



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

***CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
DESHABITADA EN FRACCIONAMIENTOS INCONCLUSOS.
FRACCIONAMIENTO LAGOS, TORREÓN, COAHUILA, 2010-2014.***

**TESIS
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
MAESTRA EN ARQUITECTURA**

Presenta:
ARQ. MILDRED IBARRA ALTAMIRANO

Director de Tesis

Mtro. Francisco Morales Segura, Facultad de Arquitectura

Comité Jurado

Dr. Marco Rodolfo Bonilla González, Facultad de Arquitectura

Mtra. Lucia Constanza Ibarra Cruz, Facultad de Arquitectura

Mtro. Héctor Segura Carsi, Facultad de Arquitectura

Mtro. Javier Velasco Sánchez, Facultad de Arquitectura

México, D. F., Enero de 2016



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.



INSTITUTO
DE INVESTIGACIONES
HISTÓRICAS



FES Aragón



En memoria de mi padre, que sabía que el corazón se encontraba a la izquierda... José Ángel “el zurdo Ibarra”.

Agradecimientos

A mi madre María Amelia Altamirano Treviño, por su apoyo incondicional y amor
A Jhonatan, por su ternura
A mis hermanos Mely, Ale y Martí, por estar
A mis sobrinos Carlo, Nat, Aharón y Andrea, por alegrarme la vida
A mis abuelos Ramona y José, por cuidarme desde el cielo
A mis abuelos Lupita y Porfirio, por rezar por mí
A mi familia: tías, tíos, primos y cuñados
A mis amigos de Torreón, Gaby, Ross, Tony, Beto, Chris, Nadia, Lore y Daniel, por su cariño
A mis amigos del DF, Ofé, La Mar, Rober, Pachi, July, Juan Carlos, Manuel, Miguel, Mariana, Mario,
María, Melisa, Edgar, Isra, Romy, Pierre, Oscar y Quetzal, por los momentos juntos
A mi tutor Francisco Morales Segura, por su paciencia
A mis profesores de la maestría de EPA, en especial a Hermilo, Díaz Mora y Lucía, por su apoyo moral
A mis sinodales Marco, Héctor y Javier
Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología por su apoyo
A la UNAM, por dejarme crecer

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 1. Conceptos de análisis para la vivienda de interés social y las políticas públicas

| | |
|--|----|
| 1. Definición de vivienda de interés social..... | 16 |
| 1.1. Sinopsis histórica de la vivienda social..... | 20 |
| 1.2. El problema de la vivienda de interés social..... | 24 |
| 1.3. La vivienda como mercancía..... | 27 |
| 1.4. La vivienda social actual..... | 33 |
| 1.5. Origen de los fraccionamientos de vivienda de interés social..... | 36 |
| 1.6. Políticas públicas en la vivienda de interés social..... | 38 |

CAPÍTULO 2. Instituciones gubernamentales y empresas privadas en la producción de la vivienda de interés social

| | |
|---|----|
| 2. Producción industrializada de vivienda..... | 46 |
| 2.1. Formas de producción de vivienda y su adquisición..... | 47 |
| 2.1.1. Sedesol..... | 49 |
| 2.1.2. Fonhapo..... | 49 |
| 2.1.3. Infonavit y Fovissste..... | 50 |
| 2.1.4. SHF..... | 54 |
| 2.1.5. Conavi..... | 55 |
| 2.2. Principales empresas desarrolladoras de vivienda de interés social en México..... | 56 |
| 2.2.1. Desarrolladora Sare..... | 59 |
| 2.2.2. Desarrolladora Casas Geo..... | 61 |
| 2.2.3. Desarrolladora Urbi..... | 63 |
| 2.2.4. Desarrolladora Ara..... | 64 |
| 2.2.5. Desarrolladora Homex..... | 66 |
| 2.3. El impacto de la especulación inmobiliaria de las desarrolladoras de vivienda de interés social en México..... | 70 |

CAPÍTULO 3. La vivienda de interés social deshabitada en México

| | |
|---|----|
| 1. Características y efectos de la ocupación de la vivienda de interés social en desarrollos inconclusos..... | 74 |
| 3.1. Contradicciones de la producción de la vivienda de interés social en México..... | 75 |
| 3.1.1. Homónimos internacionales. Una breve comparación..... | 76 |
| 3.1.2. La vivienda de interés social deshabitada en México..... | 78 |
| 3.2. Posibilidad de acción que la ley, reglamentos y norma le da a las empresas..... | 87 |
| 3.3. Posibilidad de acción que la ley, reglamentos y norma le da al Infonavit y Fovissste..... | 89 |
| 3.4. Posibilidad de acción que la ley, reglamentos y norma le da a los adquirientes..... | 90 |

CAPÍTULO 4. Análisis de caso “Fraccionamiento Lagos”, Torreón, Coahuila

| | |
|--|-----|
| 4. Un caso de estudio | |
| 4.1. Datos y estadísticas de Torreón, Coahuila..... | 98 |
| 4.1.1. Oferta de vivienda en el “Fraccionamiento Lagos”..... | 101 |
| 4.1.2. Datos y estadísticas de la vivienda en el “Fraccionamiento Lagos”..... | 106 |
| 4.1.3. El gobierno municipal y sus soluciones provisionales en el Fraccionamiento Lagos, Torreón, Coahuila..... | 107 |
| 4.1.4. Análisis del espacio público y estructura urbana..... | 109 |
| 4.1.5. Zonificación y uso de suelo de las áreas ubicadas sobre Carretera antigua a San Pedro...116 | |
| 4.1.6. Accesibilidad y vialidad..... | 118 |
| 4.1.7. Acceso a la salud..... | 120 |
| 4.1.8. Infraestructura..... | 121 |
| 4.1.9. Equipamientos y servicios..... | 122 |
| 4.1.10. Riesgos y vulnerabilidad..... | 124 |
| 4.1.11. Modificación a la vivienda..... | 124 |
| 4.1.12. Imagen Urbana..... | 126 |
| 4.2 Crítica a la propuesta de solución del Estado para el problema de la vivienda de interés social | |
| 4.2.1 ¿Vivienda vertical u horizontal?..... | 129 |
| 4.2.2 Resultados..... | 134 |
| 4.2.3 Propuesta de una alternativa social y líneas de acción..... | 146 |

CONCLUSIONES

ANEXOS

BIBLIOGRAFÍA



Fuente: Ibarra Altamirano, M. (2014), Fraccionamiento Lagos, Torreón, Coahuila.

Introducción

“(…) años después de haber salido del pueblo, regresé a él en busca de mi infancia perdida allá y lo encontré abandonado, totalmente abandonado, las calles desiertas, las viviendas deshabitadas, invadido todo por el polvo y la soledad más espantosa.”

Juan Rulfo¹

La vivienda de interés social deshabitada tiene entre algunas de sus características: a) tener dueño o seguir en el mercado en venta, b) ser usada temporalmente, en vacaciones, c) estar en renta d) ser usada como reserva de valor por su propietario. Lo fundamental es analizar como la presencia de viviendas deshabitadas impacta en la sociedad y en la economía del país y el porqué de su existencia.

La especialista del Instituto Francés de Investigación para el Desarrollo en México, Paquette Vassalli (citada por Velasco C., 2012) afirma que aproximadamente una quinta parte de las viviendas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), construidas actualmente, se encuentran abandonadas, ya que “A partir de 2000, los gobiernos de México desarrollaron una política pública de producción masiva de vivienda social, con lo cual (...) crearon ciudades excluyentes y se dio pie a una urbanización descontrolada” (p. 35).

Los datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI (2011) arrojan que en el año 2010 había 35, 617, 724 viviendas totales, de las cuales 4, 997, 806 estaban deshabitadas. Resulta contradictorio que existan tantas viviendas en estado de abandono y a su vez tantas familias anhelan contar con una casa propia.

Esta investigación se centra en una ciudad del estado de Coahuila, Torreón, al respecto el delegado regional (2011-2013) del Infonavit, Víctor Manuel Romero Palacios, informó que “existen 6 mil viviendas abandonadas [en Coahuila], de las cuales en la ciudad de Torreón hay alrededor de 2 mil” (Diario Milenio; 2013).

La vivienda de interés social (pensada para mejorar la calidad de vida de los trabajadores) desapareció con las políticas neoliberales ((finales de los 80's y principios de los 90').

¹ Rulfo, J. (1971), entrevista con Robert Saladrigas en la Revista “Destino”.

Actualmente la vivienda “de interés social” se ha convertido en un negocio de empresarios particulares y funcionarios de los gobiernos estatales.

Por otra parte, la vivienda social que se produce con ayuda de las Organizaciones no Gubernamentales (ONG´s) o gracias al apoyo colectivo de los habitantes de las comunidades o poblados, no se obtiene mediante el Infonavit ni Fovissste, debido a que no cumple con los estándares de calidad o materiales establecidos, utilizando madera, adobe, bambú y materiales no comercializados sino adquiridos en la región.

La vivienda de interés social deshabitada es un fenómeno que ha afectado a cientos de familias en el estado de Coahuila y el país en general. Los nuevos fraccionamientos se ubican muy alejados del ámbito laboral y comercial de los trabajadores “beneficiados con los desarrollos habitacionales”. Pero sobre todo, las políticas públicas aplicadas desde la década pasada han generado una acelerada producción de vivienda que hasta el momento no se han podido vender o se han abandonado.

