, tabique o ladrillo y otros; los segundos (techos)

suelen ser de concreto, teja y otros; mientras que los pisos de las viviendas se les clasifica en pisos de tierra y otros en donde quedan asentados los pisos de cemento, duela piedra y mármol, por citar algunos ejemplos del material que constituye los pisos (ver cuadro No. 9).

Este cuadro muestra que de 8 millones 286 mil viviendas existentes en 1970, 2 millones 495 mil (30%) tenían muros de adobe; 3 millones 658 mil viviendas (44%) contaban con muros de tabique o ladrillo; y, 2 millones 113 mil viviendas (26%) tenían otro tipo de materiales en sus muros.

Siguiendo el criterio de que dos terceras partes de las viviendas existentes han sido construidas por el sector informal entonces estaríamos hablando de 5 millones 524 mil viviendas (66.66%) que se levantaron con tecnologías propias de ese sector y que corresponden al censo de 1970. Durante este mismo año, 34.2 por ciento de las viviendas apenas sí tenían techos de concreto y más del 40.0 por ciento se encontraban con pisos de tierra.

Una década después (1980), de los 12 millones 074 mil viviendas censadas (3 millones 788 mil viviendas más que en 1970), los muros de tabique o ladrillo sobresalieron en la mayoría de las construcciones, lo que da por hecho la acepción de tales características por los propietarios de viviendas, es decir, el 56.0 por ciento de las viviendas que fueron censadas en ese año contaban con el beneficio que proporciona este tipo de materiales a la vivienda (ver gráfica No. 2). Se puede apreciar también que los muros de tabique o ladrillo han ido en ascenso en la construcción de viviendas mientras que los muros de adobe y muros de

CUADRO No. 9
 CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES EN EL PAIS
 (MILES DE VIVIENDAS)

VIVIENDAS EXISTENTES				MATERIAL PREDOMINANTE							
PERIODO	TOTAL	PROPIA	NO PROPIA	MUROS			TECHOS			PISOS	
				ADOBES O LADRILLO	TABIQUE	OTROS	CONCRETO	TEJA	OTROS	TIERRA	OTROS
70	8,284	5,471	2,815	2,495	3,658	2,113	2,833	1,749	3,684	3,403	4,883
71	8,653	5,713	2,940	2,532	3,876	2,245	3,009	1,902	3,742	3,626	5,027
72	9,834	5,964	3,070	2,566	4,106	2,364	3,196	2,045	3,795	3,692	5,344
73	9,309	6,168	3,141	2,541	4,419	2,349	3,456	2,392	3,458	3,316	5,983
74	9,678	6,420	3,258	2,556	4,706	2,416	3,697	2,445	3,336	3,300	6,378
75	10,061	6,682	3,379	2,571	5,012	2,478	3,951	2,925	3,185	3,275	6,784
76	10,459	6,954	3,505	2,587	5,337	2,535	4,223	3,234	2,902	3,250	7,209
77	10,873	7,238	3,635	2,602	5,664	2,587	4,513	3,577	2,783	3,225	7,648
78	11,303	7,533	3,770	2,618	6,054	2,631	4,824	3,955	2,524	3,201	8,102
79	11,751	7,840	3,911	2,634	6,447	2,670	5,155	4,373	2,223	3,176	8,575
80	12,074	8,203	3,871	2,573	6,773	2,728	5,314	4,847	1,913	3,193	8,881
81	13,700	8,493	4,207	2,666	7,312	2,722	5,889	5,348	1,463	3,128	9,572
82	13,202	8,839	4,363	2,682	7,787	2,733	6,294	5,913	995	3,104	10,098
83	13,589	9,103	4,486	2,697	8,094	2,798	6,548	6,182	859	3,079	10,510
84	14,010	9,419	4,591	2,698	8,471	2,841	6,844	6,588	578	3,063	10,947
85	14,456	9,728	4,728	2,712	8,865	2,879	7,174	7,011	271	3,039	11,417
86	14,855	10,009	4,846	2,564	9,522	2,769	7,377	7,212	266	2,904	11,951
87	15,418	10,387	5,031	2,615	9,988	2,815	7,780	7,364	274	2,891	12,527
88	16,358	11,018	5,340	2,830	10,551	2,977	8,343	7,721	294	3,026	13,332
89	16,953	11,425	5,528	2,882	11,019	3,052	8,731	7,917	305	3,085	13,868
90	17,577	11,847	5,730	2,976	11,431	3,170	9,087	8,173	317	3,182	14,395
91 <i>ef</i>	18,207	12,273	5,934	3,083	11,840	3,284	9,413	8,466	328	3,295	14,912

FUENTE: SALINAS DE GORTARI CARLOS, TERCER INFORME DE GOBIERNO 1991, ANEXO, P. 397.

otros materiales se han mantenido con ligeros cambios dentro de la construcción durante todo el período (1970-1991). Esto indica que de los 70's a los 80's apenas sí hubo un incremento de 78 mil viviendas con muros de adobe y de 615 mil con muros de otros materiales.

En la década de los 90's, de los 17 millones 577 mil viviendas censadas 11 millones 431 mil (65%) utilizaron muros de tabique o ladrillo y se ven aumentadas, para 1991, en 409 mil unidades con las mismas características.

En cuanto a techos (ver Gráfica No. 3), del mismo número de viviendas de 1970, sobresalen los de concreto en 2 millones 833 mil viviendas (34%). Estos datos nos permiten apreciar que en un principio los techos de otro tipo de materiales están por encima de los que les anteceden, empezando a disminuir paulatinamente en las décadas siguientes. Así, a partir de los 80's y hasta 1991, los techos de concreto y teja se mantienen en la misma tendencia. Esto nos indica que el propietario de la vivienda opta por uno de los dos tipos de techos de mayor demanda. Por otra parte, los techos de otro tipo de materiales (tercera categoría) quedan en último término y, como se muestra en la gráfica, su tendencia es a la baja. Esto quiere decir que ya son pocas las viviendas que cuentan con techos de esta naturaleza.

