



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE ECONOMIA

**POLITICA DE VIVIENDA: EL CASO DE LA ZONA
METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, 2000-2010.**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

L I C E N C I A D O E N E C O N O M Í A

P R E S E N T A:

FERNANDO MARCOS RUIZ FERNÁNDEZ



**DIRECTOR DE TESIS: DR. EDUARDO RAMIREZ
CEDILLO.**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.



Universidad Nacional
Autónoma de México



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 esta 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 Tomás y a Rosa.

Agradecimientos.

Siempre he creído que se debe de ser agradecido con las personas que te apoyan durante la vida, sin duda alguna la mejor y quizá la única forma de agradecer todo este apoyo es ser una persona profesional , justa y entregada solo así se devolverá un poco de lo que te han dado.

En mi caso, agradezco profundamente a la Universidad Nacional Autónoma de México y a todos sus profesores por su invaluable experiencia y conocimientos que desde los 16 años me brindaron, a mi madre Victoria que con su apoyo y entrega fue el pistón que impulso este humilde logro, a mi padre Marcos por siempre estar ahí y a mis hermanos Marco Polo, Mariela y Julio por su enorme compañía y apoyo.

A mi tutor Eduardo que con su peculiar forma de ser, me enseñó a que la búsqueda del conocimiento debe ser incesante, que con el esfuerzo y dedicación este llegara. A mis sinodales por sus valiosos consejos y comentarios.

Y finalmente y no menos importante a mis grandes amigos; Marisol, gracias, muchas gracias por ser siempre parte de todo, a Manolo por compartirme grandes experiencias derivadas de su labor como médico, a mis amigas Tania, Yunuen, Dalleth y Jessica por su eterna amistad.

Gracias totales.

POLITICA DE VIVIENDA: EL CASO DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, 2000-2010.

Índice.

INTRODUCCIÓN.	1
CAPITULO 1: ECONOMÍA Y VIVIENDA.	6
1.1 Vivienda.	6
1.2 La economía del Bienestar.	7
1.3 Fallos de mercado y el mercado de vivienda.	8
1.4 Otros argumentos que justifican la intervención del Estado en la Economía.	17
1.5. Inversión y Mercado de Vivienda.	19
1.5.1 Inversión	19
1.5.2 Inversión en vivienda.	21
1.5.3 Mercado de vivienda.	24
1.5.4 Oferta y Demanda de vivienda.	26
1.5.5 Estado y Vivienda. El modelo IS-LM	28
CAPITULO 2: EL MERCADO DE VIVIENDA EN MÉXICO.	35
2.1 Antecedentes: El papel del sector público en el mercado de vivienda.	36
2.1.2 El papel del Sector público en el mercado de vivienda.	42
2.1.3 Principales planes y programas de vivienda.	53
2.2 Oferta de vivienda.	62
2.3 Demanda de vivienda.	72
2.3.1 Demografía.	76
2.4 Análisis Macroeconómico de la vivienda.	86
2.4.1 La producción y la inversión de vivienda en México.	86

CAPITULO 3: POSTURA DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS, RETOS Y LIMITANTES EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO.	101
3.1 Limitantes de las políticas públicas	108
3.2 Retos la vivienda en la ZMCM.	111
3.2.1 Crisis del suelo.	112
3.2.2 Pobreza.	120
3.2.3 Medio Ambiente.	128
CONCLUSIONES GENERALES.	138

Introducción.

El presente estudio tiene como objetivo, analizar la postura de la administración de Vicente Fox y Felipe Calderón en términos de política habitacional, donde el Estado apostó por una política habitacional histórica, en el sentido de incrementar la inversión y los subsidios. Para algunos resultó parcialmente exitosa, en cambio otros experimentaron exclusión, derivada de la postura facilitadora del Estado, la cual cedió al mercado coordinar las necesidades habitacionales del grueso de la población que consecuentemente encadenaron una serie de dificultades y al mismo tiempo obstaculizaron la política de vivienda aplicada durante la primera década del siglo XXI.

Con un rezago de más 40 millones de viviendas en todo el país, y un sistema financiero estrechó para las innumerables demandas de los habitantes. Aunado a la carente coordinación de las instituciones habitacionales el Estado se arriesgó por una política de vivienda basado en una reingeniería financiera, por parte de sus principales organismos de vivienda.

Con más de 20 años bajo la postura ortodoxa de libre mercado, el número de pobres sigue aumentando paralelamente a una serie de carencias que no sólo se acotan a las necesidades de vivienda .La alimentación, educación, y salud continúan el mismo patrón de accesibilidad mercantil.

El inicio del siglo XXI se encontraba acorde a un clima en el que México parecía retomar las riendas de la democracia y reafirmar la confianza de sus instituciones electorales, el entusiasmo se imprimía por duplicado. La política habitacional para los primeros años del periodo estuvo sustentada en modificar las fuentes de financiamiento de forma ingeniosa consecuentemente, fue bien recibida en su momento.

Sin embargo, el tema de la vivienda va mas allá de lo financiero, encierra una serie de problemas de orden político, social, y económico, por ello resulta elemental analizarla pues durante dicha administración se tomaron medidas que influyeron y modificaron al sector habitacional de una manera bastante peculiar.

La vivienda en México y especialmente, en sus zonas metropolitanas enfrenta retos de carácter jurídico, financiero y económico, que con la modificación de política de vivienda estos convergieron de manera remarcada y en consecuencia desarticularon la política de vivienda aplicada durante 2000-2010.

El gran flujo de recursos que dictaba la política de vivienda fue puesto en marcha a través de un sistema financiero estrecho y discriminador. El costo del dinero vulneró los ingresos de la población, provocando fuertes limitantes para que esta pudiera acceder, remodelar o mejorar su vivienda y con ello aumentar su calidad de vida.

Se llegó a un fracaso aunque no rotundo, ya que se debe reconocer los esfuerzos realizados por parte de los institutos de vivienda estatales en recomponer su andar financiero. Sin embargo, no existió un marco integral que vinculara el flujo de créditos hacia los más necesitados, la explosión de una demanda artificial traería consigo una serie de problemas urbanos para desarticular la política de vivienda a finales del periodo.

Este documento cuenta con tres capítulos cuya finalidad explicara cómo el Estado ha cedido su capacidad de coordinación al mercado, y cómo a través de sus propios mecanismos cubrió las necesidades de vivienda con resultados alarmantes.

Es elemental mencionar que la importancia del trabajo radica en analizar la postura del Estado hacia la vivienda, sin olvidar factores urbanos económicos y jurídicos que se han revisado, a lo largo del trabajo.

Por ello, este trabajo parte de la hipótesis sobre el Estado mexicano bajo un contexto de libre mercado, quien ha dejado de ser rector, garante y proveedor de vivienda de la población, luego ha permitido que las fuerzas del libre mercado coordinen y establezcan los lineamientos de la política de vivienda actual. Asimismo adopta una postura de simple facilitador en detrimento de la planeación y el desarrollo urbano.

En el capítulo primero se parte del marco teórico con la justificación de la intervención del Estado mediante el argumento ortodoxo relacionado con la idea en donde el mercado falla bajo algunas circunstancias. Posteriormente, se hace una revisión de manera conceptual sobre componentes del mercado de vivienda, así como una definición de la inversión, todo con el objetivo de lograr entender el Modelo IS-LM, clave en la tarea de justificar la intervención del Estado a través de generar incentivos hacia la inversión en vivienda, mediante importantes supuestos que permiten iniciar el tema en términos de vivienda y Estado desde un enfoque teórico simplificador.

Debemos caer en cuenta que la literatura teórica y empírica resulta extensa es decir, temas como viviendas vacías, elección de tenencia, demanda de vivienda como activo de inversión, costos de movilidad, presencia de mercados imperfectos de capital, derechos de propiedad, segmentación de mercados y mercados incompletos podrían ser temas centrales para cualquier trabajo que pretenda analizar la vivienda. No obstante, aquí tan sólo se busca un acercamiento que justifica de manera sencilla la intervención del Estado en la economía mediante dos factores: la inversión y los fallos de mercado.

El capítulo dos hace una revisión general del mercado de vivienda en México, así como sus principales características, un análisis histórico del papel del sector público bajo las principales instituciones en materia de vivienda, las cuales fueron clave en la construcción de infraestructura habitacional. Posteriormente, se hace una revisión actual del sector, arguyendo el importante desempeño alcanzado en términos de inversión

Se analizan otros componentes del mercado de vivienda, la oferta y la demanda, esta última en dos partes: la primera bajo un enfoque demográfico y la segunda mediante el ingreso de los hogares. Mientras para la oferta se hace una crítica a los actuales sistemas de financiamiento y promoción urbanística. Aquí la justificación reitera ampliamente la auto-oferta por parte de las familias demandantes.

La importancia del capítulo 2 se centra en matizar el contexto en el sentido de entender el importante cuello de botella generado por el sistema financiero al ser discriminador en términos de otorgar préstamos. De paso, excluye a gran parte de la población, bajo un escenario de salarios reales estancados y un engrosamiento de familias que ganan por debajo de los 5 salarios mínimos.

Finalmente, se hace un análisis macroeconómico, de gran ayuda pues justifica la intervención del Estado bajo la idea de que el sistema financiero con sus características estructurales no le permite crear escenarios de planeación a largo plazo.

La variación de la Formación Bruta de Capital, el ingreso real, la tasa de interés, la cartera vencida y la inflación son herramientas que ayudaran en la discusión de proponer un Estado empoderado con la coordinación de acciones del mercado seguido por el beneficio de cubrir las necesidades de vivienda de la población.

El tercer capítulo se divide en dos partes: la primera realiza una revisión sobre la lógica de las principales políticas públicas aplicadas en la Z.M de la Ciudad de México, bajo un enfoque nacional y regional. Enfatizamos en tres factores que limitaron las políticas habitacionales: empobrecimiento, crisis de suelo y crisis ambiental

Se cuestionan las acciones del Estado en vivienda y se matizan bajo un contexto de economía mexicana aunque debe subrayarse que por primera vez el Estado ubicó al sector habitacional como eje para lograr un desarrollo económico y social estable. Desafortunadamente, los medios, la ejecución y las características de la economía mexicana no permitieron su éxito.

La segunda parte subraya importantes desafíos urbanos, si se sigue la misma lógica en materia de vivienda; la crisis de suelo, la pobreza y la crisis ambiental formulan importantes retos para ser revisados e incorporados dentro de una política habitacional sostenida e integral.

El trabajo no pretende ser único ni preciso, tan sólo subraya la necesidad de modificar la política de vivienda donde el discurso se materialice a los escenarios públicos en el sentido amplio y que el beneficio no repercuta sobre de unos cuantos.

El rigor presupuestario de los gobiernos actuales sugiere hacer más con menos. Los retos de los gobiernos urbanos serán mayúsculos. Tan sólo el rezago habitacional sugiere recomponer el camino, buscar nuevos mecanismos que permitan a más familias acceder a viviendas de calidad.

Es importante mencionar que el problema habitacional fue atacado como un problema marginal y la solución tan sólo reprodujo el mecanismo mercantil en el sentido de seguir la misma lógica de mercado. Al igual que otros problemas de carácter social se combatieron de manera parcializada, patrón que ha continuado y continuará desde la reforma política de los ochenta. Empero surge el interés de estudiar este fenómeno tras una campaña por parte del Gobierno, de catalogarla como exitosa. A lo largo, de este trabajo se pone entre dicho el supuesto éxito al que se aludió en buena parte durante la administración de Vicente Fox y Felipe Calderón Hinojosa.

CAPITULO 1: Economía y Vivienda.

Pensar en un mercado capaz de coordinar la economía además de que ésta logre alcanzar altos niveles de eficiencia y en donde todos los individuos son totalmente satisfechos por las inercias del mercado, parecería tan sólo un ideal que la economía ortodoxa ha tejido como telón de fondo al momento de acuñar modelos y/o teorías con el propósito de explicar las complejas relaciones económicas.

En este primer capítulo intentaremos argumentar la importancia que tiene el Estado como pieza angular en el desarrollo de las relaciones económicas y en las actuales economías de mercado. Principalmente, en el mercado de vivienda, cuyas características justifican ampliamente la actuación del Estado como mediador, proveedor, legislador e incluso constructor del bien tan imprescindible como es la vivienda.

Luego entonces, se analizara el mercado de vivienda desde una óptica microeconómica y macroeconómica. Es decir, se revisaran las principales variables endógenas y exógenas influyentes en los modelos de demanda y oferta de vivienda para después abarcarlo de manera macroeconómica, seguido de un análisis de la inversión en vivienda y sus variables que explican el modelo

IS-LM y la determinación del Estado a invertir.

1.1 Vivienda.

Antes de continuar, debemos definir nuestro objeto de estudio es decir, cómo se puntualiza el bien de la vivienda, la primera definición arrojada por los diccionarios económicos considera como vivienda a cualquier recinto, separado e independiente, construido o adaptado para el albergue de personas, las viviendas pueden ser particulares o colectivas, tomar en cuenta que hogar las ocupa. Sin embargo, esta definición puede llegar a ser un poco ambigua. Paralelamente, el *Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española* define vivienda como un lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas.

Desde la teoría económica se define a la vivienda como un bien duradero, que proporciona un flujo de servicios, este flujo de servicios de vivienda (neto de costos de mantenimiento) determinara el valor de la misma.

En fin, una gran discusión en torno a la tarea de definir el concepto de vivienda; sin embargo, desde el punto técnico y simplificador definiremos vivienda de acuerdo al Plan Sectorial de Vivienda 2001-2006. (PND 2006):

Vivienda digna: el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus componentes la cual debe de cumplir simultáneamente con los requisitos de; ocupada por una familia, no tener más de 2.5 habitantes por cuarto habitable, no estar deteriorada, contar con agua entubada en el interior, contar con drenaje y tener energía eléctrica.¹

No obstante, su definición necesita una revisión más detallada pero con fines de simplificación se hará abstracción de los diferentes tipos de vivienda así como su connotación descriptiva en materia de programática.

1.2 La economía del Bienestar.

Para empezar una primera discusión sobre el tema partimos de la economía de bienestar, la cual es definida como la rama de la economía encargada de los roles de una economía es decir, responde qué debe producirse, cómo debe producirse, para quién y quién debe tomar esas decisiones las cuales integran una sociedad que derivan de un bienestar social acuñado en el bienestar del individuo (Varian,1992,124) .En definitiva, trata de abordar la valoración de una determinada situación social desde el punto de vista particular.

La economía del bienestar tiene un par de los teoremas fundamentales, el primero habla de la existencia de un equilibrio competitivo (walrasiano) que lleva a una situación de asignación de recursos económicos, eficiencia en sentido de

¹ SEDESOL, Programa Sectorial de Vivienda (2001-2006), Secretaria de Desarrollo Social, México. 2001.

Pareto. El segundo teorema alude a cualquier asignación eficiente u óptimo, Pareto es obtenible por un equilibrio competitivo, teoremas que sustentan buena parte de la teoría ortodoxa, empero existen al menos 6 maneras en que esto no suele funcionar (Stiglitz, 2001:234).

Stiglitz afirma que bajo estas condiciones los mercados no son Pareto-óptimos es decir, el mercado falla y constituyen un argumento fuerte a la intervención del Estado.

Justificar la intervención del Estado en las economías de mercado gira en torno a la eficiencia y a la equidad, entonces en términos del mercado de vivienda la pérdida de eficiencia ocurre cuando son imperfectos en el sentido de la información, heterogeneidad, competencia imperfecta, particularmente, en los monopolios generados por los dueños del suelo y rentistas hacia los inquilinos. Adicionalmente, el número de externalidades negativas generadas en las viviendas por la inexistencia de los bienes públicos (alcantarillado, vías de comunicación, alumbrado, suministro de agua, etc.). Paralelamente, el mercado de vivienda puede no ser equitativo, esto por las rigidez del mercado de suelo o el financiero.

Demostrar que el mercado de vivienda falla y la intervención del Estado de igual manera es vital para que el derecho de las personas se ejerza, es tema central de este apartado.

1.3 Fallos de mercado y el mercado de vivienda.

Como se había mencionado en el apartado anterior existen al menos seis situaciones en las que el Mercado es ineficiente, pues no existe la validez en sentido de Pareto. Esto precisamente argumenta ineficacia por la vía de precios y fija condiciones para que los individuos logren un bienestar deseado, por medio del Estado, quien promueve el equilibrio deseado.

Si bien no es tema central los fallos de mercado cabe subrayarlos como el punto de partida de este trabajo.

La competencia imperfecta: La eficiencia paretiana entraña rigurosas condiciones y una de ellas es la pérdida de eficiencia en el intercambio, en la producción y en la combinación de productos cuando las empresas o los hogares saben y pueden influir en los precios.

Básicamente, la competencia imperfecta existe cuando se crean los monopolios, oligopolios monopsonios, o incluso cuando hay muchas empresas que pueden producir un bien algo distinto. En todos estos casos el ideal de competencia perfecta se hace añicos.

En concreto existen varias razones porque la competencia pueda ser no ideal, la principal es cuando existe un gran productor y tiene el poder de reducir los costos medios de producción y arremete contra los pequeños productores para hacer uso de las ventajas comparativas que su capacidad instalada le permite. Además, de los otros casos pueden ocurrir, por ejemplo los monopolios naturales, la información imperfecta, practicas estratégicas, por parte de los monopolios, la intervención del Estado y las patentes.

Es sencillo percatarse por qué la competencia imperfecta lleva a la ineficiencia económica bajo los siguientes argumentos: primero, el precio (p) es igual al costo marginal (C_{mg}), en la competencia perfecta y si consideramos que el precio mide el beneficio marginal al consumir una unidad extra de bien, decimos que los beneficios marginales son iguales a los costos marginales ($B_{mg}=C_{mg}$). En tanto, en la competencia imperfecta las empresas igualan el ingreso marginal a los costos marginales, donde la línea del ingreso marginal (I_{mg}) tiene dos implicaciones por un lado, supone que cuando una empresa vende una unidad adicional percibe el precio de la unidad pero para vender la unidad debe adicionar y bajar el precio cobrado por dicha unidad adicional y por el resto de la producción. Es decir, el ingreso obtenido por la venta de la unidad adicional es su precio menos el ingreso negativo por el aumento de las ventas, reduce el precio de todas las unidades por lo tanto, el ingreso marginal es menor que el precio.

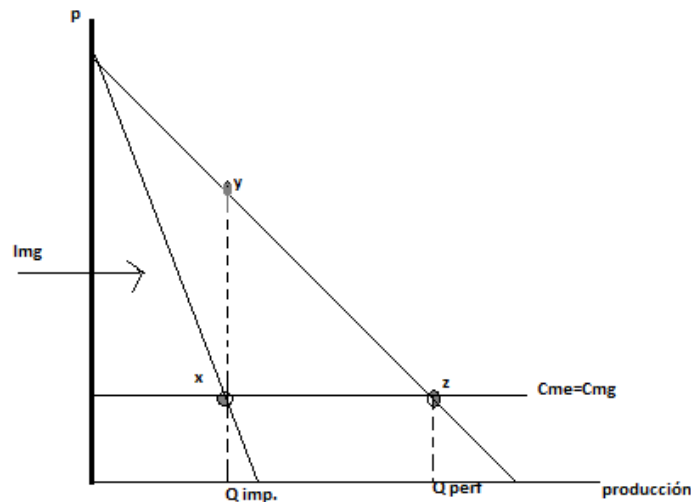
Cuadro 1.1.La Competencia

Perfecta	Imperfecta.
$p=Cmg.$	$lmg = Cmg.$
$Bmg=Cmg.$	$lmg=p - \Delta^-$
\therefore	\therefore
$lmg > p$	$lmg < p$

Fuente: Stiglitz (2006)

En el gráfico 1.1., se ejemplifica lo ya mencionado, si una empresa x: presenta una curva de demanda donde el ingreso marginal es inferior. El equilibrio se encuentra en el punto z mientras que el equilibrio de la competencia imperfecta está en el punto x que es un nivel de producción inferior al óptimo. Lo que se traduce en pérdida de beneficios, produciendo merma en el bienestar general.

Gráfica 1.1: fijación monopolística del precio.



Fuente: Stiglitz (2006)

La competencia imperfecta en el mercado de vivienda se puede presentar en dos escenarios, uno por la vía del mercado financiero, en donde se genera la

financiación, éste al no ser un mercado de competencia perfecta en términos de información asimétrica o la poca existencia de prestamistas se filtra al mercado de vivienda e introduce problemas de eficiencia indirectos.

La intervención pública en este caso puede ser de regulación, pero también puede consistir en facilitar el acceso al mercado de capitales a aquellos a los que el mercado excluye. Ya sea a través de préstamos directos, a través de su aval para el mercado privado o por la subvención de los intereses. Estas intervenciones dan como resultado mejoras tanto en eficiencia como equidad (Mesa y Valiño, 2001, 2).

Otro factor importante es el monopolio creado por el arrendador. El inquilino al añadir valor a la vivienda, al conocer escuelas, servicios y amigos genera un costo al cambiar de vivienda. Por ello, el arrendador tiene poder de negociación al acordar las cuotas de alquiler. En conclusión, la labor del Estado consiste en regular los alquileres para evitar excesos por parte del arrendador.

Uno de los temas del mercado de vivienda en México es el escenario monopolístico de los propietarios de la tierra, en este caso ejidatarios y comuneros que al tener tierras únicas y particulares tendrán fuerte influencia al fijar los precios de la tierra. Por ello, causarán un desajuste en el precio final de la vivienda, de manera paralela las constructoras al ser unas cuantas pactarán el precio final de las viviendas. Esto lo trataremos ampliamente al final de nuestro trabajo.

Bienes públicos: La existencia de algunos bienes no suministrados por el Estado o bien si lo son, resultan insuficientes y/o ineficientes. El hecho de que los mercados privados no suministran bienes públicos o sólo algunos justifica muchas de las actividades del Estado. Como tema central en relación a vivienda y crecimientos urbanos, la importancia de generar infraestructura en los centros urbanos cuya naturaleza de la inversión hace que pocos o nadie tenga los incentivos para elaborar puentes, alumbrado público, drenaje, parques públicos o cualquier otro servicio vinculado a la planeación urbana.

La importancia de la participación del Estado en proveer bienes públicos resulta clave para el bienestar social. Un caso hipotético plantearía una unidad habitacional que no contara con vías de comunicación a centros comerciales o bien a otros centros urbanos, el bienestar de los habitantes de dicha unidad habitacional estaría seriamente comprometido.

La inviabilidad de un sistema de racionamiento basado en los precios implica que el mercado competitivo no genera una cantidad del bien público eficiente en el sentido de Pareto. Si inferimos esta misma unidad habitacional con una valoración en demasía sobre su alumbrado, el sistema de limpieza y seguridad pero el Estado no la suministra ¿podría llevarlo a cabo una empresa privada? Para hacerlo cobraría los servicios de limpieza, alumbrado y seguridad, lo cual provocaría ciertas rigideces en el pago de estos servicios, algunos pagarían pero se beneficiarían poco de ello e incluso, otros no pagarían y gozarían de los aquéllos (el problema del *polizón*). Para ello, el mecanismo de impuestos es eficiente y un argumento a favor de la intervención del Estado, en la Economía.

Si no es posible utilizar el precio para racionar un bien, tampoco ello significa que éste sea suministrado por el sector privado. Para su abastecimiento, el Estado debe asumir la postura de proveedor.

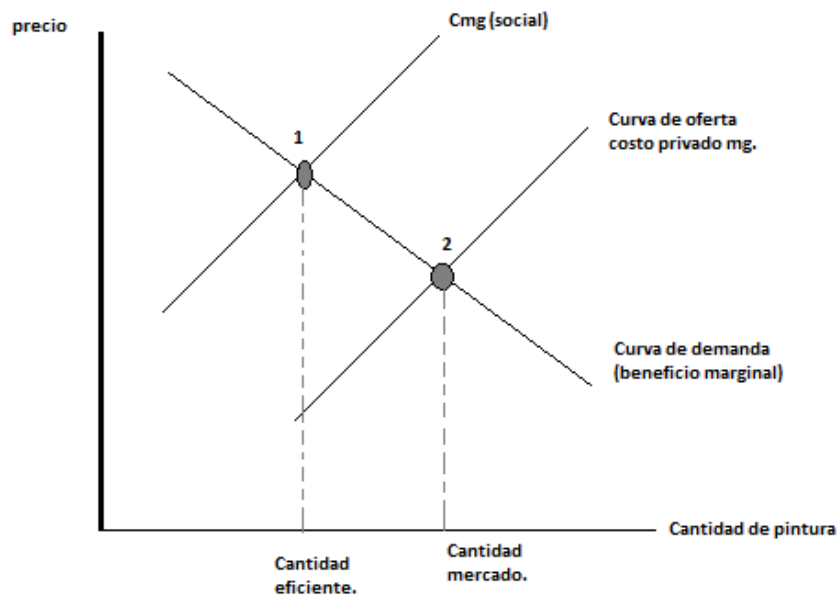
Cuando se proveen bienes públicos por parte del Estado se presenta un claro ejemplo, donde convergen acuerdos entre sociedad y Estado. En este caso la política de vivienda y la política urbana, justifican la participación del Estado en la planificación y regulación del asentamiento humano.

Externalidades: se consideran un fallo de mercado ya que por la vía de los precios no pueden asignar las responsabilidades causadas de practicar cualquier actividad generada a un costo adicional a otro individuo. Después, existen dos tipos de externalidades: la positiva y ésta no genera problemas de bienestar al contrario beneficia, tal es el caso de un individuo que planta un árbol frente a su casa. Ello provocara cierta utilidad a los vecinos, gracias a los servicios ambientales del jardín

La segunda externalidad negativa causa severos problemas de bienestar a los individuos, el ejemplo de una planta industrial que produce pintura y solventes entonces a la par arroja desperdicios al aire o al alcantarillado así provoca enfermedades a los vecinos cercanos.

Si el Estado no interviniera de manera directa o vía el mercado, el nivel de contaminación sería demasiado alto. En la gráfica 1.2 se puede ilustrar esta idea.

Gráfica 1.2. Fabrica de pintura cerca de una zona habitacional.



Fuente: Stiglitz, (2006).

Si se supone un escenario hipotético donde la producción excesiva de pintura produce costos sociales marginales, los cuales superan los costos privados, por lo que el equilibrio del mercado conlleva a una producción “excesiva del bien” a costa de los vecinos de la zona habitacional. De tal modo, el punto 1 es eficiente ya que iguala los costos totales (Cmg sociales) a la curva de los beneficios marginales, mientras el punto 2 ocurre lo contrario. Por tanto, los costos marginales sociales serían mayores al bienestar marginal.

Cuadro 1.2. Producción y externalidades negativas.

Sin externalidad y optima	Con externalidad y optima
$B_{mg} = C_{mg}$	$C_{mg}(\text{social}) = B_{mg}$

Fuente: Stiglitz (2006)

En resumen, las externalidades (negativas) existen siempre que un agente económico empresa o persona emprende una acción, produce un efecto en otro agente por el que éste no paga nada, o bien no se responsabiliza. Tiene como consecuencia una producción excesiva de bienes o servicios con externalidades negativas.

Paralelamente, aunque existan soluciones privadas para resolver las externalidades como el caso de una unidad habitacional y la buena coordinación de vecinos no es una herramienta que ponga fin a las grandes externalidades negativas que sufren miles de habitantes. Por la vía del aparato judicial o vía del mercado (Estado) se puede controlar las innumerables externalidades que merman el bienestar de los individuos de una sociedad.

La existencia de Externalidades constituye el principal supuesto que justifica la entrada del Estado bajo una regulación que podría solucionar estos problemas y mejorar la eficiencia de los beneficios que otorgada un hogar a sus usuarios.

Por otra parte, la existencia de la externalidad en términos de equidad es fundamental para entender uno de los grandes problemas vinculados a la vivienda, esta se asocia a personas altruistas, las cuales tienen el deseo de albergar más personas dentro de su propiedad si así lo desean. Esto genera una externalidad cuando se vuelve generalizado porque el crecimiento de hacinamiento vinculado a la aparición de cinturones urbanos derivados del

crecimiento demográfico, provoca barrios pobres con servicios carentes de luz, educación y drenaje, todos ellos vinculados a diversos problemas sociales.

En síntesis Rosen, (1984) apunta que este fallo de mercado aparece junto con la propiedad si una persona cuanta con una renta alta puede fácilmente proveer a su vecindario externalidades positivas. Sin embargo, si este tiene una renta baja provoca externalidades malas al vecindario. Además la propiedad de una vivienda convierte a la persona en propietaria de una parcela de la nación. Esto tiende a crear una estabilidad social o en su contra parte todo lo contrario.

Mercados incompletos: Este apartado es quizá piedra angular del esfuerzo por justificar la intervención del Estado en la Economía. Los mercados incompletos suelen ser mercados bastante difíciles de describir y además causan diversa controversias aún para los sectores menos favorecidos por las economías de mercado.

El fallo de mercado surge cuando los mercados privados no suministran un bien o un servicio, aun cuando el coste de suministrarlo sea inferior a lo que los consumidores estén dispuestos a pagar.

Un ejemplo son los mercados de capitales y los prestamistas temen recuperar su dinero pues al no tener las herramientas necesarias para saber que prestatarios les devuelvan el dinero (asimetrías de la información). En nuestro tema los mercados de vivienda aunque exista una garantía de por medio, ya sea la misma casa, esto genera ciertas rigideces y poca fluidez en otorgar préstamos hipotecarios, gastos en investigación crediticia, etc. El banco se encuentra en un dilema: si eleva el tipo de interés para reflejar la capacidad de impago de los deudores lo que provocaría un aumento en la tasa de impago. Al mismo tiempo, las personas con necesidad de pedir un préstamo, en este caso hipotecario se verían reacios a pedirlos o a pagarlo a esa tasa de interés mientras se beneficiarían los incumplidos ya que no tendrían la idea de regresar el pago (Stiglitz, 2001:157).

En general, se ha demostrado que cuando existen asimetrías de la información y problemas para hacer respetar los contratos, puede no haber mercados, argumento que explica en parte porque no existen éstos o quizá empresarios con dudas al invertir en conjuntos habitacionales, si tienen expectativas sobre si su inversión podría tardar mucho en realizarse o quizá perder por medio de préstamos no pagados.

Aunque el Estado no es un agente omnipresente ni mucho menos omnipotente y tampoco puede revelar las preferencias de los prestatarios por devolver cualquier tipo de crédito, cuenta con poderes judiciales y legislativos para incentivar al pago de créditos. Únicamente, promoverá el buen funcionamiento del mercado de capitales y el de seguros en beneficio social.

En nuestro tema de estudio esto podría argumentar la existencia de un mercado de vivienda incompleto o la inexistencia de éste, ya que los pobres no tienen ningún tipo de incentivo para enrolarse a un crédito y los bancos tampoco tienen para otorgarlo.

Mercados complementarios: La idea de este fallo de mercado es básicamente cuando no existe un mercado que complemente ciertos bienes o servicios. Un ejemplo sencillo hipotético es el caso de una vivienda, la cual sería casi inútil si no existiera una compañía que construyera vías de acceso. De esta manera, sólo serviría como edificación de resguardo y no como un bien indispensable de protección y desarrollo humano. Entonces, el mercado habitacional no se desarrollaría nunca

Para nuestro estudio, los mercados complementarios también forman parte elemental en el sentido de argumentar la presencia del Estado, en caso de elaborar grandes proyectos urbanos. Dichos proyectos necesitan de una coordinación a gran escala especialmente, en los países con menos desarrollo como el nuestro, con una rigurosa planificación estatal.

Los programas públicos de planeación y renovación urbana son un argumento válido para señalar como la intervención del Estado es fundamental

para urbanizar, y re-urbanizar ciudades o coordinar grandes proyectos de estas características. Una amplia coordinación entre minoristas, propietarios e inversionistas sería bastante complicada sin la intervención del Estado.

En general, los principales organismos públicos en este caso, los urbanísticos deben asumir un papel coordinador para garantizar una expansión urbana controlada. Así como coordinar los servicios públicos necesarios ante el crecimiento de una urbe.

Si los mercados fueran completos, los precios fijados en ellos desempeñarían las funciones de coordinación y control y no habría ningún argumento válido sobre la intervención del Estado en la economía.

1.4 Otros argumentos que justifican la intervención del Estado en la Economía.

Desde el punto de vista ortodoxo existen más de 6 fallos de mercado, claves que provocan ineficiencia, esto argumenta fuertemente la presencia del Estado como coordinador fundamental en lograr eficiencia en sentido de Pareto.

El primero de ellos es la distribución de la renta, hasta ahora la economía de bienestar objetaba: si los mercados son competitivos y eficientes en sentido de Pareto a la par garantizarían un bienestar a todos los individuos, la distribución de la renta parecería un tópico aparte y no influirían absolutamente en nada las rentas desiguales de los individuos.

Empero, los mercados competitivos pueden generar una distribución de la renta muy heterogénea y dejar algunas personas (la mayoría) con recursos insuficientes para vivir. La actividad fundamental del Estado consiste en redistribuir la renta y eso es el propósito de diferentes programas sociales de transferencias y del marco tributario.

Demostración esencial para justificar los innumerables programas de desarrollo social con los que cuentan el gobierno mexicano a fin de *palear* las desigualdades sociales

En el caso de la vivienda, esto verifica el accionar del Estado en subsidiar la construcción o la financiación completa de la vivienda bajo programas sociales.

La segunda premisa obliga al individuo a no actuar en favor de su propio interés, un ejemplo básico es el de los fumadores, las personas con problemas de sobrepeso o bien personas que se niegan a dejar sus viviendas de alto riesgo aun cuando saben que están en peligro de una inundación o deslizamiento. Se pensaría al Estado como entidad, con capacidad para intervenir en las decisiones personales de los consumidores, en reconocimiento a lo más conveniente para éstos. Luego, el tipo de intervención necesaria debe limitarse a suministrar únicamente información.

Bajo la óptica ortodoxa la presencia de fallos de mercados confirma la intervención del Estado, esto no quiere decir una presencia paternalista, y que los programas públicos destinados a corregir una falla de mercado sea deseable.

De igual forma, apuntar que los fallos de mercado de vivienda giran en torno a la eficiencia y a la equidad, los problemas de vivienda se relacionan íntimamente con la exclusión. La necesidad de proteger a los grupos vulnerables como: los ancianos niños y mujeres se vincula al cuestionamiento sobre la provisión única del mercado privado cuyo funcionamiento produce ineficiencia e inequidad entre la población demandante (Mesa y Valiño, 2001:4).

En resumen, la economía ortodoxa sugiere la actuación del Estado en una economía mixta, seguido del diseño de un programa de mediadas para la regulación de subsidios. Dentro de un contexto económico, donde se garanticen las rentas de las familias para alcanzar el beneficio social deseado, de lo contrario existirá un aumento de la brecha entre ricos y pobres

1.5. Inversión y Mercado de Vivienda.

1.5.1 Inversión

La inversión actúa de manera fundamental en la economía de los países, la formación de capital permite a los países crecer y formar estructuras de desarrollo, Blanchard (2006) la define como:

La formación bruta de capital que contiene dos componentes, la primera es la suma de la inversión no residencial que es la compra de nuevas plantas, maquinaria, computadoras, automóviles etc.; por parte de las empresas el otro, nuestro tema de estudio se define como la compra de nueva vivienda o apartamento por parte de las familias o individuos

Aunque existe una diferencia cualitativa entre la inversión residencial y la no residencial, al fin de cuentas son elementos primordiales para el desarrollo de infraestructura que coadyuva al desarrollo de las economías y por cuestiones de información no habrá distinción entre una y otra.