El ex presidente Felipe Calderón Hinojosa (2006-2012), informó sobre la necesidad de construir viviendas a un ritmo acelerado para los próximos 20 años, ya que, según sus propias palabras, “Tenemos que hacer en esta generación no sólo el trabajo que nos corresponde, sino quizá el que no se hizo antes en materia de planeación urbana o en materia de infraestructura urbana” (Calderón, citado en el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012, 2008, p.28).

Las dos administraciones del Partido de Acción Nacional PAN (2000-2012) buscaron disminuir el rezago de la demanda de vivienda popular aumentando el número desarrollos habitacionales en cantidades exorbitantes, es obvio que es necesaria la construcción de más vivienda debido a que la población va en aumento, nuevas familias se están formando y requieren de un hogar, sin embargo, no se contempló para ello una planificación urbana coherente con las necesidades de las familias (escuelas, parques, transporte público eficiente, atención médica, drenaje, suministro de agua potable, tiendas y demás servicios).

Por lo tanto, las viviendas de interés social consecuentemente se han construido sin planificación urbana alguna, y los nuevos desarrollos se ubican lejos de las áreas previamente urbanizadas.

Como dicen Villavicencio, J. y Durán, A. M. (2003), en relación a la producción acelerada, pero insuficiente de la vivienda:

A pesar de los esfuerzos efectuados, la vivienda social ha estado lejos de disminuir el problema habitacional. Si bien cuantificar la demanda no satisfecha es difícil, principalmente por las complicaciones para calificar a la vivienda deteriorada, oficialmente se reconoce que en el año 2000, con una población total de 97.483.412 personas y 21.942.535 viviendas particulares, existía un rezago de 4 millones 291 mil acciones; es decir casi 20% del inventario existente. Adicionalmente desde el año 2000 hasta el año 2010 se requerirán por lo menos 731,500 nuevas viviendas anualmente lo cual más que duplica lo que se ha efectuado hasta ahora aún en los años de mayor auge económico en el país.

La creciente población y migración desde zonas rurales hacia las ciudades hace evidente la necesidad de producir a un ritmo acelerado la vivienda de interés social. Por lo tanto, se entiende por qué las mayores desarrolladoras son las que cuentan con el capital de inversión y las encargadas de esta sobreproducción, no obstante, la construcción de fraccionamientos y colonias sin servicios básicos no sólo no ha solucionado el problema de rezago habitacional, sino que ha traído como consecuencia un problema mayor: las viviendas son abandonadas.

El abandono de vivienda no afecta únicamente a las familias que tienen que dejar su hogar por la falta de servicios básicos, la incapacidad de pago o la inseguridad, sino también a los vecinos que se quedan, pues las casas se vuelven un foco de infección donde se desarrolla fauna nociva y, lo que es aún más crítico, pasan a ser habitadas por delincuentes o lugar de reunión para práctica de actividades ilícitas. Por lo tanto, a mayor cantidad de inmuebles deshabitados, más inseguro se vuelve el fraccionamiento.

Por otro lado, el tema de los metros cuadrados y el diseño de las viviendas también está sobre la mesa, pues su tamaño ha sido reducido a lo más mínimo y ello limita las actividades de los habitantes.

Jorge Carlos Ramírez Marín, Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, “explicó que el tamaño de la vivienda que se construía anteriormente era de 32 metros cuadrados y el costo promedio de 113 mil pesos, mientras que ahora, la CONAVI y el FONHAPO presentan un

nuevo esquema que se ajusta a la Política Nacional de Vivienda, construyendo casas de cuando menos dos recámaras, donde se pueda hacer una vida en familia y son viviendas 40 por ciento más grandes y 40 por ciento más baratas”. (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Sedatu: 2013).

En el tema de la privacidad, se encuentran situaciones críticas derivadas de la insuficiencia de espacios con relación a las actividades domésticas y al número de habitantes. A pesar del aumento de 32 a 40 metros cuadrados propuesto por la Comisión Nacional de Vivienda, Conavi; y el Fondo Nacional de Habitaciones Populares, Fonhapo, resulta insuficiente el área si se toma en cuenta que son alrededor de 4 personas por familia y, restando las áreas de servicio y las comunes, resulta en una gran problemática de hacinamiento².

Bosch, H. A.; Benítez, B.; Urbán, M. del R.; y Zárate, J. consideran: “Cuando se pasan por alto las posibilidades de que una familia modifique, se construye un modelo de vivienda rígido con espacios definidos para superficies mayores, reducidos a su mínima expresión. Haciendo énfasis que en la mayoría de los casos sólo resuelven necesidades fisiológicas básicas; se pasó de la vivienda de interés social, de 150 metros cuadrados en 1970 a 45 [o menos] metros cuadrados actualmente” (2008, p.27).

Si se analiza tal situación así como las costumbres del mexicano, se encuentra que no siempre se trata de miembros de una familia nuclear formada por padres e hijos, sino que por cuestiones diversas, incluye a los abuelos, tíos, cuñados, primos o personas que no tienen un vínculo sanguíneo. Entonces, se podría suponer que de ser una familia en etapa de formación de 2 o 3 miembros, con vivienda de 1 a 2 cuartos y un área de menos de 50 o hasta 40 metros cuadrados, pueden llegar a convivir hasta 6 personas o más, lo que afecta claramente las relaciones sociales.

“México ocupa el lugar número 11 en población a nivel mundial, haciendo una comparativa del año 2000 con 97.5 millones al 2010 con 112, 336, 538 de personas. Tal elevación trae como

² Hacinamiento. Cercanía humana excesiva que se da por sobre ocupación de un espacio. Situación negativa que se produce cuando habitan en una vivienda tantas personas que invaden mutuamente su espacio mínimo necesario que permite la capacidad de ésta. Y se mide en función al número de habitantes por pieza. En el medio urbano se manifiesta por la aglomeración de edificios y actividades (se suele expresar en porcentajes de la población total o de las viviendas totales). Cantidad de personas que habitan una vivienda por encima de la capacidad de ésta. CONAVI, *Código de edificación de vivienda*, México, D.F., 2010; p. 31.

consecuencia una mayor demanda de vivienda en el país. En este último año (2010) el estado de Coahuila contaba con 2.748 millones, se tiene una tasa de crecimiento promedio anual de 1.8”, según datos del censo de población y vivienda (2010) del INEGI, por lo tanto, el asunto de la construcción de vivienda es de suma importancia en un país que crece aceleradamente.

En relación con la incapacidad de pago, que es una de las razones por la cual se abandona la vivienda, el artículo 41 del Infonavit señala que:

(...) Cuando un trabajador hubiere recibido crédito del Instituto, éste le otorgará a partir de la fecha en que haya dejado de percibir ingresos salariales, prórrogas en los pagos de la amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios. (...) Las prórrogas que se otorguen al trabajador de conformidad con el párrafo anterior no podrán ser mayores de doce meses cada una, ni exceder en su conjunto más de veinticuatro meses y terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral.

Se toma en consideración que las prórrogas que ofrece el Infonavit pueden llegar hasta 24 meses pero, por otro lado, al observar el gran porcentaje de familias que debe abandonar su vivienda por falta de pago, se podría plantear que dichos aplazamientos son insuficientes si a esto se le suma el desempleo y la inseguridad presentes en el país.

Sin embargo, pese a la incertidumbre económica de muchas familias debido al desempleo, el aspecto más importante en la desocupación de vivienda es la falta total o parcial de infraestructura. Los altos índices de fraccionamientos nuevos que no cuentan con todos los servicios básicos son el factor principal para que los habitantes migren.

Por ello, la hipótesis de este trabajo es: *El abandono de las viviendas de interés social se debe a las omisiones en las políticas públicas. Éstas no tienen establecidos parámetros adecuados con respecto a los periodos de entrega del fraccionamiento urbano de tipo popular o de interés social, y a su vez permiten a las desarrolladoras inmobiliarias entregar viviendas sin servicios básicos por considerarse de “urbanización gradual”.*

Considerando lo anterior, se tendrá como objetivo general demostrar que las políticas públicas se van reformando para servir a los intereses privados de los capitalistas. De aquí se derivarán los

objetivos específicos: 1) Analizar la Política Nacional de Vivienda de los años 2000-2018 para explicar el papel que ha tomado el Estado en estos periodos. 2) Analizar las responsabilidades y obligaciones que tiene el Estado en la mitigación del rezago de vivienda en comparativa con sus acciones reales. 3) Examinar los procesos de producción de vivienda de las desarrolladoras inmobiliarias dentro del mercado formal para entender cómo el sistema permite que se deslinden de la responsabilidad de finalizar las obras de infraestructura de los fraccionamientos que edifican.

El presente trabajo tiene una estructura de cinco capítulos, a lo largo de los cuales se desarrollará la definición de vivienda de interés social y vivienda de interés social deshabitada o abandonada. Se realizará una breve sinopsis histórica de la vivienda social en México para entender su surgimiento y se continuará con las interpretaciones de distintos autores sobre cuál es la problemática de la vivienda. Por consiguiente, se definirá cómo se transformó la vivienda en una mercancía a consecuencia de las políticas neoliberales y el estatus actual que tiene.

Al término del capítulo 1 se verá el origen de los fraccionamientos de vivienda como se conocen ahora y cómo han actuado las políticas públicas.

En el capítulo 2 se analizarán las instituciones gubernamentales, así como las empresas desarrolladoras inmobiliarias para contextualizar el fenómeno a estudiar. Por último, se verá el impacto de la especulación inmobiliaria de las desarrolladoras de vivienda social en México.

El capítulo 3 desarrollará con datos y estadísticas la situación actual de la vivienda social deshabitada en México. Se aportarán datos de otros países y los impactos de las políticas de vivienda aplicados. Se verá también cómo la ley protege a las empresas capitalistas monopólicas encargadas de edificar vivienda social en el país.