Por otra parte, los pisos son agrupados de acuerdo a dos características principales. Los pisos de otros materiales (clasificación que contiene pisos de cemento) y los pisos de tierra. En un principio los pisos de tierra representaban más de una tercera parte en el total de viviendas de 1970 (ver Gráfica No. 4). Sin embargo, durante todo el período de estudio, no hay

mucha variación y hasta podría decirse que es permanente la cantidad de viviendas existentes con piso de tierra. Los pisos de otros materiales, que incluyen a los de cemento, aumentan constantemente. Esto es que de las viviendas totales de 1990, el 82.0 por ciento se ubica en la categoría de pisos con materiales distintos a tierra.

De las ciudades del país que se han venido manejando como ejemplos, se determina que las características de las viviendas y su uso en ellas, corresponden a los datos siguientes:

El Estado de México cuenta con 1 millón 883 mil 098 viviendas particulares habitadas, de las cuales el 64.2 por ciento tiene techos de losa de concreto y 10.0 por ciento de lámina de cartón. El 84.2 por ciento tiene paredes de tabique, ladrillo, block, piedra o cemento y solamente el 0.6 por ciento se encuentra con paredes de lámina de cartón. (5)

(5) El mercado de valores Núm. 13 julio 1 de 1992, p. 21.

En tanto, el 64.4 por ciento de las viviendas del Estado de Jalisco cuentan con algún recubrimiento en sus pisos ya que tienen madera, mosaico u otros materiales y un 25.0 por ciento de viviendas tienen piso de cemento o firme. En cuanto a los techos, el 73.8 por ciento de las viviendas son de losa de concreto. Y el 79.2 por ciento tienen muros de tabique, tabicón, block o piedra. (6)

En Nuevo León, las construcciones de vivienda están en función de materiales sólidos (tabique, ladrillo, etc.) y de acuerdo al último censo (1990) las construcciones con tales características alcanzan el 89.0 por ciento. Sólo un 20.3 por ciento se construyeron con materiales de escasa calidad como lámina, palma, etc. (7)

En el Distrito Federal, de 1 millón 799 mil 410 viviendas el 96.0 por ciento tiene paredes de tabique, ladrillo, block, piedra o cemento y solamente el 2.0 por ciento de los pisos son de tierra.

(6) El mercado de valores Núm. 3 febrero 1 de 1992, p. 16.

(7) El mercado de valores, Núm. 17, septiembre 1 de 1991, p. 26.

Cada una de las particularidades anteriores demuestran que la tecnología usada en la construcción de viviendas se encuentra totalmente identificada en la mayoría de las viviendas que han sido caracterizadas oportunamente en los Censos Generales de Población y Vivienda. Sin embargo, esta tecnología corresponde a los productores de dos terceras partes de las viviendas contabilizadas (sector popular), quienes carecen del empuje y apoyo de los demás sectores que conforman la actividad económica del país. Por ejemplo, para poder abatir los costos de los materiales de la construcción, es necesaria una concertación con las empresas alternas a la industria de la construcción. Porque para poder alcanzar nuevas tecnologías de la construcción que permitan producir viviendas a precios accesibles, con materiales ligeros que contemplen el nivel de ingresos de la población, se deben de considerar las técnicas que utiliza el sector popular para lograr la continuidad que el caso requiere. Además de que es este sector el que mayor demanda representa por el número de solicitudes de vivienda que gestiona.

Los materiales ligeros tienen la cualidad de abatir los costos, no así los materiales pesados y mucho menos en México, porque en su elaboración se requiere de más materia prima que la usada en la elaboración de los materiales referidos, entre los que se encuentra la fibra de vidrio y la madera. Indudablemente que se debe de pugnar por un tipo de tecnología ligera que lleve implícito el mejoramiento del ingreso de la población que se pretenda beneficiar, para posteriormente hacer extensivo el beneficio, de lo contrario se continuará incrementando la problemática habitacional por todos conocida, esto es, un galopante déficit habitacional.

3.3 ALTERNATIVAS TECNOLOGICAS EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

Los tecnólogos utópicos no consideran que exista la necesidad de continuar apegados a los modelos convencionales de construcción. Es posible extraer del pasado numerosos modelos alternativos para la construcción de viviendas. Muchos suponen una diferente forma de organización social al margen de la basada sobre el núcleo familiar. Pueden construirse a partir de una amplia gama de materiales, y tienen la ventaja de que son relativamente ligeras, baratas y fáciles de erigir (esto se refiere a las cúpulas geodésicas). Uno de los principios básicos de la llamada arquitectura utópica es el de construir con aquellos materiales locales cuyo empleo produzca la mínima cantidad posible de daño ecológico.

Un segundo principio hace referencia a la construcción directa, es decir, construyendo personalmente. Un tercer principio consiste en la conciencia del tiempo que ocupa construir una vivienda que no sea solamente duradera y económica. Se sugiere que las construcciones permanentes, en mucha mayor medida que las temporales, proporcionan a la naturaleza el tiempo de poder remediar las heridas de la construcción. En otras palabras, la arquitectura trata de construir de modo sencillo y natural, utilizando tan pocos materiales como sea posible, pero sin escatimar esfuerzos en lo que respecta a detalles relativamente importantes tales como la impermeabilización y el aislamiento.

La necesidad de proyectar sistemas globales en los que las diversas técnicas para la producción puedan ser integradas es tan importante como lo son la técnicas específicas de construcción. Algunos tecnólogos

recomiendan la utilización de materiales bastante eficaces, pero se requiere de técnicas de producción bastante sofisticadas. Otros solo están dispuestos a utilizar materiales naturales argumentando que también se puede conseguir un buen aislamiento con aglomerado esteras vegetales prensadas, clin animal, u otros materiales renovables. (8)

Una nueva tecnología, en el adobe puede impulsar la construcción masiva y fomentar la autoconstrucción. Con el sólo empleo de una máquina de prensar y tierra como materia prima se consiguen piezas perfectamente estabilizadas. Un poco de cemento y algún otro componente le dan al adobe la consistencia ideal para aguantar la lluvia, los terremotos y el paso del tiempo. (9)

(8) Dickson, David. Tecnología alternativa y políticas de cambio tecnológico, H. Blume Ediciones, 1978 pp. 111-116.

(9) Sánchez, Raúl. Construcción y Tecnología, marzo 1990 pp. 7-34.