La inversión aparece cuando las familias o las empresas posponen su consumo presente para efectuarlo en un futuro con las esperanzas de mejorar sus beneficios, (expectativas sobre la inversión, fundamentales para entender como los individuos toman decisiones sobre comprar una vivienda). De igual forma las empresas compran maquinaria para producir más adelante.

La inversión es un componente endógeno al modelo que tomaremos más adelante (IS-LM) para lograr explicar la intervención del Estado en el mercado de vivienda. La inversión tanto residencial como no residencial constan de dos factores: el primero de ellos es el nivel de producción (ventas) si una empresa cuyas ventas aumenta tendrá la necesidad de acrecentar su producción; el segundo factor influye de forma negativa, las tasas de interés es decir, si hay un aumento de las tasas de interés las familias y/o las empresas se mostraran renuentes a invertir. Por un lado, el crédito será más caro y difícil para obtener beneficios, por el otro, el costo de oportunidad de su capital aumentara lo que

inducirá hacia una corrida de dinero a acciones y/o bonos u otro bien que resulte un mayor rendimiento. En fin, resultara menos atractivo pedir un préstamo tanto para las familias como para cualquier empresa.

Ambos argumentos se recogen en la ecuación 1.

$$I = I(Y^+, i^-) \dots (1)$$

La inversión (I) depende de la producción (y) y el tipo interés (i), los signos denotan la proporción en que afecta un incremento.

Como ya se había mencionado un elemento que influye en las decisiones de la inversión son las expectativas de las empresas y de las familias que tienen del futuro. Éstas tienen un papel muy importante a la hora de consumir hoy o posponerlo.

La teoría básica de la inversión es sencilla, una empresa o una familia decide si invierte, por ejemplo si compra o no una máquina o una vivienda debe hacer una fácil comparación, primero debe calcular el valor actual de los beneficios que puede esperar de este bien adicional y enseguida debe comparar el valor actual de los beneficios con el coste de adquisición. Si el valor es superior al coste la familia o la empresa debe comprar el bien y si es menor al costo, no debería invertir. Así funcionan las expectativas en inversión lo cual parece un razonamiento sencillo.

Olivier Blanchard retoma el aporte de James Tobin *Premio nobel* de economía en 1981, quien sostiene que la inversión depende positivamente, del valor actual esperado de los beneficios futuros (por unidad de capital). Cuando mayores son los beneficios actuales o esperados, mayor resulta el valor actual esperado y se eleva el nivel de inversión mientras que más altos son los tipos de interés reales actuales y esperados menor es el valor actual esperado y por lo tanto, menor es el nivel de inversión.

El análisis sigue una función de inversión de esta forma:

$$I_t = I\left(\frac{V}{\pi_t^e}\right) \dots (2)$$

Paralelamente, el argumento sugiere que los beneficios actuales incentivan a invertir o abstenerse de ello. Si los beneficios actuales son bajos, una empresa que desee comprar nueva maquinaria tan sólo puede conseguir los fondos por medio de un préstamo. O bien, si hay beneficios positivos la empresa no tendrá que pedir un préstamo para la nueva inversión.

En resumen, los beneficios actuales son muy buen paliativo para saber en qué posición se está al momento de invertir. Por un lado, si son buenos no tendrá que solicitar un nuevo préstamo para la nueva inversión. Mientras si hay beneficios malos deberá convencer a los prestamistas de las bondades del proyecto y tendrá la capacidad de reponer el préstamo.

La ecuación 3 resume la conducta que analizamos.

$$I_t = I(V(\Pi_t^e), \Pi_t \dots) (3)$$

Entonces, decimos que la inversión depende tanto del valor actual esperado de los futuros beneficios como del nivel actual de beneficios (Blanchard: 2006).

Aunque parece un análisis un poco complicado pues las familias no razonarían a un grado tan minucioso al momento de comprar una vivienda. Aquí tan sólo se matizan los elementos de la inversión, de alguna manera la teoría nos indica como sucede y que si influyen en la decisión a invertir. Posteriormente, en el modelo IS-LM veremos cómo contribuye la inversión en la economía y lo adaptaremos al mercado de vivienda en México

1.5.2 Inversión en vivienda.

La inversión en vivienda está denominada como fundamental en el crecimiento económico ya que además de crear formación bruta de capital constituye la piedra angular para que los individuos puedan desarrollarse de manera armónica con su medio.

Para la mayoría de las familias la vivienda equivale a la inversión más importante en su vida, la de mayor duración y costo. En este apartado se pretende describir de forma teórica que entraña la inversión y los factores sobresalientes en el mercado de vivienda.

La construcción de nuevas viviendas radica en la lucha por romper la brecha entre viviendas nuevas y las ya existentes. De este modo, el origen de la inversión nace debido a las necesidades de la población, generados por fenómenos demográficos de las zonas geográficas, los fenómenos migratorios, el crecimiento económico entre otros factores.

Los detonantes de la inversión en vivienda, es decir que sienta las bases para que los primeros de sus habitantes o las familias inviertan en este bien, como habíamos dicho en el apartado anterior, uno de los principales factores para que una empresa invierta son las ventas éstas a la vez están impulsadas por la demanda², sustentada por la renta permanente o por las simples necesidades de los individuos deseosos de comprar una casa. El empleo también es parte importante para que exista demanda de vivienda.

De existir una renta permanente y empleo en una zona económica como el caso de la Ciudad de México habrá un incremento en la demanda de viviendas nuevas. Así como el mejoramiento de materiales con los que se produce, dinamizando el mejoramiento de viviendas y aumento en detrimento de las obsoletas.

Otro factor clave, para explicar la demanda de vivienda lo conforma la zona geográfica, prácticamente se dice que el individuo siempre tendrá preferencia absoluta sobre ciertas zonas geográficas, esto genera un mercado parcializado, donde cada individuo tendrá su curva de indiferencia al momento de elegir una casa en una zona acorde a sus necesidades y gustos. Para cada zona existirá un precio de equilibrio que no será homogéneo al de las otras zonas.

² La demanda puede ser de carácter efectiva o bien absoluta, la primera alude a la capacidad de compra real del individuo mientras que la segunda lo hace a la necesidad sin tener un poder de compra que le permita adquirir el bien, en este caso la vivienda.

Hay ofertas y demandas para las zonas geográficas tantas como el consumidor desee, lo importante del tema radica la oferta y demanda con una brecha generalizada cuyo origen es en la pérdida de demanda efectiva en la economía y una oferta estática en el corto plazo.

Tanto, los tipos de interés como el incremento del precio para la construcción pueden ocasionar en el mercado de vivienda sufrir ciertos efectos. Si hay un incremento en los tipos de interés habrá incentivos suficientes para no tener financiamiento lo que puede afectar seriamente las intenciones de comprar o edificar una casa. Por consiguiente, la carga generalizada vía intereses afecta la demanda y construcción de nueva vivienda.

Por otro lado, existen diferentes demandas de vivienda la primera, tema eje de nuestro trabajo, es por motivo residencial. La segunda, por motivos de inversión (especuladores, bienes raíces) y la tercera ocio, esto no tiene porque influir en nuestro análisis ya que las preferencias del individuo pueden cambiar a lo largo del tiempo.

Empero centrémonos en nuestro objeto de estudio, que podemos definir como el lugar donde las personas esperan vivir un largo periodo, esta demanda se liga a la renta permanente como ya se había subrayado y también a los beneficios que esta otorgara. Así se traduce como la diferencia entre el costo de oportunidad de no estar alquilando y los costos por mantenimiento, equivalente a la carga tributaria asociada a la tenencia de vivienda. En tanto, los precios de la vivienda están relacionados de forma negativa a la demanda de vivienda, un razonamiento algo lógico.

Las familias o las economías domésticas exigen vivienda porque es el medio por donde materializan su ahorro, la demanda en vivienda no sólo está influida por los precios de la vivienda también por la dimensión de la cartera del individuo según esto, la riqueza de este más el rendimiento esperado de la inversión.

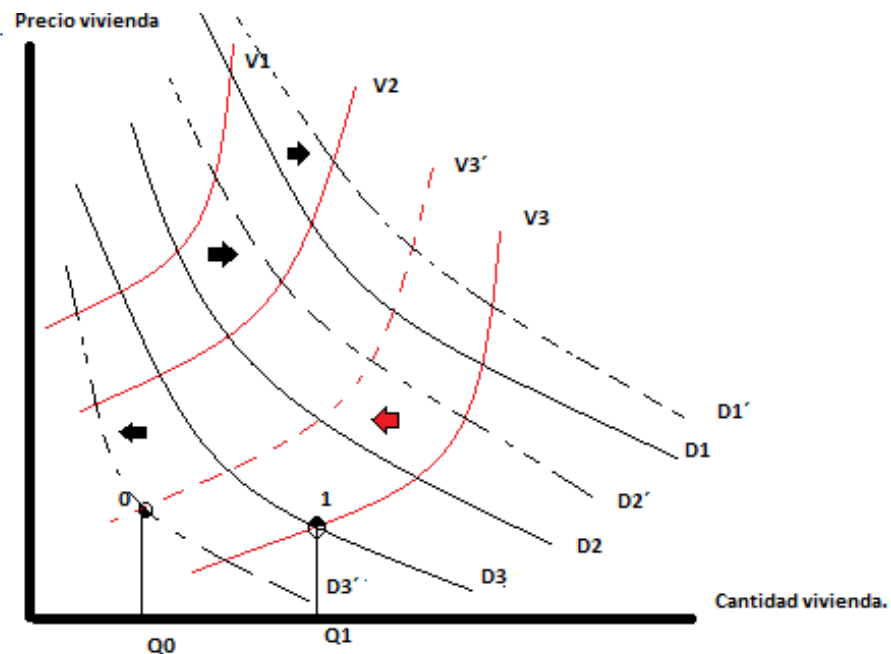
1.5.3 Mercado de vivienda.

Se inicia con un modelo de oferta y demanda de vivienda sencilla, conforme se avance. Adicionaremos componentes que permitan acercarse a la realidad y poder describir mejor el mercado de vivienda.

Se mencionan 3 clases diferentes de vivienda (V1),(v2),(v3), y cada una está ordenada en relación a la calidad y valor . V1 son las viviendas más ricas mientras que V2 las medias y V3 las más pobres. Dichas viviendas forman parte del *stock* o nuevas, pues los propietarios están dispuestos a vender a un precio dado

En la gráfica 3, se pueden apreciar 3 curvas de demandas, indican los 3 tipos de demandantes dispuesto a pagar un precio por una vivienda, dicho precio de equilibrio se encuentra en la intersección entre la curva de oferta y demanda. Este precio provoca que los mercados sean óptimos y eficientes

Gráfica 1.3: Mercado de vivienda.



Fuente: Martinez, *et al*, (2011).

Si se toma el caso donde existiera un fenómeno natural o una política pública de vivienda que obliga a los ciudadanos a abandonar sus hogares del tipo V3 ,la curva se desplazaría a la izquierda ,presionando la cantidad de oferta del tipo v3.

Ocurrirían tales efectos uno de ellos, indicaría que la brecha entre los habitantes residentes en viviendas tipo V3 saltaran a la V2 y algunos de éstas hacia la vivienda tipo 1.

Algunos pobladores tomarían la decisión de habitar una vivienda tipo 2 o 3 según su renta permanente lo permitiera, dicho evento causaría dos escenarios uno, la pauperización aún mayor de los que no podrían cruzar la brecha entre V3 a V2 o bien, existiría una mejora general al disminuir las viviendas pobres por mejores. Esto en el caso que la propia economía doméstica y la intervención del Estado lo permitan.

Este efecto se generaliza con la demanda de las demás viviendas, al aumenta la demanda por viviendas del tipo 2 y 3, en la gráfica 3 se puede apreciar dicho desplazamiento hacia la derecha. Otro efecto que ocurre cuando hay una caída de número de viviendas se deriva de dos causas: la primera puede ser por la emigración de forma natural, las políticas públicas, o bien un incremento de casas compartidas.

Con este análisis aunque pareciera de sentido común económico se dice que si aumenta la demanda o disminuye la oferta el precio de la vivienda tendería a incrementarse y si la oferta aumenta o bien, la demanda el precio disminuiría.

El análisis aunque sencillo, es una eficaz herramienta para explicar cómo las economías domésticas pueden mejorar su calidad de vida, siempre y cuando los mecanismos del mercado funcionen adecuadamente. El Estado asumirá un papel protagónico ante dichas eventualidad, ya que si recordamos el mercado de vivienda actúa bajo fallas y necesita de un complemento para su buen funcionamiento.

La oferta y demanda de la vivienda dependen de una serie de factores que influyen directamente en su comportamiento. En el siguiente apartado se analizará los componentes de la demanda y la oferta de vivienda, así como las ecuaciones que las explican.

1.5.4 Oferta y Demanda de vivienda.

Parecería un argumento lógico pensar que toda la población demanda una vivienda. Sin embargo, la siguiente ecuación recoge tan sólo la demanda efectiva y no la absoluta pues teóricamente parece ser abstraído de la teoría, la ecuación de demanda está dada por las siguientes variables:

$$D = a + b_1(y_d + y_{d-1}) + b_2r/c + b_3\Delta H \dots (4)$$

La ecuación sugiere que la demanda en inversión de vivienda depende de la renta disponible de los individuos (y_d) más la renta disponible del periodo anterior (y_{d-1}) así como el nivel de alquileres disponibles y la relación con el precio de las viviendas (r/c) más el incremento de las familias, a . alude a la demanda de viviendas autónoma que existe en la economía.

Otros modelos proponen factores que pueden influir en la cantidad en la demanda de inversión de las viviendas, como por ejemplo las condiciones del crédito, se establece la siguiente función alterna:

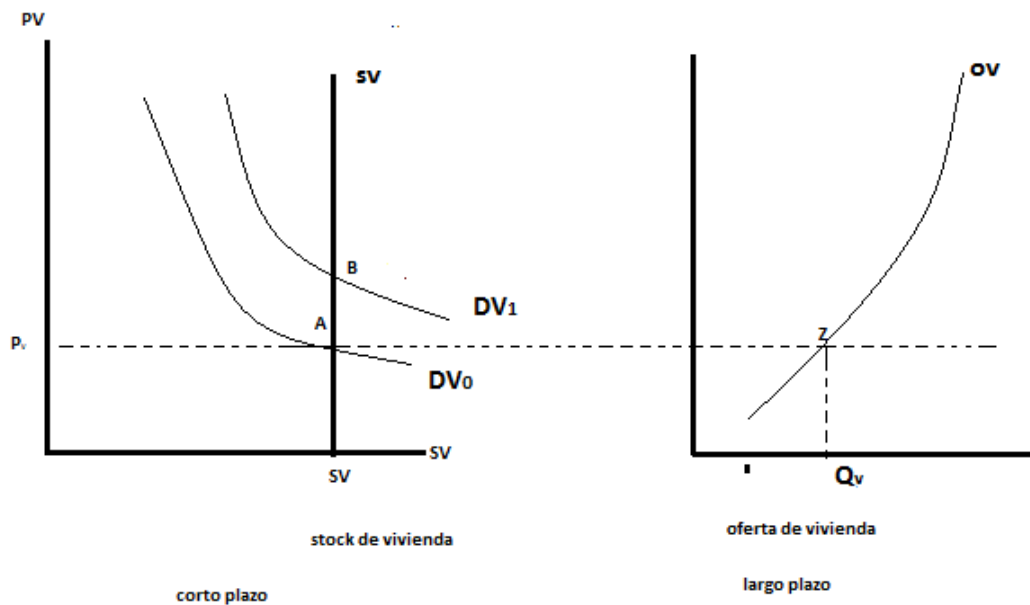
$$D = a + b_1(y_d/c)_{-1/2} + b_2\Delta H - B_3N_{-1} - B_4Z \dots (5)$$

La segunda ecuación de demanda explica que depende de el nivel de renta disponible corregido por un índice del coste de viviendas retrasada medio periodo más el incremento de los hogares domésticos. De manera inversa, por el nivel de viviendas disponibles a precios constantes más las condiciones de crédito. Ambas ecuaciones recogen factores importantes lo que nos permitirá verificar que factores se cumplen para el caso mexicano.

Por otro lado, la oferta de vivienda con un carácter inelástico, es decir en el corto plazo la oferta de vivienda no suele variar, es rígida, excepto en lugares donde se vende antes de construirse y esta depende de los precios esperados al final de la construcción.

Ahora, es sencillo explicar cómo funciona la oferta y demanda de vivienda, en la gráfica 5 resumimos; la curva SV muestra la rigidez en el corto plazo de vivienda mientras que la curva DV alude a la demanda de vivienda cuya pendiente depende de la renta permanente, la renta de otros activos y de los tipos de interés, la curva OV muestra la inversión de nueva en vivienda. Es importante, señalar que el *stock* de vivienda en cualquier momento del tiempo puede modificar el precio de la misma. Si suponemos que hay un incremento en los tipos de interés, esto provocara una caída en la demanda DV1 lo que incidirá que los precios bajen, contrayendo la inversión y la promoción de nuevas viviendas, el punto A es el resultado de este ajuste, la curva DV0 y SV muestran el nuevo equilibrio del mercado.

Gráfica 1.4. Oferta y demanda de vivienda.



Fuente: Martínez, *et al*, (2011).

En resumen, si hay un incremento en las tasas de interés, esto provocara una caída en la demanda de las nuevas viviendas por medio del encarecimiento de los préstamos lo que ocasionara un detrimento de los precios. Lo mismo ocurrirá si hay una caída de la renta esperada o de la renta de otros activos.

$$\Delta ti \rightarrow \nabla DV \dots (6)$$

Para el caso de la oferta en el largo plazo supone que se establecerá el equilibrio cuando la tasa de depreciación se iguale a la de construcción (z), (Martinez, *et,al*, 2011).

1.5.5 Estado y Vivienda. El modelo IS-LM

El objetivo de este capítulo es justificar la intervención del Estado en la Economía, en un sentido teórico, particularmente en el tema de la vivienda y justamente el modelo IS-LM puede ayudar a hacerlo. El análisis sobre la postura del sector público en el sentido de crear las condiciones donde los individuos tengan incentivos suficientes para invertir en un bien de capital como es el caso de la vivienda.

El modelo IS-LM es una herramienta eficaz para poder explicar qué ocurre con el inversor cuando hay una interacción del Gobierno en la economía y en nuestro caso influirá en las decisiones para invertir en vivienda.

El modelo IS-LM se desprende de un análisis heterodoxo y ortodoxo que empalma dos mercados, la de bienes y la del dinero. Por un lado, tenemos a la relación IS que se deriva de la condición donde la oferta de bienes debe ser igual a la demanda de bienes. Explica cómo afecta el tipo de interés a la producción, mientras que la relación LM lo hace de la condición donde la oferta monetaria debe ser igual a la demanda de dinero esta relación expresa cómo afecta la producción a su vez al tipo de interés. (Blanchard, 158, 2009)

La relación IS esta expresada de la siguiente forma:

$$Y = C(Y - T) + I(Y, i) + G \dots (7)$$

Mientras que la relación Lm se expresa:

$$\frac{M}{P} = YL(i) \dots (8)$$

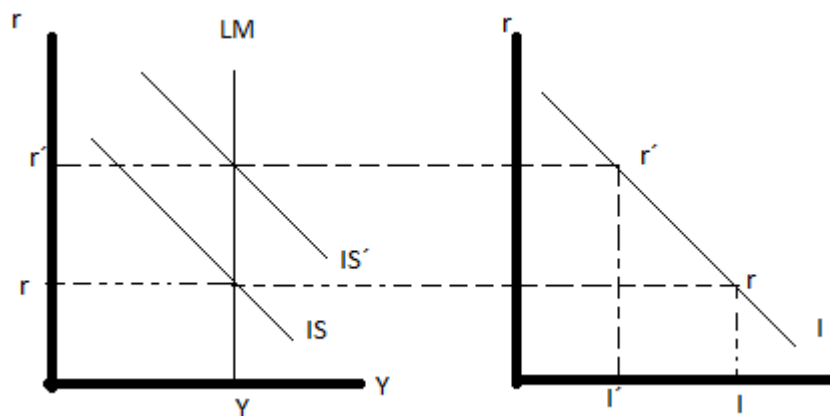
En un primer análisis, se dice que cuando el gobierno decide intervenir en la economía, en este caso en el sector vivienda, podría ocasionar un efecto exclusión (crowding out) es decir, si el gobierno decide invertir en vivienda esto producirá una exclusión de inversores y ocasionaría un escenario desfavorable e indirecto.

La aparición del gobierno a la hora de invertir parece una actividad poco convincente, ya que si invierte presiona las tasas de interés provocando incentivos para no invertir. Los deseos del gobierno por aumentar la demanda agregada a través de la inversión parecen contradictorios.

Si revisamos el caso clásico donde la oferta de dinero es insensible, a una expansión fiscal que desplaza la curva IS hacia afuera eleva los tipos de interés pero no la renta. El gasto de gobierno desplaza el gasto privado en la misma cuantía, es importante mencionar que nos encontramos ante un caso clásico, donde la oferta es inelástica y no reacciona al tipo de interés, de igual forma el multiplicador Keynesiano es cero.

Grafica 1.5. El gasto en inversión del Gobierno

(El efecto exclusión dada una renta fija.)



Blanchard, (2006)

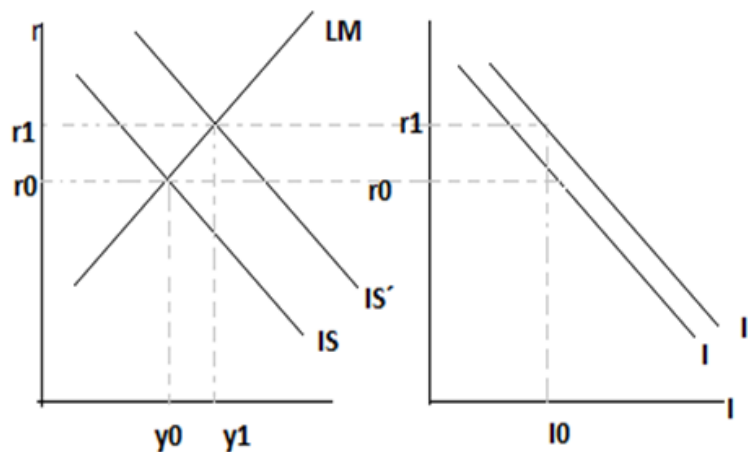
En la gráfica 1.5 se observa el desplazamiento de IS a IS' derivado del gasto de gobierno, esto presionara a un incremento en las tasas de interés, disminuyendo la inversión en la economía a una renta dada.

Sin embargo, no en todos los casos la inversión por parte del gobierno es nociva para la economía, si esta es acompañada de políticas que logren acompañar la inversión, por ejemplo una política de desgravación a la inversión. Si el gobierno decidiera quitar los impuestos a la inversión en formación de capital lograría que los inversores tuvieran incentivos para mantener sus niveles de inversión. Debemos subrayar en el caso clásico de la oferta inelástica y el multiplicador keynesiano cero ya no aplican en este ejemplo.

El aumento del gasto público que busca incrementar la demanda agregada incrementa tanto la tasa de interés como la renta. No obstante, la clave de desgravar la inversión es neutralizar los costos del capital para el usuario, en la gráfica 1.6 se ilustra el ejemplo.

Gráfica 1.6: La desgravación en la inversión.

(Eliminación de los efectos nocivos a la inversión por medio de una desgravación a la inversión.)

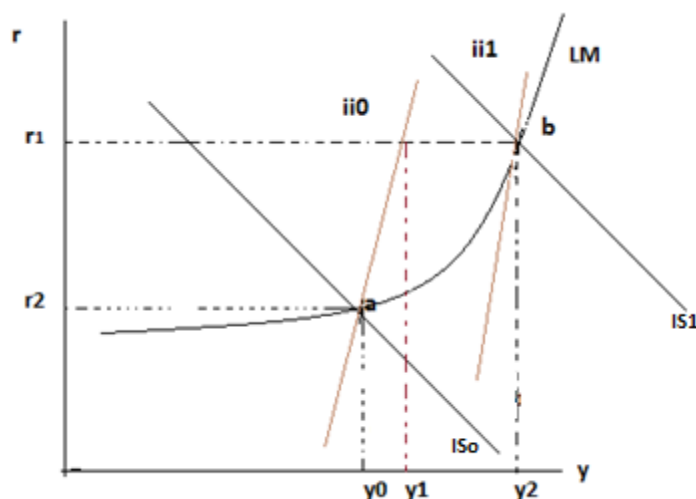


Fuente: Martínez, et, al, (2011).

Cuando se abandona el supuesto sobre el modelo IS-LM estático, la inversión del gobierno puede más que desplazar la inversión privada puede incentivarla, aun

cuando se ignoran cambios en el tratamiento sobre la inversión, o sea si existe una política fiscal expansiva existe un aumento en la producción y en la renta esto incrementará la inversión por la vía del acelerador. Esto significa que cuando se modifica el modelo estático IS-LM es decir, la curva LM reacciona a los tipos de interés y a la producción-renta. El efecto que tiene el gasto de gobierno sobre la inversión es favorable. En la gráfica 1.7 se ilustra el ejemplo.

Gráfica 1.7: La curva IS-LM y el momento oportuno para la inversión.



Fuente: Martínez, et.al, (2011).

En la gráfica 1.7 se puede apreciar rectas de iso-inversión, que es la combinación entre tasas de interés y renta a una inversión constante, las pendientes de la recta de iso-inversión puede obtenerse derivando la ecuación de inversión: $[I = f(r, y)]$

$$(dr/dy)_{ii} = -(\partial I/\partial y)/(\partial I/\partial r) \dots (9)^3$$

Esta idea, se traduce como un incremento de gasto público, sugiere un aumento de la inversión cuando la economía se encuentra estancada.

Las rectas ii_0 y ii_1 son combinaciones entre el tipo de interés y las rentas llamadas rectas de iso-inversión cuya particularidad mantiene la inversión

³ Cuya expresión deducimos lo siguiente: $(\partial I/\partial y) > 0$ y $(\partial I/\partial r) < 0$ es decir la pendiente de la línea ii es positiva, a lo que igual se puede derivar que el aumento de la inversión desplaza la línea hacia la derecha, ocurrirá lo mismo si hay un incremento en la producción con renta constante.

constante (Martínez, 2008,8). De igual forma, en este caso podemos deducir que si hay medidas de expansión fiscal cuando la economía se haya inactiva (cuando la curva LM sea elástica) habrá un incremento significativo en la producción en relación con la tasa de interés. El gráfico muestra este efecto de $y_0 r_2$ a $y_2 r_1$ en otras palabras será conveniente una expansión de gasto siempre y cuando haya condiciones en relación al mercado de dinero.

Paralelamente, si los hacedores de política económica decidieran hacer una expansión fiscal en un punto donde la curva LM es rígida, el aumento en la tasa de interés r será mucho mayor que el incremento de las rentas. Por lo tanto, el costo de oportunidad será más elevado lo que finalizara en una caída en la inversión, deteriorando el objetivo de la expansión fiscal es decir, incrementar la demanda agregada.

En conclusión, si hay una expansión fiscal será mucho más efectiva cuando la economía se encuentre estancada con altos niveles de desempleo, cuando haya capacidad ociosa y el mercado de dinero se encuentre en una posición elástica.

El tema de la vivienda ayudara a determinar en qué condiciones las actuales políticas públicas han coadyuvado en el desarrollo de la economía o bien, si hay una subutilización del sector en el sentido de la inexistencia de estas causando una aparente pérdida de potencial económico

La importancia de entender como el papel del Gobierno puede dinamizar al sector de la construcción, y éste puede empujar a otros sectores de la economía por su importante multiplicador angular para justificar la intervención del Estado. Lo que nos lleva a pensar en un contexto generalizado donde el Estado establezca las bases de desarrollo económico de los sectores pilares de la economía y guíe al bienestar social a través de incrementar la demanda efectiva de los hogares mediante la construcción de una economía real e incluyente.

Todo ello se lograra si el Estado sienta las bases para el crecimiento sostenido de la demanda agregada lo que derivara en aumento de las ventas y los

ingresos de las empresas por lo que se crearan estímulos para invertir provocando una acumulación de capital, incentivando al avance tecnológico y demás beneficios que trae el desarrollo.

Por lo contrario, la falta de inversión derivada de una inexistencia de rentabilidad y perspectivas de crecimiento suficientes que la estimule, no bastara la reducción de impuestos a los sectores de altos ingresos y a las empresas para fomentar una mayor inversión (Huerta, 2009: 95). Habrá de sentar las bases solidas que fortalezcan la demanda agregada y creen un marco de desarrollo económico.

La importancia de fomentar la demanda según Randall Wray es que al incentivarla tiende a aumentar las expectativas de rentabilidad a fin de estimular la inversión y la disponibilidad crediticia. El problema de las economías en desarrollo radica en la insuficiente demanda para generar expectativas optimistas de crecimiento, rentabilidad, disponibilidad crediticia, en beneficio de la espera productiva y de la creación de empleos.

Un mayor gasto público no genera inflación, ni un aumento de la tasa interés, ni devaluación, ni marginara al sector privado de la disponibilidad de crédito, si se asegura un alto efecto multiplicador interno del gasto público (Huerta, 2009,111) en un contexto de capacidad instalada ociosa en este mismo sentido You y Dutt (1996) apuntan que si el multiplicador elevado, genera un aumento del gasto público disminuirá el déficit presupuestal.

La aparición del Estado en la economía va más allá de sólo intervenir de forma indirecta, controlando variables macroeconómicas como la tasa de interés o los impuestos y subsidios pues la inversión no sólo está en función de la tasa de interés, sino de la relación que esta guarde con la futura rentabilidad esperada por los proyecto de inversión (Huerta 2009:114).

En términos de fallos de mercado la participación del Estado en el sentido de generar mercados completos es vital para el caso de grandes proyectos urbanos. Luego su participación en coordinar la construcción de centros urbanos

sostenibles que integren a comunidades y no sólo se enmarque la contribución de éste bajo políticas públicas alineadas a una rigurosa disciplina macroeconómica es vital ya que de seguir con la lógica de “disciplina” económica las carencias en vivienda se agudizaran aún más.

A modo de conclusión preliminar, en este primer capítulo se hace un esbozo teórico sobre la participación del Estado en la Economía de manera que se justifica su actividad en ella. Sin embargo, no es tomada como única y universal en el sentido de que logre explicar plenamente la realidad, se alude a ella como punto de partida para el análisis del papel del Estado en relación a la vivienda. Debemos enmarcar bajo qué condiciones la teoría indica cómo el Estado puede intervenir aquí, se parte bajo los fallos de mercado y el modelo IS-LM los cuales pueden ser un buen inicio para analizar el papel del Estado y el mercado de vivienda mexicano.

CAPITULO 2: El Mercado de vivienda en México.

En este capítulo se analizará las principales características del mercado de vivienda en México, identificamos particularidades de la demanda, la oferta, el papel del sector público además de los aspectos macroeconómicos con relación a éste.

El mercado de vivienda en México se ha distinguido por tres segmentos; el primero de ellos es el privado formal seguido por el privado informal y el público. Caracterizado por una alta tasa de autoconstrucción por parte de las familias, así como un exceso de hacinamiento y una explosión demográfica en los márgenes de la ciudad. La existencia de un conflicto en la asignación de derechos de propiedad en la tenencia de la tierra y la regulación, así como múltiples instituciones vinculadas a la provisión directa e indirecta de vivienda, rigidez para acceder a un crédito hipotecario, información asimétrica, nullos beneficios financieros mermados por la carga al pagar intereses, bajo un contexto de rigidez del mercado en los contratos, ajuste lento de cantidades ofertadas y un sistemático exceso de demanda.

El análisis de este apartado sobre el mercado de vivienda busca encontrar las deficiencias del mismo para respaldar y/o promover un cambio radical en la forma de hacer política de la vivienda en el país, particularmente en la ZMCM.

Incrementar el consumo de vivienda cerrando la terrible brecha entre oferta y demanda de vivienda, aumentar la asignación y eficiencia. Así como regular los derechos de propiedad, mejorar los lineamientos del financiamiento hipotecario, disminuir el riesgo hipotecario y la tenencia, deben de ser objetivos centrales en las agendas de los hacedores de política de vivienda para crear un mercado más efectivo y equitativo.

En el apartado siguiente se explica como la dinámica del mercado de vivienda ha rebasado por completo al Estado, aunque históricamente las políticas públicas le han tratado de dar solución a los principales problemas de la vivienda, empero éste ha sido nulificado por la alta y creciente demanda.

2.1 Antecedentes: El papel del sector público en el mercado de vivienda.

Si bien adentrarnos en la historia de la vivienda y el Estado, se entrelazan una gran cantidad de elementos que en más de una ocasión se han tensado y distendido: la transformación del espacio urbano, las costumbres, los proyectos políticos, las reformas legales, las luchas de los trabajadores y la respuesta del Estado para contenerlas. Aquí sólo se hace un pequeño esbozo que servirá para matizar los actuales problemas de vivienda.

Para hablar del mercado de vivienda en México particularmente en la ZMCM es esencial retomar los importantes antecedentes históricos en políticas públicas hacia el mercado de la vivienda de la Ciudad de México y su área metropolitana. El Estado ha influido de manera importante en la construcción de mecanismos de provisión de vivienda para los pobladores metropolitanos de manera histórica.

Con una fuerte tradición en políticas públicas en dicho mercado, el Estado ha participado de manera activa desde inicios del siglo XX, su intervención en materia de vivienda tiene su génesis en la década postrevolucionaria. Durante 1920 a 1940, dos décadas decisivas en la definición del carácter de las políticas habitacionales, es a partir de entonces que se crea el andamiaje jurídico en el cual se precisa la ubicación de la cuestión habitacional en el marco del quehacer gubernamental. Luego, se forma el aparato institucional básico para instrumentar las políticas habitacionales, se explora por primera vez las alternativas socio-espaciales de los programas habitacionales con un desarrollo en las siguientes etapas de sociedad civil, gobierno y pueblo (Villar, 2007).

Así, durante 1925 surge la dirección de pensiones civiles, entre sus objetivos estaba el otorgar créditos a los trabajadores del Estado para la construcción o adquisición de viviendas. En 1932 se expide la *Ley General de Instituciones de crédito*, la cual constituía la formación del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (Catalán, 1993, 20). Durante 1942 se implementaron un control de rentas, un impuesto sobre la adquisición de inmuebles, así como mecanismos de

deducción fiscal en el pago de intereses hipotecarios. Para 1943 se crea el Banco de Fomento a la Vivienda, durante este periodo la inversión se orientó básicamente hacia el segmento de vivienda en propiedad. Es decir, durante 1940 a 1956 el 83 por ciento del total de la inversión residencial privada en la Ciudad de México se realizó en vivienda de tenencia en propiedad (Tejeda.2006:10).

Durante la etapa de 1950 a 1970 *el milagro mexicano* alcanzó al sector vivienda. La inversión aumentó respecto a años anteriores en 100 por ciento, fue pieza clave para el desarrollo de la gran capital mexicana. La creación del Instituto Nacional de la Vivienda en 1954 fue impulsor del primer *boom* inmobiliario de la ciudad y del país. Décadas más tarde, en 1970 esta semilla se consolidaría.

La demanda de capitalinos era cerca de 8 millones, lo que dio pie a la creación del Fondo de la Vivienda en 1963 y dos años más tarde al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos.

En la sexta década del siglo XX se empieza a consolidar la actuación del Estado, se crea el programa financiero de vivienda, fondo de la vivienda, FOVI y el FOGA. Fondo de Garantía y Apoyo a los créditos para la vivienda de interés social que más tarde en 1985 se adheriría para consolidar el FOVI únicamente, ambos organismos gubernamentales buscaban promover y regular la participación de la banca privada en el sector, debido a ello empleaban una parte del ahorro público captado por el sistema bancario para financiar la construcción y adjudicación de vivienda de interés social para la población asalariada. Más tarde en 2002, estas y otras instituciones encargadas de promover el crédito hipotecario se fusionarían a lo que hoy se conoce como la Sociedad Hipotecaria Financiera (Eibenschutz y Enzo, 2003, 21).