Para el capítulo 4 se aplicó una metodología cualitativa y cuantitativa mediante entrevistas a profundidad, lo que permitió un acercamiento con los actores sociales. De igual manera, se levantaron encuestas que arrojaron datos importantes para la investigación. Se realizó un análisis urbano y arquitectónico, así como de la infraestructura y del equipamiento del fraccionamiento y sus cercanías.

Para finalizar, se hará una reflexión de la asociación civil formada por los habitantes del Fraccionamiento Lagos y sus acciones legales contra la desarrolladora. La crítica de este análisis va en relación con la estructura del Estado y sus políticas públicas, que difícilmente se podrían modificar para ofertar a los trabajadores incorporados al Infonavit y Fovissste una vivienda considerada digna. Por ello, la investigación arrojó que, más que propuestas de políticas de vivienda, los ciudadanos necesitan organizarse y exigir al Estado que deje de favorecer a las empresas capitalistas que se enriquecen día a día a costa de los sueldos de los trabajadores y obreros.

Las propuestas de solución al problema de la vivienda de interés social que da el Estado no son para evitar el endeudamiento de los adquirientes ni mejorar su calidad de vida sino, mejor dicho, van enfocadas a lograr una mayor ganancia para las desarrolladoras. Sólo el pueblo organizado puede lograr el cambio y exigir que se cumplan sus derechos para tener acceso a una vivienda digna, a la salud, a la educación y a una buena alimentación.

CAPÍTULO 1.

Conceptos de análisis para la vivienda de interés social y las políticas públicas



Fuente: Ibarra Altamirano, M. (2014). Fraccionamiento Lagos, Torreón, Coahuila.

1 Definición de vivienda de interés social

La vivienda ha sido, desde la prehistoria, un elemento fundamental para el desarrollo de las comunidades humanas. Desde el momento en que el individuo, como ser racional, vio en las cuevas la protección que necesitaba para estar a salvo de las inclemencias climáticas y de los animales salvajes, nació, en esencia, lo que hoy conocemos como vivienda.

El término de vivienda se refiere básicamente al lugar que dota de refugio y habitación a las personas, con firme, muros, losa y servicios básicos. Esta edificación permite el desarrollo de todas las actividades elementales del ser humano: comer, dormir, ocuparse de su higiene personal y otras enfocadas al ocio. Sin embargo, ni los autores que definen el concepto de vivienda, ni los constructores, toman en consideración que también debe ser un lugar para reflexionar, pensar, crear, estudiar, analizar y que esto permita el desarrollo físico y mental que conlleve a un desarrollo pleno del ser.

Al ver la vivienda como un elemento de circulación mercantil, se caracteriza de acuerdo con su valor en el mercado. Por ello, Aguilar (1994) aclara: “Vivienda de interés social, para todos los efectos legales, es aquella cuyo valor al término de su edificación no excede de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate” (p. 226).

Las personas de estratos bajos tienen dos maneras de obtener vivienda: una, por medio del mercado informal en el que se observa la autoconstrucción, que por lo general se ubica en asentamientos irregulares donde se adquiere un patrimonio con base en la apropiación de terrenos o con la compra de los mismos; otra, el mercado formal, en el cual se adquiere la vivienda por medio del Estado que apoya con programas sociales a la construcción de vivienda nueva o mejoramiento de la existente.

Para definir el concepto de vivienda de interés social y de acuerdo con lo ya mencionado por Aguilar, se puede referenciar con la siguiente tabla de tipología (tabla 1). La social es la más común, que cuenta con 2 a 3 recámaras, baño, cocina y estancia-comedor.

Tabla 1. Clasificación homologada de las viviendas según tipo y valor

| Tipo de Vivienda | VSM MDF | | Pesos (\$) | |
|--|--------------|-------|---------------------|--------------|
| | De | Hasta | De | Hasta |
| Interés social | | | | |
| Económica | | 118 | | \$ 229,250 |
| Popular | 118.1 | 200 | \$ 229,444.68 | \$ 388,560 |
| Tradicional | 200.1 | 350 | \$ 388,754.28 | \$ 679,980 |
| Media | 350.1 | 750 | \$ 680,174.28 | \$ 1,457,100 |
| Residencial | 750.1 | 1,500 | \$ 1,457,294.28 | \$ 2,914,200 |
| Residencial Plus | Mas de 1,500 | | Más de \$ 2,914,200 | |
| El salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2013 \$ 64.76 | | | | |

Fuente: Soto-Hay Pintado, F. (2013). 2014 Retos para mercados inmobiliarios e hipotecarios [Tabla]. Recuperado de <http://arquitectura.unam.mx/uploads/8/1/1/0/8110907/17.pdf>.

De esta manera, el precio de la vivienda se define de acuerdo con el número de salarios mínimos³ mensuales de la región en donde se adquirirá la vivienda, pues el rango será el que arroje el costo máximo y mínimo que puede tener. Se tendrán variaciones y un incremento en el valor con el aumento anual del salario mínimo.

La manera más común de categorizar la vivienda es de acuerdo con una “Clasificación por precio. Toma como fundamento el precio y la forma de producción de la vivienda.[...] La vivienda se clasifica en económica, popular y tradicional, llamadas comúnmente como viviendas de interés social, así como las viviendas media, residencial y residencial plus, construyéndose en conjuntos habitacionales y fraccionamientos” (Código de Edificación de Vivienda, 2010).

En México, se cataloga a la vivienda de interés social a partir del costo del salario mínimo mensual vigente, dejando fuera las necesidades generales del futuro comprador e, incluso, las características urbanas de la vivienda; por lo tanto, se pueden vender casas que cuenten con todos los requerimientos necesarios e instalaciones, pero que no estén conectadas a la red general de

³ Para el año 2015, en el área geográfica “B” se determinó un salario mínimo de 66.45 pesos diarios para los estados de Aguascalientes, Campeche, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Oaxaca, Puebla, Tabasco, Yucatán y Zacatecas; a diferencia del área geográfica “A”, en donde el salario mínimo es de 70.10 pesos diarios y a la que pertenecen el Distrito Federal, Monterrey y el Estado de México, entre otros.

agua y drenaje o que tengan luz gracias a plantas generadoras de electricidad sin estar conectadas a la red eléctrica municipal.

La promoción de la vivienda se centra en el número de cuartos o en la oportunidad de crecimiento a futuro que, por consiguiente, será un costo extra para el beneficiario del crédito; o simplemente en aquello a lo que el trabajador tenga acceso con los salarios mínimos que gana.

El bienestar del adquiriente y su familia pasa a segundo término o, dicho de otra manera, no se toma en cuenta para la producción de la vivienda, pues lo que interesa es la mayor ganancia en menor tiempo. Es así como la vivienda carece de un análisis en la planeación urbana que permita al ocupante trasladarse de manera óptima hacia el trabajo, los centros urbanos, las escuelas, los hospitales y las zonas de recreación, ya que mientras más alejado se encuentre el fraccionamiento a desarrollar, más económico es el terreno.

Una definición más completa es la que da Villavicencio (2000) en su investigación:

Una vivienda que se produce con la participación de organismos públicos y que generalmente se ofrece con tipologías muy similares (es decir, con poca variación entre una y otra) normalmente reunidas en conjuntos habitacionales, por lo que incluye un espacio habitacional privado y su entorno colectivo o espacio de uso social. Para lograr un menor costo (puesto que está orientada hacia los sectores de menores ingresos de la población), la vivienda de interés social ofrece espacios pequeños con pocas posibilidades de ser modificados, baja la calidad de las especificaciones técnicas y busca localizaciones con menor demanda a nivel urbano. Los usuarios de estas viviendas (los beneficiarios) deben tener ciertas características socioeconómicas, acceden a ella como propietarios y deben cumplir con ciertos requisitos y procedimientos establecidos oficialmente para obtenerla (p. 21).

En esta investigación se utilizará el término de vivienda de interés social cuando se haga referencia a la adquirida por medio del mercado formal⁴ e instituciones de gobierno que otorgan crédito de vivienda nueva a trabajadores dados de alta en el Instituto Mexicano del Seguro Social, IMSS; y en el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores

⁴ Las personas calificadas para un crédito de vivienda de interés social deben laborar dentro del mercado formal y contar con recursos económicos para el pago mensual de su vivienda. Los individuos que entran en la clasificación de pobreza o pobreza extrema sólo pueden acceder a la vivienda por medio de la invasión de terrenos en asentamientos irregulares.

del Estado, ISSSTE, además de ser edificada por desarrolladoras inmobiliarias, en este caso Casas Geo, Homex, Sadasi, Ara, Sare y Urbi. Las edificadas por otras desarrolladoras más pequeñas no son analizadas en este trabajo al no tener un impacto importante en el fenómeno aquí estudiado, no obstante, sí entran en las estadísticas y datos globales del país.

La vivienda de interés social deshabitada y abandonada

Caracterizar a la vivienda y vivienda social es entrar en un debate, ya que se observan significados ambiguos e incompletos que generalmente giran alrededor de lo económico y lo material. De igual manera, definir qué es una vivienda deshabitada o abandonada es entrar en conflicto. A continuación, se examinan las designaciones que se han dado en otros países y en México.

En Alemania, “Una vivienda es considerada como no ocupada si no está ni alquilada ni ocupada por sus propietarios y si no es una vivienda secundaria o de ocio en la fecha de la encuesta. Por lo tanto las viviendas que están temporalmente vacías están incluidas en esta categoría.” (Rodríguez Alonso: 2004).