Esto se refiere a una técnica conocida como " machiembloque " y se cree sea la solución ideal a la escasez de vivienda dado los pocos recursos con que cuentan las familias de las zonas menos favorecidas del país. Cuando el cemento hace su aparición en las construcciones modernas, el adobe lentamente cae en el olvido. Básicamente, la idea de volver al adobe surge de la intención de entregarle al campesino una vivienda más digna y como este sistema no es una técnica de lucro, está al alcance de la población de escasos recursos. Algunos datos estadísticos, que se pueden mencionar sobre el adobe, a manera de información es que cada adobe pesa 10 kilogramos y en condiciones normales un sólo operario puede fabricar hasta 600 por día. Bastan solamente cuatro o cinco jornadas de trabajo para reunir material suficiente para levantar una vivienda pequeña. Además, por el tipo de material, no se recomienda erigir construcciones de más de dos pisos de altura.

Cada adobe tiene una dimensión de 35 centímetros de largo, por 17.5 de ancho y 10 de espesor. Presenta costillas y ranuras en sus cuatro caras , de forma trapezoidal y de cinco centímetros en la base mayor, dos en la menor, y dos centímetros de altura.

Otro de los beneficios de este tipo de adobes es que si una pieza sale defectuosa se tritura y la materia prima se vuelve a utilizar.

De la resistencia de este tipo de piezas se tiene que después de 10 días de producidas presentan una resistencia de 40 a 45 kilos por centímetro cuadrado con posibilidades de incrementar su resistencia en los 28 días siguientes, en un 20 por ciento más.

Algunas experiencias luego de 15 años de creada la técnica del adobe, las zonas de Morelos (población Emiliano Zapata) han sido las más beneficiadas. Sin embargo, la técnica del adobe continúa despertando pocas simpatías entre las poblaciones urbanas. Las rurales están más identificadas con ella. En esta técnica destaca sobremanera la participación de la mujer durante todo el proceso de la construcción de vivienda. Es tal su empeño, que se convierte en el motor de la construcción rápida en sus habitaciones. Su papel en esta técnica resulta decisivo, tanto en la producción y levantamiento de los muros de las viviendas como en la organización misma de las cooperativas de autoconstrucción.

En las líneas generales de acción del Plan Nacional de Desarrollo del Gobierno, se persiguen la autoconstrucción a través de la participación organizada de la comunidad así como la creación de cooperativas de vivienda y de materiales de construcción. El mismo plan propugna el fomento de tecnologías y sistemas de construcción adecuados socialmente. No resulta fácil encontrar en tiempos de crisis económica programas de bajo costo, donde la mano de obra aportada por los propios interesados, reduzca aún más los gastos de construcción.

A pesar de los esfuerzos, en México sigue existiendo un rezago habitacional. Se calcula, que al año 2000 el déficit de vivienda llegará a unos cinco millones de viviendas, cifra que en la actualidad ya se maneja por los expertos en urbanismo.

Son pocos los trabajos que se siguen haciendo con las viejas técnicas de construcción a fin de abaratar el

costo de las casas o viviendas. Como lo veremos más adelante.

El ahorro que se puede alcanzar con estas técnicas se puede obtener de la comparación de dos técnicas. Por ejemplo, una casa de 48 metros cuadrados, dos recámaras, sala comedor, baño y cocina cuesta mediante, la técnica del adobe, un millón de pesos (mil nuevos pesos) mientras que una casa de dimensiones iguales hecha de tabique y varilla cuesta aproximadamente 60 millones de pesos (60 mil nuevos pesos), la más económica.

Lo bueno de este sistema es que fabrica la pieza y se evita la utilización de grandes colados, varilla, morteros y otros elementos. La desventaja del mismo sistema es que sólo se ha construido en un piso y como no se utiliza varilla no se está en condiciones aún de realizar habitaciones de más de un nivel.

Otros ejemplos de la aplicación de la técnica del adobe se localiza en el sector de " el Rodil" en las tres marías, carretera a Cuernavaca, bajo el Programa de 12 Viviendas financiadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Fue el primer sitio donde se construyó una unidad habitacional de adobe. Destacan dentro de sus características la techura y los acabados de las casas que se hicieron de madera. La fabricación de las piezas para este proyecto y el levantamiento de las mismas se efectuó en seis meses por las familias beneficiadas. En el Estado de Guerrero, en la desembocadura del Río Balsas se construyeron 137 casas para campesinos. Así, sucesivamente se trata de fomentar el sistema de adobe en algunas provincias del país.

Actualmente lo que se conoce como materiales contemporáneos han rebasado su capacidad de producir habitaciones económicas que satisfagan los requerimientos mínimos.

Las nuevas tecnologías de producción permiten desarrollar suelo-cemento con características técnicas que satisfacen las normas constructivas, reduciendo significativamente los costos de producción y transportación. Las características del suelo y las condiciones climatológicas que son factibles para este proceso, se basa en lo siguiente:

- primero, el suelo puede ser utilizado en su estado natural pasando por un sencillo proceso de molido;
- segundo, si las características del suelo a ser utilizado no son ideales, se puede agregar algún componente faltante para su uso, como arena o arcilla; y
- tercero, en caso de suelos de alto contenido salitroso o arcillas expansivas, aún cuando puedan ser controlados, es mejor desecharlos y transportar el material adecuado de otras regiones.

Existen diferentes sistemas constructivos para el desarrollo de edificaciones utilizando suelo-cemento. Este material se puede utilizar como elemento de mampostería tradicional, aprovechando los sistemas de huecos y dalas para el desarrollo de castillos y cadenas. En este sistema, se sustituye el acero por contrafuerte, edificando unidades habitacionales con elementos de suelo-cemento. Esta tecnología logra que la producción de muros sea más versátil ya que permite la producción de piezas de diversas dimensiones;

huecas, sólidas o dala, para así solucionar en forma integral la construcción. Produce pisos en la misma forma que el terrazo de mosaico. Puede ser coloreado o adornado con pedacera de mármol, piedra granito, etc.; la parte que estará en contacto con el tránsito es de cemento y el resto de la pieza de suelo-cemento. Los techos utilizan teja o ladrillo crudo plano.