Los años setenta, cuando la economía crecía en términos reales arriba del 6 por ciento se iniciaron una extensa reserva territorial en proceso de poblamiento. Sincronizaron una serie de factores que conjuraron la formalización de la dinámica habitacional en la ZMCM. Entre ellos destacan la consolidación y aumento de la densidad en los fraccionamientos y colonias populares abiertos en la década de

los ochenta, el impulso de políticas de planeación para el ordenamiento del espacio urbano metropolitano, la creación de los fondos solidarios de vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE y FOVIMI) e impulso a los programas del FOVI. Además de dar apertura a nuevos fraccionamientos con viviendas de tipo medio, tanto en el Distrito Federal, como en los municipios conurbados también se adicionó el fenómeno de desplazamiento de la población de las delegaciones centrales hacia las delegaciones y municipios intermedios y periféricos (Conapo, 1998:36)

En la década de los ochenta se crea el Fondo Nacional Hacia los Pobres, un programa dirigido especialmente a las poblaciones que carecen de un ingreso y sin acceso a créditos hipotecarios. Adicionalmente, podemos mencionar como durante esta etapa en 1984 se modifica el Art.4 Constitucional, lo que le permite al organismo engrosar la población objetivo, se modifica el reglamento interno del FOVISSSTE e INFONAVIT a un carácter meramente financiero. De tal modo, el Gobierno perdía peso en la coordinación de vivienda y sólo se limitaba a cuestiones financieras.

En los noventa las nuevas formas de hacer política pública del gobierno se traducían en dejar a las fuerzas del mercado regular gran parte de la distribución de vivienda. Esto se enfocaba, únicamente a programas hacia los pobres y a la clase media, ocasionando serios problemas para los futuros habitantes ya que la eficiencia de dichos programas estaría nulificada por la demanda en aumento de los habitantes de la Ciudad de México.

Durante la década de los años ochenta y noventa el escenario se complicaría aún más, la explosión demográfica aumentaría la necesidad de un hogar en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Prácticamente, en esta etapa se siembra la semilla del desorden urbano, con políticas poco agresivas ante la eminente necesidad de miles de pobladores. La mancha urbana inicio su camino hacia el desorden y el caos en las zonas periféricas de la ciudad así como el hacinamiento en zonas céntricas de la urbe.

Eventualmente, la tradición de instituciones gubernamentales en el mercado de vivienda es activa durante este tiempo o por lo menos mantuvo un papel parcialmente activo. De tal manera, se promovió por la vía legal que los patrones dotasen a sus trabajadores de una vivienda digna, ya sea en renta o propiedad, dicha ley aún se encuentra plasmada en la *Ley Federal del Trabajo* (Catalán:1993), la cual se encuentra sustentada en las demandas por parte de los empleados tanto del sector público como privado de manera histórica.

Si bien, es cierto a partir de los años setenta se formaron una gran cantidad de instituciones públicas encargadas de proveer vivienda social y/o popular en México, empero los medios fueron deficientes, el mercado financiero excluyente y el exceso de demanda sistémica siguió creciendo.

El Estado parecía perder de vista su principal objetivo en materia de vivienda durante dicha etapa, el cual se buscaba reducir la brecha entre la oferta y la demanda sistémica en materia de vivienda. Catalán (1993.) apunta que al igual que otros aspectos de la vida nacional se hizo mucho pero quedó mucho aún por hacerse.

Ya para finales de los años noventa e inicios del nuevo milenio las vías principales y muy generales en las que el sector público se ha encargado en disminuir la demanda de vivienda son dos; de carácter cualitativo y cuantitativo. La primera es mejorar la calidad de vivienda, es decir cumplir con estándares mínimos que garanticen los servicios de vivienda elementales y el segundo es atender la cantidad de vivienda que surge como natural necesidad de la explosión demográfica de la ciudad (Tejeda.2006,11).

No obstante, la demanda ha superado por mucho las capacidades técnicas del Estado, Tejeda (2006) señala que una de las grandes fallas fue como desde el inicio (1970) el gobierno se encargaba de manera directa en la producción de vivienda, ocasionando fuertes distorsiones de asignación.

Por otro lado, Rosen (1983) señala que el desarrollo de intervenciones públicas están relacionados con la participación de grupos de interés en la

construcción y asignación del capital residencial, excluyendo prácticamente a los de renta más baja y centralizando la inversión en zonas metropolitanas. Se estima que durante la década de 1970 una tercera parte de los recursos del FONAVI fue únicamente a la Ciudad de México (Tejeda.2006, 11) para descartar a los sectores rurales y aumentar la segregación urbana.

Quizá se podría apuntar que el gobierno Mexicano su pecado capital en materia de vivienda está arraigado en las entrañas de la historia. Las condiciones de habitabilidad, la situación de los alquileres y el acaparamiento de la tierra en las ciudades, quedaron totalmente al margen de la constitución y de las prioridades del nuevo Estado en formación. Políticas de tolerancia hacia los asentamientos ilegales iniciados durante el cardenismo se convertirían en prácticas tradicionales.

Este apartado nos ubica en un claro contexto con relación a los actores principales del mercado de vivienda de manera histórica. Es decir nos ayuda a analizar como el actual mercado de vivienda puede arrastrar deficiencias estructurales y lograr matizar los nuevos retos sin perder de vista los heredados, es tema central de esta primea parte.

Cuadro 2.1.Hechos importantes en materia de vivienda de 1920-2000.

1925	Se crea la dirección de pensiones civiles.
1933	Se funda el Banco Nacional Hipotecario y Obras Publicas.
1934	Se faculta al DDF para construir vivienda.
1943	Se funda banco de fomento de la vivienda.
1954	Se crea el Instituto nacional de la vivienda.
1963	Se crea el programa financiero de vivienda.
-	El fondo de operación y descuento bancario.
-	Fondo de garantía y apoyo a los créditos para la vivienda de interés

	social(FOGA)
1972	Se crea el INFONAVIT Y FOVISSSTE/FOVIMI/ISSFAM
1976	Ley General de asentamientos Humanos.
1981	Se crea el fidecomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares(FONHAPO)
1983	Se reforma el artículo 4o.
1984	Se formula la ley federal de vivienda.
1993	EL INFONAVIT Y EL FOVISSSTE se transforman a instituciones financieras
1995	EL FOVI se adhiere al plan de sociedades financieras, (SOFOLLES).
2002	Se crea la Sociedad Hipotecaria Financiera, se adhieren e FOVI y las SOFOLES

Fuente: Elaboración propia con datos de diversos autores..

Si bien, el antecedente primordial entre el accionar del sector público en relación a la vivienda se remonta a tiempos de inicios del siglo XX. Toda empresa agrícola, industrial, minero o de cualquier otra clase de trabajo, estaba obligada, según lo determinaban las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Dicho convenio se cumpliría mediante las aportaciones que las empresas hacían a un fondo nacional de la vivienda. A fin, de construir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento para otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquirieran en propiedad habitaciones.(Catálan,1993:34).

La lucha de clases entre patronos y trabajadores sembraron la semilla del actual sistema de fondo para las viviendas, apoyados por la inercia revolucionaria y el *neo-institucionalismo* de inicios de siglo XX. Se inició el arduo camino de proveer vivienda a los trabajadores mexicanos.

La imperiosa necesidad de crear y fundar nuevas instituciones que promovieran el bienestar social de los trabajadores y la burocracia, quienes ya eran vistos como aliados indispensables del nuevo Estado postrevolucionario.

La creación de la dirección general de pensiones civiles en 1925 marca el inicio de una carrera institucional hacia la seguridad de la burocracia y obreros mexicanos que conocemos hoy en día y con un trasfondo para iniciar el análisis de la relación Estado y vivienda.

2.1.2 El papel del Sector público en el mercado de vivienda.

La construcción de un camino hacia el cierre de la brecha entre oferta y demanda de vivienda en México logró dar un giro importante durante la primera década del siglo XXI con relación a la actividad que se había llevado décadas anteriores.

Dicha construcción de la nueva forma de hacer política habitacional en México parecería tener sus raíces en un marco de globalización financiera. Nuestro país marcado por una fuerte crisis financiera a mediados de la década de los noventa y sometido a una restructuración de su sistema financiero. Se crearon relaciones con organismos internacionales que marcaron una forma de hacer política de gasto social bajo la idea de crear contratos. Así, se convierten en verdaderas fuentes de orientación que dictan las líneas centrales de las políticas de gasto y hasta las directrices de la política económica, (Boils,2004,347) práctica recurrente en países en vías de desarrollo.

México al igual que otros Estados sometidos a una corriente globalizada de esta lógica de “nueva “política económica adoptan medidas inflexibles que convierten al Estado en un simple regulador, facilitador o propiciador de las actividades económicas, la situación se mantiene en la política habitacional.

Las necesidades habitacionales son dejadas a la inercia de la oferta y la demanda para traer severas congestiones de demanda. Especialmente, aquellos sectores sociales con más bajos ingresos en situación de pobreza extrema. Boils (2004) afirma que estos mecanismos de mercado afianzan los procedimientos de exclusión y segregación social.

Al impulsar exclusivamente, mecanismos de mercado en bienes como por ejemplo la vivienda, cancelan otra forma de subsidio. Se propicia una cantidad cada vez mayor de los sectores más vulnerables, así quedan colocados fuera de los canales de acceso a la vivienda auspiciada por el sector público (Boils, 2004, 348).

Con la modificación de diversas instituciones gubernamentales en sus tareas y objetivos, las empresas constructoras privadas se convirtieron en la columna vertebral sobre la que descansa el conjunto de la actividad de la construcción. Por consiguiente, el Estado en todos sus niveles debe limitarse a crear condiciones para facilitar el funcionamiento de esas empresas privada, (Boils, 2004, 350)

Dicha redirección de la política de vivienda tuvo su centro al reformar los procesos institucionales de los principales organismos nacionales de vivienda y del financiamiento privado los cuales pueden ser analizados desde dos periodos claves. El primero de ellos es bajo el inicio de una nueva etapa política, la reafirmación de la democracia mexicana con el mandato presidencial de la alternancia dieron al país un panorama altamente positivo.

Si bien, el país venía de un rezago habitacional, marcado por crisis financieras, desarticulación institucional, y crisis políticas. El sector habitacional no significaba de ninguna manera un motor importante que dinamizara la económica durante el siglo XX para las agendas políticas.

De ahí que dicho rezago alcanzaría el orden de 4 millones 291 mil viviendas, de las cuales 1 millón 811 mil unidades derivaban de la necesidad de formación de nuevos hogares mientras 2 millones 48 mil necesitaban algún tipo de reparación y/o remodelación (Programa sectorial de vivienda 2001-2006).

La existencia de un insuficiente sistema de créditos por parte de los principales pilares del sector público en materia habitacional; INFONAVIT, FONHAPO Y FOVISSSTE basado en un sistema discrecional y clientelar. Ello derivó cientos de familias que realmente necesitaban la vivienda y no formaban parte de las estructuras corporativas, ni lograron ser atendidas, permeado de mafias sindicales que beneficiaban únicamente a grupos ligados a estas (Hernández, 2009,9).

Prácticamente, al inicio del periodo de análisis podemos diagnosticar un sector desarticulado, la inexistencia de un espacio propicio para que la participación ciudadana, las empresas privadas el sector público y las instituciones académicas lograran formar un dialogo en la búsqueda de construir mejores mecanismos para dinamizar el sector habitacional en México.

Hernández (2009) afirma respecto al financiamiento habitacional, no existía una institución promotora del ahorro, ni una banca de desarrollo orientada al ramo hipotecario que favoreciera y generara recursos adicionales para el mercado habitacional.

Para algunos autores de agencias institucionales afirman que el sexenio de Fox resultó el sexenio de la vivienda. Si bien, deberíamos adicionar a esta frase el sexenio del desorden urbano en lo relativo al sector habitacional.

Debe reconocerse la creación de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) como órgano desconcentrado de la SEDESOL, dicha comisión formada con la única tarea de diseñar y conducir la política de vivienda y los instrumentos necesarios su implementación.

Posteriormente, la reingeniería de los tres principales pilares del sector habitacional público; INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO permitió allegarse de más recursos bajo la lógica de “burzatilizar” el ahorro de los trabajadores.

De manera adicional, se creó la CONAVI con la finalidad de ciudadanizar las estructuras gubernamentales y crear espacios de participación social. En relación

a la FONAHPO institución encargada de proteger a la población de más bajos ingresos en relación a la vivienda. Entonces, se creó el Fondo Nacional de apoyo Económico a la Vivienda (FONAEVI) cuyos fondos trabajaron en paralelo en programas de subsidios en soporte a la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda para los más pobres.

Durante la primera etapa de la alternancia política se lograron otorgar poco más de 4 millones y subsidios, de los cuales el 68% fue para la construcción de vivienda rubro 114% superior a lo otorgado en el gobierno de Ernesto Zedillo, 110% superior al de Carlos de Salinas de Gortari y 117 % superior al de Miguel de la Madrid. Con relación a la inversión real tuvo la misma inercia de crecimiento durante el primer lustro se registró un crecimiento del orden del 294 % superior al zedillista. Es decir, fue del orden de los 732 mil 789 millones. (Hernández, 2009,6)

Si bien, podemos describir que la redirección de la política de vivienda tuvo su centro al reformar los procesos institucionales de los principales organismos nacionales de vivienda y del financiamiento privado, Torres (2005) resume 7 importantes modificaciones durante este periodo.

- El INFONAVIT: inicia el programa de vivienda económica a favor de las familias de más bajos ingresos; mejora su fiscalización y cobranza de cartera; trasparenta su operación; fortalece la atención a los derechohabientes, promueve la participación del sistema financiero privado a través de programa de apoyo INFONAVIT.
- FOVI evoluciona a la Sociedad Hipotecaria Financiera, bajo la primicia de crear un banco gubernamental dedicado al sector vivienda, contando con la garantía federal.
- El FOVISSSTE incrementa sustancialmente, la participación en el sector al reorganizar y sanear su sistema de préstamos, establece el programa extraordinario de créditos. Inicia un nuevo ritmo para la institución al grado que su cartera de financiamiento es del doble en relación al observado durante toda su historia.

- FONHAPO se establece como una institución de segundo piso, con avance al homologar los programas de subsidio en favor de la población de más bajos ingresos, mediante el programa de subsidios a la adquisición de vivienda, el cual está diseñado bajo la corresponsabilidad entre tres órdenes de gobiernos y los beneficiarios.
- Convenio entre el CONAFOVI, INFONAVIT, FONHAPO y SEDESOL, para el diseño de programas de apoyo económico a los más pobres y que además complementan las acciones de los programas VivAh y PROSAVI.
- Se instrumenta la deducibilidad fiscal del componente real de pago de los intereses de los créditos hipotecarios.
- La banca múltiple desarrollo nuevos productos de financiamiento hipotecario y las SOFOLES aumentaron su importancia como intermediarios financieros en materia de vivienda.

Sin embargo, el objetivo de este trabajo no es crear un compendio de datos y eventos comparativos entre periodos políticos. Si bien, es analizar el papel del sector público, verificar si los planes y programas realmente beneficiaron a la población objetivo y los impactos conseguidos en la económica. Su postura ante el desafío habitacional que existió y el actual, en el país, particularmente en la Ciudad de México y su área metropolitana.

El sector público como una figura del Estado en la economía, juega un papel fundamental dentro del mercado de vivienda, al igual que productores y consumidores, estos últimos son objetivos claves de las políticas de vivienda, en el terreno de los más pobres.

Entonces, decimos que el mercado de vivienda está altamente polarizado en la país, la situación no cambia dentro de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Dicha zona marcada por grandes contrastes, autores como Hastings (2008) argumentan que las políticas de vivienda están dirigidas a crear vivienda de manera masiva , bajo la idea de responder a la demanda existente y por venir. De tal modo, que dicha política tiene orígenes cuantitativos para dejar a un lado los cualitativos, en este orden de ideas Vassalli y Sánchez (2009) afirman de igual

manera las políticas hacia la vivienda apuestan por una producción masiva, por parte de los desarrolladores privados, con poca participación del Estado, un crecimiento descontrolado de la mancha urbana y una pauperización de sus habitantes.

Los estudios sobre crecimiento urbano hacia la Ciudad de México podrían asemejarse mucho en el análisis y el diagnóstico entre sí. Crecimiento descontrolado de la periferia, caída de la densificación en las zonas centro de la ciudad derivado de una dinámica urbana sesgada por el mercado con una carente participación del Estado. Es el común denominador de estudios urbanos de diferentes centros de estudios.

Parte de este trabajo trata de estudiar los aspectos económicos en torno a la política de vivienda en la ciudad, es imprescindible tomar ciertos aspectos técnicos en urbanismo para lograr entender las fallas de las actuales políticas de vivienda que rigen del país y especial a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

En lo que respecta al sector público, éste juega todavía un papel importante en el mercado de vivienda, al satisfacer gran parte de la demanda. Si bien, la inercia de la historia ha creado una arquitectura compleja en torno al tema habitacional en el país. Las instituciones gubernamentales encargadas de satisfacer la demanda de vivienda podrían ser enlistadas pero para fines de simplificación y un mejor análisis, verificaremos a los tres grandes pilares de la vivienda.

El primero de ellos y el que satisface el grueso de la demanda habitacional en México es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (INFONAVIT). Durante 1980 a 2000 el INFONAVIT otorgó cerca del 30% de los créditos totales es decir, al inicio del periodo ubicamos al INFONAVIT como la entidad más importante financieramente del sector público. Por otra parte, el FOVISSSTE cuya institución se encarga de administrar los fondos de los trabajadores y otorgar créditos para la vivienda, cerca de un 4 % de créditos fueron otorgados por dicha institución en las dos últimas décadas del siglo XX.

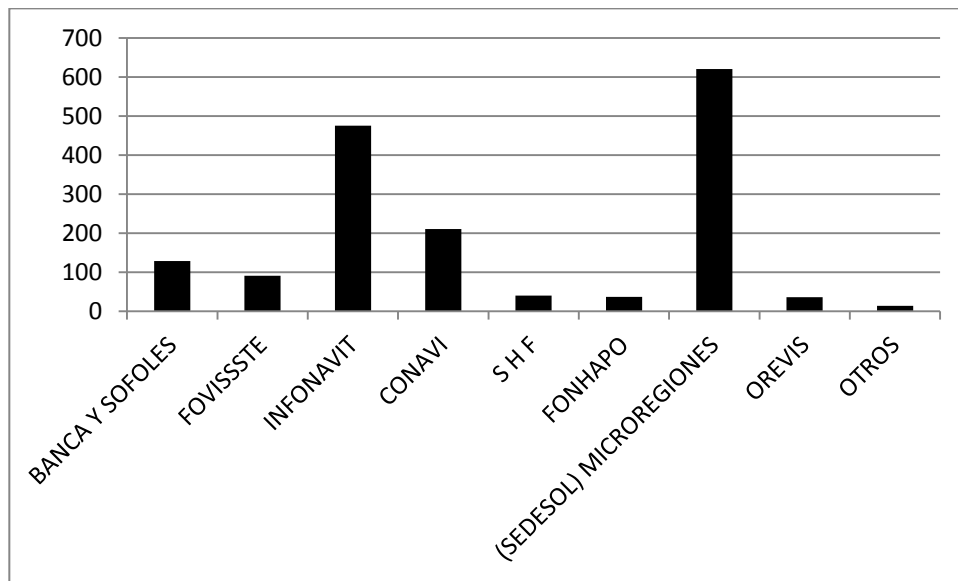
Mientras que el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) encargado de administrar los fondos estatales dirigidos a las familias hasta con 4 salarios mínimos. Estas instituciones juegan un papel crucial en cubrir la demanda existente y creciente no sólo en la Ciudad de México, sino en el país entero.

En el cuadro 2.1 se muestran los créditos concedidos por dichas administraciones durante 2010, la cual representa el número de créditos facultados por los organismos de vivienda y que se ha mantenido la proporción durante la primera década del siglo XXI.

Tanto FOVISSSTE, FONHAPO El INFONAVIT e incluso las OREVIS son las instituciones más significativas para nuestro análisis pues son las figuras del Estado y su comportamiento en el mercado traduce el actual paradigma en cuanto hacer política de vivienda por parte de los “*policymaker*”. Te recomiendo que uses las comillas o las cursivas pero no los dos.

Por otro lado, la SHF sea convertido en un actor importante y forma parte angular del sector público en términos de garantías de financiamiento, así de alguna manera participa al momento de marcar la política de vivienda del país, específicamente en la Ciudad de México.

Gráfica. 2.1. Número de créditos y subsidios otorgados por los principales organismos de vivienda a nivel nacional.2010.
(Cifras en miles de créditos)



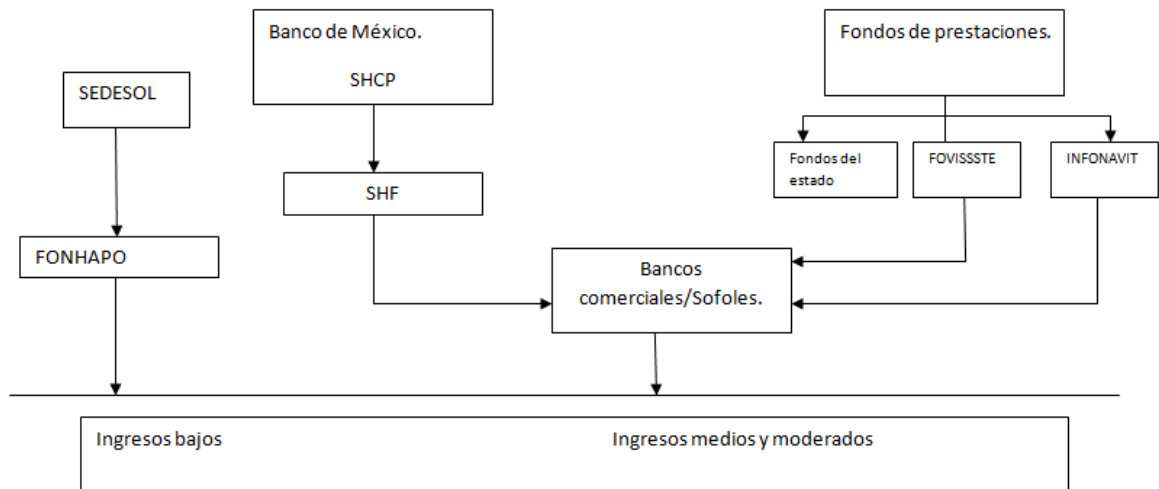
Fuente: CONAVI, estadística de vivienda 2010.

Es importante mencionar que las Organizaciones Estales de Vivienda (OREVIS) tienen un papel fundamental en las necesidades de vivienda de las regiones, aun así dependen de la asignación presupuestal autorizada de cada año. A su vez está sujeta a diversas consideraciones de política que varía de una administración a otra (Torres y Eibenschutz, 2008,20).

Como se podrán dar cuenta parte del rol del sector público mexicano en el mercado de vivienda es meramente financiero, adicionando el marco regulatorio existente. En el siguiente diagrama se muestra la configuración del sistema institucional financiero de los principales organismos para el mercado de vivienda.

Diagrama 2.1. Sistema institucional financiero de vivienda en México.

(Principales organismos e instituciones)



Fuente: Elaboración propia con datos de Enzo y Eisenschutz, 2005.

Se puede interpretar que el sistema institucional de vivienda administrado por el Estado está fuertemente ligado al sistema financiero, razón por lo cual el análisis de este debe tomar en cuenta ambas partes (público-financiero). Además de que la gran mayoría de créditos otorgados históricamente están cargados hacia los fondos sobre prestaciones laborales, punto de partida a fin de explicar la gran cantidad de problemas de demanda existente.

El cuadro 2.2 muestra lo mencionado, es decir durante 1980 a 2002 el INFONAVIT institución tripartita (Estado, empresas y banca) ha otorgado el 28 % de los créditos, seguido por la banca privada con un 9.8 % y por último los organismos estatales 9.3%.

Algunos autores como Boils (2004) argumentan que dicha estructura del mercado de vivienda opera en perjuicio de grandes sectores de la población beneficiando ampliamente a empresas constructoras polarizando aún más las clases sociales del país.

Cuadro 2.2. Créditos otorgados por programa y subprograma según organismos ,1980-2002. (Miles de créditos).

Organismos	Créditos otorgados	%
INFONAVIT	2378.489	28.9
FOVISSSTE	361.117	4.4
FOVI	329.727	4
FOVI(PROFIVI)	270.49	3.3
FOVI(PROSAVI)	9.98	0.1
SHF	33.955	4
SHF	12.181	0.1
BANCA	806.962	9.8
BANOBRAS	96.777	1.2
FONHAPO	622.635	7.6
FONHAPO(PROG-NORMAL)	20.768	0.3
FONHAPO(SUBS)	121.168	1.5
PEMEX	83.289	1
FOVI-ISSFAM	4.107	0
FIVIDESU	122.009	1.5
FICAPRO	5.327	0.1
ORGANISMOS ESTATALES	766.131	9.3
OREVIS	207.164	2.5
FIDELAC	1.21	0
INCOBUSA	0.587	0
PRALM	0.763	0
PRONASOL	494.836	6
CFE	38.015	0.5

PROGRAMA EMERGENTES DE VIVIENDA	58.664	0.7
VIVAH	69.51	0.8
PET	132.148	1.6
ISSFAM	5.342	0.1
SOFOLES	1.05	0
FOVIM	3.975	0
OTROS	195.971	2.4

Fuente: Torres y Eisbenschutz 2005 con datos de CONAVI.

Las condiciones crediticias de los principales organismos de vivienda durante el periodo de 2000-2010 de la ZMCM, refuerzan más la idea de la exclusión crediticia. Entonces, las actuales instituciones trabajan bajo márgenes que les permitan ser rentables y mantener finanzas sanas, lo cual contribuye a detonar las brechas entre la demanda y la oferta.

Según esta línea de ideas el cuadro 2.3 muestra dichos parámetros institucionales que de alguna manera genera barreras hacia la adquisición de créditos especialmente hacia los más pobres. Si bien, esta tesis no estudia particularmente la situación de vivienda y pobreza pero si busca diagnosticar el rol del Estado y su política habitacional durante la primera década del siglo XX que fue marcadamente excluyente para este sector de la población.

Cuadro2.3.Condiciones de los principales organismos nacionales de vivienda para 2010.

Organismo estatal.	Tasa de interés anual	Plazo	Monto máximo del crédito	Población demandate
INFONAVIT	4 % A 10%	Hasta 30 años	\$233,820.00	Trabajadores derechohabiente
FOVISSSTE	4 % al 6%	Hasta 30 años	ND	Trabajadores derechohabiente
FONHAPO	4% al 8 %	Hasta 25 años	\$ 150,684.	Ingresos individuales o familiares de hasta 5 vsmm df
OREVIS*	4% al 5%	Hasta 30 años	.ND	Habitantes de la región que no ganen hasta 8 vsmm df.**

*Orevis: Organizaciones estatales de vivienda.

**vsmmdf.:Veces el salario mínimo mensual general del DF.

ND:No disponible.

Fuente: CONAVI, Estadística de vivienda ,2010.

2.1.3 Principales planes y programas de vivienda.

El inicio de una nueva dinámica sobre el sector vivienda debía estar acompañado de una lógica de planes y programas que lograran integrar las nuevas estrategias para cubrir los objetivos trazados por el Gobierno entrante.

Dicho esquema se puede dividir por dos periodos políticos, el primero de ellos fue el mandato de Vicente Fox, cuyo arribo de poder estuvo permeado por un cambio de intereses partidistas aderezado por clima positivo en la reafirmación de la democracia mexicana. Posteriormente, el segundo periodo está enmarcado en un país polarizado en lo político, bajo una estela de fraude electoral, guerra contra el narcotráfico, violencia y otros factores que de algún modo están vinculados directa o indirectamente con nuestro tema principal, la vivienda.

Durante el primer lustro del siglo, el sector público redirigió el aparato habitacional a crear las condiciones de certeza jurídicas, administrativas, financieras y de coordinación interinstitucional para lograr un ritmo de financiamiento a la producción que lograra cerrar reducir el rezago habitacional. (SHF 2006:26).

Según datos de la Sociedad Hipotecaria Federal durante el Gobierno de Fox se logró cumplir con las metas establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo. Por lo tanto, se completaron la entrega de viviendas con un promedio de 750, 000 viviendas por año a nivel nacional.

Bajo la lógica de una nueva política de vivienda para atender a un mayor número de población y se ajustara a las capacidades de crédito, historia crediticia y preferencia, se construyó un esquema donde “*cualquier persona*” pudiera comprar, remodelar o rentar una vivienda y se convirtiera en un detonador de bienestar social. Lo mismo usa comillas o cursivas, no las dos.

La columna vertebral de esta estrategia fue el Plan Nacional de Desarrollo (2000-2006), donde se puso los puntos clave para lograr los objetivos trazados.

Paralelamente, el Plan Sectorial de Vivienda 2001-2006 delinea la política de vivienda en catorce programas de trabajo instrumentados en cuatro ejes estructurales:

Crecimiento.

- Programa para la Información y Medición Sectorial.
- Programa para el Mejoramiento Físico de la Vivienda.
- Programa para el Mejoramiento Jurídico de la Vivienda.

Financiamiento

- Programa para Coordinar Nacionalmente el Fomento para la Construcción y el Mejoramiento de Vivienda.
- Programa para el Fortalecimiento Institucional.
- Programa para la Movilidad Habitacional.
- Programa para Desarrollar el Mercado Hipotecario.
- Programa para el Ahorro para Vivienda.

- Programa de Subsidios Directos para la Adquisición de Vivienda.

.Productividad:

- Programa para la Disminución de los Costos Indirectos.
- Programa para la Simplificación de Trámites para Vivienda.
- Programa para la Competitividad en la Producción de Vivienda.

Territorial:

- Programa para el Fomento del Abasto de Suelo con Aptitud Habitacional.
- Programa para el Desarrollo de la Infraestructura y Servicios para uso habitacional.

Adicionadas a esto se crearon tres proyectos estratégicos cuya líneas de acción estaban enfocadas en: a) mejorar los organismos de vivienda tanto financieramente como atención a clientes; b) dinamizar el sector habitacional que funcione como un motor de la economía y formador de un mejor tejido social; c) crear redes de gestión nacional y local entre las instituciones del sector para una mejor articulación de los planes y programas a nivel nacional estatal y regional.

De ahí que se derivó la creación de la Comisión Nacional al Fomento a la Vivienda y La Comisión Nacional de Vivienda que años más tarde se fusionarían.

El rol adquirido por el sector público en materia de vivienda y de ahí la importancia de analizar el periodo correspondiente a la primera década del siglo XXI, ya que fue un punto de inflexión en torno a la vivienda. Si no hubo un cambio de paradigma en la forma de elaborar política económica dirigida a la vivienda, se mantenía la línea “recomendada” por los organismos de cooperación internacional pero si hubo una expansión de lado financiero, un engrosamiento de créditos otorgados y una expansión de recursos en subsidios y aportaciones gubernamentales hacia el sector.

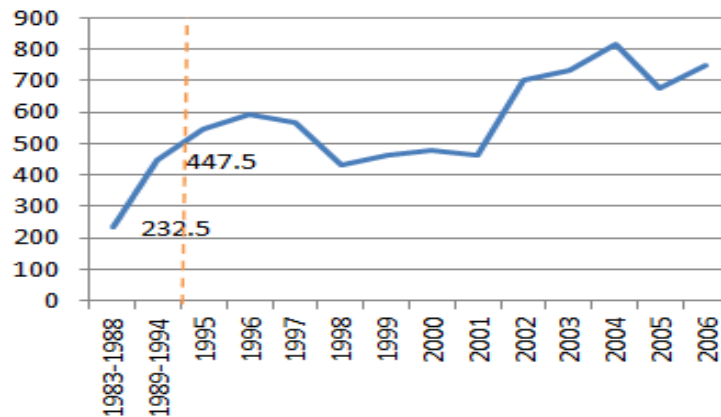
Analizar cada programa así como evaluar sus objetivos cubiertos desvía el objetivo del trabajo que se quiere desarrollar. Luego entonces, evaluar los

resultados finales en la economía y su impacto hacia la población es tema crucial para lograr llegar los resultados de este trabajo.

El papel del sector público en estos primeros años fue de alguna manera más activa que en otras décadas. Por un parte, se dinamizó la entrega de créditos que permitió a más familias contar con un nuevo hogar y toda la cantidad de efectos multiplicadores que tienen a la económica. No obstante, la política de vivienda estuvo muy lejos de ser exitosa, un desbalance en la metas trazadas fue la causa, ya que se generaron fallos en la planeación urbana, cuellos de botella en relación a reservas territoriales derivado en fallos en la sostenibilidad de la política planeada, caída en la capacidad de pago de los consumidores, entre otras más calamidades que surgieron en la primera década del siglo XXI en relación a la vivienda.

Por otra parte, la crisis de suelo se materializó, la creación de ciudades dormitorio se remarcaron, el incremento de morosidad. Así como el abandono de casas por un insostenible panorama de planeación urbana desarticuló el éxito de esta primera etapa de “nueva política de vivienda” en el capítulo 3 analizaremos a más detalle los planes aplicados en la Ciudad de México y como impactaron en la población capitalina. Además, de las posibles causas provocadas por la desarticulación de las políticas públicas en vivienda en la zona urbana capitalina.

Gráfica 2.2. Número de créditos para la vivienda de organismos nacionales, estatales y municipales y banca (miles): 1995-2006.



Fuente: Elaboración propia con datos de CONOREVI 2011.

En la gráfica 2.2 es perceptible el salto del crédito, es decir, durante la primera mitad de la década se logró colocar créditos muy superiores a los visto en décadas pasadas.

El segundo periodo de nuestro análisis (2007-2010*) muestra un ligero reajuste en la política de vivienda. Si bien, las autoridades justificaron que la desarticulación entre instituciones gubernamentales y los tres poderes de gobierno, la falta de un correcto ordenamiento territorial, las distorsiones en el mercado del suelo, incrementaron su precio propiciando la especulación, el crecimiento de ciudades dormitorio y la enorme cantidad de externalidades que generan éstas, factores claves que mermaron el éxito de la política de vivienda durante los primeros años de gobierno panista.

De ahí, se derivó dar un toque a los programas de vivienda con un sentido más integral en materia ambiental bajo un esquema de tres componentes, el ordenamiento territorial, la planeación urbana, y la edificación de vivienda sustentable

Para el segundo periodo de análisis, la política de vivienda de Felipe Calderón Hinojosa se mantuvo en la misma inercia con pequeñas modificaciones a la política de vivienda, cuya columna vertebral la constituyó el Plan Nacional de Desarrollo en paralelo con el Programa Nacional de vivienda 2008 y el Programa Nacional de Vivienda “Hacia un desarrollo habitacional sustentable”. Su programa estimaba cubrir las necesidades de 24.8 millones hogares nuevos que se adicionarían durante 2005-2030, dicho programa debería cubrir un ritmo promedio de 560 mil viviendas por año.

Dicho programa estuvo estructurado en cuatro acciones de trabajo: Cobertura: Desarrollar oferta de vivienda que satisfaga la necesidad presente y futura de la sociedad. Supone en primer término condiciones macroeconómicas que permitan multiplicar recursos de inversión y de financiamiento, facilitar el acceso, y generar las opciones de precios más accesibles a las posibilidades de la población.