En España ocurre algo similar, sólo se agrega la característica de que “no está en estado de ruina” (Rodríguez: 2004) para considerarla como vacante.

En Francia, se amplía un poco más el significado de lo que es una vivienda vacía, como señala Rodríguez (2004) cuando se contempla el hecho de que puede ser una vivienda en venta, renta o apenas terminada.

Por otro lado, existen definiciones que dan los institutos gubernamentales de vivienda en México que hacen diferencia entre vivienda deshabitada y vivienda abandonada:

Vivienda Deshabitada, dice el INEGI, es una “vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica”. Cabe aclarar que estas viviendas pueden tener dueños que pagan los créditos y no buscan rentarlas ni venderlas.

Vivienda Abandonada es definida por el Infonavit como una “vivienda no ocupada que se encuentra en franco deterioro.”

Es así como se diferencia a las viviendas abandonadas de las deshabitadas. Las primeras no están en condiciones de una ocupación inmediata por su estado, ya que al no ser cuidadas o vigiladas por sus dueños, alguna constructora o un derechohabiente, han sido víctimas de rapiña y vandalismo. Las segundas están en perfecto estado, pero sin ocupantes el día del censo.

1.1 Sinopsis histórica de la vivienda social en México

La vivienda social en México ya no es un beneficio para las familias del país. Las instituciones que permiten el acceso a la vivienda se han transformado durante décadas y esto se debe a que se han privilegiado a las grandes desarrolladoras inmobiliarias por medio de reformas en las políticas públicas.

El Estado dejó de dotar de vivienda a los mexicanos y creó institutos que no son más que mediadores entre el trabajador y la desarrolladora; por su parte, los dueños de las empresas toman el 5% de los sueldos de sus empleados para que sean ellos mismos quienes paguen su propia vivienda, ya que en muchas ocasiones no hacen las aportaciones patronales correspondientes; y por último, el gobierno financia a las constructoras que edifican viviendas de mala calidad y sin infraestructura, lo que da pie al enriquecimiento ilícito de políticos y empresarios.

Con el desarrollo de las ciudades, derivado de la industrialización, empezó la migración de las zonas rurales a las urbanas. En busca de mejores oportunidades de vida, los campesinos dejaron sus tierras para trabajar en las fábricas y lograr el gran progreso prometido. Tal desplazamiento generó una sobrepoblación que demandaba un lugar donde vivir. “Desde principios del siglo XX medidas legislativas y de política pública reaccionaron a la gran demanda de viviendas. Durante el Porfiriato se aprobó la Ley sobre Casas de Obreros y Empleados Públicos residentes en la ciudad de Chihuahua.” (Sánchez C., J., 2012, p. 14).

En la ciudad industrial estaba permitido todo, tal era el caso de las casas tan pequeñas que apenas sirvieran para el descanso del obrero. La necesidad de alojar a la abundante mano de

obra era más importante que la edificación de una vivienda digna⁵. La civilización trajo consigo miseria y hambre, sin embargo, en nombre del desarrollo y el gran auge económico que estaba por venir, las condiciones precarias de trabajador eran lo menos importante.

“En las décadas de los 40’s y 50’s, con la aparición de las instituciones gubernamentales encargadas de fomentar la producción de vivienda, se dio una aproximación a la problemática y a la necesidad de satisfacer con grandes cantidades de vivienda a una población creciente y carente de recursos. Estos primeros diseños de viviendas sociales respondieron a ciertos parámetros universales que se desplegaron en todo el mundo con el llamado Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura.” (Sánchez, 2012, p. 15).

Las primeras viviendas sociales en México se construyeron en conjuntos habitacionales verticales. Estos fueron diseñados por arquitectos que buscaban reproducir proyectos que se estaban realizando en otros países más desarrollados.

En la imagen 1, se observa la línea de tiempo que marca los inicios de la construcción de la vivienda social fomentada por el Estado, así como la creación de los institutos gubernamentales encargados de proporcionar viviendas a los trabajadores.

Los diseños y construcciones del Arq. M. Pani como el Multifamiliar Presidente M. Alemán (1947), Centro Urbano Presidente Juárez (1950), Unidad Habitacional Santa Fe (1957), y lo hecho en colaboración con L. Ramos Cunningham, de 1958 a 1964, la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, así como la Unidad Habitacional Torres de Mixcoac (1967-1972), de A. Zabludovsky y T. González de León y la Integración Latinoamericana (1974), de Sánchez Arquitectos + Asociados, son muestra del profundo análisis y a la vez el reflejo de la arquitectura internacional que quiso ser implementada en la vivienda mexicana.

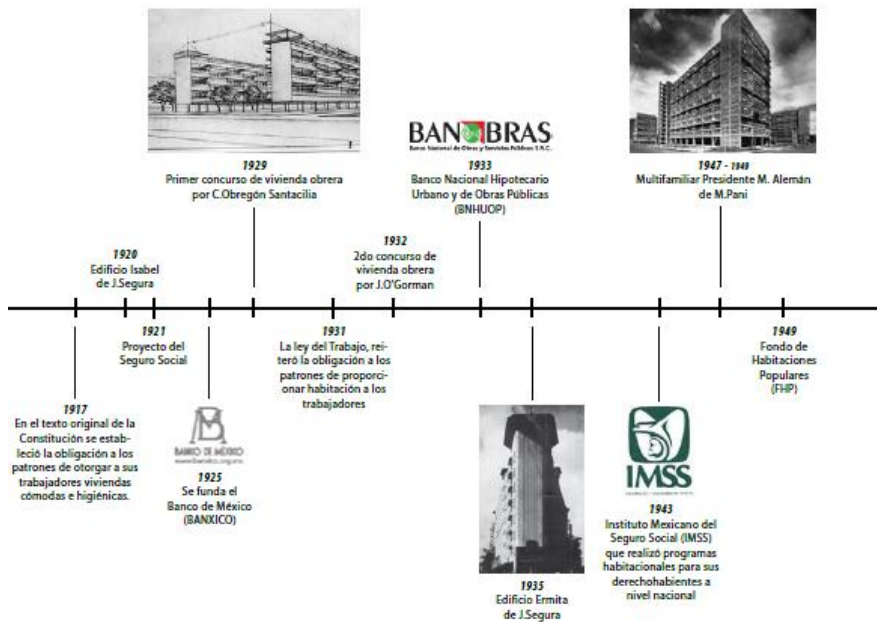
Tal vez dichos conjuntos habitacionales no sean solución a la gran problemática habitacional actual, sin embargo, al diseñarse con usos de suelo mixtos, permitían que todas las actividades de los habitantes de los departamentos se realizaran en el lugar. El comercio, fondas o restaurantes

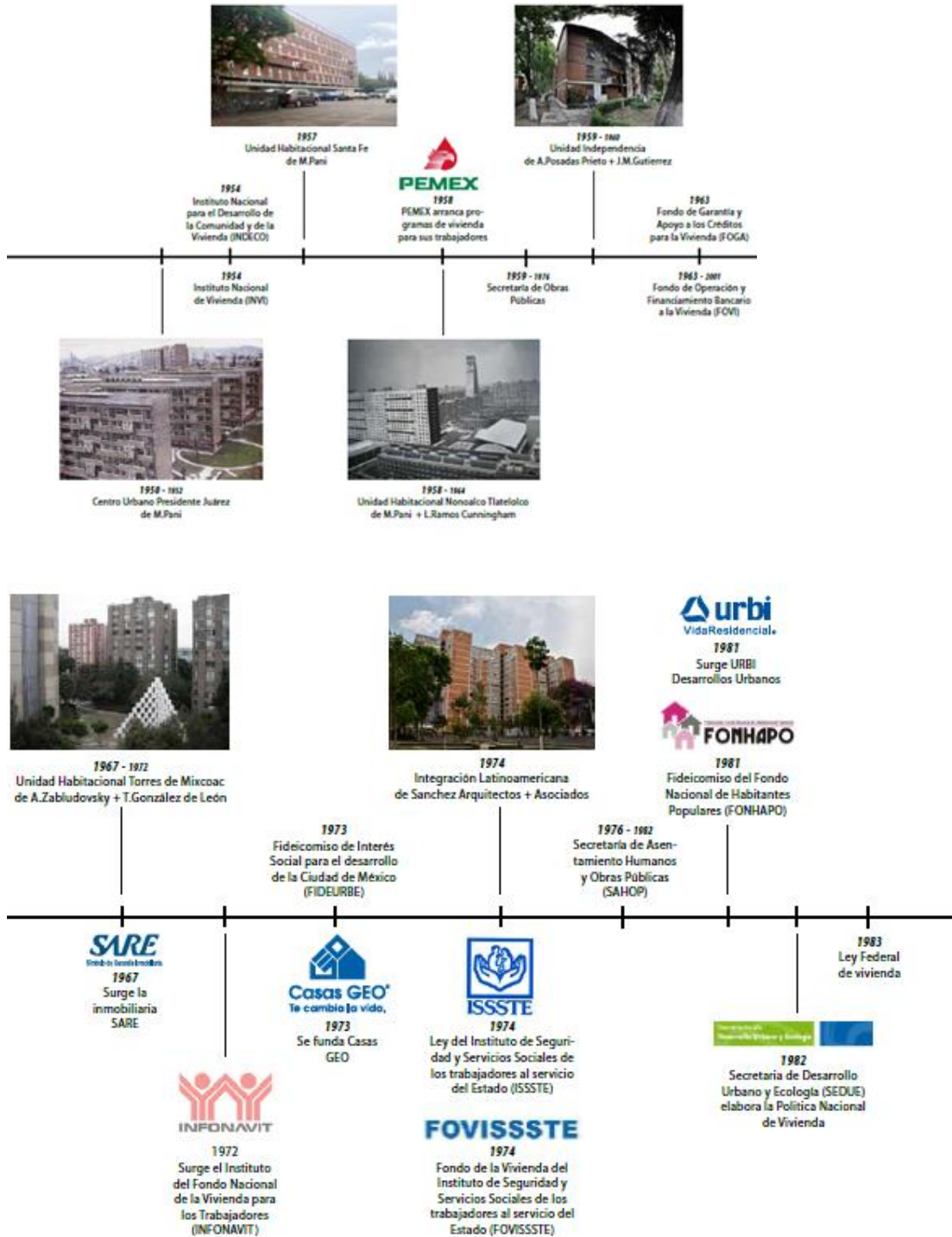
⁵ La Ley de Vivienda señala en el artículo 2º: “Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, así como protección física ante los elementos naturales potencialmente agresivos”.