Desde el punto de vista económico, el sistema constructivo presenta los siguientes beneficios: 1) Fomenta la economía regional con el empleo de mano de obra de la localidad; 2) No requiere de mano de obra especializada, así como la construcción de muros y bóvedas; 3) Contribuye a la autonomía regional ya que se elimina la dependencia del suministro de materiales dentro y fuera de la localidad; 4) Reduce el costo de fletes de los materiales empleados ya que son fabricados en obra; 5) Se eliminar el máximo de acero con el uso de la tierra cementada comprimida, tanto en muros como en cubierta; 6) Se reduce el costo de los muros (con el uso de geoblock) en 12.0 por ciento; 7) Al sustituir las losas de elementos prefabricados, por bóveda a base de geoblock en las cubiertas, el costo se reduce en un 42.0 por ciento; y, 8) El costo final de la vivienda ofrece un ahorro total del 24 por ciento.

El cuadro No. 10 (Características de las viviendas correspondientes a las áreas analizadas 1990) se puede observar la proporción que guarda cada Estado considerado en el estudio respecto al total nacional y el tipo de material usado en el total de viviendas ocupadas.

Finalmente, la concertación profesional que se viene proponiendo ante el problema puede resumirse en que durante 1993 (Enero-mayo), la Secretaría de Desarrollo

CUADRO No. 10
 CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS CORRESPONDIENTES
 A LAS AREAS ANALIZADAS (1990)

ENTIDADES FEDERATIVAS	VIVIENDAS OCUPADAS	OCUPANTES	PISOS Y PAREDES			TECHOS			
			TIERRA	CEMENTO O FIRME	MADERA, MOSAICO OTROS RECUBRIMIENTO	LOSA CONCRETO, TABIQUE O LADRILLO	LAMINA ASBESTO O METALICA	LAMINA DE CARTON	TEJA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	16,197,802	81,289,645	3,119,917	8,542,194	4,282,482	8,244,841	2,871,586	1,550,833	1,532,796
MEXICO	1,883,098	9,815,795	222,699	1,281,207	360,910	1,204,792	276,132	195,419	158,198
DISTRITO FEDERAL	1,799,410	8,235,744	37,916	1,014,886	722,402	1,442,353	199,596	111,547	2,962
JALISCO	1,044,185	5,302,689	124,625	256,896	642,223	756,602	72,124	21,482	131,586
NUEVO LEON	647,367	3,098,736	30,446	331,840	269,160	468,128	114,766	26,866	1,680

FUENTE: XI CONSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, 1990.

Social (SEDESOL) realizó el Primer Concurso Nacional de Tecnologías para la Vivienda de Interés Social con el apoyo de Nacional Financiera (NAFIN) y el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT), los Fondos de Vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO Y FOVI), incluyendo las Federaciones de Colegios de Arquitectos (FCARM) y de Ingenieros de México (FESIC) y el Colegio de Arquitectos de México (CAM-SAM). (10)

Concurso que nació como un instrumento para estimular la organización multidisciplinaria a fin de potenciar la capacidad creativa y productora de técnicos, profesionistas, promotores, investigadores y empresas del ramo de la construcción, así como para brindar apoyos y estímulos a las actividades tendientes a desarrollar tecnologías alternativas que mejoren la calidad, seguridad y economía en la construcción de la vivienda para atender la demanda potencial vigente, representada por las organizaciones sociales del sector popular.

(10) Construcción y Tecnología, Vol. VI, No. 65, octubre de 1993, p. 29.

Tecnologías que en el campo específico de la edificación de vivienda, el proceso de liberación y apertura del mercado han impuesto la necesidad de racionalizar y eficientar el empleo de insumos, fundamentalmente ante la apertura del Tratado de Libre Comercio de Norteamérica (TLC). Proyectos tecnológicos, que en una primera etapa respondan a las necesidades reales de vivienda que para su evaluación, deban mantenerse dentro de las categorías requeridas y que se agrupan en dos ramas: la tipo " A " (Tecnologías Preindustrializadas) abiertas a todas aquellas propuestas que se encuentran en etapa precomercial y " B " (Tecnologías Industrializadas) que comprenden a las propuestas que se ubican en la etapa comercial, predominando en ambos casos aportaciones tecnológicas básicamente para estructuras y paneles.

Sin embargo, en esta etapa de búsqueda de nuevas tecnologías de construcción sigue predominando el interés económico de los industriales de la construcción y se aprecia muy poca actividad sobre el abatimiento de precios en los materiales de la construcción así como de su relación directa con el ingreso de los demandantes potenciales de vivienda, de ahí que la industria de la construcción siga sobre una línea de negocios practicada desde hace muchos años, a la cual no puede renunciar porque entonces estaría pisando terreno fangoso y sus ganancias se verían seriamente afectadas.

En este sentido, el concurso destaca la voluntad para que los Fondos de Vivienda de INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI Y FONHAPO incluyan en sus programas los proyectos propositivos que consideren sean susceptibles de abatir costos en la construcción y mejora de la calidad de la vivienda unifamiliar de interés social ante un mercado

cada vez más competitivo pero menos accesible para el sector popular.

CONCLUSIVAS Y RECOMENDACIONES

Las conclusivas y recomendaciones sobre la problemática habitacional de las ciudades metropolitanas consideradas en el estudio, responden a dos lineamientos principales.

Uno basado en el modelo económico de nación, el cual está siendo rebasado en su esencia por los tiempos actuales de desarrollo económico en el que existe la necesidad de revisar y ajustar las políticas económico-sociales que lo sustentan para impulsar un cambio de estrategias desde el desarrollo mismo de las metrópolis y sus ciudades periféricas, en donde estas últimas apoyen su crecimiento e impulsen el desarrollo y aprovechamiento óptimo de los recursos de las nuevas ciudades así como pugnar por una mejor distribución de los ingresos entre las necesidades sociales de las regiones de mayor futuro económico evitando, primordialmente, que se repitan los fenómenos económico-sociales que en la actualidad desestabilizan las actividades de las metrópolis, para también crear la infraestructura espacial de las regiones de menor desarrollo que a largo plazo satisfagan sus propias necesidades y además, sean la vanguardia de un nuevo modelo de desarrollo económico para el centro en donde sean superado los polos de desarrollo y se diversifique el crecimiento de las actividades económicas del país. Lógicamente que ello requiere la participación incondicional del Gobierno Federal, Los Estados y Los Municipios. Pero principalmente, la concertación real entre los sectores que conforman esta división política. De manera que se pueda garantizar la autonomía de los mismos para controlar eficientemente el manejo de los recursos y la distribución de los ingresos generados por la mano de obra local, creando las oportunidades propicias de inversión para las pequeñas y medianas industrias. Deteniendo con ello, el desplazamiento de la