Calidad y Sustentabilidad: Las características cualitativas de la vivienda y de su entorno se vuelven importantes tanto como de disponer de una vivienda. Así como producirla bajo un orden urbano minimizando los impactos ambientales.

Integralidad Sectorial: Las inercias históricas entre patrones y trabajadores en un contexto de lucha de clases han llevado a crear una arquitectura sectorial compleja. El sector público, el privado así como el particular forman parte de un conjunto de actores que interactúan y a través de esta multiplicidad de instituciones se atendió la demanda de vivienda conforme ha surgido en el tiempo. De forma simultánea han crecido problemas con dicha demanda tanto en la integridad sectorial y en la optimización de recursos financieros institucionales, redundancia administrativa y una visión clientelar hacia los gremios sobre un desarrollo sustentable y las prioridades habitacionales de la nación.

Apoyos Gubernamentales: Dicha acción está centrada en el financiamiento para la vivienda a las familias de menores ingresos y evitar que la producción

de vivienda social crezca de manera desordenada y sin cuidado de parámetros de sustentabilidad.

Adicionalmente el Plan Nacional de Vivienda se puede expresar en 8 retos:

- 1- Otorgar financiamiento a soluciones habitacionales de precios accesibles, especialmente a los más pobres.
- 2- Corregir el retraso tecnológico y administrativo de los registros públicos de la propiedad y de los catastrales, en condición para detonar un mercado de vivienda accesible y con certeza jurídica.
- 3- 56% de la población y 75% de la generación del PIB se concentran en 56 zonas metropolitanas.
- 4- La dotación de servicios e infraestructura en zonas de ocupación irregular conlleva a costos extraordinarios.
- 5- El impulso de desarrollo habitacional sustentable sugiere un nuevo paradigma.
- 6- Incrementar la coordinación institucional para así dar solución a la fuerte brecha de demanda.
- 7- Durante 2007 a 2012, la mitad de las necesidades de vivienda provendrá de hogares con ingresos de hasta 4 salarios mínimos.
- 8- Utilización eficaz de los subsidios federal para contribuir a superar la pobreza y a detonar un desarrollo sustentable.

Estos retos pueden estar resumidos en las cuatro acciones ya apuntadas; cobertura, calidad y sustentabilidad, integralidad sectorial y apoyos gubernamental, en dicho documento de igual manera se apuntan 30 programas a nivel nacional y 17 acciones las cuales están apegados a las cuatro acciones vertebrales ya apuntadas y que aquí no se pondrán a modo de simplificar la lectura.

Básicamente, el sector público trabajo al inicio del segundo periodo en mantener el fortalecimiento de las instituciones financieras además de los organismos nacionales de vivienda. Así como laborar en las principales retos de

la política de vivienda del periodo pasado; la anarquía en el crecimiento urbano, ineficacia de los programas hacia los más pobres, poca sincronía institucional, para un desarrollo habitacional integral.

En términos generales durante el periodo de Calderón se mantuvo un crecimiento en cuanto el otorgamiento de créditos. Este era sostenido, durante 2007 a 2011 se otorgaron 5.4 millones de financiamientos de los cuales 69.7% fueron créditos y 30.3 % subsidios, se duplicaron los créditos en relación al sexenio anterior, (CONAVI 2011).

Revisar las estadísticas institucionales al igual que los informe sobre los logros obtenidos en los programas y planes, imprime una lógica expansiva en el sector habitacional. En los apartados siguientes se hará un análisis de impacto es decir sobre quién y cuántos se han beneficiado de este “*bum*” crediticio, así como los resultados finales en la economía y en la sociedad.

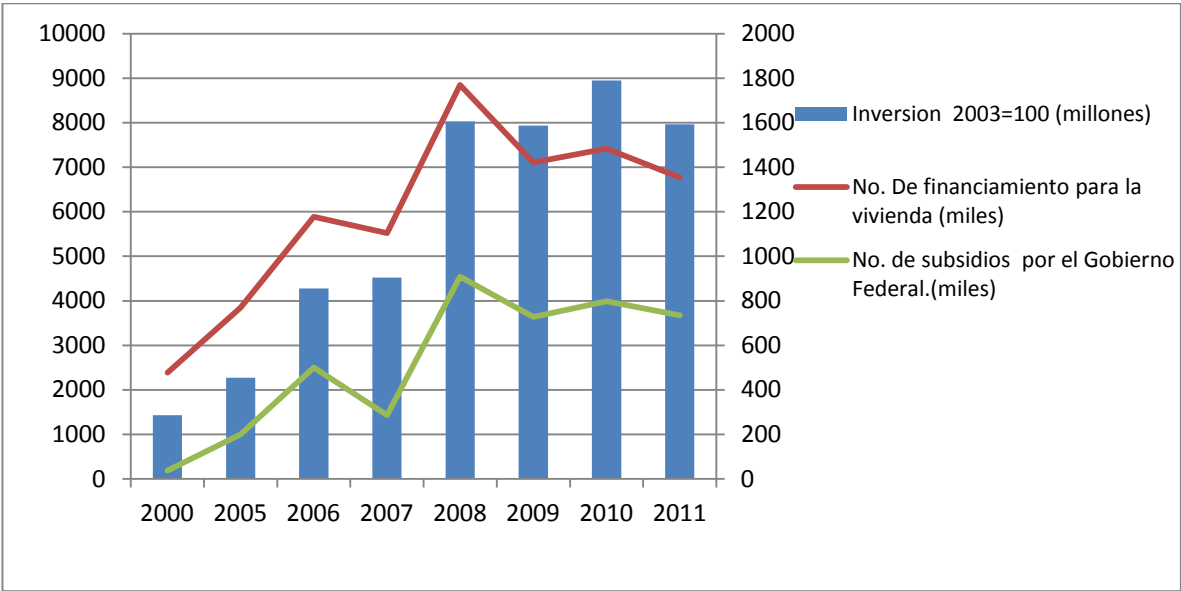
En este apartado se subraya parcialmente el papel del sector público, sobre qué planes y programas estuvo sostenido su actuar durante estos diez años⁴. La postura del sector público dibuja de algún modo la actitud expansiva del sector, un “*bum*” habitacional, el cual estuvo enfocado a crear prácticamente *stock* de capital para las familias de la mano del sector financiero

En términos de inversión durante los años noventa el monto de la inversión de los programas del sector público hacia la adquisición de vivienda fue del 93 % ya para 2000-2010 creció a 96 % (CONOREV 2011). La inversión que debería reflejar un efecto multiplicador hacia la economía, al menos la lógica de las 37 ramas que convergen con la producción de vivienda así lo sugiere. Debido al alto componente de insumos no producidos en México y los planes de desarrollo urbano inconexos con el resto de la economía las ganancias se filtraron al exterior debilitando los beneficios del “*bum*” crediticio a la producción de vivienda.

⁴ Dependiendo la existencia y a fines ilustrativos en algunos datos se mostraran estadísticas 2000-2012, lo que permitirá un mejor análisis de la situación de vivienda durante el periodo estudiado.

En la gráfica 2.3 se observa la tendencia de crecimiento en la inversión, los subsidios y el financiamiento derivado de los planes y programas hacia la vivienda durante el sexenio de Fox y parte del sexenio de Felipe Calderón.

Gráfica 2.3 Inversión, Número de subsidios financiamiento del Gobierno Federal en Vivienda.



Fuente: elaboración propia con datos de informe de gobierno 2012

Al analizar la tendencia de la gráfica 2.3 podemos darnos cuenta que existió un incremento importante en el sector habitacional en términos de inversión durante los periodos políticos de la alternancia. Esto, debería resultar un incremento en el PIB de la construcción que detonara en empleo, salarios y mejores oportunidades de vivienda para los mexicanos, no se logró en su totalidad en apartados siguientes contrastaremos estas tendencias con otros variables que ayudaran a diagnosticar el papel del gobierno en ambos periodos, quien fungió más de regulador y facilitador, posición en apoyo de las ciudades dormitorio, crecimiento urbano desordenado, incremento de abandono de viviendas y finalmente escenarios de carteras vencidas permeadas por un escenario financiero agresivo ante el débil salario de los mexicanos.

2.2 Oferta de vivienda.

Como ya se había apuntado, el Mercado de vivienda se ha formado bajo una arquitectura compleja durante el correr de la historia Mexicana. Un Mercado altamente heterogéneo y significativamente polarizado, donde la oferta está marcada por dos grandes grupos⁵. El primero de ellos está constituido por los organismos nacionales de vivienda (fondos) donde el sector público tiene un papel importante en la oferta, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y los organismos Regionales de vivienda (OREVIS) forman parte de este primer bloque.

Dichas instituciones otorgan créditos hipotecarios y subsidios a su población objetivo, para que cientos de pequeñas, medianas y 9 grandes empresas concentren cerca del 20 % del mercado formal. (Torres y Eibenschutz, 2005,8)

El segundo grupo está constituido por la oferta doméstica, donde esta juega un papel crucial en paralelo a la oferta institucional. Ante la creciente demanda de vivienda derivado del retraso habitacional y del bono demográfico, la oferta doméstica está estructurada bajo la propia administración de las familias, éstas satisfacen su propia demanda, organizada bajo esquemas informales y constituyen la oferta habitacional del 80% a nivel nacional.

Es entonces cuando la estructura de la oferta va a determinar a la de la demanda cuya característica está clasificada en dos grandes rubros: el primero de ellos; por el número de trabajadores registrados de manera formal como trabajadores activos que cuentan con derechos de pedir algún tipo de créditos hipotecario al organismo con el cual estén afiliados o son beneficiarios de otra institución pública de ahorro o fondo social. Por otro lado, existen las familias que satisfacen por su exclusiva mano la necesidad de una vivienda bajo sus propios métodos financiación.

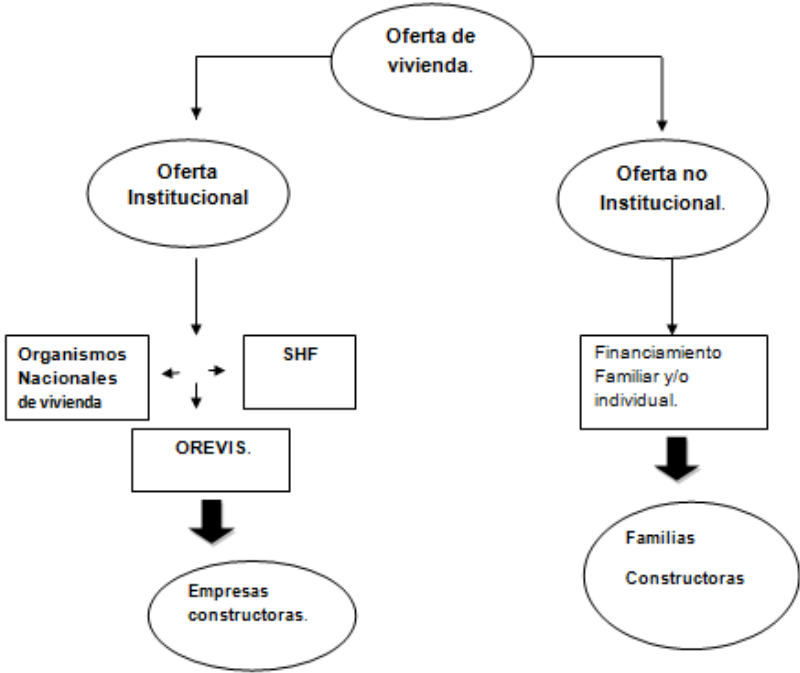
De ahí que en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México la cifra de autoproducción es del orden del 67 % (Hasting, 2008) bajo un esquema irregular,

⁵ Siguiendo la metodología de Torres y Eibenschutz 2005.

fuera de los alcances Estatales, a los márgenes de cualquier tipo de ley, ocasionando serios problemas sociales, políticos, económicos y ambientales.

La oferta de alguna manera ha repercutido en la segregación del mercado habitacional, bajo el esquema de dos versiones de la oferta; la institucional y la no institucional. La primera va dirigida a grupos de familias que pueden o cuentan con las capacidades económicas para acceder a un crédito hipotecario y pagarlo, la no institucional es el grueso de la población con barreras para acceder a los créditos establecidos por el mercado.

Diagrama 2.2. Oferta de vivienda.



Fuente: Elaboración propia con datos diversos autores.

La oferta de vivienda institucional está determinada por la disponibilidad de los organismos y las condiciones determinadas en las reglas de operación de los organismos al otorgar créditos, adicionalmente de la política crediticia que se adopta dentro de las instituciones crediticias privadas (banca).

Debemos recordar que la oferta va ligada al papel del Estado respecto a la postura que tenga en relación a la política de vivienda, además de las políticas urbanas y fiscales que se establezcan en el territorio.

La importancia de analizar las características de la oferta de vivienda durante estos diez años es fundamental para lograr entender la necesidad de recuperar al Estado como promotor de desarrollo y garante de desarrollo económico, social, político, cultural y ambiental (Cordera y Lomelí 2011,72).

Los dogmas e ideologías, particularmente el paradigma sobre el mercado que por sí sólo, tiene razón y dirección en la construcción de ciudades y viviendas para todos de un modo equilibrado. Ha sido la base de políticas de Estado basadas en los acuerdos internacionales desde hace más de tres décadas donde la idea principal consiste en reducir el papel del Estado a una mínima expresión, para alcanzar una sociedad de mercado cuyas eficiencias y racionalidades deben de llegar por las fuerzas de la oferta y la demanda. (Cordera y Lomelí 2011,71).

Bajo esta idea la oferta de vivienda estuvo determinada en los últimos años bajo un contexto de desarrollo tardío, rigideces laborales y de inserción a un contexto de globalización situación que se tradujo en crear los ya mencionados dos vertientes de la oferta.

Durante 2000-2010 en promedio 9 empresas grandes de la construcción dominaron el mercado habitacional; HOMEX, HOGAR, GEO, ARA, URBI, SADASI, SARE, CONDAK, PULPE, estas empresas con la capacidad instalada a modo de sobrevivir y expandirse en entornos adversos tales como la agudización de la crisis estructural de 2008. Las empresas adheridas al sistema financiero el cual las ha nutrido de jugosas ganancias, de ahí que el índice de precios y cotizaciones durante 2006 reportó rendimientos nominales del orden de 675 % cuyos efectos arrastraron al Índice de Precios y Cotizaciones de BMV a un incremento de 215 % (EAVM, 2006) .

Analizar el mecanismo de operación mercantil de estas grandes empresas es esencial para reconocer el caldo de cultivo del desorden urbano, la ruptura del

tejido social y el incremento de viviendas deshabitadas en el largo plazo. La organización de estas empresas está verticalmente integrada, o sea que contempla todos los pasos de la cadena productiva (insumos principalmente importados), factor que ha permitido tener una estructura de costos altamente competitivos, cuyo fenómeno aminorará el efecto multiplicador del sector en la economía.

Posteriormente, se crean estructuras de negocio en relación a la tierra, estos mecanismos de compra se describen de la siguiente manera: en la etapa inicial las empresas compran grandes extensiones de lotes sin ningún tipo de servicios en la periferia de las ciudades. Finalmente, en la segunda etapa se generan las condiciones de urbanización, mediante la creación de numerosos conjuntos habitacionales bajo estándares económicos similares (baratos).

Bajo esa inercia se crean enormes ciudades dormitorio cuyo paradigma de mercado construye a gran escala con escasa planeación urbana integral a fin de garantizar el éxito de dichos conjuntos habitacionales. Así, para finales del periodo las viviendas abandonadas eran aproximadamente 5 millones (*La Jornada*, 2013). Éstas contaban con fallas estructurales en la edificación, problemas con créditos hipotecarios “impagables, asentamientos realizados en zonas de alto riesgo ambiental, mala planificación de obras así como inseguridad, pronto se convirtieron en comunes denominadores de la oferta formal institucional.

La situación se agudiza con las empresas medianas, es decir la anarquía de mercado hace que existan 134 firmas en promedio cuyo número tiende a variar año con año. La misma inercia del mercado hacen que desaparezcan algunas y surjan otras más, ya que están altamente correlacionadas con el crecimiento de la demanda a corto plazo y la situación del mercado, estas empresas son inestables y son presas fáciles de las grandes empresas y de la inestabilidad de los entornos adversos en cuanto al financiamiento.

En contraste con las grandes empresas, las empresas medianas tienen menos opciones de financiamiento, acorde a la relación mercantil que se tenga

con las SOFOLES y con el INFONAVIT. De igual forma tienen cadenas productivas verticales sin embargo, con estándares menos sofisticados que sus grandes competidoras además alcanzan ventas entre 1, 000 y 5, 000 unidades por año (EAVM 2006:30).

El escenario se complica aún más con las pequeñas empresa. Se remarca la poca capacidad de los gobiernos locales en crear condiciones suficientes para garantizar desarrollos urbanos sustentables a largo plazo. Luego, hablar de sustentabilidad no sólo se refiere a cuestiones ambientales, la inexistencia de sinergias para condicionar a las manchas urbanas hacia desarrollos urbanos exitosos que generen externalidades positivas a sus habitantes.

De ahí que la tesis de I. Hastings (2008) sobre el Estado, debe ser considerado como protagonista fundamental, encargado de regular la construcción y equipamiento urbano. Así como de planear su distribución en la ciudad con el objetivo de mantener la calidad de *hábitat* en un rango elevado. A pesar de ello, esto en las últimas décadas ha priorizado su objetivo cuantitativo en detrimento del cualitativo, es decir la construcción de un elevado número de viviendas con el objetivo de alcanzar la oferta que, por primera vez pueda alcanzar la brecha de la incesante demanda.

Por ello, la existencia de pequeñas empresas tan sólo remarcan más el escenario de la última década de la vivienda en México, con un promedio de 170 mil micro y pequeñas empresas (INFONAVIT Y SHF: 2004). Surgen bajo la lógica inercial de mercado pues se crean para desarrollar proyectos específicos y desaparecen cuando se concreta la venta de las viviendas. No tienen visión de largo plazo y sólo entran de manera esporádica en busca de proyectos de baja inversión y alta rentabilidad.

Dicho escenario crece como respuesta central por parte de las autoridades de atacar el problema de la vivienda, lamentablemente la anarquía del mercado y la alta flexibilidad legal del gobierno no crearon incentivos suficientes para cambiar

el rumbo o modificar la estructura de organización del grueso de la población al construir o ampliar sus hogares.

Los vicios de esta pobre oferta de vivienda radican en la baja calidad de los productos y la ruptura completamente de crear *hábitat* para la población. En un contexto de políticas públicas donde no hay una tradición hacia la calidad. Citamos a Hegel (2001) quien afirma que “los productos arquitectónicos están destinados a hacer pensar, a despertar representaciones generales en vez de ser un simple envoltura o entorno de significados que ya disponen de una forma” Y es donde la existencia de viviendas que impiden la participación de sujetos en el uso y apropiación del espacio. Por lo tanto, inhiben la pertenencia y arraigo de los habitantes, (Mercado: 2010).

Estas estructuras oligopólicas del mercado claramente inhiben la competencia, además de no tener ningún tipo de incentivo a la innovación y desarrollo tecnológico. Marcan la esencia de la oferta formal dejando en el discurso los argumentos leídos en cualquier tipo de documento Gubernamental.

Por ello, en paralelo la oferta no institucional de vivienda ha sido y seguirá siendo la vía principal de lograr un patrimonio en el país mientras no exista un cambio en el paradigma que rija la política de vivienda del país. Lamentablemente esta oferta doméstica ha crecido en un contexto de innumerables calamidades urbanas acentuadas cada vez más por la explosión urbana acentuada en las ciudades.

Dicha oferta no institucional de vivienda ha sido históricamente la solución de miles de familias no sólo para los que viven en la Ciudad de México y el área metropolitana sino para expandir un fenómeno por todo el país.

Esta oferta inmediata en donde los actores principales han sido sus propios demandantes y básicamente este mecanismo ha forjado la arteria principal que ha dado solución parcial a las necesidades crecientes de vivienda en México.

Al ser una oferta cuasi-informal se vuelve más complejo el análisis de la autoproducción. Pese a esto, como un modo de producción comúnmente *preferido* por los mexicanos se perfila mediante una válvula que puede ayudar a las económicas locales, bajo el apoyo eficiente del gobierno y las ONG's como mecanismos fundamentales para fortalecer y mejorar los barrios de las ciudades y regiones.

Eventualmente, la oferta no institucional e institucional ha crecido a la par, a través de la dinámica de la ciudad, creando mecanismos mixtos y una gama de planes que mezclan ambos componentes de la oferta (formal e informal). Los cuales se rigen a las necesidades casi inmediatas de las familias donde los sistemas y formas de producción de vivienda determinan la vivienda. Esta altamente diversificada derivada de la alta heterogeneidad que existe en el sector.

Ortiz (2004) hace una clasificación de acuerdo a los intereses que tiene cada tipo de vivienda, es decir sobre qué carácter se encuentra la producción de la vivienda (lucrativo y no lucrativo) y la determinación final que tiene con la oferta.

- Sistema de producción habitacional: El conjunto programas ,proyectos y actividades relativos a los procesos de planeación, construcción y distribución de la vivienda , conducidos por promotores que trabajan en forma organizada ,planificada y continua, bajo esquemas de operación estructurados.
- Sistema de producción pública: se clasifica por un sistema que provee acceso a la vivienda, principalmente a los sectores sociales de bajos ingresos. Mediante la promoción directa de proyectos por parte de algún organismo público que la produce para ser arrendada o para entregarse en propiedad a través de la canalización de créditos subsidiados a sus beneficiarios o derechohabientes.
- Sistema de producción privada: este sistema con fines lucrativos a través de empresas promotoras privadas, edificios, conjuntos habitacionales que generalmente vende en el libre mercado a demandantes individuales ,sujetos de crédito ,eventualmente apoyados por subsidios estatales.
- Sistema de producción social: potencial para desarrollarse en el futuro inmediato ante la cancelación paulatina de la producción pública y la incapacidad

del productor privado de atender a grandes sectores sociales de bajo ingreso .Produce sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control e una empresa social promotora, sea esta una organización de base (cooperativa, asociación ,sindicato ,etc.), o una organización profesional no gubernamental. Produce vivienda y conjuntos habitacionales que adjudica a demandantes organizados ,generalmente de bajos ingresos pero con alguna capacidad de crédito que, por lo común son identificados y participan de forma activa desde las primeras fases del proceso habitacional.

Adicionalmente Romero (2004) hace una clasificación en relación a la producción no institucional.

- Autoconstrucción: Es un proceso definido como la forma de producción habitacional, característica del sector social de bajos ingresos. En ella, el usuario, ante la falta de un capital o crédito que financie la producción en paquete de su vivienda, realiza mediante su gestión directa la adquisición de materiales y aporta su propia fuerza de trabajo, en tiempo y forma de acuerdo a sus capacidades y se clasifica en cuatro tipos; 1) la autogestora, 2) la dirigida 3) la pura y 4) la mixta.
 - i. Autoproducción: Proceso de por medio, donde los individuos, familias o grupos organizados llevan a cabo proceso de producción por iniciativa y para su propio beneficio vía autoconstrucción o mediante un proceso de construcción realizado por terceros.
 - ii. Individual o familiar: Forma común de producir vivienda por los diferentes sectores sociales: toca a los extremos sociales por un lado, familias o individuos con la capacidad de contratar especialistas de la construcción y por el otro ,constructores rurales o el auto productor urbano de clase media y baja.
 - iii. Comunitaria y tradicional: comúnmente observadas en zonas indígenas y campesinas organizadas donde a partir de diversas prácticas colectivas de mutua mano vuelta, faenas y tequio.
 - iv. Colectiva organizada: La que se realiza bajo la iniciativa y el control de grupos , organizados y empresas sociales(cooperativas , asociaciones etc.) de los cuales pueden estar sub-clasificados de la siguiente forma: Grupos informales se

organiza como solicitantes y asociaciones de vecinos organizados para tomar, o comprar tierra y gestionar e introducir servicios. Difícilmente, realizan proyectos colectivo planificado y una producción organizada de su vivienda, la producción de vivienda en estos casos pasa generalmente a realizarse bajo formas individuales familiares.-Empresas socialmente, legalmente constituidas, tales como cooperativas, asociaciones civiles, mutuales, que cuentan con asesoría técnica integrada a la empresa social o contratada a ONG a profesionales independientes; su operación implica: decisiones colectivas, y acción planificada y organizada.

- v. Producción Social de Vivienda: se refiere a las construcciones habitacionales realizadas por la propia población que las habita. Son de tipo popular, construidas sin el apoyo del estado o con pequeños créditos. La PSV es un producto del trabajo de la propia población, puede involucrar tanto la autoproducción, como a la autoconstrucción (Torres y Eibenschutz, 2005,16),

La relevancia de matizar la producción de vivienda durante la década de estudio es fundamental para entender el papel del Estado en dicho periodo.

Bajo esta idea el Banco Mundial enmarca las razones porque la población recurre a dicha producción. La primera de ellas es cuando el mercado informal ofrece viviendas progresivas y autoconstruidas, éstas se ajustan perfectamente a la cartera de los habitantes. La segunda está basada en las rigideces del mercado de financiamiento pues requiere contratar una hipoteca que conlleva a la obligación de pagos mensuales durante un largo periodo de tiempo y bajo un contexto de que los pobres no quieren pedir préstamo a los bancos y éstos no quieren prestarle a aquéllos. Mientras el informal se basa en un sistema que avanza en la construcción conforme se dispone de recursos, así le permite a los usuarios ajustarse en cualquier momento de acuerdo con la situación económica de la familia. En la tercera el escenario financiero ejerce incertidumbre ante variaciones de las tasas de interés, obligación de pagar una hipoteca mientras en el informal, la vivienda progresiva no existe tal incertidumbre ya que siempre conserva o incluso aumenta su valor. Puede ser habitada, vendida, rentada o

donada como parte del patrimonio, aunque sea una vivienda modesta o bien incompleta (Torres y Eibenschutz ,2005,17)

En términos generales, la oferta de vivienda está enmarcada principalmente por dos escenarios que interactúan a diario. Por un lado, una oferta institucional, básicamente en manos de 9 a 10 empresas constructoras con tendencias oligopólicas, en paralelo la oferta institucional que se ha diversificado y en algunos casos ha creado escenarios mixtos en relación con la oferta informal.

De ahí, la alta polarización del desarrollo urbano en México que se potencializa en las grandes ciudades en especial la Ciudad de México y su Zona Metropolitana, marcada por los altos contrastes y la diversidad, la carente oferta para facilitar acceso a la vivienda a la población de menores ingresos crea enormes “slums” resultado de la poca claridad legalidad en tenencia del a tierra ubicadas en zonas de alto riesgo, tales como áreas protegidas, vías de ferrocarriles ,laderas ,zonas minadas ,áreas con fuertes pendientes ,inundables, al pie de carreteras en mal estado etc.

Ciudades que surgen a la sombra de una urbanización polarizada que detona caldos de cultivo de delincuencia, poca accesibilidad a oportunidades, y un sin número de dificultades derivado de la poca integración y la nula infraestructura con la que cuentan.

La importancia de planear opciones y generar instrumentos que rescaten progresivamente el papel del Estado y que abran posibilidades a la participación organizada de la sociedad en la creación de hábitat, reestructurar el tejido urbano y social como medida fundamental para crear las bases que garanticen el bienestar social de las próximas generaciones no debiera discutirse ni mucho menos aplazarse.

2.3 Demanda de vivienda.

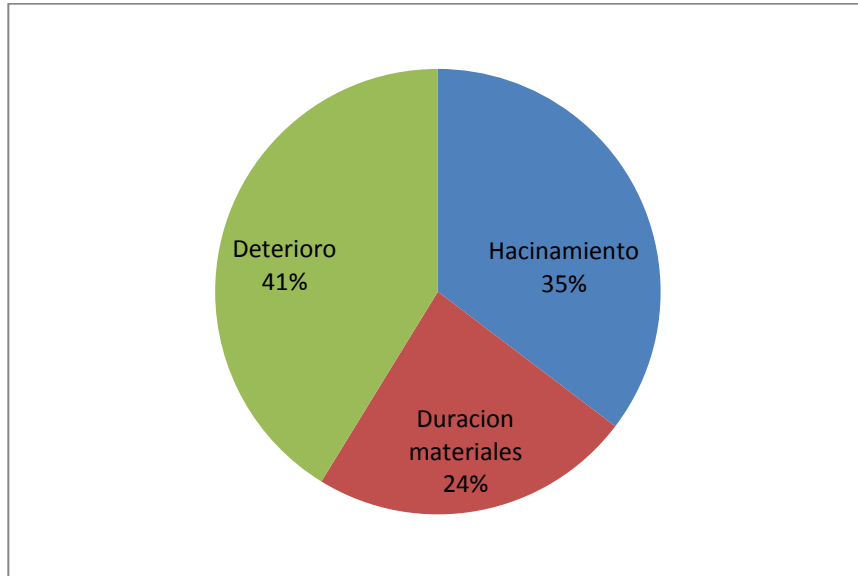
Pareciera una paradoja hablar de la demanda de vivienda, pese a la estructura de las sociedades de mercado ha marcado una brecha entre la demanda absoluta y la demanda efectiva, siendo la primera en el sentido común que toda persona demanda el uso de una vivienda (derecho humano). Es decir, la demanda autónoma queda excluida totalmente del mercado al no tener la capacidad de pago o bien encontrarse en una etapa de dependencia. La segunda se refiere a personas que tienen capacidad de adquirir una casa y la disponibilidad de endeudarse para conseguirla.

Básicamente, la paradoja resulta en que todos los seres humanos necesitan y tienen el derecho constitucional de una vivienda. Cabe mencionar no se encuentran en la aplicación de su derecho subjetivo, consideremos de igual forma las necesidades de un vagabundo y un trabajador formal, ambos requieren el inmueble. Bajo esta lógica se analizará la demanda que no sólo contemple a los trabajadores calificados pendientes de ejercer un crédito hipotecario para cualquier tipo de necesidad de vivienda, sino también a otros determinantes de la demanda habitacional tales como el componente demográfico, la formación de nuevos hogares y la población trabajadora.

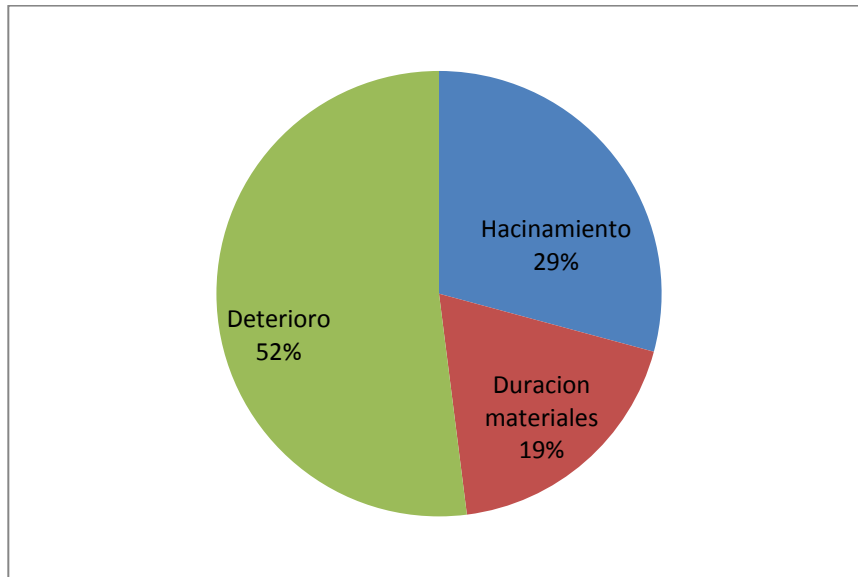
De tal suerte, el análisis de la demanda requiere dos tipos de enfoque el primero de ellos es por la vía de las necesidades demográficas, a través de las presiones en las cuales el país y particularmente la Ciudad de México alcanza una presión demográfica caracterizada por diversos tópicos. Así como la formación de nuevos de hogares (bono demográfico), y el segundo las personas o familias con una demanda efectiva; las que se encuentran afiliadas a algún organismo que les permita algún tipo de financiamiento o bien, cuentan con el ingreso que les facilite un endeudamiento ver grafica 2.4.

Gráfica 2.4. Demanda total habitacional 2010; nacional vs afiliados al IMSS.

Rezago habitacional nacional 9.75 Millones.



Rezago Habitacional IMSS 2.5 millones.



Fuente: Elaboración propia con datos del INFONAVIT.

Paralelamente, la Sociedad Hipotecaria Financiera hace una reclasificación de los distintos tipos de demanda:

[...]Las características de la demanda están ampliamente diversificadas desde familias en búsqueda de un nueva vivienda o bien, el mejoramiento de la misma, 4 millones de personas demandaron algún tipo de vivienda de las cuales se clasifican en 4 tipos de necesidades de vivienda [...]

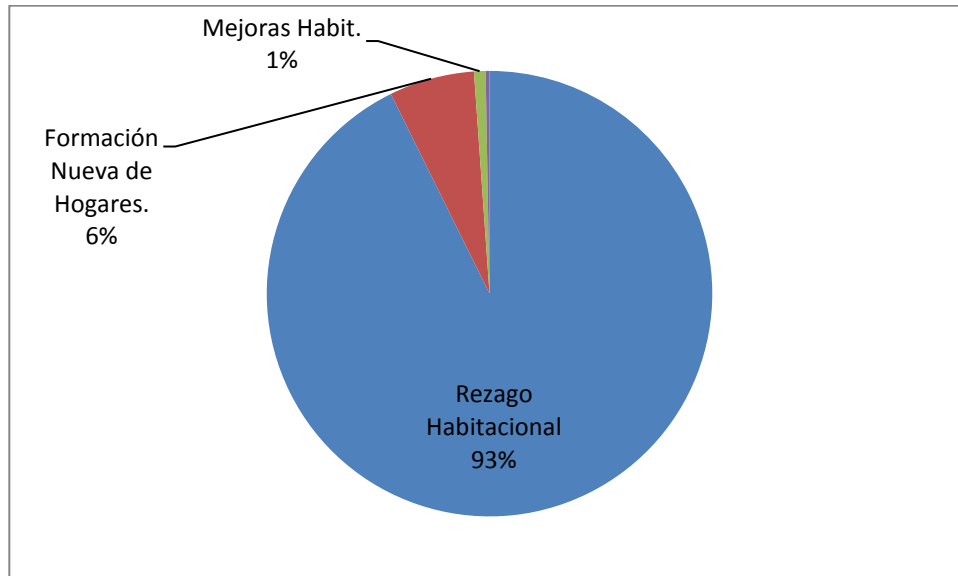
Rezago habitacional: Representa al grueso de las necesidades de vivienda , aquí se encuentran el 59.7% de la demanda, de las cuales proviene de las familias que ganan menos del promedio es decir, 3.4 salarios mínimos mientras que el promedio es de 5.5% SM a nivel nacional.

Formación de nuevos hogares: Representa el aumento de la edad promedio en busca de una vivienda, el mejoramiento del nivel educativo debiera sugerir un mejoramiento en el nivel de vida de estas nuevas generaciones.

Movilidad Habitacional: 81,708 familias demandaran una vivienda con mejores atributos.

Curas de asignación: Representa demandantes con algún tipo de penalidad financiera que por medio de ayudas gubernamentales lograron solucionarlo, la demanda de este tipo es de un promedio de 27 mil hogares.

Gráfica 2.5 Situación de la demanda de vivienda para 2012.



Fuente: Elaboración propia con datos de la SHF 2012.

Dicha clasificación de la Sociedad Hipotecaria Federal sugiere que la demanda de vivienda acumulada posterior al periodo de análisis (2000-2010) está prácticamente compuesta por rezago habitacional. Las necesidades de vivienda se encuentran en la población de menores ingresos, lo que acentúa aún más el problema y la necesidad imperante de reformular el papel del Estado.