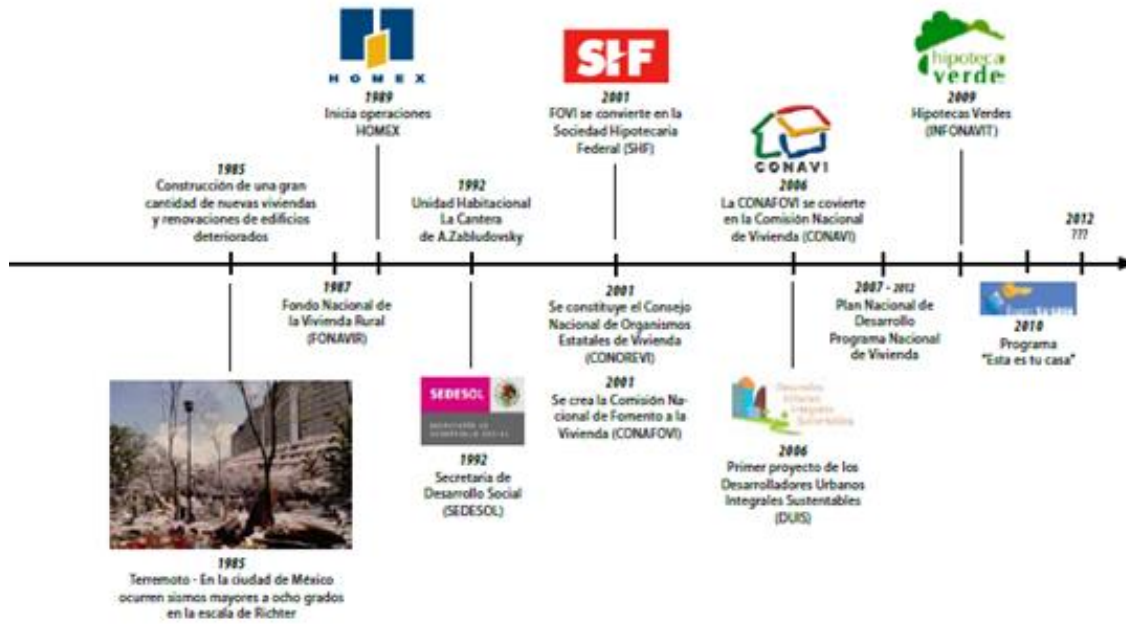
de comida, bibliotecas, consultorios médicos, incluso estaciones de radio, todo se encontraba a la mano, lo que beneficiaría a los actuales fraccionamientos habitacionales.

Después del sismo de 1985 y los daños que sufrieron algunos conjuntos habitacionales, se buscó construir vivienda unifamiliar o de máximo dos niveles. Estos tipos tienen un modo de producción más acelerado, por lo tanto benefician al capital ya que las casas terminadas pueden ser vendidas sin necesidad de que el desarrollo inmobiliario haya sido completado. La facilidad que el Estado otorga a las constructoras en cuanto a la compra de grandes extensiones de terrenos ha permitido el rápido crecimiento desorganizado de ciudades como nunca antes se había visto.

Imagen 1. Historia de la Construcción.







Fuente: Sánchez C., J. (2012) La vivienda “social” en México. [Imagen]. Recuperado de http://www.jsa.com.mx/documentos/publicaciones_jsa/libro%20vivienda%20social.pdf

1.2 El problema de la vivienda de interés social

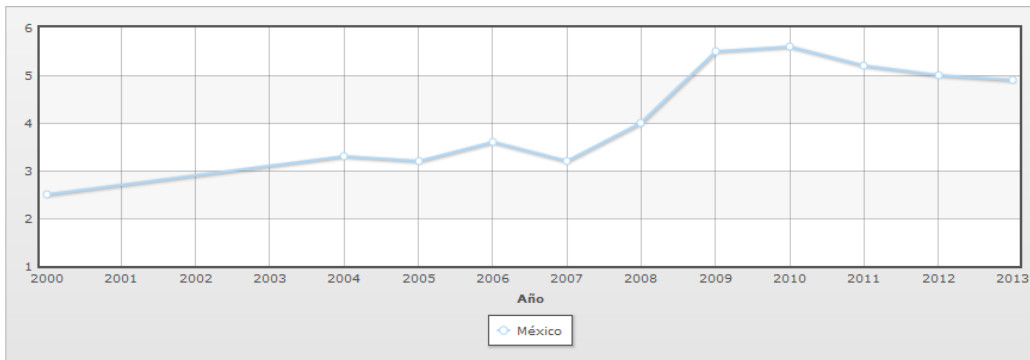
Los proletarios no suelen tener sólo “un problema de la vivienda”; no es algo aislado, sino es en general un problema de vida que conlleva la salud, la educación, la alimentación, el vestido, etc. Son individuos que el Estado rechaza. Como dice Vekemans (1969) “el término (marginalidad) designa a grupos sociales que, no obstante ser miembros de la sociedad de un país, se encuentra al borde de la incorporación objetiva, no llegan a penetrar en la intimidad de sus estructuras” (citado por Villavicencio, 2000).

Un individuo que se caracterizaría como marginal tiene pocas oportunidades de conseguir trabajo, y si lo consigue es mal pagado y sin prestaciones básicas, o lo hace mediante el mercado informal. Las limitantes en la cuestión salud, vivienda, educación y alimentación en los niños que crecen en estas familias serán algo que repercutirá a lo largo de sus vidas, ya que el sistema está construido para crear obreros, mano de obra barata que ignora los derechos que por ley tiene.

En los últimos años han aumentado las viviendas deshabitadas en el país, la mayoría son de los nuevos desarrollos ubicados en las lejanías de los centros económicos importantes de la

ciudad. Muchas son las razones para abandonar la vivienda y más adelante las analizaremos, sin embargo, la incapacidad de pago es una de las principales. La tasa de desempleo (ver gráfica 1) en el país ha venido en aumento, con datos del año 2000 al 2013 se puede observar un incremento importante en el año 2008 y de ahí continúa subiendo hasta el año 2010, a partir del 2011 ha tenido un pequeño descenso al año 2013, pero continúa doblando las cifras del 2000.

Gráfica 1. Tasa de desempleo (%)



| Country | 2000 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| México | 2,5 | 3,3 | 3,2 | 3,6 | 3,2 | 4 | 5,5 | 5,6 | 5,2 | 5 | 4,9 |

Definición de Tasa de desempleo: Esta variable incluye el porcentaje de la fuerza laboral que está sin empleo. Sustancial subempleo es a veces indicado.

Fuente: CIA World Factbook, recuperado de <http://www.indexmundi.com/g/g.aspx?c=mx&v=74&l=es>

La llamada penuria de la vivienda, que representa hoy un papel tan grande en la prensa, no consiste en que la clase obrera en general viva en malas viviendas, superpobladas e insalubres. Esta penuria de la vivienda no es peculiar del momento presente; ni siquiera es una de las miserias propias del proletariado moderno a diferencia de todas las clases oprimidas del pasado; por el contrario, ha afectado de una manera casi igual a todas las clases oprimidas de todos los tiempos. Para acabar con esta penuria de la vivienda no hay más que un medio: abolir la explotación y la opresión de las clases laboriosas por la clase dominante (Engels, F., 1872).

Como menciona Engels, para terminar con la penuria de la vivienda es necesario abolir la explotación y opresión sobre la clase dominada. La clase privilegiada no tiene como prioridad dar a los trabajadores viviendas dignas, por lo contrario, año con año se crean reformas que permiten vender casas cada vez más chicas, de materiales más baratos y menos equipadas, en

contraste con la posesión que se tiene de viviendas de tamaños exorbitantes ubicadas en varios estados del país e, incluso, en varios países, por parte de la élite.

“El ‘problema de la vivienda’ no puede definirse, como objeto del conocimiento, sino al interior de la forma determina de la sociedad en la que tiene ocurrencia y que ésta debe aprehenderse –incluido el problema específico tratado- a la luz de una teoría que de [sic] cuenta a la vez y simultáneamente, del movimiento real del modo de producción dominante históricamente y de la forma particular que asume en la sociedad concreta en que se localiza” (Pradilla, C., E., 1987).

El problema actual de la vivienda debe contextualizarse dentro del sistema capitalista que gobierna. Es necesario conocer a fondo el modo de producción a la par de las leyes que lo rigen, las reformas que lo han modificado y cómo estas impactan la economía de los trabajadores, que son los afectados de manera negativa con el producto adquirido finalmente.