mano de obra de las regiones hacia las grandes urbes, sostén del modelo económico actual, con una planificación hacia adentro en función del costo-beneficio en que incurran todo tipo de acciones surgidas de la ejecución de las actividades propias de la región beneficiada, que tendría que hacerse extensiva gradualmente a las demás, respetando sus propias características inherentes de crecimiento incipiente. Accionar que abatiría deficiencias, como las que padecen los habitantes de las urbes hoy en día, así como la marginación de que son objeto de las actividades productivas en los polos de desarrollo generados por este modelo, que si en un principio respondió a las perspectivas del centro, ahora resulta contraproducente desde el punto de vista de la redistribución de la riqueza, la cual ya no debe descansar en las ciudades metropolitanas.

Los cambios actuales exigen un replanteamiento del modelo económico nacional por la vía de reconsiderar los instrumentos económicos, sociales y políticos ante el crecimiento económico de las ciudades medias, las necesidades manifiestas de las metrópolis periféricas y los cambios regionales que vienen dando paso a un desarrollo económico sostenido desde fuera hacia el centro, para de esta manera adecuar los desajustes económicos de la periferia de las metrópolis y apoyar el crecimiento que se detecta en las ciudades medias e iniciar un proceso de desarrollo sostenido que involucre la redistribución de la riqueza generada. Esto a manera de poder iniciar con modelos urbanos de desarrollo que permitan medir el crecimiento de las nuevas ciudades con miras a enfrentar las necesidades de la población del Siglo XXI.

Desde el punto de vista de la rentabilidad, las nuevas acciones permitirán alcanzar la optimización de los

recursos disponibles para cada actividad, en donde los recursos sean manejados de acuerdo a tiempos y directrices que respondan a necesidades reales de concertación y consoliden la integración socio-económica capaz de abrir nuevas alternativas de desarrollo sostenido, en donde la política refuerce nítidamente la creación y ejecución de los nuevos proyectos, los cuales deben contener objetivos concretos vinculados a las nuevas líneas de negocios vía costo-beneficio para poder determinar su rentabilidad y el destino de la riqueza generada por ellos, superando o igualando las tasas de crecimiento de las metrópolis incluidas en el modelo económico de nación actual, en donde los beneficios llegan directamente a las ciudades metropolitanas (125 ciudades señaladas por Gustavo Garza, en su ponencia: **Desarrollo Económico y Expansión de las Ciudades Metropolitanas** del 23 de marzo de 1994 en la sede de la Fundación Cambio XXI) estadísticamente generadoras del 75 por ciento del PIB.

La otra línea de acción se refiere a la consideración y **apertura del modelo económico neoliberal** a las inversiones provenientes de los inversionistas nacionales de los países participantes y firmantes de los acuerdos asentados en el TLC. Una de las ventajas principales de los acuerdos es que la inversión de tales industriales se destinará a las regiones, áreas, zonas o ciudades con infraestructura establecida puesto que la línea de negocios, su rentabilidad y costo-beneficio son temas de gran importancia en la toma de decisiones de inversión.

Estas inversiones, por lo tanto, se destinarán a las zonas, regiones y áreas más rentables de la economía mexicana, exceptuando algunos rubros como el petróleo. Ventaja que involucra un ligero empleo de la población desempleada, pero que no será la solución al desempleo

creciente en nuestro país. Mano de obra que se capacitará para desempeñar trabajos manuales únicamente.

Por otra parte, una de las desventajas que resentirán las industrias establecidas, con la apertura del modelo económico neoliberal, será la compatibilidad natural del mercado doméstico con las nuevas industrias a establecerse en los lugares más propicios para hacerlo, como se mencionó anteriormente.

Estos lineamientos, refuerzan las conclusivas y recomendaciones del estudio. Y es bajo este contexto en donde se ubica el problema habitacional en el cual el Estado, como máximo regulador de la actividad económica y de las políticas de vivienda, concesiona a los organismos promotores de vivienda de los sectores público, privado y social, así como a los sindicatos, asociaciones y grupos partidistas, entre otros. Mientras que gran parte de las acciones populares carecen del apoyo de los mecanismos instrumentados por el Estado para solucionar la necesidad creciente de vivienda, en donde este sector destaca por la participación que representa en la construcción de las viviendas censadas y que suman dos terceras partes de las viviendas que han sido registradas en el XI Censo General de Población y Vivienda, en donde se circunscriben las actividades de construcción de vivienda del sector popular y en el que se mezclan esfuerzos múltiples concernientes a la construcción del hábitat adecuado a sus condiciones económico-financieras, pero que solamente contiene registros estadísticos que señalan que la demanda de vivienda no ha sido resuelta y continúa incrementándose vía nuevos núcleos de población, asentamientos irregulares, hacinamientos y matrimonios que demandan una vivienda digna en las metrópolis, periferias, ciudades medias, pero que cada vez resulta menos que imposible ofrecer un espacio para vivienda en

estas zonas. Los posibles espacios disponibles tienen un valor que resulta inaccesible al poder adquisitivo de los demandantes de vivienda de este sector.

Estas líneas de acción, con la misma proporción que se indica en páginas anteriores, muestran que la primera responde también a los intereses del capital, es decir, busca reproducir el capital en las áreas más rentables y seguras de la actividad económica, de ahí que el capital destinado por la industria de la construcción a la inversión en proyectos de vivienda sean encaminados a través del rubro de viviendas de interés social al que sólo pueden tener acceso empleados de confianza, sindicalizados o miembros de grupos políticos activos que militan en las filas del partido en el poder y que se sujetan a pagos periódicos hasta cubrir el total de la deuda contraída por el beneficiario, la cual llega a tardar entre los 10 y 30 años. Deuda que para el propietario del capital resulta benéfica porque tiene asegurado el ingreso de manera constante y a largo plazo.