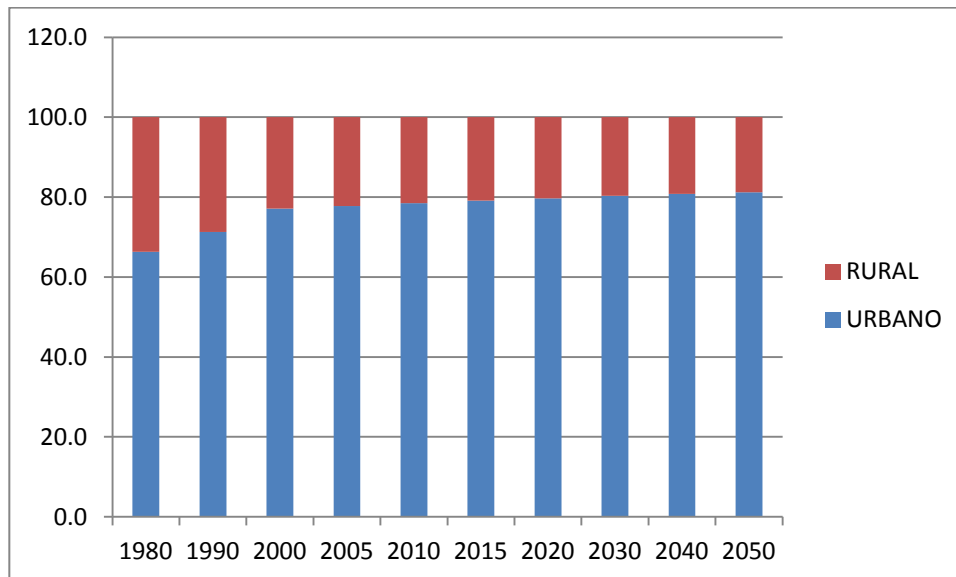
Matizar la demanda subraya las características de ésta durante la primera década, y refuerza la necesidad de vincular un nuevo modelo de crecimiento económico con una nueva política social sustentada en la capacidad por parte, del Estado en garantizar los derechos a la vivienda.

2.3.1 Demografía.

Prácticamente, el fenómeno de urbanización no es un fenómeno particular ni de México ni de América Latina, esta tendencia se encuentra en la casi todo el mundo, la lógica de la movilidad hacia las ciudades fue vista en todo el mundo en diferentes contextos y en diferentes etapas de desarrollo.

En México durante 1900, el país estaba marcado por un escenario rural del orden del 89 % un siglo después la tendencia se revirtió, cerca del 77.7 % de la población era urbana y para 2050 la población urbana será del 81.2 %. (Bazant, 2011,18).

Gráfica 2.6 Proyección Demográfica urbano y rural en México 1980-2050.



Fuente: Elaboración propia con datos de Conapo y Bazant (2011).

Cuadro 2.4 Proyección Demográfica urbana y rural en México 1980-2050.

AÑO	POBLACIÓN MILLONES	TASA CRECIMIENTO	DE URBANO	RURAL
1980	66,846	3.15	66.3	33.7
1990	81,246	2.43	71.3	28.7
2000	97,361	1.85	77.1	22.9
2005	103,947	1.45	77.8	22.2
2010	108,396	1.28	78.5	21.5
2015	112,310	1.14	79.1	20.9
2020	115,762	1.01	79.7	20.3
2030	120,928	0.69	80.3	19.7
2040	122,936	0.38	80.8	19.2
2050	121,855	0.12	81.2	18.8

Fuente : Elaboración propia con datos de Conapo y Bazant (2011)

Eventualmente, el crecimiento poblacional hacia las ciudades no sólo se debe explicar por la transición inercial de población rural a la urbana. El modelo económico actual ha desarticulado fuertemente al campo. Por lo que, se han remarcado las movilizaciones humanas a las ciudades donde buscan mejorar su calidad de vida, En el caso de la Ciudad de México y el Estado de México se proyecta un crecimiento del orden del 7.16% durante la década de 2010 a 2020 mientras que en el periodo de estudio la zona metropolitana creció cerca del 12.7 %, situación que sugiere que las tasas de crecimiento se reducirán pero no así los retos en cuanto a vivienda y urbanidad.

Cuadro 2.5. Proyección demográfica de la Z.M de la Ciudad de México 1900-2030

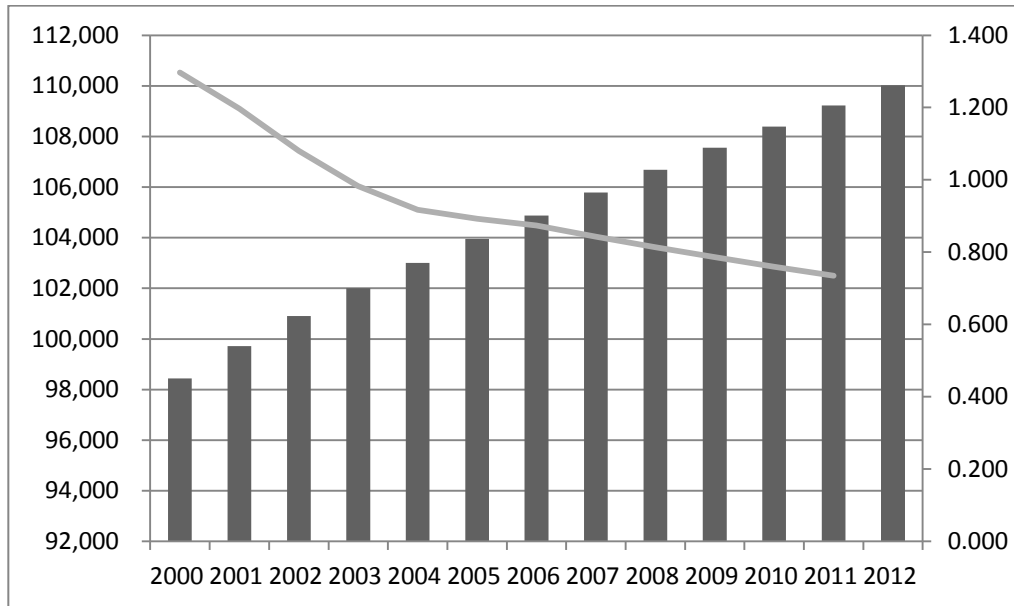
(Miles de habitantes)

	Población	Tasa de crecimiento %
1990	15,564	
2000	18,396	18.20
2010	20,740	12.74
2020	22,225	7.16
2030	23,912	7.59

Fuente: Bazant (2011).

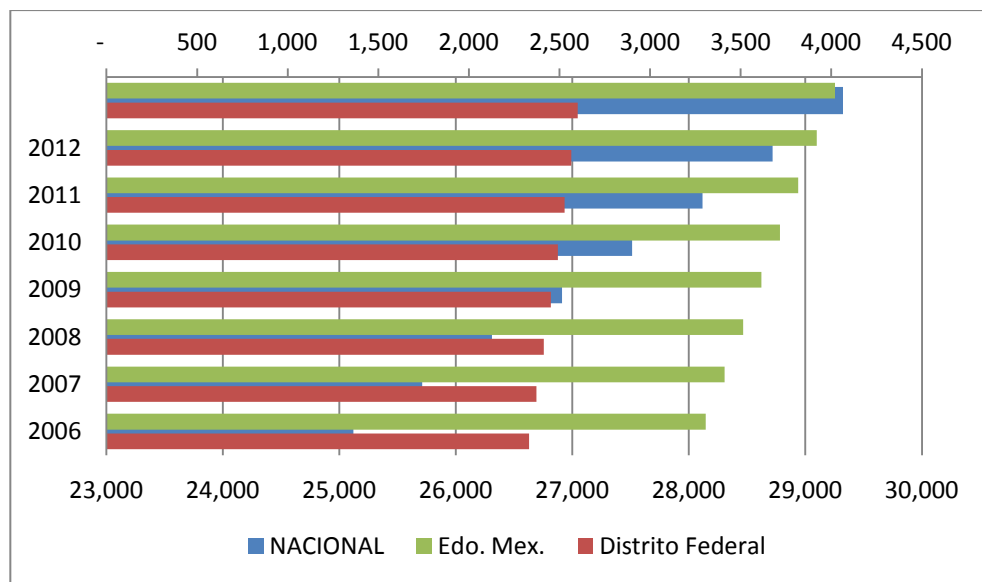
Para la Z.M de la Ciudad de México se muestran una tendencia menor de crecimiento (ver cuadro 2.5), es una realidad que la formación de hogares crecerá en los próximos años, aunque con tasas de crecimiento constantes y la necesidad de reservas territoriales se sumara a la necesidad de recursos humanos y naturales para atender a las próximas generaciones. Resulta un reto importante para el Estado las empresas y la sociedad, las cuales deben de crear las condiciones necesarias para lograr un buen desarrollo y mayor equilibrado tanto social como urbano.

Gráfica 2.7. Proyección poblacional (miles) y tasa de crecimiento (2000-2012).



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI.

Gráfica 2.8. Formación de Hogares Distrito Federal y el Estado de México 2006-2012.



Fuente: Elaboración propia con datos CONAPO.

En la Gráfica 2.8 se muestra una proyección de los hogares formados en los últimos años, aunque con tendencia constante, la suma de nuevos hogares al año es inevitable, el estado de México muestra una mayor dinámica en cuanto crecimiento de hogares en relación al Distrito Federal.

Resulta alarmante pues la gran mayoría de estos nuevos hogares serán pobres, esto se traducirá durante los próximos años cuando éstos recurran a la producción de vivienda informal, seguida de una fuerte presión aunada al desorden urbano, sin contemplar las innumerables carencias urbanas a las que estarán sometidos.

De ahí a reconsiderar la heterogénea demanda existente y revirar la política de vivienda actual, ya que de no hacerlo la crisis social y política se agudizara poniendo en jaque la democracia y la gobernabilidad de los sectores más rezagados.

Una vez esbozadas las tendencias demográficas es momento de girar hacia los determinantes de la demanda en términos de ingreso, empleo de las familias mexicanas y en la evolución de los costos de las viviendas financiadas por el sector institucional.

Como hemos apuntado gran parte de la demanda está presionada por la dinámica demográfica y la formación de nuevos hogares. Luego, para precisar el análisis de la demanda se sumarán variables como: el ingreso de las personas y de los Hogares. Debemos recordar que la demanda de vivienda comercial es una función directa de los ingresos de las personas y las familias.

Entender la dinámica del ingreso requiere remontarnos a la historia económica del país, Torres Rino (2005) argumenta como durante los años 80 se marcó una enorme fractura entre los ingresos reales y nominales de la población,. Efectivamente, en un contexto de triunfo de pensamiento ortodoxo y el calor de la deuda externa se ponen en marcha una serie de reformas recomendadas por el FMI y demás organismos institucionales que resumen el pensamiento dominante en el Consenso de Washington(Tello, 2007,625) que recitaban una serie de

consejos en promoción de la competitividad al estimular el libre acceso a los recursos de capital y a los tecnológicos y alentar una estructura económica más flexible con el fin de lograr un crecimiento económico sostenido, precios estables y por ende altos niveles de bienestar.

Lamentablemente, no fue el caso en términos de ingreso durante la década de los 80, el coeficiente de Gini paso de .501 en 1984 a .549 en 1989, año en el que el 10% de los hogares (los más ricos) disponían de casi el 50% del ingreso nacional (Laos y Roa, 2003,89), de forma adicional se vivía un escenario desastroso en términos macroeconómicos. El PIB per cápita se redujo 2.1% en términos reales; los precios al consumidor aumentaron, en promedio, a un ritmo anual del 90%, el tipo de cambio paso de 57 pesos por dólar en promedio en 1982 a 2,284 pesos en 1988 en términos generales la desigualdad aumento. (Tello ,2007, 641).

Para Laos y Roa (2003) afirman que el gran incremento de la desigualdad estuvo marcada por la gran concentración de ingreso que durante 1984-2000, clasificándolos en dos sub-periodos, El primero, de ellos está marcado por la recién apertura comercial de la economía, es decir las primeras manifestaciones de la “globalización” y ya para el segundo sub-periodo (1989-2000) se entra en la dinámica de reformas económicas instrumentales incluyendo la liberación de la cuenta de capitales, así como los efectos del TLCAN. De tal modo que, la económica mexicana entra plenamente en un escenario de globalización.

En el cuadro 2.6 se anota la tendencia; los ricos han incrementado su ingreso a costa de los más pobres, mientras que la clase media ha venido reduciendo su participación de manera paulatina. Situación que se traduce en mayor desigualdad y carencias en vivienda educación y salud.

Cuadro 2.6 México: Síntesis de la distribución del ingreso de los hogares 1984-2000.

percentiles de población	1984	1989	1992	1994	1996	1998	2000
40% (pobre)	10.5	10.5	10.3	10.7	10.8	9.3	9.4
50%(intermedio)	51.4	40.6	43.9	45	43.5	41.3	42.3
10% (más rico)	38.1	48.9	45.8	44.3	45.7	49.4	48.3

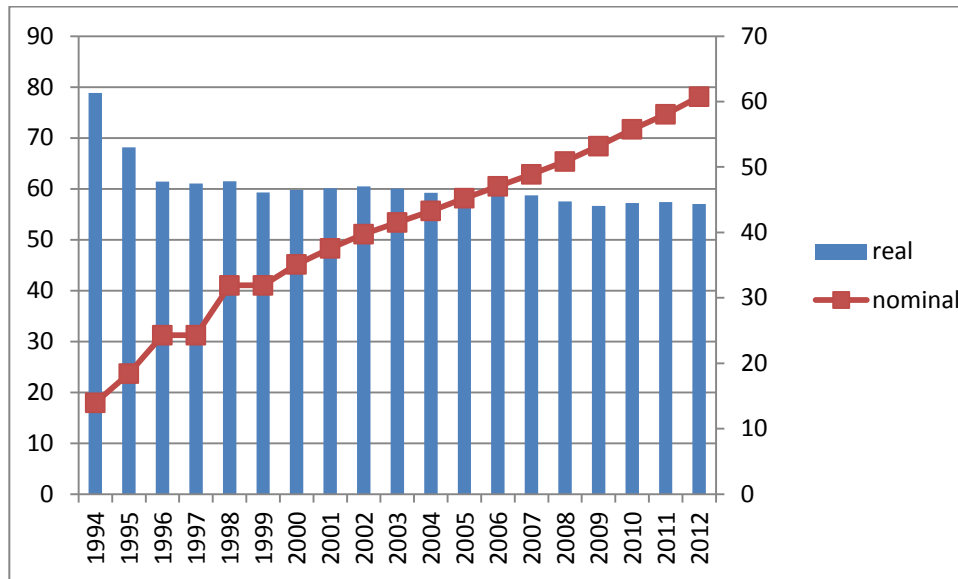
Fuente: Laos y Roa 2003.

Los resultados de la apertura comercial y el cambio de políticas trajeron consigo una redistribución del ingreso verdaderamente alarmante, donde los ganadores fueron los hogares de mayores ingresos, a costa de la pérdida relativa de los intermedios y de los pobres. En especial de los estratos medios y medios altos de la población.

De igual manera los salarios mínimos reales han marcado una tendencia negativa lo que empeora aún más la situación. Vemos los salarios mínimos nominales como han crecido de manera tendencial, la inflación reduce considerablemente el poder adquisitivo de los salarios reales, (véase gráfica 2.9).

Gráfica 2.9. Salario mínimo general

(Valor real y nominal ,1994-2012)



Fuente: Elaboración propia con datos de CONASAMI.

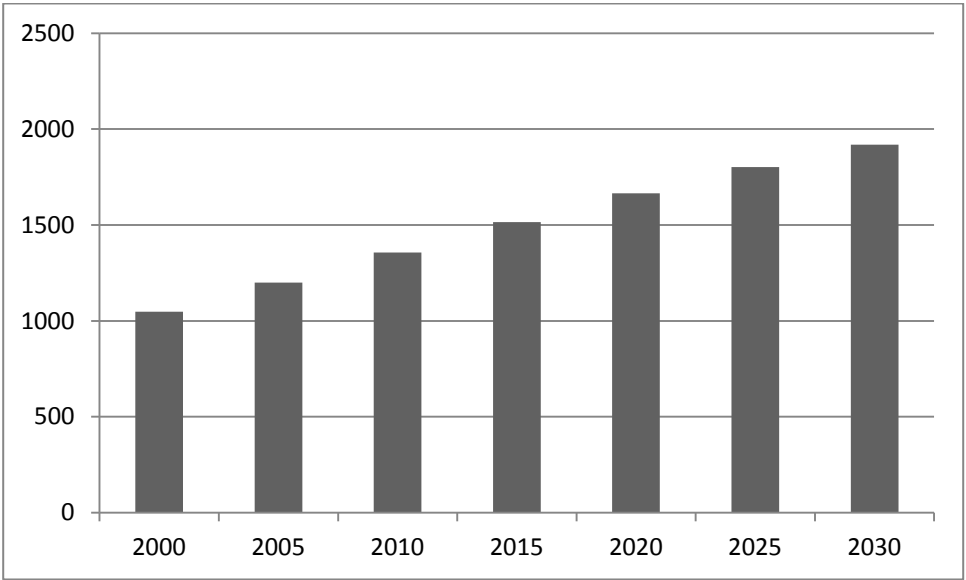
A partir, de la liberación económica en los años ochenta, la economía mexicana no logró y no se ha consolidado, mucho menos se ha capitalizado. la gran cantidad de oportunidades posteriores a la apertura de nuestros mercados(globalización), a los mercados internacionales, la pérdida de ingreso real y su centralización en los hogares. Se fracturo completamente la formación de una clase media que sustentara a las nuevas ciudades en plena efervescencia durante los años setenta.

De ahí, el problema de la vivienda no es una transitoriedad ni mucho menos dogmatismo teórico, el problema de la vivienda se vuelve añejo dentro de la historia económica, política y social mexicana. Sin embargo, las prácticas ortodoxas de libre mercado han emporado la situación, en especial la de los más pobres.

En el contexto de nuestros días se hace políticas de desarrollo social en especial de vivienda. Se actúa bajo una política desvinculada hacia las garantías individuales de los más pobres, permeada por contratos que satisfacen no a la clase más necesitada sino al oligopolio, es decir la de políticos y los dueños de los contratos.

Analizar la situación de la vivienda durante el periodo de la alternancia verifica como las clases políticas no tuvieron una idea clara sobre la importancia de fortalecer los sectores de la sociedad mediante la economía real. Esto de llevarse a cabo les hubiera dado una revalidación a la democracia que pretendían reafirmar. En cambio, bajo una re-ingeniería financiera buscaron fortalecer y abatir los tejidos más pobres del país.

Gráfica 2.10. Millones de hogares equivalentes hasta tres salarios mínimos 2000-2050



Fuente: Elaboración propia con base a CONAPO, Proyecciones de Hogares y vivienda 2030,2004 y ENIGH 200,2002.

La demanda avanzó, el desplazamiento de los hogares más pobres creció y en consecuencia a estas lógicas económicas. Instituciones como la FONAHPO Y el INFONAVIT engrosaron la cantidad de demanda objetivo que debían cubrir. La gráfica 2.8 muestra los nuevos hogares incorporados durante 2000-2010 y los

hogares nuevos que se adherirán a la demanda en las próximas décadas (proyecciones). Todos ellos en un rango de hasta 3 salarios mínimos lo cual significa más pobres con mayores necesidades no sólo de vivienda sino también de servicios como la educación y salud. Estas realidades solicitan una reorientación del papel del Estado en la Economía.

A todo esto, le sumamos que los trabajadores aunque se encuentren activos no resultan como un fuerte incentivo para solicitar créditos y enrolarse en una deuda con deterioro sobre su ingreso real. Consecuentemente, los trabajadores no cuentan con algún tipo de incentivo para crear dicho acuerdo, en el cuadro 2.7 muestra las tendencias de créditos otorgados por el INFONAVIT, dicho organismo contiene el grueso de los financiamientos del sector público.

Cuadro 2.7 .Cobertura y número de trabajadores del INFONAVIT 2003-2012.

	sin crédito	con crédito	%	Total
2003	10,214	1,389	12	11,603
2004	10,379	1,535	13	11,914
2005	10,583	1,560	13	12,143
2006	14,422	1,968	12	16,390
2007	14,638	2,205	13	16,843
2010	15,723	2,983	16	18,706
2012	17,157	3,516	17	20,673

Fuente: Infonavit.org.mx, Ejercicio 2003-2010.

De 2003 a 2012 menos de una cuarta parte de los trabajadores adquirirían un crédito ante el Instituto de la Vivienda, sumado a esto, la gran cantidad de informalidad existente en el país. De esta manera, se genera un escenario donde los institutos de financiamiento de la vivienda y las grandes empresas se podrían cuestionar como principales actores del sector. Sin duda, el contexto de la demanda está marcado ampliamente por altos costos de viviendas, ingresos reales estancados, mala calidad de los productos y de un contexto hipotecario incierto.

Estos rasgos canalizan a la demanda hacia la vía de la autoproducción o bien, la producción social de vivienda, ambos caminos toman los mexicanos como mejor manera de producir una vivienda. Estudios realizados por la Dimensión Macro y Micro de la producción social de vivienda en México de Torres y Hartaman (2005) aseguran que la producción social de vivienda o la autoproducción son propuestas alternativas que podrían dar solución eficaz al gran problema de la vivienda en el país.

2.4 Análisis Macroeconómico de la vivienda.

En este apartado se estudiarán las variables macroeconómicas con incidencia en el sector de la vivienda. El análisis de dichas variables nos permitirá argumentar la importancia del sector en la economía y de ahí la necesidad que el Estado encuentra en él, un nicho de desarrollo con grandes efectos multiplicadores hacia la economía.

2.4.1 La producción y la inversión de vivienda en México.

Lograr entender quien produce e invierte en la vivienda es fundamental para comprender la estructura del sector, y la alta capacidad de producir cadenas de valor que generen empleo e ingresos a las familias. Además de incrementar los niveles de vida.

Si se voltea a ver el escenario de vivienda en la actualidad es fácil darse cuenta de las terribles condiciones existentes en la gran cantidad del acervo inmobiliario. Según estudios de Torres y Hartman (2005) explica que las dos terceras partes de las viviendas es decir, cerca del 63 % pertenecen a personas que no cuentan con los ingresos suficientes para ser considerados sujeto de crédito de las instituciones bancarias comerciales. La mayoría de ellos no son derechohabientes de algún fondo habitacional o no han accedido a un crédito del fondo a fin de cotizar. Adicionalmente, estas familias se encuentran con ingresos

hasta 5 salarios mínimos mensuales y perciben tan sólo el 28.5 % del ingreso total.

El escenario para acceder a una vivienda ha sido bajo la informalidad, la autoproducción de vivienda y en el mejor de los casos producción social, de ahí partimos que los principales actores en producir vivienda son las familias.

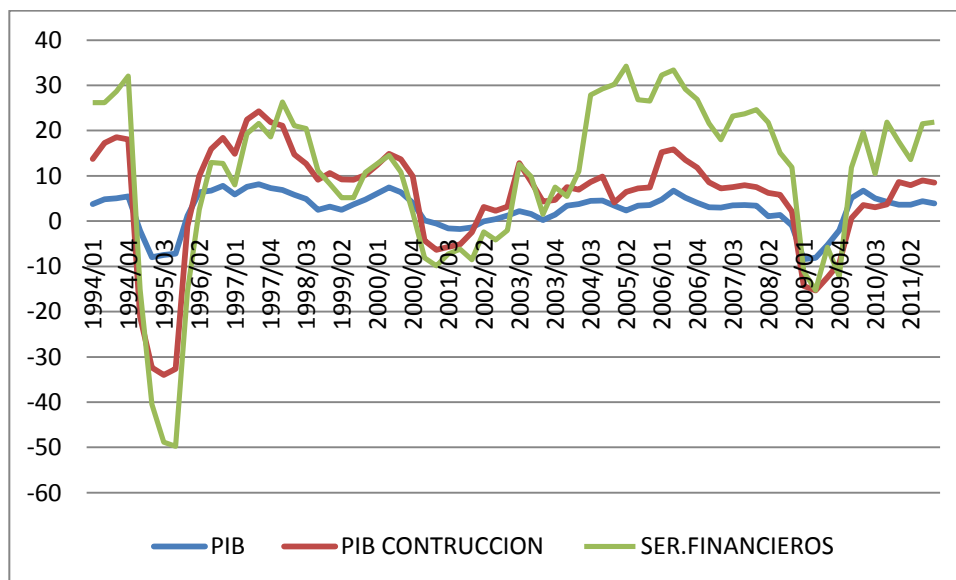
Durante inicios del periodo de estudio, de manera evidente el Estado facilitó ampliamente la edificación de viviendas en la búsqueda de reducir el terrible *déficit* manifestado. Este impulso fue lamentable pues no tuvo los encadenamientos que lo impulsaran a una sustentabilidad en el largo plazo.

Lograr entender que la producción de vivienda es una actividad esencial para el crecimiento y desarrollo del mercado interno de la economía. El sector de la construcción de vivienda demanda bienes intermedios de cerca de la mitad de las ramas de la economía, Además no necesariamente se requiere de productos del exterior, todo esto resulta en un fuerte impacto en la generación de empleo según datos de Torres y Harman (2005) se producen cerca de 5.5 empleos directos e indirectos por cada vivienda de interés social. El efecto multiplicador de la construcción a la economía no debe estar subvaluado por los hacedores de política económica ni por ninguna autoridad gubernamental (2005).

Como se ha señalado a lo largo del trabajo sobre la postura del Estado facilitador de vivienda durante esta etapa, bajo un proceso de abrir el grifo de los subsidios y los créditos. Si bien, superó por mucho a las décadas pasadas, dicha tendencia estuvo plasmada en el PIB de la construcción y el de los servicios financieros, sin embargo, estos con tendencia cíclica a la del PIB. Esto se puede explicar bajo un contexto político-económico. Si las administraciones deciden expandir los créditos y subsidios en relación al entorno macroeconómico y de acuerdos políticos justo lo que paso en la primera década del 2000 de ahí que la cantidad de créditos y subsidios otorgados por el gobierno están caracterizados por una tendencia cíclica y no de acuerdo a una acción de dinamizar economías locales y mucho menos bajo un contexto de desarrollo urbano sostenido.

Actualmente, el grueso de los planes y programas, así como las líneas de crédito funcionan como un grifo que se abren y se cierra de acuerdo a los vaivenes de la economía.

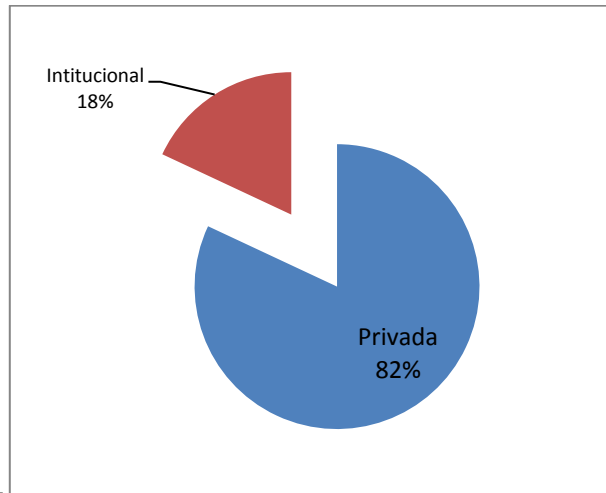
Gráfica 2.11 Variación de PIB, Construcción y Servicios Financieros.



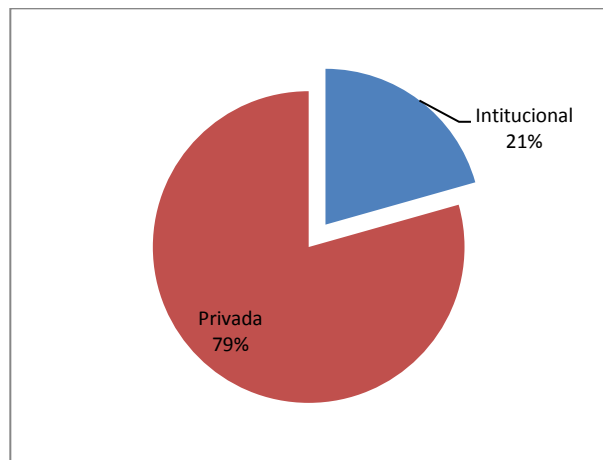
Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI.

En términos de inversión y financiamiento de esta, los particulares son los que han tenido el grueso de la participación es decir, entre los diferentes tipos de actores como organismos de financiamiento; públicos, privados y particulares entre ella la población de menores ingresos, la inversión realizada por particulares es la que tiene mayor peso en el mercado. A inicios del periodo la inversión privada tan sólo en la Z.M de la Ciudad de México era de poco más del 70 % en términos similares el financiamiento corría por la cuenta de lo habitantes de la vivienda (véase grafica 2.10 y 2.11).

Gráfica 2.12.A. Z.M de la Ciudad de México: Composición del Financiamiento



Gráfica 2.12 B. Z.M de la Ciudad de México: Composición de la de inversión.

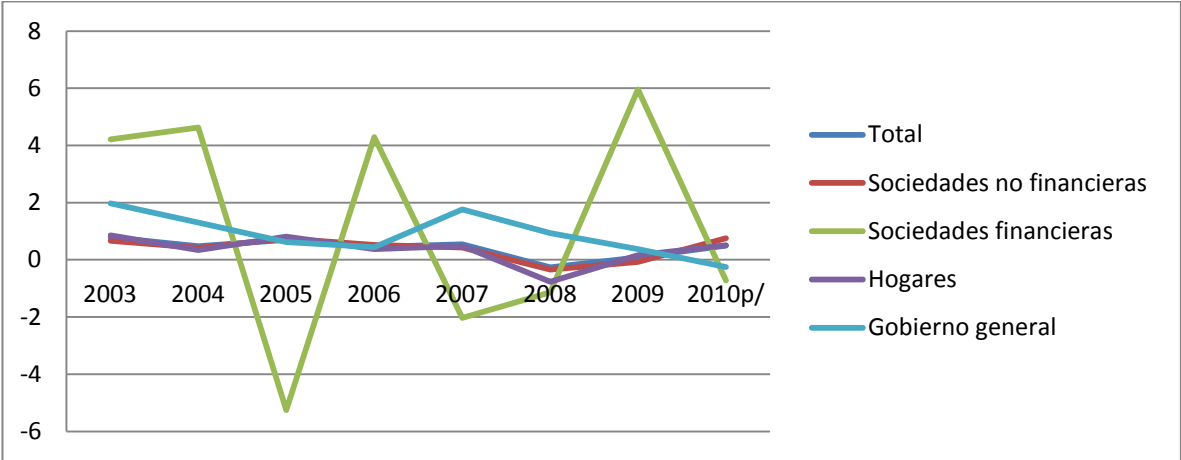


Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI, ENIGH 2008.

En términos de inversión en vivienda, esta ha constituido cercana del 5 % del PIB y representa aproximadamente el 50 % de la formación bruta de capital fijo en construcción en los últimos años (Torre, 2008). El análisis macroeconómico que se hace aquí busca mostrar el alto componente cíclico de esta. La necesidad de buscar vías alternas a fin de reducir estos vaivenes cíclicos que inhiben el crecimiento sostenido de la formación de vivienda en el país.

En un primer plano si se mira la Inversión a nivel institucional (FBCF), los hogares son los que han tenido un comportamiento más estable. Luego, entonces si se compara con las sociedades financieras y el gobierno podemos ver que estas tienen una tendencia cíclica, para el caso de las sociedades no financieras tienen una estabilidad paralela a la de los hogares.

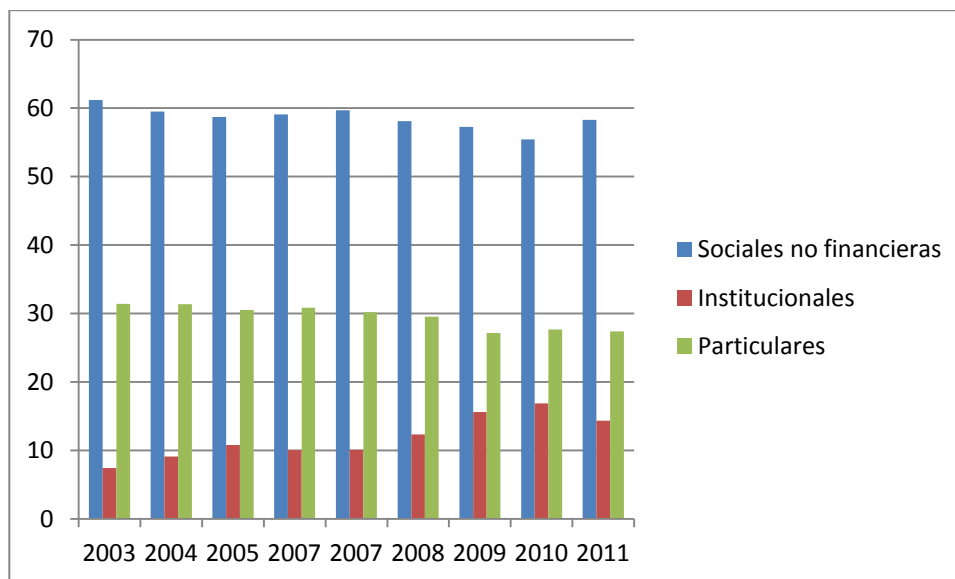
Gráfica 2.13. Formación Bruta de Capital Fijo:2003-2011.



Fuente: INEGI, Sistema de Cuentas Nacionales, Bienes y Servicios, varios años.

Bajo esta misma idea los hogares junto con las sociedades no financieras cuentan con el grueso de la inversión, a inicios de 2010 los hogares aportaban al PIB en promedio 30%. Mientras que las sociedades no financieras 60 %, y como participación del total de la inversión bruta en promedio las Sociedades no Financieras aportaron 60.2% del total; en tanto, los Hogares añadieron 23.3%; y las Instituciones (gobierno, y Sociedades financieras) 14.2%(El economista: 2009).

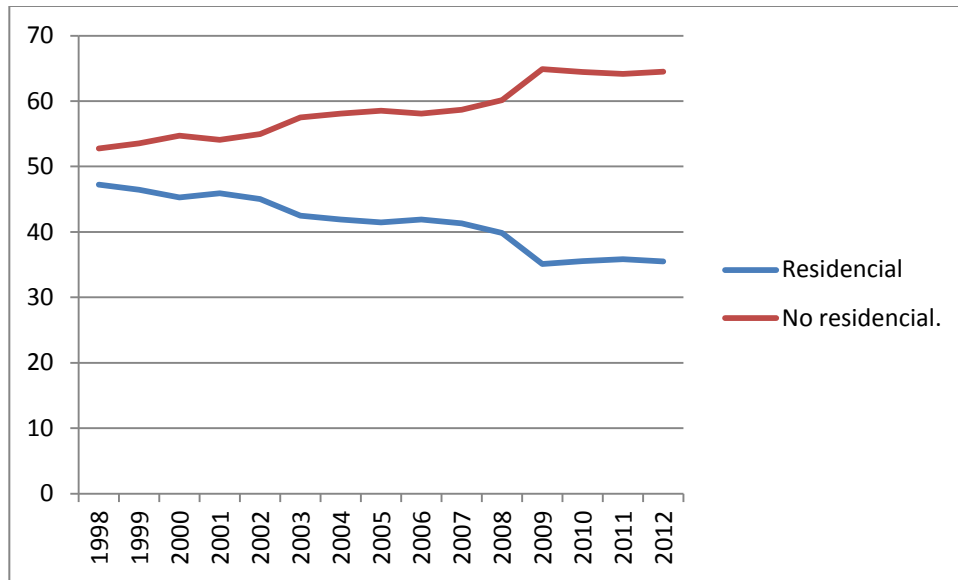
Gráfica 2.14. Participación de la Formación Bruta de Capital 2003-2011.