“Este mundo es de escasez, lleno de bienes económicos. Una situación de escasez es aquella en que los bienes son limitados en relación con los deseos” (Samuelson, P. A., Nordhaus, W. D.; 2010). Se piensa que en el mundo existen la escasez real y la provocada por la ambición. En la primera, se encuentra la clase de proletariados que, en efecto, sufren de privaciones de alimentos, vivienda, salud, oportunidades, educación e, incluso, sueños. Por el otro lado, los ambiciosos, los privilegiados que se encuentran en el poder, los que lo tienen todo y aun así quieren más, lo consiguen mediante la explotación de los ya explotados, lo que da pie a la sobreexplotación.

Se encuentra que son muchas las personas necesitadas de vivienda y, en contraste, hay cerca de cinco millones⁶ de éstas abandonadas. Como menciona el autor, “este mundo es de escasez” pero no porque no haya, sino porque los que necesitan no tienen los medios económicos para adquirirla, y en este caso, se ha preferido subastar y abaratar el precio, más delante, que donarla.

⁶ Este dato está respaldado por la información de los organismos gubernamentales como el Infonavit, INEGI, Conavi y la Sociedad Hipotecaria Federal, SHF, así como por los medios de comunicación como el periódico La Jornada, aunque el dato puede variar y no se considera entrar en debate.

Samuelson y Nordhaus (2010) señalan: “la vida económica es una colmena enormemente complicada de actividad, en la que la gente compra, vende, negocia, invierte y convence.”, a lo que se agrega: se convence. No debe ser labor fácil persuadir a una familia de adquirir una vivienda de medidas excesivamente reducidas, construida con materiales de baja calidad, ubicada en la periferia de la ciudad y con diseños que dejan mucho que desear, entre otras cosas. Tal vez sea por eso que las comisiones de venta sean tan altas, aunque no así la satisfacción del consumidor.

Dado lo anterior, no se puede asumir que el problema de la vivienda se llame “hacinamiento”, “asentamientos irregulares”, “viviendas en la periferia”, “deterioro de viviendas céntricas”, “autoconstrucción”, ni tampoco “vivienda deshabitada”. El problema es la explotación, la opresión hacia el obrero, campesino, indígena y grupos vulnerables, lo cual no terminará con reformas ni leyes, sino con la abolición del sistema económico actual.

1.3 La vivienda como mercancía

De acuerdo con lo que explica Cortés Alcalá (1995), “para la economía neoclásica la vivienda es una mercancía que se ofrece en el mercado permitiendo la máxima ganancia del productor y la elección más conveniente para el demandante; la economía y la sociología marxista, por su parte, la han estudiado y definido como “una penuria” propia del sistema capitalista, mercancía clave para la reproducción de la fuerza de trabajo, por lo que interesa profundizar en el análisis de su producción (citado en Villavicencio; 2000, p.16).”

Adquirir una vivienda conlleva el hecho de trabajar para una empresa lo suficientemente grande como para otorgar prestaciones de salud pública y vivienda, es decir, ser trabajador explotado ya sea por una empresa privada o por el Estado mismo.

Al obtener una vivienda, el obrero se compromete a laborar mínimo 20 años ininterrumpidos y, si por una causa cualquiera este perdiera el trabajo, tendrá dos prórrogas de 12 meses. Se podría hablar de que casi todos los años productivos de un individuo, estará encadenado a una deuda adquirida por un crédito hipotecario que, pese a que suene ilógico, se maneja con su mismo dinero. Se trata de algo así como recibir un préstamo del propio dinero estando sujeto, además, a intereses.

Pradilla (1987) apunta que “la vivienda es una mercancía que se produce y se intercambia al interior de una sociedad dominada por las relaciones capitalistas de producción, con el fin de valorizar un capital por medio de la obtención de ganancias.” Así, el mercado inmobiliario es visto como un gran atractivo para los capitalistas. El Estado dejó de ver a la vivienda como un problema y ahora lo maneja como un buen sector de inversión, es por ello que da facilidades a las empresas desarrolladoras para que lo apoyen en la “disminución del rezago habitacional”.

“Es únicamente en el consumo donde el producto deviene un producto real. Por ejemplo, un vestido deviene realmente vestido sólo cuando lo llevan; una casa no habitada no es de hecho una casa verdadera. De este modo, el producto, a diferencia del simple objeto natural, se manifiesta como producto, deviene producto únicamente en el consumo. Absorbiendo el producto, el consumo le da el último toque, porque el producto no se produce en tanto que actividad materializada, sino sólo como objeto para el sujeto activo” (Marx, 1859).

Retomando a Marx, en relación con las millones de viviendas abandonadas se puede afirmar que las casas deshabitadas no son un producto real, puesto que no se está dando un consumo de parte de un sujeto. Esto no se da por el hecho de que no exista la necesidad de vivienda por parte de los sujetos, sino porque los requerimientos para adquirir un crédito son difíciles de cubrir para la mayoría de los trabajadores, y más para quienes se ocupan en el mercado informal o perciben menos de 4 salarios mínimos.

“La circulación mercantil (el intercambio) sirve de mediación entre la producción y el consumo; su papel será el de realizar una mercancía concreta producida con el fin de realizar su valor de cambio; por tanto, actúa como intermediario subordinado a la producción y a los intereses de los agentes dominantes en ella”, Pradilla (1987).

De la producción al consumo de la vivienda hay un rango de varios años, pueden ser 5 o más los necesarios para lograr vender el producto. Los cambios en las políticas de los organismos encargados de dar créditos lograron dar mayores facilidades a los trabajadores para la adquisición de vivienda, dado el crecimiento de oferta en el mercado.

Marx (1859) decía que “el objeto de arte -como cualquier otro producto- crea a un público apto para comprender el arte y admirar la belleza. La producción no produce, pues, solamente un objeto para el sujeto, sino también un sujeto para el objeto.”

La vivienda de interés social tiene un sujeto específico como meta. Conociendo la vivienda tal cual se entrega al cliente, parecería muy complicado que alguien decidiera comprarla. Es necesario todo un involucramiento psicológico, lo que se resume en la casa muestra. Todos los fraccionamientos nuevos cuentan con una de ellas, decorada con muebles muy estéticos y de buena calidad, aunque algunos sufren ajustes para caber en la habitación. Es así como se crea un sujeto para un objeto, construyendo ilusiones.

“El sistema de mercado. Es de hecho la forma recomendada por los primeros economistas teóricos como la mejor. Su funcionamiento es sencillo: en un mercado idealmente competitivo, confluyen toda una serie de agentes económicos (productores, trabajadores, consumidores) quienes, actuando de manera «racional» (es decir, tratando de maximizar unas funciones-objetivo, previamente definidas en el modelo), generan, a través de su interacción, unos precios. Estos precios, estas señales, son las que determinan finalmente, la solución al problema de la asignación de unos recursos escasos” (Azqueta, O., D., 1994).

La tierra es un recurso escaso. Las ciudades en crecimiento se ven imposibilitadas de terrenos lo suficientemente amplios para la construcción de los nuevos desarrollos habitacionales, por lo que se hace necesaria su expansión hacia los poblados cercanos. Estas tierras, al ser rurales, tienen un valor bajo en el mercado, pero al ser contempladas por el capitalista para su futura compra, este es aún más bajo. Concretada la venta y cambiado el uso de suelo, su precio aumenta desproporcionadamente, costo que asumirá el futuro dueño de la vivienda que ahí se construirá.

Como menciona Azqueta (1994), “el medio ambiente carecerá de precio, pero tiene valor”; también apunta que “lo que caracteriza el funcionamiento del sistema no es la competencia perfecta, sino un amplio abanico de formas de competencia imperfecta, tanto en los mercados de bienes y servicios como en el de los factores productivos: presencia de monopolios, oligopolios y monopsonios; rigideces en los mercados de trabajo y capital; la existencia de diversas formas de racionamiento en este último; la intervención del gobierno a través de impuestos, subsidios, control de precios, etc.”

En el ramo de la edificación, son pocas las constructoras líderes en el mercado; de este modo, asignan precios altos a sus viviendas, y estos no concuerdan con la calidad del producto que se está adquiriendo. En común acuerdo, estas empresas fijan un rango de precio de venta, mismo que se ve reflejado con el abandono de vivienda e, incluso, en la preferencia por parte de las personas con bajos ingresos económicos, de la autoconstrucción, evitándose así, una deuda de por vida.

“Por cuanto los capitalistas aislados producen o cambian con el único fin de obtener beneficios inmediatos, sólo pueden ser tenidos en cuenta, primeramente, los resultados más próximos y más inmediatos. Cuando un industrial o un comerciante vende la mercancía producida o comprada por él y obtiene la ganancia habitual, se da por satisfecho y no le interesa lo más mínimo lo que pueda ocurrir después con esa mercancía y su comprador” (Engels, 1876).

El capitalista no tiene interés en que su mercancía cubra las necesidades o expectativas del consumidor después de haber realizado la venta por medio de intermediarios. Este caso es muy común en la vivienda de interés social: se venden las casas y se hacen promesas de terminar los trabajos urbanos y conexiones de los servicios básicos, pero pasado el tiempo, las manifestaciones de los habitantes no se hacen esperar para exigir soluciones, después vienen las demandas a las constructoras, sin embargo, se obtienen pocas respuestas favorables.

En las notas inconclusas de Engels, de 1876, menciona cómo “la propiedad privada basada en el trabajo de uno mismo se convierte necesariamente, al desarrollarse, en la desposesión de los trabajadores de toda propiedad, mientras toda la riqueza se concentra más y más en manos de los que no trabajan.”