Además, el bajo interés que muestra el sector construcción por la producción de vivienda popular tiene que ver con el ingreso que percibe este sector, el cual resulta prohibitivo, en donde se detecta que más del 40 por ciento apenas sí gana de 1 a 2 salarios mínimos.

En tanto, la segunda línea de acción debe buscar la reproducción del capital pero con un modelo acorde a los cambios que el país necesita, en donde sea considerada la problemática económico-político-social desde otro enfoque en el cual exista una real concertación de intereses y participación directa de la sociedad en la misma, en donde se vea que realmente se abaten los grandes problemas del país.

Uno de los grandes problemas que se debe de incluir en la agenda del cambio, es la problemática de la vivienda que cada vez hace más visible el déficit en este renglón y que no ha sido posible su solución. Concertación que coadyuve a satisfacer los requerimientos de la mayoría de la población carente de una vivienda digna en donde se puedan abatir costos, esto quiere decir, que se considere en ingreso y la situación de empleo de la población que conforma la demanda real de vivienda, porque las actuales condiciones salariales no les permite enfrentar los costos de los materiales de construcción ni mucho menos el de una vivienda terminada. Esto ha ubicado al sector popular en el lado menos favorecido ya que su ingreso real es un fuerte impedimento para recurrir al mercado de la vivienda y a los materiales de construcción. Esto da lugar a que la autoconstrucción se presente como una de las pocas alternativas para que se hagan de una vivienda digna, aunque uno de sus principales obstáculos lo presentan los precios en los materiales de construcción que muchas de las veces alargan la terminación de los programas de vivienda popular emprendidos.

Esta situación permite que se hagan algunas recomendaciones que bien podrían ser consideradas en el nuevo modelo económico neoliberal, principalmente dentro de sus lineamientos de política económico-social sin que se desvirtúen los objetivos principales del nuevo modelo económico, en donde el papel más importante de la concertación lo desempeñen el Gobierno, el Estado y la Sociedad en su conjunto, para lo cual se destacan las siguientes:

Primera, que el Estado concerte líneas de acción con los dueños del capital en donde se concreten mejoras al salario mínimo de hasta tres veces su valor actual y que implique regulaciones periódicas del mismo con fines de

elevar el poder adquisitivo del trabajador lo que mejoría su economía y la posibilidad de recurrir al mercado de la vivienda;

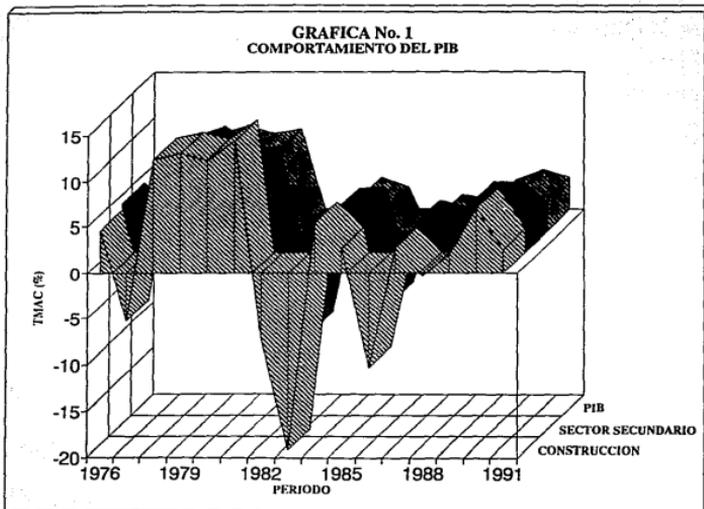
Segunda, que el Gobierno impulse, con apoyo del Estado, las instituciones profesionales, los centros de investigación, los profesionistas, los estudiantes, los industriales y la sociedad misma, el desarrollo y aplicación de nuevas tecnologías de la construcción tomando en cuenta la capacidad económica del sector popular y su participación en la aplicación de estas;

Tercera, implementar una Política de Abatimiento de Precios de Materiales de la Construcción acordes a las nuevas tecnologías de construcción que permitan el uso de materiales livianos como madera, fibra de vidrio, entre otros;

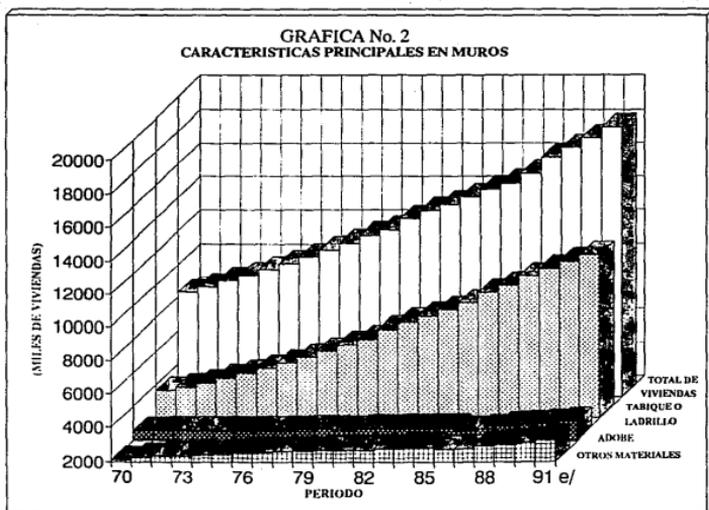
Cuarta, impulsar y mantener Convenios de Ahorro para la Vivienda en el cual intervenga un porcentaje fijo del patrón y del trabajador (utilidades-salario); y,

Quinta, que se confirmen los cambios y acuerdos propuestos en función del origen del problema, es decir, desde la ubicación misma del sector popular y no a la inversa como se ha venido haciendo durante los últimos 30 años.