Bajo este contexto la inversión en construcción residencial forma un componente muy importante en la formación bruta de capital fijo (FBCF⁶). Durante buena parte de la década de los ochenta y noventa constituía cerca del 51 % mientras que el 36.7% correspondió a la inversión pública y 12.5 % fue inversión no residencial. En resumen, la inversión residencial fue un rubro importante de la inversión en la construcción total durante esta época. (Torre,2008, 259).

⁶ Por definición inversión es igual a FBCF más las variaciones en existencias, sin embargo el INEGI solo reporta la cifra FBCF en construcción y no da cifras sobre la variación en existencias, de tal modo que tomamos como la FBCF en construcción residencial como homónimo a la inversión residencial.

Gráfica: 2.15. Participación de la formación bruta de capital en construcción residencial y no residencial.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, Sistema de Cuentas Nacionales diversos años.

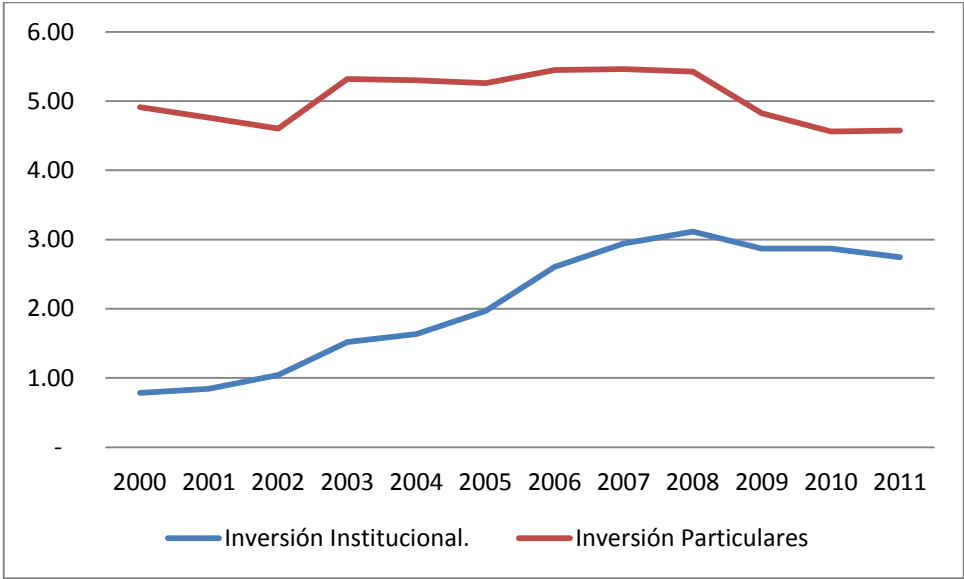
Durante finales de los años noventa y toda la primera década del siglo en curso la Inversión en construcción de vivienda ha tenido una participación cercana al 40 % mientras que la construcción no residencial creció en el orden del 60%. Aunque la inversión vivienda ha tenido un comportamiento negativo en relación a la inversión no residencial. Es importante resaltar que la inversión en vivienda aún juega un papel importante en la formación de capital y de incentivarlo generaría altos efectos multiplicadores en la economía por las características de la industria de la construcción.

Por otro lado, la inversión de gobierno bajo los diversos programas a través de las de instituciones financieras mantuvo este componente cíclico es decir, dicha inversión institucional tiene un comportamiento con altibajos, lo que nos podría argumentar como la inversión institucional está altamente enclavada a diversos factores, llámense los vaivenes de la economía (tasas de interés, ingresos y salarios), el mercado financiero y la postura de la administración política en turno. En tanto, que la inversión particular (FBCF) se tornan más estables, lo que sigue que la inversión en vivienda por parte de los hogares pueden ser la vía

segura y sostenida para lograr un desarrollo permanente en la búsqueda. De esta forma, se detenía un poco el rezago habitacional existente, de ahí la postura de este trabajo que sugiere virar la política de vivienda hacia un paradigma sostenido, social e integral y continuos

En la gráfica 2.14 muestra la dinámica de la inversión respecto al PIB, donde la institucional (gobierno e Instituciones. Financieras) tiene una tendencia cíclica (ascendente). La particular (Hogares) presenta un componente más estable; la autofinanciación, forma una estructura sostenida que da razones para permanecer en la vía de la autoconstrucción, construcción particular o bien producción social de vivienda.

Gráfica 2.16; Participación en la inversión de vivienda respecto al PIB, 2003-2011.



Fuente: Elaboración propia con datos del sistema nacional de cuentas, bienes y servicios y CONAVI.

Bajo esta misma idea, la inversión institucional respecto al producto interno bruto nos demuestra la debilidad frente a la inversión de los hogares,. Queda claro, los hogares toman el grueso de la inversión en vivienda además que esta se ha mantenido medianamente estable en relación a la institucional

Las características de la inversión tanto composición, dinámica y participación respecto al PIB muestran algo en común. Por un lado, la inversión institucional fluctúa de acuerdo a los ciclos económicos y no ha sido el camino por lo que el grueso de la población ha invertido para adquirir o mejorar su vivienda. Por otro lado, la inversión particular (los hogares) tiene una tendencia estable y el grueso de la población prefiere edificar su patrimonio por esta vía. Entonces lo que nos sigue es un replanteamiento de las políticas de vivienda, el Estado debería apoyar y organizar la producción particular y/o social mediante programas de encadenamientos en beneficio de las economías locales. Además de crear condiciones de control al crecimiento urbano.

Reformular el planteamiento de la inversión institucional bajo esquemas de control más rigurosos en los productos de las viviendas, planificación de los desarrollos urbanos. Así como una revaluación de los esquemas de mercado donde las empresas sean competitivas y generen los suficientes incentivos para un desarrollo tecnológico en beneficio de los usuarios.

Actualmente, la inversión por la vía institucional genera pocos encadenamientos hacia la población demandante. La estructura financiera impide que los usuarios accedan a créditos baratos y confiables. La industria se encuentra centralizada y carece de una oferta para ajustarse a la demanda, derivada de las pocas garantías de rentabilidad que operan en la economía mexicana.

Reacomodar la ingeniería financiera que propicie aprovechar la inversión institucional cuya estructura está subutilizada derivada de los pocos encadenamientos que existen bajo una estela de oligopolios es clave para lograr aprovechar la gran cantidad de efectos multiplicadores propios de la industria de construcción.

Aunado a esto, el Estado genera escenarios que dinamicen las sinergias para lograr un sector más incluyente, que no sólo se quede en 9-10 empresas de

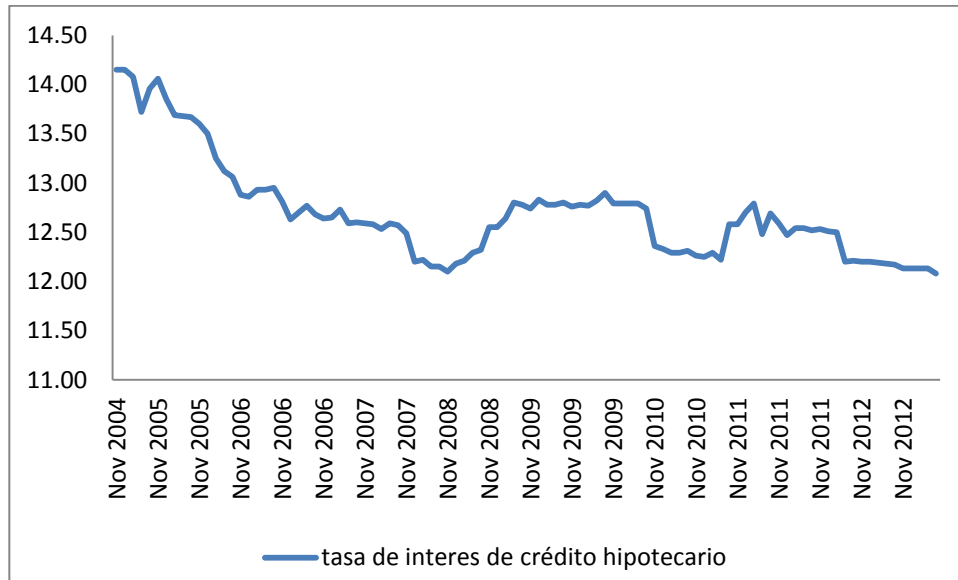
la construcción con pocos incentivos a la innovación tecnológica mala calidad en sus productos en detrimento de la producción particular y social.

En términos generales existe una serie de variables macroeconómicas que dirigen la inversión en vivienda tanto de las familias como de las empresas constructoras (vivienderas), Torre (2008) afirma que existe una estrecha relación con el crecimiento del ingreso de la economía (medido por el PIB), por el crecimiento del crédito al sector privado, y la tasa de crecimiento del interés; todas ellas están estrechamente relacionadas al ciclo económico y en consecuencia en invertir en vivienda.

El estudio de Torre (2008) sugiere más variables macroeconómicas inciden en la inversión residencial, afirma que bajo el supuesto de racionalidad de familias y empresas la dinámica de la inversión residencial depende de factores tales como: los recursos con los que cuentan los agentes; del acervo de viviendas existentes previo a su decisión de invertir, de la disponibilidad y el costo del crédito; de los costos de los insumos utilizados en la construcción; el precio de las viviendas existentes (para venta o renta), de los incentivos para invertir en el sector (marco legal y de regulación). Estas consideraciones sugieren un estudio mucho más detallado a diferencia de lo pretendido, lo cual busca exponer las razones de la necesidad de virar la política de vivienda hacia escenarios menos volátiles en un bien tan imprescindible como es el caso de la vivienda.

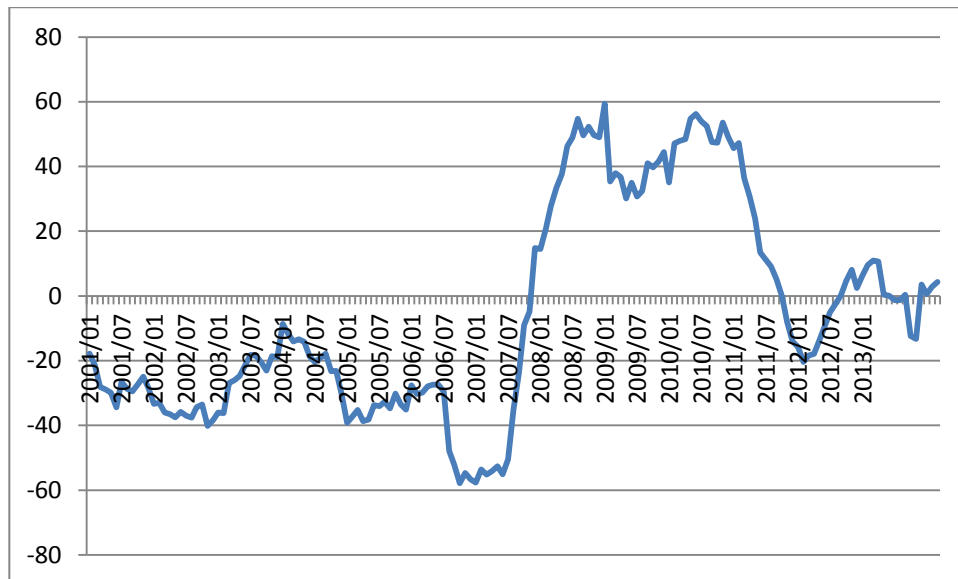
Bajo este mismo tenor, las tasas de interés hipotecario y la cartera vencida, (véase Gráfica 2.13 y 2.14) muestran un buen ejemplo sobre la alta volatilidad ésta fuertemente vulnerada por el oleaje financiero. Por un lado, el crecimiento de la tasa de interés se mantiene relativamente altas en comparación con la caída de los salarios reales (véase Gráfica 2.8), se traduce en la reducida parte de los gastos al consumo que las familias aplican para pagar el costo del crédito hipotecario. Se genera un ciclo vicioso de endeudamiento, de ahí que la crisis de 2008 vino a remarcar esta lógica financiera (véase gráfica 2.14).

Gráfica 2.17 Tasa de interés de Crédito Hipotecario.



Fuente: Elaboración propia con datos de Banxico.

Gráfica 2.18. Variación porcentual del Monto en cartera vencida de los créditos a vivienda: 2000-2013.



Fuente: INEGI, Precios e Inflación, Índice Nacional de Precios Productor, serie Histórica.

Paralelamente, la cartera vencida había presentado una reducción durante el periodo anterior a la agudización de la crisis, empero es completamente vulnerada por el oleaje de la crisis financiera. A partir de 2008, las tasas de variación crecen cerca del 60 %, bajo este escenario de alta volatilidad, se da soporte sobre la difícil situación de las familias al adquirir créditos hipotecarios. Otras miles de familias prefieran hacerlo por la vía del autofinanciamiento.

No obstante, las familias que sí decidieron invertir parte de su ingreso en la compra de una vivienda vía crédito de alguna institución financiera, lo hicieron bajo escenarios de incremento de precios y del suelo. Ello favoreció a los especuladores de terrenos, con un aumento de escenarios urbanos corrosivos al entorno y la convivencia social. Como telón de fondo de beneficios bursátiles por parte de las empresas constructoras de vivienda (véase tabla 2.8) pero que se desmoronaría en el periodo de agudización de la crisis empeorando por la poca sostenibilidad de los conjuntos habitación caracterizados por inconexos y periféricos.

Cuadro. 2.8 Comportamiento del sector de la construcción en la Bolsa Mexicana de valores. 2000-2008.

Periodo.	General	Construcción
2000	-20.73	-31.79
2001	12.74	33.53
2002	-3.85	3.49
2003	43.55	42.56
2004	46.87	45.90
2005	37.81	43.98
2006	48.56	31.14
2007	11.68	-13.72
2008	-13.37	-13.72

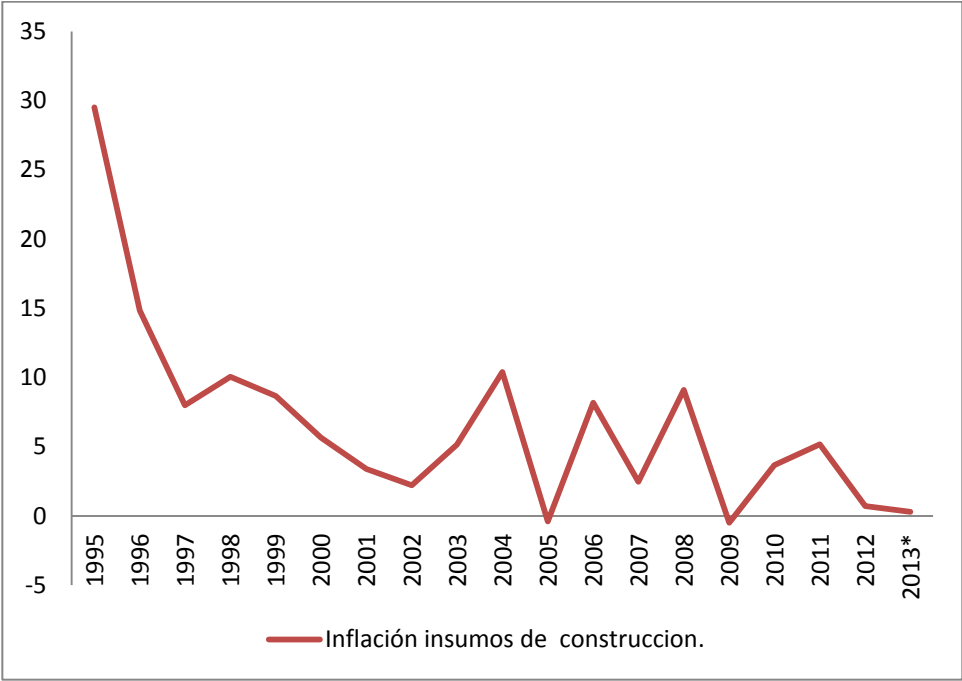
Fuente: Huerta (2009).

En la actualidad, la política macroeconómica está controlada por el capital financiero, donde se establecen procesos de control hacia la inflación y tasas de interés relativamente altas. La inversión en capitales financieros obtiene mayor

incentivo que la inversión real y el crédito al consumo es mayor en detrimento al productivo (construcción).

Ahora bien, la inflación en insumos de la construcción residencial ha tenido una tendencia descendente. Sin embargo, esto no se ha traducido visiblemente en mejoras de las viviendas mexicanas ni mucho menos reduce la brecha entre demanda y oferta de vivienda. Técnicamente, las fluctuaciones en los mercados financieros han diluido completamente los beneficios que podrían derivar la disminución de los insumos en construcción de vivienda.

Gráfica 2.19. Inflación de insumos a la vivienda; 1995-2013.



*Primer trimestre de 2013.

FUENTE: Elaboración propia con datos de INEGI ,Índice nacional de precios al productor serie Histórica..

Aunque pueda existir un beneficio por la vía de los precios bajos en insumos,. Si estos son financiados por algún tipo de institución financiera, las tasas relativamente altas diluyen de forma completa la certeza de los precios bajos. De ahí que los usuarios eviten endeudarse bajo los esquemas de financiamiento y decidan una vía autónoma y flexible a sus propias necesidades.

Bajo esta lógica, la cartera vencida hacia los créditos en vivienda de las sociedades financieras tuvo un repunte durante 2008. Se demuestra en parte la alta volatilidad del sistema financiero. Tal vez explicada por la crisis, pero que no deja de preocupar como la política de vivienda lo uso como columna vertebral de sus acciones.

Es importante resaltar que bajo este escenario macroeconómico, hubo contextos polarizados, ganadores y perdedores. Por un lado, los grandes ganadores de la política de vivienda fueron estas 9-10 grandes empresas constructoras beneficiadas de la especulación de los terrenos. Paralelamente, los vendedores de terrenos también lo hicieron al igual que los otorgadores del crédito; los bancos y las sociedades financieras. Mientras los grandes perdedores fueron las familias engañadas bajo una propuesta débil de mejoramiento de calidad de vida. Por medio de la compra de productos bajos en calidad y sin ninguna estructura urbana que incremente de manera real los beneficios esperados al comprar casa propia. Habría que sumar los gastos que deberán cubrir al pago del crédito hipotecario y de transporte, adicionando los grandes perdedores silenciosos, los pobres.

Durante este capítulo se analizó la estructura del mercado de vivienda y como papel del Estado figuró no como un agente rector y sí como facilitador. Propicio que los mecanismos de mercado coordinaran el escenario de la vivienda en detrimento de la coordinación social. Es decir, se estableció bajo esquemas de ingeniería financiera se llevara la *organización* de las nuevas necesidades de vivienda. Lamentablemente, la estructura dada originó una serie de vicios que a inicios de 2013 terminó en un escenario de ruptura financiera de las empresas constructoras. Incrementó en el abandono de casas entre otras calamidades que surgieron derivadas de una política de vivienda sesgada a un contexto de especulación coordinado por el mercado. De ahí, la idea sobre el capital financiero que no trabaja a largo plazo y que difícilmente puede generar escenarios de planeación.

Consecuentemente, el capítulo 3 esta se dividirá en dos partes la primera, hace un diagnóstico sobre la lógica de las políticas de vivienda llevadas a cabo durante la década de 2000. En la Z.M de la Ciudad de México, analizando la postura de las políticas que reflejan el escenario de la vivienda a nivel nacional y con sustento a la hipótesis planteada al inicio de este trabajo. En la segunda parte se hace un análisis sobre los tres grandes retos y limitantes que enfrentó y lo sigue haciendo el Estado en torno a las políticas públicas aplicadas a la vivienda.

Capítulo 3: Postura de las políticas públicas, retos y limitantes en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

La Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)⁷ es un gran ejemplo para describir la complicada situación que atraviesa el país en relación a la vivienda y su problemática mediante el impacto derivado de la política habitacional de la última década.

Oficialmente, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México contiene a la (16 Delegaciones) y 40 municipios del Estado de México y uno de Hidalgo (Tizayuca), (Aguilar, 2004:197)

Esta delimitación incorpora municipios que poseen características urbanas manteniendo una relación intensa y un fuerte contacto con la Ciudad de México. Para facilitar el análisis se toma en cuenta y recalca no tiene la intención de un análisis regional tan sólo toma a la ZMCM como un ejemplo ilustrativo de la dinámica habitacional para entender aún mejor la tendencia del sector habitacional y el papel del Estado durante el periodo acordado. Se hará abstracción del municipio de Tizayuca, tan sólo enfocándonos a la dinámica de la Ciudad de México con el resto de algunos municipios del Estado de México.

La ZMCM es sin duda una ciudad altamente compleja por la gran cantidad de problemas que convergen en su territorio a diario. Con una población cercana a los 20 millones de habitantes distribuidos casi en la misma proporción entre el Estado de México y la Ciudad de México con una densidad promedio de 2,462 *hab/km²*, (SEDESOL, 2004) y que al mismo tiempo se expande física y funcionalmente dentro del valle de México, donde los centros urbanos que la incorporan se configura un su propio espacio metropolitano, invadiendo espacios y conectando con otras ciudades y pueblos (Iracheta, 2004, 449).

⁷ Es importante mencionar que la ZMVM difiere sustancialmente de la ZMCM ya que la primera está definida bajo parámetros normativos es decir pretende anticipar y planear el desarrollo urbano de la ciudad a largo plazo, mientras que la ZMCM se define como los áreas que contiguas que guardan estrecha relación con la Ciudad de México (AGUILAR : 2004).

El problema habitacional crece como un problema marginal a la gran cantidad de carencias que sufre la población en la megalópolis central mexicana, la incapacidad del sistema económico para incorporar a los más pobres en el proceso de desarrollo moderno y globalizado ha llevado a crear un escenario altamente polarizado. Cada vez de manera más clara, la economía amplía la brecha entre los circuitos de economías modernas y los tradicionales, alejando a las masas de pobladores de la posibilidad de acceder a los mercados formales urbanos y a una vivienda de tamaño, calidad y localización adecuada. Esto se materializa en procesos que por una parte, mantiene insolventes a masas de demandantes y por otra hacen muy costosa la formalidad en términos de vivienda (Iracheta, 2004,459).

Bajo este escenario el Estado ha conducido al sector habitacional a un problema marginal con una lógica mercantil/electoral de los servicios privados. Es decir, el acceso a la vivienda está ligado al ingreso, a la capacidad de pago de las familias mexicanas y a los procesos electorales coyunturales. De ahí que el principal actor en los procesos de construcción de vivienda sea el propio habitante.

Sin embargo, durante el inicio de la primera década el Estado a nivel federal intensificó su papel en el sector, aplicó políticas públicas agresivas que buscaban reducir la brecha entre la oferta y demanda como ya se había mencionado. Adicionalmente, las políticas públicas regionales tuvieron un tinte bastante peculiar.

A partir de 2000, dos tipos de políticas convergieron en la ZMCM para tratar de modificar sustancialmente la dinámica de poblamiento. El esquema de la centralidad y el paisaje urbano, en la búsqueda de alcanzar la oferta que pudiera por primera vez satisfacer la demanda existente.

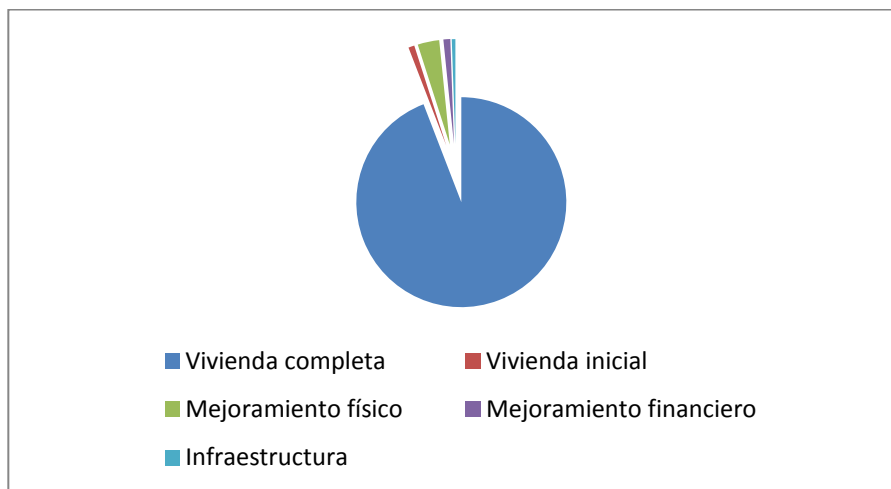
La primera de ellas bajo el Programa Federal Vivienda Nueva o Conjunto, aceleró el ritmo de crecimiento de la metrópoli. Con el uso extensivo del suelo, priorizando la producción cuantitativa en detrimento de la cualitativa, agudizando

la crisis de suelo urbano, todo bajo la idea de disminuir el déficit de vivienda existente a través de la producción masiva de vivienda

La segunda alude a la re-densificación del centro de la Ciudad de México, opuesta a la primera pero con buena influencia. Dicha política pública se llevó a cabo bajo el Programa de Mejoramiento de Vivienda donde se rehabilitaba viviendas en mal estado en delegaciones centrales, así como la reubicación de familias que viven en zonas marginales hacia el corazón de la ciudad,(Paquette e Yescas,2009, 16).

Sin bien, existen diversos programas a nivel federal implementados por el gobierno federal en apoyo a la construcción de casa y la autoconstrucción, como pie de casa y autoproducción asistida. La práctica y las estadísticas revelan que el grueso de los recursos están en el otorgamiento de créditos de manera masiva bajo los instituciones y sociedades financieras de carácter privado y estatal (véase Grafica3.1).

Gráfica 3.1.México: Recursos según programas de vivienda: (2000-2011).



Fuente: Elaboración propia con datos del sexto Informe de Gobierno.

Ambas políticas ponen de manifiesto dos formas de atacar el problema pero revelan diversas contradicciones y limitaciones. La federal por un lado, nos mantiene en el debate de la poca participación del Estado en la coordinación del desarrollo urbano, mientras que la regional contrasta con la participación más

activa del Estado pero que deja muchas dudas en términos de la administración pública, al momento de su operación.

La política regional con un carácter urbano va dirigida a la redensificación de la ciudad y a la rehabilitación del centro de la ciudad, carácter que de alguna manera está ligado a la postura política de la Ciudad de México con un esquema de vanguardia a nivel internacional. Paralelamente, dirigida a la rehabilitación de las zonas periféricas con un fuerte valor ambiental por la importancia de los servicios endémicos proporcionados a la población, como abastecimiento de agua potable y servicios ambientales.

Las políticas federales bajo el esquema de Programa de Vivienda Nueva o de Conjunto como ya se ha mencionado nos mantiene en el debate sobre el papel activo de las constructoras en el tejido urbano, cuyo telón de fondo se forma bajo una crisis de suelo urbano que trastoca situaciones históricas en el país. Es decir, la existencia de ejidatarios y comuneros especulan bajo la idea de la futura regularización de los predios y la difícil relación con las constructoras para la comercialización de los lotes. Provocan encarecimiento de la tierra, lo cual genera una situación que entorpeció la política pública. De esta manera, se apostó buena parte de la década y el gobierno llevó como estandarte de éxito en materia de vivienda.

A esto, se suma la gran cantidad de externalidades sufridas por los habitantes de estas ciudades dormitorio para acceder a los centros de trabajo de la Ciudad de México. Adicionados los rigurosos esquemas de afiliación a planes de financiamiento tanto en instituciones privadas como gubernamentales.

Paquette y Yescas (2009) apuntan que la política federal llevada a cabo durante la década ha sido insuficiente, por la poca innovación y calidad que caracterizaron a los conjuntos habitacionales. Además del encarecimiento derivado de las plusvalías de los terrenos, aunque esta política ha cumplido en términos cuantitativos. El sector vivienda creció por encima de la economía, gran parte de la década lo hizo cerca del 12 % cuatro veces mayor que la dinámica del

PIB, (BBVA: 2008), empero no se logró acceder a los extractos más bajos de la economía.

Lo que nos dicta un diagnóstico preliminar sobre el comportamiento del sector habitacional en México. En especial, en la ZMCM cuya lógica de mercado fue producir de manera masiva, desvinculada de la planeación urbana y social, de ahí se engrana la idea sobre que el capital financiero no planea a largo plazo y que eventualmente así sucedió.

De forma simultánea, se llevó a cabo el Programa de Mejoramiento de Vivienda en la Ciudad de México cuyo objetivo fue detener la centrifugación de la población hacia áreas de alto riesgo (las reservas naturales de la región). Dicha política se orquestó bajo la idea de crear producción masiva de vivienda en zonas céntricas de la ciudad y la restauración de viejos edificios ubicados en delegaciones como Cuauhtémoc y Gustavo A. Madero. Sin embargo, la política regional fue perdiendo fuerza para finales de la década por las innumerables complicaciones en materia de acuerdos con los vecinos ante la construcción de un nuevo edificio y las capacidades insuficientes sostenidas por la infraestructura para albergar más habitantes a la zona.

Se plantearon múltiples motivos; violaciones a la ley, falta de estacionamientos, insuficiencia en el suministro de agua, extinción de zonas verdes entre otros motivos orillaron a la administración y a las constructoras a perder interés ante tal dinámica de producción de vivienda, (Paquette e Yescas ,2009. 22).

Paquette (2008) apunta que el fracaso de este tipo de políticas fue la falta de integración de políticas públicas vinculadas a la revitalización de los espacios urbanos con la finalidad de mitigar los impactos urbanos. Porque no sólo basta con el engrosamiento de inversiones en la búsqueda de incremental construcciones y de habitantes en un espacio determinado, no al menos no en la compleja ZMCM.

Es decir, dicha la política regional pronto encontraría limitantes en relación al precio del suelo, procesos de especulación y *gentrificación*, excluyeron a los más pobres a este tipo de políticas públicas. La situación llevo a cuestionar los alcances con respecto a su objetivo de favorecer la permanencia y la presencia de los más humildes en el centro de la ciudad. Hoy en día el centro de la Ciudad de México es un lugar excluyente para los hogares más modestos (Delaunary y Paquette , 2006).

Otra cara de la moneda es el grueso de esta política ha beneficiado a un reducido grupo de habitantes asalariados. A pesar, del esfuerzo nada despreciable realizado por parte del INVI y del IMEVIS de apoyar a los más necesitados, a la población con ingresos menores a los 3 vsm, (Paulette e Yescas,2009).

En resumen, la ZMCM fue sometida a dos políticas públicas con carácter urbano y económico que repercuten directamente con el escenario económico y social de la zona. La primera de ellas ocasionó un consumo de espacio impresionante ,el espacio urbano desbordó sus fronteras absorbiendo las zonas rurales y al área central, suelo altamente estratégico y un nivel de plusvalía importante por estar localizado en el centro de la ciudad al ser reciclado sin control ni medidas de acompañamiento ,se vuelve caótico dirigido por la rapiña de las constructoras y apropiándose de las plusvalías de los servicios urbanos que el Estado provee resultando poca sostenibilidad a largo plazo .

Socialmente, ambas políticas segregaron a los más pobres, la primera hacia zonas apartadas del Estado de México y la segundo un proceso aunque más lento si muy visible de gentrificación. Las políticas aplicadas fracasaron en términos de romper con la brecha entre la oferta y la demanda de vivienda ya que el grueso de la población no tiene incentivos suficientes para acceder un crédito que le permita comprar una vivienda de interés social y si para volcarse a la informalidad complicando la recaudación tributaria y distribución de servicios públicos.

Ambas políticas contribuyeron a fomentar un modelo de desarrollo urbano que está lejos de los objetivos de sostenibilidad y sustentabilidad, incluso en el

caso de la política de re-densificación que parecía tener una estructura más terminada en términos económicos y de urbanidad pero no contempló factores que la desarticularon por completo en el corto plazo.

Paquette (2009) afirma que tanto el gobierno de Izquierda del Distrito Federal y el Gobierno del Estado de México conservador ,beneficiaron ampliamente a las desarrolladoras de vivienda, esto nos lleva a argumentar que las políticas regionales fueron inerciales a las políticas aplicadas en todo el país y carentes de innovación para contrarrestar el problema, además que nos llevan a replantear el papel de los actores en el sector habitacional, quienes fueron los principales beneficiados e influyeron directamente en el desarrollo metropolitano en la última década.

El análisis sobre el papel del Estado lleva a reflexionar sobre cuáles deben ser sus funciones, tal vez no como un Estado paternalista en proveer a la población de vivienda bajo criterios de sobreendeudamiento, pero si tomar un papel interventor y coordinador que guie al sector inmobiliario a un desarrollo integral. Además de trabajar en paralelo con el sector inmobiliario mediante un esquema de tributación que permita recuperar la plusvalía de los servicios públicos proveídos y entender que el sistema financiero no es capaz de llevar los recursos al grueso de la población.

Una presencia fuerte y sostenida de los hogares y las viviendas, es indispensable en el desarrollo urbano dentro de un contexto de Estado empoderado con capacidad de coordinar la actuación y la inversión de los hogares y las desarrolladoras de manera integral. Es decir, incorporando a los más pobres, por ser ellos los de mayores necesidades de vivienda en el país.

Si bien, las políticas públicas pueden ser vistas como artificiales y frágiles parecen un buen inicio del cual podamos aprender y recomponer el camino antes de que el escenario urbano se encuentre en un punto sin retorno.

El Estado tuvo presencia histórica en el sector de la vivienda, pese a ello careció de visión integral para llevarla a buen puerto. Reiterar que la estructura

económica y financiera drenó los beneficios a unos cuantos adicionando que los subsidios fueron absorbidos por las desarrolladoras bajo un esquema de especulación, crisis de suelo y ambiental.

Hoy en día, las políticas implementadas durante la primera década crearon una sobre-oferta, bajo escenarios de especulación de suelo, devastación ambiental, pérdida del poder adquisitivo. Situación que alguna manera fracturaron el andar hacia el éxito de las política provocando una situación de endeudamiento por parte de las vivienderas, (*La Jornada*., 2013) .

En el caso de la ZMCM nos lleva a una primera conclusión sobre la producción masiva de vivienda. Tanto en las periferias como en el centro, para resolver el problema habitacional del desarrollo urbano desequilibrado se requiere una reflexión más profunda y para algunos especialistas un cambio de rumbo y de paradigma son las únicas vías para lograr cerrar la brecha entre la oferta y la demanda habitacional existente.

3.1 Limitantes de las políticas públicas

Existen innumerables factores que limitaron las políticas públicas implementadas por el Estado, inherentes a la dinámica de la Metrópoli mexicana y a la economía del país; como la mínima capacidad de compra de vivienda por parte de los trabajadores con seguro social, la estrecha estructura del sistema financiero para acceder a los estratos sociales más vulnerables y la escasa intervención del Estado en coordinar los mercados inmobiliarios. Aun así, existen tres importantes limitantes que por la propia naturaleza de las políticas públicas fueron las primeras en manifestarse además del corto plazo deben ser resueltas como verdaderos retos en un marco de un desarrollo sustentable integral.

Tanto la crisis del suelo, la pobreza son factores adheridos a la estructura económica, política y social del país, sumado a una desvinculación que limitó las

naturaleza de las políticas públicas en materia de vivienda. Todo ello se complica aún más ante la presencia de una crisis ambiental generalizada.

En primer término, la crisis de suelo urbanizable creció bajo escenarios donde la población de bajo ingreso y la deficiente capacidad de pago prosperaban conforme lo hacía la ciudad y ante la falta de oferta de mercado formal y de las instituciones gubernamentales miles de familias deben acudir a cualquier solución a la mano. Destacar la oferta de suelo ilegal y sin servicios, pero adecuado a las condiciones de pago, adicionada la poca fuerza del Estado de Derecho, relativo al proceso de urbanización que no sólo encierra al suelo para la vivienda sino a la conexión ilegal de servicios públicos como agua, electricidad, drenaje. etc.