Desposesión es justo lo que se da en los poblados cercanos a las ciudades que día a día van aumentando su mancha urbana. Los campesinos, obligados a vender sus tierras a precios muy bajos, quedan sin otra opción. El Estado se aleja del campo cada vez más, y el capitalista, que tiene una buena relación con este, recibe el apoyo necesario para construir sus desarrollos inmobiliarios que llevan progreso a la ciudad y al país, aunque esta visión no es compartida por todos.

“El carácter mercantil del objeto-vivienda es también producto de una determinación social. La profundización de la división social del trabajo a lo largo del desarrollo capitalista ha implicado un proceso permanente y acelerado de integración de los objetos a la esfera de la circulación mercantil; profundización de la División Social del Trabajo y desarrollo de la producción mercantil y del intercambio, que son condiciones necesarias del desarrollo capitalista mismo y no simplemente ‘efectos’ de él” (Pradilla, 1987).

El objeto-vivienda existe y es creado para su venta. Es una mercancía que tiene por objetivo no ser habitada ni cumplir las necesidades básicas del habitante sino, mejor dicho, realizar el intercambio por el equivalente general, que en este caso es el dinero.

Lo que especifica la producción capitalista de objetos, entre ellos la vivienda, no es su carácter [sic] mercantil, sino el hecho de que su producción tiene la finalidad de valorizar al máximo el capital invertido en las diferentes fases de su producción. El capitalista industrial o financiero, el rentista o el pequeño poseedor de capital-dinero invertirá en la rama de la producción que le asegura una mayor valorización de su capital; es decir, en aquella donde impera una mayor tasa de ganancias, o desplazará la inversión de los sectores que su capital se desvaloriza o se valoriza lentamente, a aquellos que le ofrecen mejores condiciones de valorización. En el caso de la industria de la construcción la movilidad será [sic] diferente para el capital financiero de circulación (que financia a los constructores o a los consumidores). el [sic] capital-dinero de los “clientes” del sector (empresas o individuos que entregan su dinero a un constructor para que construya una obra en terrenos de su propiedad y le entregue el objeto final), el capital productivo invertido en maquinaria y equipo, o el capital invertido en propiedad territorial (Pradilla, 1987).

La mayor ganancia en el menor tiempo posible es fundamental en la industria de la construcción. La valorización del capital que se da mediante la plusvalía por la explotación de los obreros, los altos precios que imperan en el mercado y las viviendas de interés social resultan en un atractivo campo para invertir.

Como Pradilla menciona (1987), “la mercancía vivienda, construida como medio para la valorización de un capital, tiene que realizar su doble carácter de valor de uso y valor de cambio, de lo contrario sería inútil y no se produciría, o no se valorizaría el capital, dando lugar al mismo resultado. El valor de uso lo realizará en la medida en que satisfaga la necesidad para la cual fue

creada, es decir, que sea ocupado como alojamiento por un individuo, familia o grupo familiar; su valor de cambio y con él las ganancias de los diferentes capitales, lo realizará en la conversión del objeto de vivienda en dinero a través de la circulación comercial. Se definen así tres instantes de un mismo único proceso: producción, intercambio y consumo de la vivienda.”

Toda mercancía debe cumplir con su valor de uso y su valor de cambio. En la vivienda actual, su función primordial es la de actuar como dormitorio para los habitantes, por lo que se dejan de lado las demás actividades que brindan un crecimiento personal e intelectual, así como las de ocio y esparcimiento, dadas sus medidas reducidas y sus limitadas características funcionales. El valor de cambio es la acción principal que interesa al capitalista, donde se materializa la ganancia después de los procesos de producción.

Pradilla apunta también que el agente-productor y agente-consumidor que se encuentran a la base de la construcción capitalista de mercancías “cumplen la tarea de transformar dinero en capital productivo que al invertirse en suelo, materiales, maquinaria y equipo y fuerza de trabajo, desencadenará el proceso de creación de un nuevo valor objetivado en la vivienda, transforman dinero en mercancías; en el segundo instante, los agentes participan en el proceso de transformación de ese objeto material-vivienda en dinero, transforman la mercancía en dinero sin crear nuevos valores, realizando los valores encerrados en el objeto material al transformarlos nuevamente en dinero, cerrando el ciclo de rotación del capital D. – M. – D.”

El autor señala que “la publicidad de los constructores y sus agentes comerciales “guiará” al consumidor, creará en éste necesidades, desarrollará “gustos”, incitará “formas de empleo”, privilegiará localizaciones; en una palabra, creará un consumidor a imagen y semejanza de los intereses del productor; y obrando así desarrollará una ideología particular sobre la vivienda” (Pradilla, C., E., 1987).

Así, no se crean mercancías para los consumidores, sino consumidores para las mercancías que los capitalistas producen. La imagen de una familia feliz habitando una casa, los niños corriendo por las áreas verdes comunes, etc., son las fantasías que venden las inmobiliarias; la necesidad de vivir en un circuito cerrado con caseta de vigilancia, bardeado y separado de las

actividades sociales del exterior, lo que da una sensación de seguridad. Desafortunadamente, pasado el tiempo resulta en una caseta abandonada o jamás habitada.

Pradilla apunta de igual modo que “el monopolio, el control del mercado de tierras que él permite, y la presión permanente de la nueva población urbana, generan un crecimiento rápido de los precios de los terrenos que inciden sobre las ganancias del capital productivo invertido en la adecuación y limita la rotación del dicho capital. De allí surge una oposición entre los intereses de los propietarios de la tierra y los del capital productivo que se constituye en una barrera a la rápida expansión de la adecuación y la construcción. Las leyes de tierras y las “reformas urbanas” se dirigen fundamentalmente a resolver esta oposición a favor del capital productivo en la adecuación y la construcción, mediante la reducción del monopolio, la intervención del mercado de tierras y el traslado al Estado de parte de las rentas del suelo bajo la forma de impuestos.”

La adquisición de nuevas tierras, por lo regular agrícolas, para la urbanización de las periferias de las ciudades, es un proceso demorado debido a la negociación de los dueños de las tierras con el inversionista. El Estado interviene pero favoreciendo al capitalista, los precios que se pagan son bastante bajos, y la posición que se toma en cuanto al cambio de uso de suelo no siempre es la indicada. Existen claros ejemplos de ello: derrumbes y hundimientos, evidentemente con pérdidas humanas, son consecuencia de esta ambición descontrolada por parte de los empresarios que construyen sin previo análisis de terreno.

1.4 La vivienda social actual

La vivienda social actualmente es un problema relevante en el país que se continúa reproduciendo y sigue atendiendo a los intereses de las grandes constructoras. No sólo se ha modificado la manera de acceder a esta, sino su estructura material en sí. En el presente, sus medidas se han reducido al mínimo, lo que ha quitado por completo la dignidad de las familias, que la habitan por necesidad y por no poder obtener algo mejor; desde su diseño hasta sus materiales está destinada al proletariado, ya que no se tiene cuidado ni interés en edificar algo de calidad.

“El nacimiento del crédito inmobiliario es contemporáneo de la aparición de las primeras formas de producción capitalista de la vivienda, pero se produce un cambio importante cuando el

capital de préstamo pasa a financiar la adquisición de viviendas por los mismos ocupantes. Ello sólo es posible, sobre todo para el caso de los sectores mayoritarios de la sociedad, cuando el capital de préstamo es un capital desvalorizado (que implica una reducción de las altas tasas de interés); esta desvalorización es posible gracias a la intervención directa o indirecta del Estado en el financiamiento.” (Schteingart, M., en compilación de ensayos de Pradilla, E., 1982, p. 67).

Si bien, es cierto que el mayor atractivo del crédito de vivienda otorgado por Infonavit y Fovissste son sus tasas de interés menores a las de los bancos, el manejo del crédito en veces salario mínimo mensual crea un aumento en la deuda cada año con el cambio del monto del salario mínimo de la región. Es por ello que se han dado casos en que la deuda en salarios mínimos baja, pero en pesos es mayor que la inicial.

“Los principales proveedores de fondos en el mercado hipotecario mexicano son: programas de pensión obligatorios (INFONAVIT, para empleados del sector privado y FOVISSSTE, para empleados y maestros del sector público); mercados de capitales, créditos del Banco Mundial y Fondos del Presupuesto Federal Mexicano administrados por la CONAVI, depósitos bancarios, líneas de crédito internacionales, inversionistas institucionales y el mercado de títulos hipotecarios.” (SOFTEC, S.C., 2011, p. 93).

Se encuentra entonces que los programas de pensión obligatorios tienen un gran peso en el fondo en el mercado hipotecario mexicano, así como el Banco Mundial, inmiscuido en la inversión de grandes proyectos en el país que han dejado despojo de tierras, migración y una notable destrucción del medio ambiente.