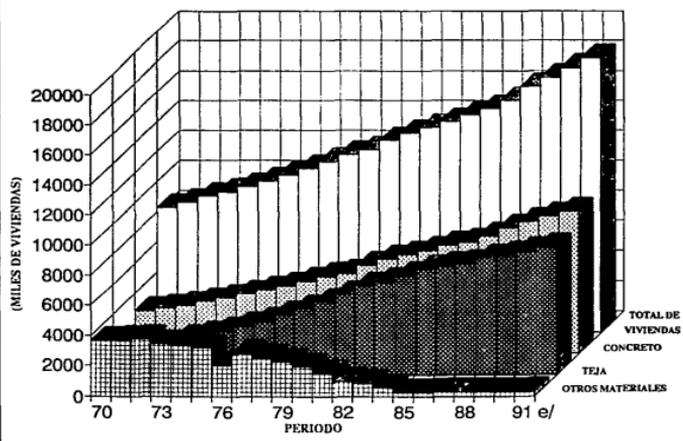
GRAFICA No. 1
COMPORTAMIENTO DEL PIB



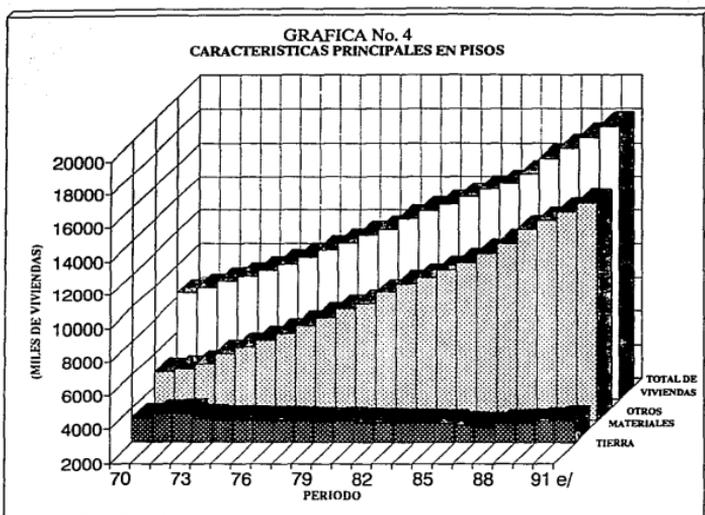
GRAFICA No. 2
 CARACTERISTICAS PRINCIPALES EN MUROS



GRAFICA No. 3
 CARACTERISTICAS PRINCIPALES EN TECHOS



GRAFICA No. 4
 CARACTERISTICAS PRINCIPALES EN PISOS



BIBLIOGRAFIA

LIBROS

- Aguilera, Manuel. Renovación Habitacional Popular. Por una vida mejor para todos en las metrópolis. *Metrópolis*' 87. México, mayo de 1987.
- Aguilera, Manuel, et. al. Las Ciudades Mexicanas en la última década del Siglo XX. IIEc, UNAM-UAM, Unidad Xochimilco, México, septiembre de 1989.
- Arteaga, Javier. Vivienda y Descentralización. Necesidades Sociales frente a Demandas Económicas, Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE). Núm. 10 noviembre de 1988.
- Brambila, C. y H. Salazar. Concentración y Distribución de los Tamaños de Ciudades en México 1940-1980. Demografía y Economía. Vol. XVIII, No. 1(57), México, 1984.
- Corona, L. y Consuelo González R. Hacia una Perspectiva Tecnológica Latinoamericana. Avances, 1986.
- Covarrubias, F. Evolución Reciente de la Distribución de la Población en México. Reunión Nacional sobre Distribución de la Población, Migración y Desarrollo, CONAPO, Guadalajara, 1984.
- Delgadillo, J. y Felipe Torres Torres. 30 años de investigación Regional en México. El Pensamiento y la Obra del Geógrafo Angel Bassols Batalla, IIEc, UNAM, marzo de 1990.
- Dickson, David. Tecnología Alternativa y Políticas de Cambio Tecnológico, H. Blume Ediciones, 1978.
- Engels, Federico. Contribución al Problema de la Vivienda, Editorial Progreso, Moscú, 1980.
- Engels, Friedrich. El problema de la vivienda y las grandes ciudades (Traducción de Esther Donato y Margarita Lömker), Barcelona, España, G. Gili, 1974.

- García, B. y Manuel Perlo. " Las Políticas Habitacionales del sexenio: Un balance inicial en habitación", FOVISSSTE, vol. 1, núm. 243, abril-septiembre, México (1981).
- García, N. y María de los Angeles. La acción del Estado en tierra ejidal y vivienda. Estudio de caso I, México IA, Colegio de México, Centro de Estudios Económicos y Demográficos, 1974.
- Garza, G. y Martha Schteingart. La acción Habitacional del Estado de México. El Colegio de México. D.F. , 1978.
- González, G. y Alejandro Méndez. El Distrito Federal: Algunos Problemas y su Planeación. IIEC, UNAM, enero de 1990.
- Guillén, Héctor. Orígenes de la Crisis en México 1940/1982.
- Landa, Horacio. Planteamientos para una política de vivienda en México. México, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de Vivienda Popular, 1976.
- Le Corbusier. Principios de Urbanismo, Edit. Ariel, S.A. Barcelona 1989.
- Loria, Eduardo. México: Distribución del Ingreso y Crecimiento 1980-1986. Investigación Económica 194, octubre-diciembre de 1990, UNAM.
- Luna, Jaime. Distribución de la Población y Ordenamiento del Territorio. Seminario sobre La Población y El Desarrollo Regional y Urbano. CONAPO, Aguascalientes, 1982.
- Navarro, B. y Pedro Moctezuma. La Urbanización Popular en la Ciudad de México, Editorial Nuestro Tiempo, enero de 1989.
- Ocampo, Efrén. La Política Demográfica en los Niveles Nacional y Regional. La Población y el Desarrollo Regional y Urbano. CONAPO, Aguascalientes, 1982.

- Orozco, Victor. " Contradicciones del proceso de Urbanización y Movimientos Populares", 1970-1976, Investigación Económica, Nueva Epoca, núm. 3, jul-sep. 1977.

- Rivera, Miguel A. La Crisis y Organización del Capitalismo mexicano. 1960-1985. Editorial Era, México, 1986.

- Rodríguez, José I. La falta de la vivienda, una bomba de tiempo, Punto, 24 de noviembre de 1986.

- Schteingart, Martha. Los Productores del Espacio Habitable Estado, Empresa y Sociedad en la Ciudad de México, El Colegio de México, febrero de 1990.