Bajo este tenor apuntamos la importancia del suelo como factor estratégico para el desarrollo urbano a fin de satisfacer las necesidades de vivienda, por su calidad de soporte de las actividades humanas.

Como mercancía tiene características peculiares que le confieren frecuentemente un carácter cuasi-monopólico, esto le permite a sus propietarios y a especuladores apropiarse de las plusvalías que, en gran medida se generan con recursos de la comunidad por medio de las acciones y obras gubernamentales (Iracheta, 2009, 445).

De ahí que, las políticas públicas al no contemplar este escenario pronto se encontrarían con una fuerte limitante pues el sector inmobiliario fue el principal orquestador de las políticas, lo que provocó especulación, encadenó problemas estructurales del modelo económico mexicano incontrolables hasta emprender una reforma urbana integral, de largo plazo y participativa. Ésta debe establecer los derechos y obligaciones en el aprovechamiento de la propiedad y en lo particular, la captura por parte del Estado de las plusvalías generadas por sus acciones.

Básicamente, las políticas se encargaron de *engordar* las tierras, bajo esquemas de poca información, mercados fragmentados, información asimétrica que dificultó apreciar las tendencias y corrientes de los precios reales de las reservas de suelo.

La crisis de suelo arraiga la carga ideológica política tan agudizada conforme se implementó y consolidó el modelo económico de mercado como guía de la acción pública. Lo que dificultó una planeación territorial moderna reflejando en la mínima importancia que el gobierno mexicano ha otorgado al desarrollo urbano y particularmente. al suelo.

Situación propensa a agravarse, si no se transforma la tendencia ya que para 2020 en el país habrá cerca 6.36 millones de nuevos hogares mientras que para la Z.M de la Ciudad de México se estima que habrá unos 1,196,952 nuevos hogares. (véase cuadro 3.2) Es decir, la necesidad de suelo crecerá a la par de la formación de nuevos hogares y la gran cantidad de servicios que se necesitaran para la nueva población.

Cuadro 3.1.Crecimiento demográfico, cambio poblacional México, megalópolis de Centro de la Ciudad_de México y ZMCM.

Caso de estudio.	Población total.	Nuevos hogares	Promedio anual de nuevos hogares (miles).
México	122,103,672	6.36 (millones).	318
ZMVM.	29,607,013	1,431,000	71.55
ZMCM	22,228,435	1,196,952	59.85

Fuente: Iracheta 2009 con datos de Conapo y de Ramírez 2009.

Lamentablemente, el crecimiento demográfico se asocia a la pobreza, el escenario probable presenta que las condiciones de ingreso y de pobreza no variarían de manera significativa. No hay expectativas de que en el horizonte político haya un importante cambio en la estructura de distribución del ingreso y la riqueza. Así como la reducción relevante de los niveles de pobreza .Lo que indica que buena parte del crecimiento demográfico estará compuesto por pobres.

La lógica de los programas sociales de combate a la pobreza mantendrán su tendencia clientelar/proselitista bajo esquemas asistencialistas de ahí que se prevé mantener la situación en proporciones muy similares a las actuales.

El Gobierno Federal estima que la población pobre es cercana al 52 % a nivel nacional y para la primera década se logró avanzar 6 puntos porcentuales. Si pensamos este escenario para la ZMCM en 2020 habrá cerca 14.2 millones de personas pobres (Iracheta, 2009).

Y si se considera que el 60 % de la población edifica su vivienda bajo esquemas de autoproducción e informalidad en 2020 se sumaran tan sólo en la ZMCM 2.13 millones de nuevas viviendas informales (Iracheta, 2009).

Lo que nos lleva a pensar que tanto la informalidad, crece en paralelo a la pobreza bajo un escenario de crisis de suelo urbanizable, situación que se complica al romper las fronteras de los recursos naturales que aún existen en la zona.

De ahí, de replantear los retos y límites de las policías públicas, si se sigue manteniendo esta inercia mercantilista y *segregadora* de la vivienda.

3.2 Retos la vivienda en la ZMCM.

La necesidad de identificar los retos ligados al tema de la vivienda y de cómo las políticas públicas funcionaron hace un llamado a hacer un replanteamiento de las mismas.

A lo largo del periodo de estudio, la crisis de suelo y la pobreza incidieron de manera directa con el tema de la vivienda. Esto indica que en las próximas agendas se integrarán estos factores como parte medular de la política pública en aras de fortalecer los cimientos y que coadyuven al desarrollo social, económico y ambiental del país.

Por un lado, la crisis del suelo se configura como uno de los principales retos que debe enfrentar el Estado para dar solidez a la política de vivienda en turno, Seguido de la penosa situación de pobreza urbana que existe en la Z.M de la

Ciudad de México. En gran parte el país y como principal lastre hacia el camino de crear mejores ciudades. Finalmente, el tema ambiental bajo un contexto de crisis ambiental resulta esencial añadirlo ya que funge como uno de los principales retos que el Estado debe de atacar, todo bajo una lógica de política de vivienda con el mejor escenario actual y que no sólo sea acotada hacia las inercias del mercado.

Dicho análisis pretende mostrar diversos espacios de actuación pública y el Estado les posible iniciar acciones inmediatas hacia una estrategia nacional integrada en materia de vivienda. No se pretende ser exhaustivo ni único, pero si resaltar la urgencia de actuar tanto del Estado y de la Sociedad en conjunto.

Si bien, el tema de la crisis del suelo, la pobreza y la devastación ambiental sugieren una doble revisión. En este trabajo tan sólo se aluden a ellas como pruebas directas que justifican la intervención del Estado y se vinculan fuertemente con la vivienda.

3.2.1 Crisis del suelo.

Las metrópolis mexicanas se encuentran en una severa crisis de suelo permeada por una deficiencia en infraestructura, ordenamiento urbano y de una carente coordinación entre el gobierno y la sociedad. Reflejo en el incremento de la informalidad, la inseguridad, caída de la productividad, fuerte deterioro de la calidad de vida para los más pobres, urbanización extensiva y costosa, recaudación débil y encarecida. Así, como una pobreza desmedida y una polarización fatídicamente marcada.

El crecimiento urbano ha sido subestimado por los gobiernos federales a la par que la dinámica de la sociedad ha rebasado cualquier política pública implementada en materia de ordenamiento. De ahí que se haya tejido una crisis de suelo en las últimas décadas.

Una virtual ruptura del Estado de derecho y la pérdida de la fuerza política y respetabilidad que enfrenta los poderes del Estado han convertido el uso de suelo en una auténtica arena de lucha social que aprovecha la ausencia de autoridad para generar caldos de cultivo de delincuencia, pobreza y devastación ambiental.

La crisis de suelo ha sido uno de los principales problemas y desafíos que desarticulaban cualquier política pública en vivienda aplicada por el Estado. Por un lado, la falta de certidumbre jurídica y por el otro la rapiña de las tierras para crear desarrollos habitacionales de las viveras. Dichos procesos de especulación se incrementaron durante la apertura del grifo de créditos y subsidios en el periodo de Fox y Calderón.

Como se mencionó en el capítulo segundo, el problema de vivienda está arraigado a las fauces de la historia, el desarrollo tardío de la economía mexicana se fraguó bajo contexto de inercias. El crecimiento industrial de los cincuenta trajo aparejado una explosión demográfica carente de una planeación rigurosa. Proceso que en los años setenta tomaría fuerza ya para los ochenta y noventa se materializaría el crecimiento urbano sin planificación que hornearía una crisis de suelo para la última década del siglo XX e inicios del siglo presente.

Tan sólo entre 1980 y 1995 se incorporaron al desarrollo urbano nacional 90 mil hectáreas irregulares y 30 mil de carácter regular, lo que dibujó una “planeación” urbana acotada a intereses de los desarrolladores urbanos. Así perjudicó el entorno y afectó los beneficios de los usuarios finales de las viviendas,(Méndez y Garduño, 2013,12).

Para La Z.M de la Ciudad de México, escenario de estos grandes movimientos urbanos y hoy en día es una de las 4 grandes urbes del país, se concentra parte importante del ingreso nacional. Analizar la crisis del suelo como un componente desarticulador existente dentro la política de vivienda federal y regional es fundamental para entender las grandes limitantes de la política pública del Estado en materia de vivienda.

Las décadas de los ochenta y noventa pueden marcarse como punto de inflexión importante el crecimiento urbano de la ZMCM en términos de expansión física, como fuertes determinantes de la crisis del suelo que hoy se vive. En 1980 se contabilizaron 14 millones de habitantes mientras para 1990 la cifra llegó a 15 millones. Mientras que el área urbana creció en 35 %, es decir, unas 40,390 hectáreas se añadieron a la metrópoli a la par que la densidad poblacional caía, (Cruz, 2000, 44).

Sin embargo, esta dinámica de explosión urbana se dio en los márgenes de la mancha urbana, en los municipios conurbados al Distrito Federal. Además datos del Observatorio de la Ciudad de México revelan que el 72% de expansión urbana se dio durante los ochentas y para los noventa fue del orden de 28%.

Este crecimiento urbano tuvo una lógica centrifugada, las delegaciones como Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco expulsaron población hacia la periferia, localidades como Ecatepec ,Atizapán , Cuautitlán Izcalli , Tultitlan Naucalpan ,Chalco , Ixtapaluca y Chimalhuacán crecieron por arriba del promedio mientras que en el Distrito Federal , Iztapalapa, Xochimilco, Tlalpan y Álvaro Obregón siguieron las tendencias de crecimiento de los municipios anotados.

El intenso crecimiento descontrolado de la periferia durante este periodo (80-90) es sin duda un factor que fraguó durante la crisis del suelo para desarticular la política de vivienda de la década de la alternancia.

Datos de Delgado (1991) afirman que el crecimiento de la periferia durante 1980-90 fue del orden del 240 % en relación a la década de los setenta, y que sólo 15 municipios absorbieron el 30 % del incremento total del área para alojar el 21% del incremento poblacional, estos fueron Chalco, Tecámac, Tultitlan, Cuautitlán Izcalli, y Atizapán.

La dinámica de crecimiento urbano tuvo dos factores que desencadenaron la crisis del suelo; el primero de ellos es la creciente tendencia de la población desplazada de las zonas centrales hacia la periferia y la segunda la crisis

económica generó la formación de asentamientos populares en terrenos inadecuados para la urbanización (Paquette y Sánchez, 2009).

Dicho escenario tuvo poco interés en la formulación de la política de vivienda, trayendo consigo un espacio que recibió grandes desarrollos urbanos. Por parte, de las vivanderas y el apoderamiento por la vía informal de tierras, de ahí se edificaron viviendas con nula certeza jurídica en relación al suelo donde se construyeron.

Si bien, el escenario de urbanización estuvo matizado por una diversidad importante de modalidades de vivienda; el primero de ellos el Centro histórico, segundo, los pueblos conurbados, tercero las colonias populares, cuarto las colonias conurbadas, quinto las colonias residenciales y sexto los conjuntos habitacionales⁸. Todos ellos forman un mosaico que hacen aún más complicado entender el crecimiento urbano pero si pueden ayudarnos a explicar este desorden urbano que detonó la crisis de vivienda se agudizara en los años posteriores a los ochenta y noventa.

En este mismo sentido las tendencias del crecimiento urbano fueron del siguiente orden, las colonias populares crecieron 61 %, los pueblos conurbados significaron 19%, los conjuntos habitacionales 8.5% y las colonias residenciales 6 % del crecimiento total durante 1980-2000(Cruz, 2000).

Dicho mosaico ayuda a matizar en parte la naturaleza del problema Ortiz (2000) explica que los asentamientos populares tuvieron un crecimiento importante durante 1970-1990. Derivado de la invasión, la venta fraudulenta de lotes urbanos y semiurbanos, la urbanización ilegal de terrenos ejidales, etc. Es importante mencionar que el principal uso dado a estas tierras fue el uso habitacional con estándares bajos en los criterios de urbanización por parte del Estado.

Dichos asentamientos populares constituyen el mayor peso en la ZMCM, es decir, habitan en estos asentamientos alrededor del 63 % de la población, cerca

⁸ Dicha clasificación fue elaborada por el Observatorio de la Ciudad de México.

de 9 millones de personas distribuidas casi en la misma proporción entre el DF y el Estado de México,(Censo de Población y Vivienda 1995).

Si bien, durante los ochenta y noventa marcaron un crecimiento periférico expansivo sin precedentes en la historia de la urbanización de la Ciudad de México, no fue acompañado de un incremento de la población importante en el sentido que se planteó una divergencia significativa. Luego, las tasas de crecimiento se reducían, pero la expansión de la mancha urbana iba en sentido contrario.

Finalmente, la semilla de la crisis de suelo estuvo marcada por una creciente de colonias populares y de pueblos conurbados lo que acotó la antesala de la crisis vivida y vigente en a la actual crisis de la década del 2000.

Cruz (1999) define que desde 1970 a 1990 las tendencias de urbanización se basaron en la ocupación de tierras propiedad privada, con un descenso notable de la urbanización de tierras ejidales y comunales. Entre 1980 y 1990, 63 % del crecimiento urbano de la ZMCM se dio en terrenos de propiedad privada, 27 % en tierras ejidales y comunales, 3 % en propiedad federal y el 6 % en tierras del ex-vaso de Texcoco. En tanto, que para la década de 1990 el 57 % se desarrollaron en tierra de propiedad privada mientras que 32 % lo hizo en tierras ejidales y comunales.

Estos datos demuestran la endeble capacidad del Estado en formar un ordenamiento urbano más bien, dado por la vía de la inercia de los mismos pobladores de modificar sus estándares de vida. En este periodo, en relación a la legislación, artículos como el 155 y 122 de la *Constitución Mexicana* que obligan a los municipios y al DF. Respectivamente, a planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros urbanos fueron de poca ayuda para fortalecer el estado de Derecho,(Solís, 2004).

Para la década aludida no hay indicios de un cambio profundo, ni el programa llevado por la Secretaria de la Reforma Agraria bajo el Programa de Incorporación de Suelo Social(SUELO) ni los intentos de zonificación territorial

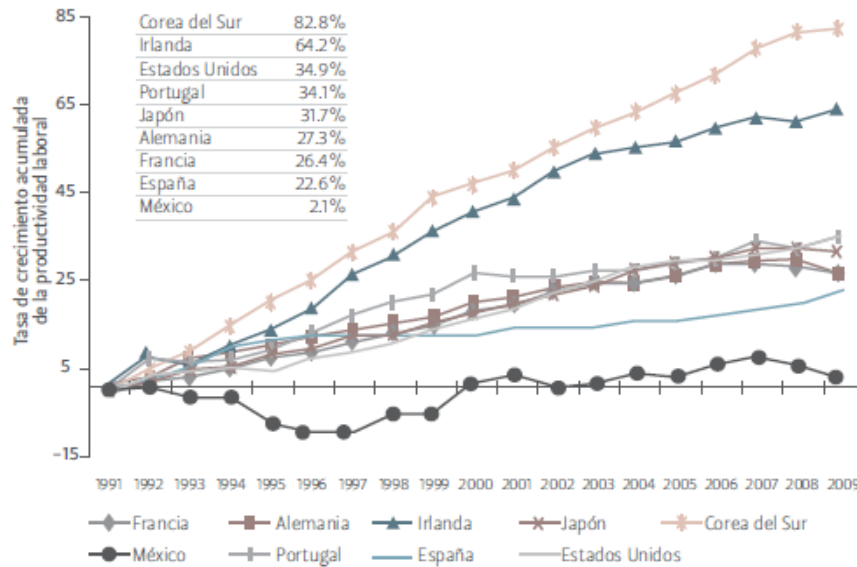
llevada a mal puerto por la Comisión para la regularización de la tenencia de la Tierra. (Corret) Hoy se encuentra sectorizada en la SEDESOL (Méndez y Garduño, 2013) lograron cuajar un papel del Estado firme en relación al suelo, dejando al mercado como coordinador principal de esta dinámica de crecimiento urbano.

Datos no oficiales revelan que la ZMCM necesitara cerca de 199,000 de Hectáreas y de no modificar el papel del Estado nos encontraríamos en una situación de mala calidad en el transporte público vivienda, educación y salud. Así como otros servicios que dibujaran graves conflictos en la vida cotidiana de la población, (*La Jornada*, 2013) .

Hay que recordar, que las políticas de vivienda en un marco nacional estuvieron fuertemente inclinadas al capital financiero (ya que era los que financiaban el grueso de la inversión), el cual tiene nula incidencia en el momento de planificar, éste trabaja en el corto plazo y los desarrolladores al no tener expectativas de ganancias, tan sólo edifican viviendas sin ningún contexto de desarrollo urbano integral.

El problema actual exhibe una fuerte demanda de vivienda donde el Estado incentivó a la producción de viviendas de carácter masivo y expansivo lo que direccionó a las empresas a la búsqueda de suelo urbanizable para construir vivienda. Este contexto pone en jaque la postura del Estado, es decir no existe ningún tipo de incentivo hacia los desarrolladores de crear estructuras urbanas para sustentar los desarrollos de vivienda. Al mismo tiempo, el Estado trabaja con una disciplina fiscal que le ata de manos para crear la infraestructura necesaria a conectar la periferia con el centro o bien, que estos desarrollos creen sus propias sinergias. De ahí, que este factor se suma en la pérdida de productividad de la Ciudad de México y que se refleje como de las más bajas de la OCDE véase gráfica 3.2, (Iracheta 2006).

Gráfica 3.2. Evolución de la Productividad Laboral México contra otros países del a OCDE; 1991-2009.



Fuente: Elaborado por CIDAC con datos de la OCDE.

La crisis de suelo reconsidera esta producción masiva de viviendas de interés social que fue parte medular de la política de vivienda, el uso extensivo de tierras cuestiona quién realmente se benefició del *bum* inmobiliario.

Esta crisis de suelo hace que los desarrolladores de vivienda inicien una búsqueda por los suelos más baratos, donde se encuentran grandes superficies disponibles para realizar economías de escala, y son además espacios rurales donde la definición de normas en materia de construcción se ven poco claras y flexibles con una invitación a la corrupción.

Fraccionamientos que van de 13 a 26 mil habitantes dejan una huella urbana y ecológica importante, donde bien podrían ser pequeñas ciudades limitadas a tan sólo manchas urbanas pues no cuentan con ningún tipo de equipamiento, infraestructura y servicios para atender a los pobladores. Convirtiéndose en ciudades dormitorio de ahí el abandono de viviendas al final de periodo del orden de 5 millones a nivel nacional. (*La jornada*, 2012).

Prácticamente, las viviendas de interés social fácilmente podrían volverse una trampa para las clases medias quienes buscaban una calidad, mediante costos ocultos de trasportación a los centros de trabajo, alimentación fuera de casa. Más el pago de la hipoteca se vuelve un calvario para los “beneficiarios” de ahí que el grueso de la población no tenga ningún tipo incentivos para adquirir una vivienda por la vía formal.

En cuestiones básicas la crisis de suelo (urbanizado) se vuelve una paradoja ya que México al ser el décimo tercer país más grande del planeta sufra una crisis de suelo con una política de vivienda en el fracaso y totalmente desarticulada

Queda claro, el Estado Mexicano tiene legal y legítimamente la atribución de coordinar, orientar y controlar los procesos de desarrollo habitacional y la problemática existente no sólo se acota a la simple ingeniería de la inversión, y la innovación financiera. Esto requiere afrontar retos y problemas como; la crisis de suelo, la ambiental y la pobreza estrechamente relacionados al éxito o al fracaso de reducir la brecha entre oferta y demanda existente.

Es evidente que el Estado perdió capacidades para cumplir con sus responsabilidades constitucionales y por ello, ha irrumpido la sociedad, como protagonista en la formación de tejido urbano. La urgencia en cambiar dicha postura fortalecerá el Estado de Derecho, la recaudación tributaria, la distribución de los bienes públicos será mucho más eficiente y efectiva así como la reconstrucción del tejido social.

Iracheta(2006) afirma que es fundamental regresar a la política, rescatar la política democrática, y los instrumentos centrales tales como un Estado de derecho recuperado y empoderado, un gobierno democrático y eficaz , participación eficiente y efectiva de los ciudadanos y sus organizaciones. Además de un reajuste del Estado y un cambio de paradigma que vincule a la vivienda a escenarios sociales bajo estructuras de financiamiento diversificadas como la autoproducción asistida, la re-densificación del centro, y el crecimiento vertical.

3.2.2 Pobreza.

La pobreza es uno de los temas más debatidos a nivel mundial, en términos de medición y de su misma conceptualización⁹. En este documento únicamente se toma como un referente estructural que incapacitó la política de vivienda aplicada en el periodo acordado, en el apartado siguiente se analizara bajo qué condiciones ocurrió.

Pese a la gran cantidad de programas que han buscaban abatir los índices de pobreza. En México al inicio del siglo XX se contaba con 53 millones de personas pobres. Es decir, más del 50% de la población no satisfacían las necesidades básicas, de los cuales la mitad se encuentra en extrema pobreza.(Tello,2008, 22).

Este escenario de pobreza genera el lastre más pesado en la búsqueda de coordinar una política pública habitacional exitosa, ya que millones de mexicanos no cuentan con la situación financiera para enrolarse a un crédito hipotecario o bien acceder a subsidios federales.

Amartya Sen(1996) considera que se puede avanzar mucho en el combate a la pobreza con una cantidad mínima de funcionamientos centralmente importantes y las capacidades correspondientes. Por ejemplo estar bien nutrido y tener una buena vivienda.

Como ya se había argumenta en la década de los ochenta el ingreso se polarizó fuertemente y el número de pobres aumentó. Esta situación fracturó los salarios reales y las condiciones para logara acceder a una vida más decorosa.

Lamentablemente, la vivienda no es el único derecho del que carecen los más pobres. La educación o salud siguen la misma lógica, se vuelven de difícil acceso sin embargo la vivienda al ser una condición necesaria para la supervivencia forma una premisa esencial para poder realizar los otros derechos.

⁹Para más información acerca de los métodos de medición de pobreza véase La pobreza en México y en sus principales ciudades. Colegio de México, 2006.

Situación que se empeora en situación de extrema pobreza convirtiéndose en una trampa directa hacia la miseria y los índices de criminalidad.

En México como en muchos países de América Latina, se ha transitado de un Estado benefactor caracterizado por la provisión directa de bienes, hacia una política de provisión de bienes exclusivamente públicos, dejando los bienes de consumo individual como la vivienda a mercados privados, Samuelson (1954).

De ahí, que los más pobres al no tener un trabajo estable y subordinado a un patrón, tengan difícil acceso a los servicios que el Estado proporciona como salud, vivienda y educación. En algunos casos el acceso es dramáticamente inexistente. Ni el Estado ni el mercado lograron penetrar a las los extractos más pauperizados.

De ahí la importancia de acordonar la pobreza como uno de los principales retos de la política de pública en su conjunto en especial la política de vivienda. En el sentido de reducir la brecha entre oferta y demanda identificando las condiciones que impide a la población más pobre acceder a los flujos de crédito.

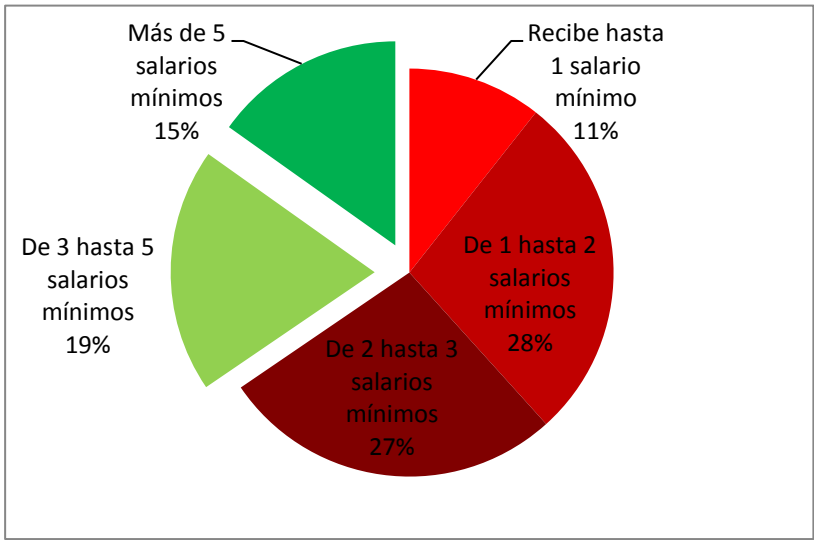
Para caso de México las viviendas, que no cuentan con energía, piso firme sistema de aguan entubada y baño se presentan en mayor proporción en estados como Chiapas Oaxaca y Chihuahua, los cuales concentran el grueso de población en pobreza y pobreza extreman (CONEVAL 2012).

En el caso de la Ciudad de México los pobres deben lidiar con un sin número de calamidades urbanas. Si ubicamos la postura de la política pública de vivienda durante la década de estudio, estuvo marcada por un corte acotado a los mercados financieros, situación excluyente para los pobres pues ambas partes no tuvieron incentivos suficientes para reunirse y acordar contratos. Por un lado, los pobres prefieren edificar sus viviendas por la vía informal y de manera progresiva, siendo ellos quienes toman las decisiones de remodelación, ampliación o reparación mientras que las instituciones financieras al no tener una expectativa de ganancia al prestar a los pobres bajo esquemas de riesgo deciden no hacerlo o bien son altamente selectivos. Bajo esta lógica no existe un área que conecte a los prestamistas y a los prestatarios (pobres), dejando a este grueso de población

al Estado, quien subsidiará, sin embargo éste al no tener ninguna postura de proveedor tan sólo subsidia o presta a baja tasa de interés (facilitador). Situación sin condiciones estables ya que estos recursos se ven sujetos a la existencia o a la postura de la administración en turno, y en algunos casos a los procesos electorales coyunturales o bien a la existencia de los recursos.

Para el caso de la Distrito Federal el número de personas que ganan por debajo de lo condicionado para acceder a un programa de apoyo financiero y el número de personas en pobreza, nos indica que virtualmente no hay garantías para una política de vivienda llevada en ambos primeros sexenios. Ello conduciría a una exitosa penetración en la población especialmente los más pobres. Más de la mitad de la población no cuenta con salarios que les permitan acceder a los programas de vivienda recordando que tanto la carencia como el rezago habitacional se encuentra fuertemente marcada en estos extractos sociales.

Gráfica 3.3. Distrito Federal: Proporción de la población en salarios mínimos, 2010.



Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto del INEGI, 2010.

Con relación a la clasificación de la pobreza, la pobreza patrimonial¹⁰ se encuentra más rezagada en relación a la pobreza alimentaria y a la pobreza de capacidades(Véase cuadro 3.1). Para 2008 cerca de la mitad de la población nacional padecía pobreza patrimonial mientras que para el Distrito Federal representaba cerca de una tercera parte, en relación a la pobreza alimentaria y de capacidades se avanzó mediante el estandarte del programa OPORTUNIDADES, Sin embargo, se debe tomar con cautela los datos ya que los pobres resultados de la economía en cuanto a crecimiento y distribución del ingreso se mantuvieron estancados, contraste con avances que tuvieron en la reducción de la pobreza. Damián (2010) afirma que los métodos oficiales sobrestiman la disminución en el tamaño del hogar (o el número de dependientes por ocupado), razón por lo cual se eleva la estimación de la baja en la pobreza.

Debemos considerar, si se mantiene este análisis con relación a los datos oficiales, resulta que cerca de una tercera parte de la población se encuentra en pobreza patrimonial mientras que el rango se eleva a nivel nacional.

Cuadro 3.2.México: Pobreza, diferentes rubros Nacional y Distrito Federal valores relativos.

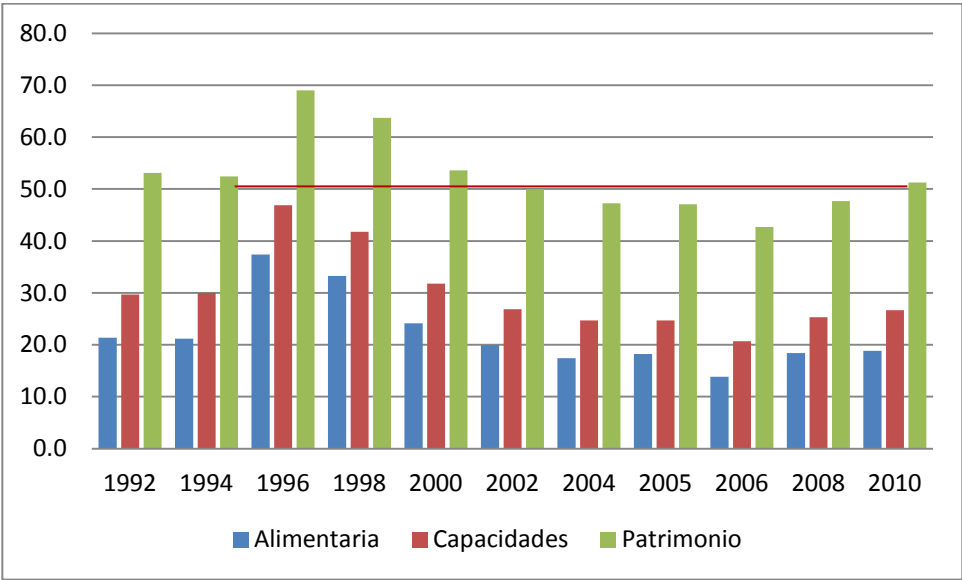
Periodo	Alimentaria		Capacidades		Patrimonial	
	Nacional	D.F.	Nacional	D.F.	Nacional	D.F.
1996	37.4	13.7	46.9	20.3	69.0	47.8
2000	24.1	5.8	31.8	9.9	53.6	28.0
2004	17.4	5.2	24.7	9.8	47.2	28.4
2005	18.2	5.4	24.7	10.3	47.0	31.8
2008	18.2	7.0	25.1	12.3	47.4	32.1

FUENTE: estimaciones del CONEVAL con base en las ENIGH de 1992 a 2008, del XII censo de población y vivienda 2000 y del II Censo de Población y Vivienda 2005

¹⁰El PND 2007-12 define como pobreza patrimonial a la población que si bien puede cubrir sus necesidades mínimas de alimentación, educación y salud, cuenta con un ingreso per cápita que no le es suficiente para adquirir mínimos indispensables de vivienda, vestido, calzado y transporte para cada uno de los miembros del hogar.

Durante la década de los noventa y la actual (véase gráfica 3.3) la pobreza alimentaria y la de capacidades han tenido una tendencia a la baja. No obstante, la pobreza patrimonial reportó la misma proporción en 1994 y 2010, situación que refleja la inexistencia de una política social que haya logrado disminuir este tipo de pobreza, lo que complicara aún más la situación de crecimiento urbano descontrolado, la provisión de servicios públicos así como financiamiento de nuevas viviendas. Aunado a las pocas opciones de empleo bien remunerado ni de capacidades para aprovechar el bono demográfico es decir, la economía mexicana se encuentra en una subocupación de las capacidades de fuerza laboral de ahí que se tenga la misma proporción de pobreza patrimonial a la de 1994.

Gráfica 3.4. Evolución de la pobreza alimentaria, de capacidades y la de patrimonio 1992-2010.



Fuente: CONEVAL(2010).

Si se mira la otra cara de la moneda, la situación empeora encontramos población con vivienda pero se ve sumida en un fuerte rezago, situación que refleja los grandes retos de vivienda. El cuadro 3.3 y 3.4 muestran el porcentaje de la población con las dos carencias más importantes reportadas por la CONEVAL, la primera el hacinamiento y la segunda el drenaje, ambas dictan una

lógica de crisis de suelo y de falta de penetración del Estado en proveer bienes públicos a la población.

Cuadro3.3.Porcentaje de la población que carece hacinamiento.

Periodo	1990	2000	2010
<hr/>			
Distrito			
Federal.	15.4	10.4	7
<hr/>			
Edo.			
México.	24.7	17.5	10.6
<hr/>			
Nacional.	28.7	20	11.8

Fuente: CONEVAL con base en las ENIGH de 1992, 2000 y 2010, los Censos de Población y Vivienda 1990,2000, y 2010.

Cuadro 3.4.Porcentaje de la población que carece servicio de drenaje.

Periodo	1990	2000	2010
<hr/>			
Distrito			
Federal.	7.40	2.50	1.1
<hr/>			
Edo.			
México.	29.50	19.10	9
<hr/>			
Nacional.	40.30	26.90	12

Fuente: Ídem.

Tanto la pobreza urbana como la rural son fuertes lastres que dificultan la aplicación de cualquier política de vivienda. Pareciera un razonamiento común: los más pobres carecen de lo más elemental para sobrevivir y al momento de formular las políticas públicas, ellos se autoseleccionan para no ser beneficiados con los programas gubernamentales.

En teoría, la gran masa de pobres desarticulada, por lo regular cuenta con un bajo nivel de escolaridad, rompen con los lazos de pertenencia en la búsqueda de un mejor lugar de trabajo para mejorar su calidad de vida, se instalan en los lugares más apartados de los centros urbanos o bien, en vecindades gracias al bajo costo de hospedaje. Los pobres silenciosos al no tener las condiciones de

organización se vuelven vulnerables e invisibles para los hacedores de políticas públicas.

Son ellos que buscan diversas formas de lograr un patrimonio bajo condiciones de ilegalidad y poca certeza jurídica, al no ser beneficiados ni por el mercado ni por el Estado, luego construyen viviendas bajo nulos estándares de calidad, los cuales tejen una serie de problemas en la construcción y en la planeación de colonias y barrios pero bajo estos mecanismo de autoproducción han encontrado el único camino de proveerse de una vivienda.

En una clasificación realizada por Kunz y Romero (2008) comentan el resultado de un universo de problemas (véase cuadro 3.5) vinculados a la falta de espacio, a los servicios y la protección, situación que representa una cuarta parte de las viviendas arraigada a esa problemática, escenario encadenado a la crisis del suelo y a la poca participación del Estado. Por otro lado, la carencia de Espacio-protección y servicios-protección, en menor proporción, nos dicta que la autoproducción ha jugado un papel importante en abatir el rezago habitacional no sólo de los pobres si no de la población en general.

Cuadro 3.5. Universo de viviendas con problemas por tipo de servicio.

Problema.	Viviendas.	%
Espacio, servicios y protección.	2,643,145	25
Espacios y Servicios.	1,344,119	13
Espacio y Protección.	933,509	9
Servicios y Protección.	951,971	9
Solo espacio	2,292,275	22
Solo servicios	1,197,633	12
Sólo protección	1,017,822	10
Total.	10,380,474	100

Fuente: Kunz y Romero (2008) con datos de muestra censal 2002.

En términos generales la vivienda sigue la misma línea que las otras necesidades básicas de la población en situación de pobreza. El derecho de una vivienda digna y decorosa se ha truncado. La postura actual del Estado en

resolver el problema continúa igual a la de los años ochenta, de modo que se ha tratado de resolver el déficit por la vía del mercado dejando a los más pobres fuera de los programas estatales. El problema de la vivienda va más allá del déficit existente, a esto se le suma el serio deterioro de estas y la carencia considerable de calidad y cantidad de los servicios públicos, un alto porcentaje de precariedad en la posesión de las viviendas y elevados índices de hacinamiento.

Todo ello se agrava cuando la población con estas dificultades son los más pobres dentro de un contexto de crecimiento de poblacional, encarecimiento de la vivienda, deterioro del salario real, elitismo al otorgamiento de créditos y subsidios, los cuales restringen canalizar cualquier tipo de apoyo hacia esos sectores, (Tello, ,2010, 26).