- Schteingart, Martha. Aspectos Teóricos y Prácticos de la Autogestión Urbana. Sociológica, año 5, núm. 12, enero-abril 1990.

- Valente, Gerardo. La Vivienda en el mundo. Buenos Aires, Eudeba (c 1972).

- Ward, Peter. Políticas de Bienestar Social en México. 1970 - 1989. Sociedad, Nueva Imagen, diciembre de 1989.

REVISTAS

- Mira, núm. 32, 19 de septiembre de 1990.

- Motivos, agosto 12, 1992.

- Conurbación, año 1, Número 3, marzo 1987.

- Vivienda, Vol.9, Núm.1, México, enero/marzo, 1984.

- El Mercado de Valores, Nacional Financiera, Año XLI, Núm. 21, mayo 25 de 1981.

- El Mercado de Valores. Estímulos Fiscales a la Vivienda. Nacional Financiera, Año XLI, Núm. 2, enero 12 de 1981.

- COPEVI, Investigación sobre vivienda. La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, México, 1977.

- Mercado de Valores, Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento, A. C., México. Las Políticas Habitacionales del Estado Mexicano (México, 1977). Nacional Financiera, Año XLI, Núm. 21, mayo 25 de 1981.

- El Mercado de Valores, Indicadores Económicos, XI Censo General de Población y Vivienda de la República Mexicana, 1990. Año LII, número 10, mayo 15 de 1992.

- El Mercado de Valores, Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, Nacional Financiera, año XLIII, suplemento al núm. 24 de 1983, México, 1986.

- Comercio Exterior. La Nueva Legislación Sobre desarrollo Urbano. Oct. de 1976.

- Revista Mexicana de la Construcción. Situación Actual de la Construcción en México, No. 364, febrero de 1985.

- Construcción y Tecnología, marzo 1990.

- Construcción y Tecnología, Vol. VI, No. 65, octubre de 1993.

- El Mercado de Valores Núm. 13, julio 1 de 1992.

- El Mercado de Valores Núm. 3, febrero 1 de 1992.

- El Mercado de Valores Núm. 17, septiembre 1 de 1991.

- Mira, núm. 32, 19 de septiembre de 1990.

PUBLICACIONES PERIODICAS

- IIEc, UNAM. El Estado, la Política Habitacional, la Acumulación de Capital y la Reproducción de la Fuerza de Trabajo - La vivienda en arrendamiento/ un grave problema social. Momento económico. Junio de 1984.

- Facultad de Economía, UNAM. Economía Informa, no. 85, septiembre 1981.

- Casa y Ciudad, A.C.: La ciudad: de monumento histórico a laberinto social, 2o. Informe de coyuntura, 1986.
- SPP, Programa de Desarrollo de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y la Región Centro. México, Oct. 1983.
- Comisión Nacional de Desarrollo Urbano, Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 1977/1988.
- Presidencia de la República, Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados. Vivienda; situación actual y perspectivas al año 2000. México, siglo XXI, 21 de septiembre de 1990.
- Secretaría de Programación y Presupuesto, Coordinación General de los Servicios Nacionales de Estadística, Geografía e Informática. X Censo General de Población y Vivienda, México, 1980.
- Naciones Unidas, CEPAL, Balance Preliminar de la Economía Latinoamericana, 1988.
- IX Censo General de Población 1970, 28 de enero de 1970.
- X Censo General de Población y Vivienda, 1980. Resumen General Volumen I, México, 1986.
- Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. Fondo de la vivienda. La acción habitacional del FOVISSSTE. El Módulo Social Alianza Popular Revolucionaria (México, Comisión Ejecutiva, c 1980).
- Poder Ejecutivo, Programa Nacional de Desarrollo Tecnológico y Científico, México, 1984.
- Poder Ejecutivo Federal, Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994.
- Comisión Intersecretarial de Planeación, Programación y Financiamiento de la Vivienda. Estadística Básica de Vivienda, 1973-1980 (México, c 1982).
- Comisión Nacional de Salarios Mínimos, Salarios Vigentes a partir del 15 de noviembre de 1990.

- Cámara Nacional de Comercio del Distrito Federal. Documento, 1989.

- Comisión Federal de Electricidad. La vivienda y los centros vacacionales al servicio de los trabajadores electricistas (México). Litográfica Delta (1972).

- Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento, A. C., México. Las Políticas Habitacionales del Estado Mexicano (México, 1977).

- Instituto de Estudios Políticos, Económicos y Sociales. Fondo para Habitaciones Populares. Vivienda - México. Consulta Popular en las Reuniones Nacionales. Campaña política, 1981 - 1982. Cuadernos de divulgación de los resultados de las reuniones del IEPES.

- Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular. Procedimientos para la operación de Programas de Vivienda para la población de escasos recursos (México, 1982).

- Boletín Informativo de la Construcción. Organó Oficial de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción. No. 744, 31 de mayo de 1990.

- Boletín Informativo de la Construcción. Organó Oficial de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción. Año 33. No. 794, 31 de julio de 1992.

- Boletín Informativo de la Construcción. Organó Oficial de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción. Año 33. No. 801, 15 de noviembre de 1992.

- Poder Ejecutivo, Programa Nacional Desarrollo Tecnológico y Científico México, 1984 pp. 148-152.

- Poder Ejecutivo Federal, Segundo Informe de Gobierno, Anexo 1990.

- Prontuario de Actualización Fiscal, Salarios Mínimos Generales, 1992.

- INFONAVIT, Instructivo para la Presentación, Integración y Trámite de Promociones de Vivienda 1990.

PERIODICOS

- El Financiero. Sección de Análisis, martes 13 de abril de 1993.
- El Economista, 11 de mayo de 1993.
- El Nacional, jueves 19 de agosto de 1993.
- El Nacional, mayo 9-11, 1993.
- La Jornada, abril 30 de 1993.
- La Jornada, martes 11 de mayo de 1993.
- El Nacional, jueves 31 de diciembre de 1992.
- El Financiero, Análisis financiero, viernes 6 de noviembre de 1992.
- Punto, 11 de abril de 1988.
- La Jornada, 6 de julio de 1990.
- Uno mas uno, martes 3 de agosto de 1988.
- Uno más uno, 29 de junio de 1987.