La sociedad mexicana se encuentra polarizada con el ingreso altamente concentrado, por un lado ganancias importantes hacia los dueños del capital y los secretarios de Estado. De otro, los salarios reales continúan en serio detrimento, poco se podrá combatir a la pobreza a base de programas, si el resto de la política económica y social que se instrumenta promueve la desigualdad (Tello, ,2010, 20).

Un cambio de política de vivienda debe de estar arraigado en la forma de hacer política en el país. De tal modo, que haya una redirección en el empoderamiento del Estado, pactar una la política social y económica a fin de romper las barreras en dirección de los beneficios reales. Esta situación, no sólo explica la dramática situación de la vivienda en México también otras carencias como hambre, educación salud, atacadas bajo lógicas de programas asistencialistas y/o populistas en un escenario económico poco alentador.

A fin, de cuentas la crisis del suelo y la pobreza desdibujaron el peso de la política de vivienda impidiendo beneficiar a más población derivada de la obtusa visión de mercado a través de las inmobiliarias en detrimento de los pobres. Hecho que se agrava con la crisis ambiental del país y planeta entero.

3.2.3 Medio Ambiente.

El crecimiento de las ciudades metropolitanas en México y buena parte de las ciudades en América Latina y Asia han seguido un patrón de expansión en los últimos 40 años, algunos autores citados por el Banco Mundial como Lester Bron y Herbert Girardet describen a las ciudades intrínsecamente antinaturales en el hecho de que requieren de enormes concentraciones de alimentos, agua y materiales para una pequeña área. Aglomeraciones humanas lejanas de que naturaleza sea capaz de proporcionar recursos suficientes para su sostenibilidad,(Stren,311,2001).

Si bien, es cierto las ciudades se encuentran en una inercia donde existe un creciente y un mayor apetito por los recursos naturales, a la par de las inmensas cantidades de desechos, siendo estos las principales preocupaciones sobre la viabilidad a largo plazo de los gobiernos urbanos (Girardet, 12,1992).

En México, los problemas ambientales han crecido en correlación al crecimiento de la población y las innumerables necesidades de ésta, los cambios paulatinos de los escenarios rurales a urbanos han dejado un saldo negativo en los recursos naturales existentes.

La problemática Ambiental es uno de los grandes retos para el gobierno Mexicano con un carácter de urgente, tanto la crisis del suelo, la pobreza y la crisis ambiental parecen fuertes limitantes salidos de la misma vaina. Es decir, bajo contextos de Estados en plena formación y con la revalidación de sus democracias.

El tema ambiental en México parece haberse rezagado en relación a otras problemáticas urbanas, como la pobreza, la alimentación o la educación,. Simplemente, la problemática ambiental fue tratada como parte del modelo económico donde se legitiman la explotación ilimitada de los recursos o que ante un problema de costos, las empresas y los vehículos puedan contaminar el agua y/o el aire. Sin considerar que debieran retribuir a la naturaleza por el daño

provocado simplemente bajo la tesis “pagar por contaminar” de manera que estuvo apoyada por instituciones internacionales.

En relación, al tema de estudio vivienda/medio ambiente, se habla de una crisis ambiental sumada a la tercia de los principales retos que debe afrontar el Estado Mexicano ante un nulo interés de modificar la forma de combatir la problemática habitacional. Si bien, la crisis ambiental encierra problemáticas en común con la vivienda, de ahí que la crisis de suelo y la pobreza se interconecten directamente. De tal manera, que existe una estrecha relación entre la crisis de suelo urbanizable y los problemas de salud derivados de fuertes focos de contaminación ambiental que afectan a la población, específicamente a los más pobres.

Casos internacionales, como nacionales sobran, por citar algunos; en Brasil durante 1970 en un pueblo popular se derramaron cerca de 700 litros de gasolina a las tuberías subterráneas, iniciando un incendio que arrasó completamente 600 viviendas y matando a 100 personas, (Stren,2009) o bien, el caso del brote de Influenza que presuntamente se inició en Emiliano Zapata, Veracruz, poniendo los reflectores internacionales en la demarcación, donde se elaboraban prácticas de crianza y producción de carne porcina mediante deficientes evaluaciones de protección al ambiente. Se contaminaron los ríos y el aire de las comunidades cercanas a la colonia, lugar donde laboran rastros y fabricas cárnicas,(Mileno, 2009).

Aunque en contextos probablemente distantes ambas realidades ponen de manifiesto la conjugación de las tres grandes retos de los gobiernos actuales en materia de crecimiento urbano. La interacción de viviendas con ambientes hostiles causados por la industria parece común en las economías latinoamericanas donde el papel de los gobiernos debe ser clave para detener la aparente anarquía urbana en términos de planeación.

Para el caso de México y particularmente en el Z.M. de la Ciudad de México, tanto las políticas regionales como federales encontraron una fuerte limitante en relación la crisis ambiental.

Diversas zonas calificadas como suelo de conservación o áreas naturales protegidas fueron puestas a presión ante el crecimiento de la mancha urbana bajo los esquemas de asentamientos irregulares como las operaciones del sector inmobiliario especulativo. La política federal con un uso extensivo de tierras puso de manifiesto no sólo la crisis de suelo sino también subrayó la crisis ambiental ambas perfectamente ligadas.

Se incentivando el uso de automotores para poder acceder a los centros de trabajo, cada vez más lejanos, sin ningún tipo de política transportaría que integrara la movilidad de la fuerza de trabajo hacia los centros laborales. La destrucción de zonas agrícolas para dar paso a manchas urbanas con exigencias amplias en el sentido de los servicios públicos y la inexistencia de planes que apoyaran áreas verdes en zonas específicas conurbadas.

Vázquez y Romero (1999) señala que tan solo en el Valle de México desaparecieron en las ultimas 4 décadas 30 % de los bosques naturales y se fragmentaron a niveles críticos las poblaciones de flora y fauna silvestres, a consecuencia de la expansión urbana derivado de la dinámica demográfica.

En el cuadro 3.6 se puede ver como los municipios conurbados crecieron arriba de 4.1 % en términos de población durante la última década del siglo XX y la primera década del Siglo XXI. Situación que planea que la explosión demográfica ocurrió en los márgenes de la Ciudad de México.

Cuadro 3.6.ZMCM: Tasas de crecimiento demográfico,1990-2010.

negativas	0-2	2.1-4	<4.1
Álvaro			
Azacapotzalco	Obregón	Tláhuac	Milpa Alta
Benito Juárez	Tlalpan	Xochimilco	ZM
La			
Magdalena			
Coyoacán	Contreras	Cuajimalpa	Atenco
Cauhtémoc	Naucalpan	Huixquilucan	Chalco de Solidaridad
GAM	ZM	ZM	Coacalco
Netzahualcóy			
Iztacalco	otl	Huixquilucan	Cocotitlán
Iztapalapa	Naucalpan	Tezoyuca	Cuautitlán
Miguel		Atizapán de	
Hidalgo	Tlalnepantla	Zaragoza	Huehueteca
Venustiano			
Carranza	Chalco	Teotihuacán	Isidro Fabela
		Cuautitlán Izcalli	Ixtapaluca
		Mechor Ocampo	Jilotzingo
		Coyotepec	La paz
		Chiautla	Nextlalpan
		Nicolás Romero	Temamantla
		Chiconcuac	Tepoztlán
		Papalotla	Tultepec
		Acolman.	Tultitlan
		Zumpango	
		Tecamac	
		Ecatepec	
		Chicoloapan	
		Jaltenco	
		Texcoco	

Fuente: Elaboración propia con datos de Martha Scheingart (2009) e INEGI.

En relación a la tasa de crecimiento de la ZMCM en términos de superficie urbana, se da una tendencia hacia la baja. No obstante, seguirá creciendo y de no modificarse la inercia habitacional habrá más barrios y colonias sumergidos en la irregularidad. Seguido de fuertes limitantes en la captación de servicios públicos bajo ambientes hostiles generadores de externalidades negativas hacia los pobladores.

Dicha expansión tuvo lugar en municipios ubicados al norte de la capital mexicana cuya tasa de expansión urbana fue entre 1.01 y 3 % entre los que destaca Ecatepec, Cuautitlán Izcalli, Netzahualcóyotl y Tultitlan. Mientras que municipios como Atenco y Cuautitlán supera el 3 %, para la Ciudad de México las tasas de crecimiento de las delegaciones de Milpa alta Tláhuac y la Magdalena Contreras son las delegaciones que tuvieron una importante expansión urbana (véase cuadro 3.7). Hay que apuntar que dichas delegaciones cuentan con suelo de conservación situación alarmante ya que sigue la expansión urbana en detrimento del suelo de conservación.

Cuadro 3.7.ZMCM: Tasas de crecimiento de la superficie urbana, 1990-2010.

Cero	0-1	1.01 a 3	<3.01	Reciente conurbación	Sin información
		La			
Álvaro		Magdalena			Atizapán
Obregón	Tlalpan	Contreras	Tláhuac	Jilotzingo	de Zaragoza
Cuajimalpa	Coyoacán	Xochimilco	ZM	Isidro Fabela	Jaltengo
Miguel			Tepozotlán		
Hidalgo	Iztapalapa	Milpa Alta	n	Huehuetoca	Zumpango
Azcapotzalco	Iztacalco	ZM	Nextlalpan	Coyotepec	Acolman
GAM	ZM	Nicolás Romero	Tecamac	Teotihuacan	Ixtapaluca
Cuauhtémoc	Naucalpan	Cuautitlán Izcalli	Coacalco	San Martín de las Pirámides	Chalco
Benito Juárez	Tlalnepan	Tultitlan	Cuatitlán	Tezoyuca	
Venustiano Carranza	Melchor Ocampo	Tultepec	Atenco	Chiautla	
ZM	Papalotla	Ecatepec	Chicolopan	Chiconcuac	

Huixquilucan	Texcoco	Chimalhuacán	Chalco de Solidaridad
		La paz	Cocotitlan
		Nezahualcóyotl	Temamatla
		Teoloyucán	

Fuente: Elaboración propia con datos de Martha Schteingart (2009) e INEGI.

Martha Schteingart, (2009) señala que el marco jurídico ha influido directamente en la forma de planear la ciudad. Es decir, hay poca claridad entre la legislación urbana y nula coordinación con la legislación ambiental que se complica aún más con la ley agraria cuyo resultado es una difícil praxis en términos de vincular el marco jurídico que coordine un desarrollo urbano integral. Derivado de una protección ambiental exitosa. La poca claridad y las extensas contradicciones dificultan su aplicación

A este escenario sumamos la difícil relación de las organizaciones civiles de comuneros/ejidatarios con el Gobierno y las desarrolladoras inmobiliarias de presión al alza en los precios de suelo de la periferia.

Por otro lado, la política regional como ya había apuntado intento crear incentivos para detener la expansión urbana bajo esquemas de redensificación de las delegaciones centrales de la capital mexicana. Sin embargo, en paralelo se llevó a la práctica las políticas de regularización básicamente registrando zonas federales en manos de privados, mediante la formulación de lo legal e ilegal pero que a final de cuentas beneficio a población de entre 1.6 y 3 vsm.

Audefroy (2009) señala que este tipo de programas beneficio a familias de recursos limitados y resulto en términos de costos mucho menor de subsidiar a la vivienda. Así, una empresa inmobiliaria infla el precio por m^2 unos 8 mil pesos en promedio argumentando el costo de la construcción, el suelo, la escrituración, los permisos y la gestión, en tanto, bajo los programas de mejoramiento de vivienda oscila entre 1,800 pesos y 2, 000 pesos con acabados, porque no se considera el

precio del suelo, permisos y gestión .El programa permitió mejorar viviendas precarias, construir habitaciones adicionales y densificar tejidos urbanos sin hacer crecer la mancha urbana.

Hay que recordar que la Ciudad de México sufre un desbordamiento urbano, el cual es fácilmente perceptible en las zonas periféricas de la urbe. Datos de la SEDUVI contaron en 1998 11,512 viviendas construidas en barrancas, la delegación Álvaro Obregón se asentaban el mayor número de viviendas, bajo un escenario de recursos y aptitudes limitados de los programas hacia los más pobres. Adicionando la falta de coordinación de las autoridades, fueron el resultado de este escenario urbano, (véase cuadro 3.7)

.CUADRO 3.8.Ciudad de México: Número de viviendas en Barrancas.

Ubicación	No. Viviendas en Barrancas.
Álvaro Obregón	3,862
Cuajimalpa	498
GAM	1,041
La Magdalena C.	1,124
Tlalpan	96
Iztapalapa	4,476
Xochimilco	353
Milpa Alta	62
Total.	11,512

Fuente: Estudio de caracterización y diagnóstico de asentamientos humanos ubicados en las barrancas del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 1998

CUADRO 3.9.Ciudad de México: Número de viviendas en Alto riesgo.

Ubicación	No. Viviendas en alto riesgo	%
Álvaro Obregón	900	63

Cuajimalpa	207	15
GAM, Tlalpan, Iztapalapa y Milpa Alta.	174	12
La Magdalena C.	141	10
Total.	1422	100

Fuente: ídem.

Es una realidad, la población de escasos recursos ha encontrado en los suelos de conservación una salida a sus necesidades de vivienda, datos de la CORENA apuntan que en los últimos 10 años se han perdido 4,796 Ha. de suelo de conservación a través de la invasión de terrenos (Audefroy, 2009).

El tema ambiental no sólo está acotado al uso extensivo y a la invasión de suelo de conservación. Sin embargo, se ha puesto a presión por las políticas públicas aplicadas en los últimos 10 años. Factores como la explotación del agua, problemas de drenaje, generación de desechos sólidos, contaminación atmosférica son retos en aumento dentro de la misma cuantía que la metrópoli mexicana, lo haga. Invitando a tomar planes de acción para fortalecer a los gobiernos locales capaces de controlar los patrones de desarrollo espacial. Los usos de suelo, mejorar las condiciones de vida de los grupos más necesitados, fomentar programas adecuados de transporte, suministrar servicios de manera adecuada (bienes públicos) mediante una coordinación con el gobierno federal y la sociedad civil a través de un Estado empoderado que propicie tal escenario.

Los temas ambientales como apunta Bajer (1989) son bastante complejos e incluyen tanto elementos físicos como sociales. Por lo que, la forma como en general se organiza la administración pública, de manera sectorial y vertical, con pocas vinculaciones horizontales, conduce a la fragmentación de los problemas ambientales y a tratar los síntomas, lo cual, resulta inadecuado para frenar una problemática amplia y compleja.

Es un hecho que el Valle de México ha perdido su balance ambiental o quizá este nunca ha existido en la historia moderna. La necesidad de crear las condiciones para los enfoques políticos y académicos alcancen una comunión que permita crear escenarios donde el crecimiento urbano se haga bajo un marco normativo que favorezca al grueso de la población y evite en lo necesario la degradación del medio ambiente.

La tendencia actual apunta que habrá mayores hogares derivado del bono demográfico, esto sugiere más viviendas y por consecuencia más recursos tanto naturales como económicos. Empero, la escasez de recursos naturales puede sugerir un reto mayúsculo. Se alude en este apartado en detener las tendencias crecientes de uso de suelo extensivo virando hacia el mejoramiento urbano en el sentido de una ciudad vertical incluyente y moderna.

De no hacerlo, los costos pueden ir no sólo en el encarecimiento de los servicios urbanos sino el importante desfalte de esto sugerirá para las finanzas públicas en términos de recaudación o bien, la pérdida de productividad en relación al traslado de la fuerza de trabajo entonces deberá cubrir largas distancias a diario.

La crisis ambiental es un tema que no debe ignorarse y peor aún darle un tratamiento sintomático, esta debe estar presente en las agendas de política pública de los gobiernos federales y tiene que ser tema central en los planes de desarrollo económico. De ahí el fracaso de la política pública en términos de vivienda ya que el discurso ambiental sólo quedó reflejado en el propio discurso de los programas impresos. Esto no se tradujo en un cambio perceptible, derivado de la naturaleza de la política pública en vivienda.

A modo de conclusión aquí sólo se esboza como la pobreza, la crisis de suelo y la ambiental se conjuntaron como una verdadera limitante en la política pública y que en los años venideros son fuertes retos a vencer. No sólo si se pretende seguir con la misma lógica de las políticas públicas de vivienda que así pareciera, sino como un cambio integral y un primer paso hacia un cambio de paradigma a

largo plazo, solución desde dentro e incluso para devenir en un cambio de modelo económico. ®

Conclusiones generales.

A poco más de 30 años de que se implementaran las políticas ortodoxas de libre mercado cuyo objetivo pretendía reformar al Estado con el simple propósito de crear una economía más competitiva y estable, las carencias sociales no han cesado, los signos de pobreza patrimonial siguen manifestándose de manera alarmante tanto en escenarios urbanos como rurales. Son muestra clara del terrible deterioro de la economía familiar, la incesante necesidad de vivienda digna refleja el escenario real de la economía mexicana, la lógica mercantil con la que se ha tratado de dar solución al problema ha presionado a la marginalidad a los grupos menos favorecidos. Situación que ha provocado que los gobiernos urbanos elaboren innumerables planes y programas para garantizar las condiciones necesarias para que el grueso de la población acceda a la vivienda sin resultados favorables.

Bajo la primicia que ni el Estado ni el mercado han logrado reducir la brecha entre la demanda y la oferta habitacional durante más de tres décadas. Las políticas habitacionales aplicadas durante la primera década tan sólo reprodujeron el mecanismo mercantil hacia la vivienda trayendo escenarios de anarquismo urbano y exclusión social

La hipótesis a la que se aludía al inicio de este trabajo subrayaba la paupérrima postura del Estado bajo un contexto de libre mercado, cuya actitud permitió que una gran cantidad de carencias se matizaran al momento de proveer vivienda al grueso de la población.

Las conclusiones y los resultados aquí planteados surgen de analizar la estadística que se presentó a lo largo del trabajo y tiene como telón de fondo un Estado inmerso en una lógica de desregulación y descentralización. El discurso del gobierno federal sobre el éxito obtenido en el sector durante los primeros años del siglo, detona el interés de analizar el sector habitacional.

Aunque los resultados y el argumento que sustenta este éxito, se puede enmarcar en cierta veracidad parcial dado los objetivos y modos de ejecución planteados por el propio gobierno federal, en el sentido más técnico.

Ello no reflejó de ninguna manera beneficios a los más pobres ni generó suficientes efectos multiplicadores a la economía, ya que estuvo sustentada meramente en la reingeniería financiera y no en los engranes reales de la economía desvinculando todo contexto urbano.

De ahí, señalamos la postura del Estado parcialmente fracasada en el sentido de no lograr que la inversión penetrara a los núcleos más bajos de la sociedad. Así, la oferta colocada creó una cadena de dificultades que limitaron la política habitacional al final del periodo.

Las dificultades llegaron en racimos, en términos de crecimiento urbano, acceso a servicios básicos, encarecimiento de transporte uso exponencial del auto transporte, destrucción de suelo de conservación y escenarios de corrupción en la tenencia de la tierra, fue el común denominador de la política de vivienda.

La autoproducción de vivienda se mantuvo como el principal mecanismo de las familias mexicanas en satisfacer la necesidad de vivienda. Las políticas aplicadas se sujetaron a la estructura de mercado es decir, bajo estándares de oferta poco atractivas cuyo resultado fue una sobre-oferta, derivando serios problemas de carácter financiero por parte de las constructoras. Vinculado al detrimento del ingreso real de las familias mexicanas marcaron el contexto de la década de 2000.

El análisis del clima macroeconómico justifica ampliamente porque las familias mexicanas prefieren mecanismos de autoproducción de vivienda por su característica de autonomía y certidumbre. Así, se traduce en tiempos relativamente largos y costosos pero que sugieren una solución preferible ante la paupérrima oferta institucional existente.

Usar a la vivienda como un producto de mercado y no como una necesidad básica, sentenció la exclusión para los más pobres lo que lleva a estos razonamientos.

El objetivo marcado en este documento se esgrimía en analizar la política de vivienda aplicada durante la década inicial del siglo XXI cuyo escenario nos permiten acuñar los siguientes razonamientos:

-El Estado ha mantenido un papel indirecto con el sector de la vivienda, mediante la colocación de créditos a través de sus institutos de vivienda. Dejando la planificación urbana y el control del precio del suelo a manos de particulares mediante acuerdos informales, lo cual generó la anarquía urbana y la segregación social.

-La oferta de vivienda institucional se encuentra ampliamente centralizada aumentando los incentivos para que la población prefiera la autoproducción como mecanismo principal de acceso a la vivienda.

-Los actuales procesos de legitimidad de suelo están dictados bajo normas civiles de la informalidad a la formalidad, de lo ilegal a lo legal y de la marginación a la pertenencia, lo cual provoca anarquía en el crecimiento urbano.

-Aunque la tasas de crecimiento se encuentran con tendencia negativa. Esto no sugiere que el número de hogares se irá reduciendo, al contrario habrá más familias pobres, lo que se traduce en fuertes necesidades de vivienda accesible para los sectores menos favorecidos.

-La existencia de trabajadores formales con oportunidad de acceder a un crédito hipotecario, dado el escenario económico no sugiere que los trabajadores realmente accedan al crédito. De esta manera, se aumenta el rezago habitacional y provoca que el entorno urbano se vea presionado ante el crecimiento de vivienda informal por parte de los trabajadores formales e informales.

-El estancamiento del salario real y el empobrecimiento de las familias excluye de manera absoluta el acceso a la vivienda formal.

-La Formación Bruta de Capital (Inversión) mantiene el componente cíclico de la economía lo que sugiere que la construcción de vivienda está fuertemente ligada al crecimiento de la economía. Se le compara con la variación de la Formación Bruta de los Hogares, ésta se ha mantenido estable reflejando que los hogares construyen sus viviendas de manera estable bajo nulos factores de riesgo.

Si bien, esta tesis surge del debate actual sobre el cuestionamiento del tamaño de la economía y el derecho a la vivienda vinculado al derecho a la ciudad. Paralelamente, se debe replantear la importancia de entender que las ciudades son el centro de importantes hechos, así como de alguna manera marcan el rumbo de una nación, comprenden su funcionamiento y su transformación pieza clave para diseñar mecanismos que incentiven a las urbes mexicanas a convertirse en ciudades globales.

La desigualdad patrimonial puede muy bien plasmar la realidad económica. Incluso más que el ingreso real ya que esta refleja la calidad de vida de la población, entrelazando una serie de tópicos como la sanidad y la seguridad. Tan sólo la vivienda entrelaza una serie de argumentos que deben ser atendidos desde un enfoque multidisciplinario, es decir a través del desarrollo social, urbano y económico.

El modo de atacar la creciente necesidad de vivienda provoca un replanteamiento sobre el papel del Estado hacia una ciudad más integral en aras de potencializar las economías regionales. A modo, de reconstruir el tejido social y crear ciudades bajo un bienestar social generalizado

Los retos son numerosos, y el atraso es significativo. Sin embargo, el avance experimentado durante los diez años no puede tacharse de pérdida. Si bien, el Estado prefirió que el sistema financiero fuera el que detonara el acceso a la vivienda sin ningún esquemas de desarrollo social y urbano. Debemos acotar

que el Estado reformuló el sector habitacional. Ello será tarea de académicos y ciudadanos en manifestar la insostenibilidad de las actuales políticas, así como la urgencia de virar la política habitacional hacia una política más social, e incluyente. Bajo estándares de control de crecimiento urbano que aminore en lo posible las externalidades negativas y el deterioro ambiental

El Estado y la sociedad no solamente están ligados, sino que cada uno ayuda al otro a re-generar, fortalecer y transformarse. Crear una ciudad participativa debe estar centrado en reconstruir el tejido urbano, mediante la elaboración de identidad y el fortalecimiento de la democracia.

A continuación, se elaboran algunas propuestas que surgen con el sentido de fomentar un sector habitacional más integral en vías de crear un escenario donde se pueda dar la transición de una ciudad globalizada a una ciudad global.

1. La autoproducción así como la producción social de vivienda debe ser tomada en cuenta como un mecanismo de producción de vivienda en México, representa una fuerte válvula hacia la presión de demanda existente, su detonación provocara innumerables efectos multiplicadores de economías locas así como un incremento de bienestar social, que traerá consigo una serie de virtudes, fortaleciendo la relación Estado- Sociedad.
2. El diseño de políticas públicas deberá considera no sólo apoyo al crédito y al subsidio si no crear acuerdos institucionales con universidades e institutos para la asistencia técnica de los beneficios económicos.
3. Las microfinancieras deben ser cuidadosamente evaluadas que cumplan con los requerimientos legales en su operatividad en el sentido de potencializar la inversión en vivienda. Así como dispensor del crédito siempre y cuando existan mejores mecanismos de seguimiento y transparencia en los mecanismos de asignación.
4. Mejorar la Oferta, implica atender las características esenciales en el sentido de acoplar a las necesidades reales de la población y no bajo esquemas de industrialización

5. El sector público será elemental en el sentido de mejoramiento y mantenimiento de las estructuras que den sostenibilidad y sustentabilidad al desarrollo urbano.
6. En manos del Estado está la responsabilidad para designar los recursos y vigilar su uso de manera adecuada. En el sentido de crear ciudades que detonen el bienestar social de la población.
7. La sociedad civil tiene entera responsabilidad ante la intervención del Estado en determinar y diseñar las políticas que construyan un modelo propio de ciudad.
8. El cambio de un nuevo paradigma en apoyo a la autoproducción y la producción social de vivienda como mecanismos centrales de construcción popular.
9. El poder ciudadano habrá de demandar al Estado crear instituciones formales que vinculen a la sociedad, a las empresas y al propio Estado cuya tarea será identificar las carencias del modelo de construcción de vivienda vigente.
10. El control de precios del suelo aminorará la especulación generada de la construcción extensiva de vivienda detonará precios accesibles y un control de la explosión de urbana actual.
11. Aunque aún se encuentra en amplio debate la producción vertical de vivienda dibuja una buena solución ante la eventual crisis de suelo urbanizable el uso excesivo del auto y del importante costo que representa para Estado el crecimiento de ciudades horizontales.
12. La coordinación de las instituciones a nivel local regional y federal será clave en la acuñación de una nueva política de vivienda que integre factores jurídicos políticos, sociales y ambientales.

En términos generales la política pública de vivienda encontrará una mayor efectividad si se diversifica los medios de propagación de recursos Tal vez la aplicación de vales, ayudas fiscales, sistema jurídico eficaz, programa de rentas, logren que en el corto plazo se pueda disminuir el fuerte rezago habitacional, Dejar que el sistema financiero y al mercado coordine el acceso a la vivienda,

centra el error mortal de la política de vivienda aplicada durante la administración Fox-Calderón.

Bibliografía.

Adame, Francisco *et al.* (2004), "El sector público y la inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España", Instituto de estudios fiscales núm. 17, pp. 1-40.

Amartya Sen y Martha Nussbaum (1996) Comp. "*La calidad de Vida*", Fondo de Cultura Económica, México, pp. 588

Andrade, Jorge y Carballo Everardo (2011) "La vivienda popular en México. Retos para el siglo XXI Universidad Autónoma Metropolitana.

Ayala, José "Economía del sector público mexicano" (2001), Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Economía, pp.815.

Boils, Guillermo (2004), "El Banco Mundial y la política de vivienda en México", Instituto de Investigaciones Sociales. Año 66 núm. 22 México, pp. 345-367.

BBVA Bancomer (2010), "*Situación inmobiliaria en México*", México, Servicios de Estudios Económicos, enero 2010

Blanchard, Oliver, (2006) "Macroeconomía" Traduc. Rabasco Esther. 4ª. ed. Pearson, Education, Massachusetts Institute of Technology. FALTA LA CIUDAD

Camagini, Roberto (2005), "Economía Urbana" Traduc. Galletto Vittorio, *Pearson Education*, Madrid, pp. 303.

Catalán, Rafael, (1993), "Las nuevas políticas de vivienda", Fondo de Cultura Economía, México, pp. 243.

Cordera, Rolando (2004) "Después del Neoliberalismo: el Estado frente a la democracia y la cuestión social. Desafíos de la globalización", Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Economía, México. v.1 Núm. 1

Cortes, José Luis (2001) "Reflexiones sobre el problema de vivienda en México" en revista mensual *Casa del Tiempo* Octubre. Universidad Autónoma de México.

Comisión Nacional de Vivienda (2008) “Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un desarrollo habitacional sustentable”, México.

Comisión Nacional de Evaluación de la política de Desarrollo Social (2012),”Informe de evaluación de la política de desarrollo social en México ,2012” México,

Consejo Nacional de Organismo Estatales de Vivienda A.C (2011) “La situación de la vivienda en México, Síntesis de Problemática y Propuestas”, Estadísticas. Diciembre.

Cruz, María Soledad (2000),”Crecimiento urbano y poblamiento en la ZMCM. El perfil del nuevo milenio”, México, Universidad Autónoma Metropolitana Vol. 17 No 103 pp.43-53.

Cruz María Soledad (2000) “Periferia y suelo urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México”, Sociología Núm.42 pp. 59-99.

Dantas Fagner, (2003) “De la intervención practica a la práctica política: El urbanismo en el Mundo”, Urbano, año 6 núm.8 Universidad del Bio Bio, Santiago de Chile pp.82-92.

Duhau, Emilo y Giglia Ángela (2004),”Conflictos por el espacio y orden urbano, Estudios Urbanos y Demográficos”, Colegio de México. Núm. 56 pp. 57-288.

Encinas, Alejandro,(2004),”La gestión de la izquierda en el Gobierno de la Ciudad de México. Departamento de sociología Rural, UACH. México pp. 33-48.

Escallón, Clemencia y Rodríguez, Diana (2010)”La pregunta por la calidad de vivienda: ¿Quién las hace?, ¿Quién las responde? “, Colombia. Universidad de los Andes.

Flores, Liliam, (2009),”La vivienda en México y la población en condiciones de pobreza”, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública Núm. 63.

Freire, Mila y Richard Stren (2001) "Los retos del gobierno urbano" .México Instituto del Banco Mundial y Alfaomega pp. 400.

Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa y SHF "Estado Actual de la Vivienda en México (2006 -2010)"

Garza, Gustavo y Martha Schteingart (2010)" Los grandes problemas de México" México, Colegio de México. v.2,.

Guerra, Luna de, Alfonso (1997) "La relevancia Macroeconómico de los Bienes Raíces en México", Dirección General de Investigación Económica, Banco de México Núm. 9707.

Hasting, I (2008) "El problema cualitativo en la producción de hábitat popular en la ciudad de México: Análisis cualitativo de la vivienda popular", Informes de la Construcción, México, Universidad Nacional Autónoma de México.

Hernández Enrique (2003) "Globalización desigualdad y pobreza: lecciones de la experiencia mexicana" Universidad Autónoma Metropolitana, División de ciencias sociales y humanidades plaza y Valdez,.

Hiernaux Daniel y Francois Tomas, comps. (1994) Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades : el caso de la Ciudad de México División de ciencias sociales y artes de diseño. México, Universidad Autónoma Metropolitana,pp.154.

Huerta, Arturo (2010) "La crisis en EUA y México: La dificultad de su salida", Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Economía, México,.pp. 313.

Huerta Arturo (2010), "Hacia el colapso de la economía mexicana", Diagnostico, pronostico y alternativas, Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Economía, México 2010, pp. 277.

Ibarra, Alejandro (2008), "Suelo urbano y suelo de propiedad ejidal y comunal, un antagonismo que es posible revertir, Revista de la procuraduría Agraria, Estudios Agrarios, Año 14, Núm. 38, pp. 53-129.

Iracheta, Alfonso (2006), "Territorio en crisis: una política de Estado para regiones y ciudades, ¡ya!" Red Mexicana de Ciudades hacia la Sustentabilidad/ El colegio mexiquense. Red Mexicana de Instituciones Municipales de Planeación, México,.

Iracheta, Alfonso (2003) "Mecanismos para enfrentar la pobreza urbana hacia una política de suelo para las ciudades de América Latina, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos CEPAL, Chile,2013.

Iracheta Alfonso (2008) "Zona Metropolitana del Valle de México: crisis y oportunidad, Revista de la Procuraduría Agraria, Estudios Agrarios Año 14, Núm.38 pp.23-44.

Iracheta Alfonso y Susana Medina, Coord. (2008). "Irregularidad y suelo urbano ¿Cómo incidir en las prácticas sociales y hacia dónde dirigir las políticas públicas en México para enfrentar dicho fenómeno?": memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano. Colegio Mexiquense, pp. 581.

Laos, Enrique y Jorge Roa (2003) "Globalización, desigualdad y pobreza: lecciones de la experiencia mexicana" Colección CSH Plaza Valdés pp. 271.

Kunz Ignacio y Romero Irma (2008)"Naturaleza y dimensiones del rezago habitacional en México, Economía Sociedad y Territorio. v. 7, Núm. 26, pp. 415-449.

Mesa, Laura de, y Aurelia Valiño (2001) "Política de vivienda: Aspectos teóricos y características en Europa y España", Documento de trabajo Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad Complutense de Madrid, España. No 27.

Ortiz, Enrique (2007) "Políticas de vivienda en México, Impactos y Perspectivas (1997-2007)" Hábitat International Coalición.

Orive, Adolfo (coord.), (2011) "Una alternativa para México" Fundación México Social Siglo XXI A.C México.

Paquette, Catherine y Sánchez Mabel, (2009) "Producción masiva de vivienda en la Ciudad de México: dos políticas en debate" Centro h, revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos No.3 .pp15-26.

Preciado, Rafael (2009) "La política de vivienda implementada por los gobiernos de Acción Nacional" México, Papeles para la reflexión, Fundación Rafael Preciado Hernández Año II Núm. LXX.

Presidencia de la Republica, Informa varios informes 2000-2012.

Schteingart, Martha y Graizbord Boris, Coord.(1998), "Vivienda y vida urbana en la ciudad de México": la acción del INFONAVIT, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, Colegio de México, México, pp. 446.

Schteingart Martha y d'Andrea Luciano (1991) "Servicios Urbanos, gestión local y medio ambiente", Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, Colegio de México, México, pp. 479.

Schteingart Martha y Clara Salazar (2008) "Expansión urbana, sociedad y ambiente. El caso de la ciudad de México. Estudios Demográficos y Urbanos, Colegio de México pp.201

SEDESOL, (2001), "Programa de Sectorial de vivienda (2001-2006)", Secretaria de Desarrollo Social, México.

Soledad, Adriana (2009) "Políticas de Vivienda para personas de escasos recursos en México", Instituto de Estudios Urbanos, Colombia.

Stiglitz, Joseph (2003) "La Economía del Sector Público", 3ª. ed. Traduc. María Esther Rabasco y Luis Toharia, Antoni Bosch, Barcelona, 1997, pp. 1997

Tello, Carlos. (2007) "Estado y desarrollo económico: México 1920-2006" Facultad de Economía, México.

Torre Leonardo (2009) "Determinantes macroeconómicos de la inversión residencial en México, 1980-2004", Análisis Económico Núm.55 vol. XXIV.

Torres, Rino y Eibenschutz Roberto, (2005) "Dimensiones e impactos macro y microeconómicos de la producción social de vivienda en México", Universidad Autónoma Metropolitana, Estudios Metropolitanos, México.

Ultría, D. Rubén (1966) "Los factores estructurales del desarrollo y el problema de la vivienda en América Latina, Boletín Económico de América Latina ,v.11. Núm. 2, octubre de 1966, pp.246-275

Varían Hal, (2011) "Microeconomía Intermedia: Un enfoque actual" traduc. Ma Esther Rabasco y Luis Tohaira, Antoni Bosh, 8ª ed. Barcelona ,pp. 818.

Villar, Alberto, (2007), "Política de vivienda en México de la constitución de 1917 a la Globalización", España, Universidad Politécnica de Madrid.