Los proveedores de fondos requieren la certeza de que su dinero les será devuelto con algún beneficio. El beneficio puede ser almacenamiento o seguridad (como en una cuenta de cheques) o pagos de intereses (como con un certificado de depósito o un título hipotecario). Los proveedores de fondos también desean tener la medida de su riesgo. En el México actual, los principales proveedores de fondos para vivienda son los trabajadores (a través de los programas del INFONAVIT y FOVISSSTE), los ahorradores (en bancos), los programas de pensiones (Afores), los fondos de pensiones vitalicias, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Mundial (BM), el Gobierno Mexicano (a través de la SHF y FONHAPO) y

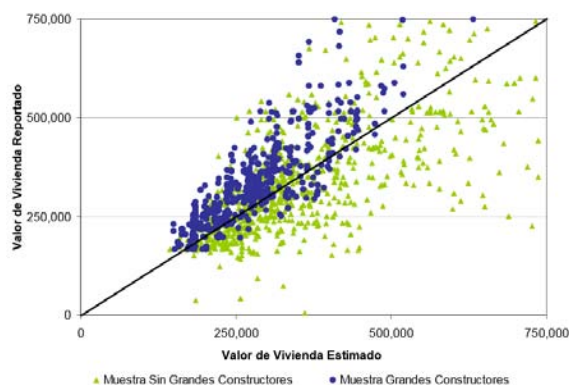
los inversionistas institucionales. Estos últimos han ido adquiriendo mayor importancia con el tiempo. (SOFTEC, S.C., 2011, p. 93)

El manejo del dinero de los trabajadores no es consensuado, los descuentos les llegan en sus talones de cheques y es un hecho que en los años en que laboran, ese dinero es manejado por los institutos de gobierno, que obtienen grandes ganancias no vistas por el trabajador en su retiro.

De acuerdo con datos de la SHF, “el precio de la vivienda es aproximadamente 40 por ciento menor al precio de venta”. La sobrevaluación de la vivienda por un lado; así como el desempleo, la inflación en el precio de los productos básicos, la inseguridad, la migración y la pobreza por el otro, llevan a la incapacidad de pago del crédito hipotecario y a la necesidad del abandono del bien inmueble.

En la gráfica 2, a continuación, se puede ver que el valor de vivienda reportado, que contiene los precios de las grandes desarrolladoras inmobiliarias, es muy superior al valor estimado que no tomó la muestra de esas desarrolladoras. Se advierte, por lo tanto, una sobrevaluación de la vivienda. Como dicen Alemán, Gutiérrez y Gómez: “En el caso de que no hubiera sobrevaluación, se esperaría que los puntos estuvieran centrados alrededor de la línea de 45°. Sin embargo, como se puede apreciar los avalúos reportados por los grandes constructores (representados por círculos color negro) se encuentran en su mayoría por encima de esta línea, lo que indica que están sistemáticamente sobrevaluados. La diferencia entre el valor estimado y el valor del avalúo es en promedio de 45,000 pesos, y representa aproximadamente un 17% más sobre el valor estimado de la vivienda.” (2008).

Gráfica 2. Valor de Vivienda Reportados vs Valor Vivienda Estimado



Fuente: <http://www.anuvac.org.mx/fraudes.pdf>

1.5 Origen de los fraccionamientos de vivienda de interés social

En el presente, al salir de cualquier ciudad industrializada, cuando parece que se ha dejado atrás la zona urbana, aparecen repentinamente fraccionamientos muy alejados de los núcleos importantes de la urbe.

En sus notas al pie, Schteingart (1982, p. 69) da la diferenciación entre los términos *fraccionamiento* y *conjunto habitacional*. Para el primero, dice: “Llamamos *fraccionamientos*, en un sentido amplio, a las operaciones que incluyen tanto la venta de tierra urbanizada como la de lotes con vivienda individual.” Aquí, la tierra es propia y no compartida, como en el segundo concepto: “Llamamos *conjuntos habitacionales* a las operaciones que incluyen un conjunto de edificios de vivienda de carácter colectivo.”

Es un hecho que la rapidez con que se pueden edificar 10 viviendas de un piso en 10 predios diferentes es mayor que la construcción de una torre de viviendas de 10 pisos, aunque el costo de la segunda sea menor, no por las instalaciones y materiales necesarios, sino por la adquisición de un terreno en comparación al costo de 10. Sin embargo, el sistema capitalista y la globalización misma exigen esta dinámica acelerada que da la vivienda horizontal.

Antes de 1988, el financiamiento hipotecario era escaso e inestable debido a las restricciones de financiamiento. Los desarrolladores tenían recursos para el primer año y luego nada durante los 2 años siguientes. Entre 1982 y 1988, los programas bancarios de vivienda de interés social estuvieron cerrados 60% del tiempo. Los desarrolladores formaron compañías pequeñas y versátiles aprovechando las reducidas ventanas de oportunidad. Los cambios en FOVI (ahora SHF) y en el INFONAVIT han asegurado una oferta creciente de créditos hipotecarios desde 1988. Estos cambios permitieron a los desarrolladores crear estructuras más duraderas. Actualmente, los constructores de vivienda están creando negocios viables a largo plazo. (SOFTEC, 2011, p. 93).

El negocio inmobiliario es muy redituable, ya que la vivienda que un trabajador tarda gran parte de su vida pagando es liquidada de inmediato a las desarrolladoras por medio del Infonavit o Fovissste. Estas instituciones de crédito, al no estar ligadas con la producción de la vivienda, se deslindan de cualquier contrariedad en la misma; y la constructora, al haber cobrado el total del

bien inmueble, tampoco tiene interés en resolver los problemas que pudieran presentarse a futuro.

“En el año 2000, como parte de la propuesta de campaña del presidente Vicente Fox Quezada, se propuso un ritmo anual de financiamiento de 750.000 viviendas, logrando así [sic] un crecimiento de 2.350.000 viviendas en su sexenio, pretendiendo un ritmo de 2.300 viviendas por día - la mayoría en la periferia de las ciudades.” (Sánchez C., J., 2012, p. 19).

El rezago habitacional, se pensó, se resolvería con la construcción acelerada de viviendas que no contemplaban una planificación urbana. Entre fraccionamientos había enormes predios sin edificar y el desarrollador buscaba el terreno más barato sin tomar en cuenta la escasa o nula infraestructura que tuviera. Se buscó una ganancia para el inversionista que repercutió en gastos extra para el comprador debido a las largas distancias que debe recorrer diariamente.

“En los últimos años los problemas de ese desarrollo aumentaron. Sobre todo el crecimiento enorme de la mancha urbana y la carencia de una planeación de esa expansión provocó que el Gobierno aprobara programas como el Desarrollo Urbano Integral Sustentable (Duis) para mejorar la planeación y el control del crecimiento urbano para poder desarrollar otra vez mejores proyectos integrales.” (Sánchez C., J., 2012, p. 19).

El Estado ha creado programas y políticas para revertir los problemas ocasionados por los grandes desarrollos inmobiliarios ubicados en las lejanías de los centros urbanos, desde programas de rescate de vivienda abandonada hasta proyectos de viviendas verticales que intenten frenar el crecimiento de la mancha urbana. Lo cierto es que la solución se está dejando en las mismas manos que crearon caos y desorden en muchas ciudades del país.

“2009 y 2010 fueron dos años de descenso para la industria de vivienda nueva terminada tanto en volumen, como en valor de las unidades construidas. Si comparamos el número de vivienda nueva terminada, construida por desarrolladores formales, 2009 vs 2010 el mercado se contrajo 9.9% en número de unidades y disminuyó 12.6% su valor en pesos M.N. y en USD disminuyó 0.3% su valor.” (SOFTEC, S.C., 2011, p. 185).

Mientras, el entonces presidente Felipe Calderón se vanagloriaba de las políticas de su partido, que habían traído desde el mandato anterior un número exorbitante de producción de

vivienda y otorgamiento de créditos, no obstante, la violencia, la inestabilidad económica del país y la pésima oferta de vivienda no permitieron que la construcción continuara con su ritmo.

Un año antes, el asunto era de más cuidado: “si comparamos 2008 vs 2009 el panorama luce más crítico, ya que la industria de vivienda nueva terminada, construida por desarrolladores formales, se contrajo 18.2% en números de unidades y disminuyó 12.1% su valor en pesos M.N. y en USD disminuyó 30.6% su valor.” (SOFTEC, S.C., 2011, p. 185).

Poco a poco, las ventas fueron bajando y no sólo eso, sino que las casas que ya habían sido entregadas se empezaron a abandonar. Las causas fueron variadas: falta de recursos económicos, ausencia de infraestructura en los fraccionamientos, inseguridad, ubicación poco conveniente, entre otras. Sin embargo, todas indicaban un problema en el sistema económico del país.

“Las ventas en 2010 alcanzaron la incipiente cantidad de 361,493 unidades (niveles del 2002) con un valor de USD \$16.90 mil millones (niveles del 2004).” (SOFTEC, S.C., 2011, p. 185).

1.6 Políticas públicas en la vivienda de interés social

La política habitacional en México hasta 1987

En la actualidad, existen unidades habitacionales y fraccionamientos de vivienda de interés social que se desarrollaron antes de finales de los años 80; viviendas que se encuentran en buen estado, que cuentan con medidas superiores a los 45 m² cuyos espacios urbanos funcionan adecuadamente, ya sea parques, locales comerciales, canchas deportivas, zona de juegos y hasta salones para festivales y juntas. Si bien, en aquellas épocas el problema de la vivienda también existía, la gestión y aplicación de programas sociales para dotar de vivienda a los de menores ingresos no estaba tan corrompida y muchas familias mexicanas pudieron adquirir casa.

Desde la Constitución de 1917, se estableció la obligación a los patrones de dotar de vivienda a sus trabajadores. En los años 40, el IMSS implantó programas habitacionales para apoyar con vivienda a sus derechohabientes. En 1963, se creó el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI); en 1972, el Infonavit; y en 1974, el Fovissste.

Sin embargo, una gran cantidad de pobres no asalariados no entraba en el esquema de estas instituciones, por lo que en 1981 surgió el Fideicomiso del Fonhapo; y, más tarde, el Fideicomiso de la Vivienda y Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal (Fividesu), que desapareció en enero del 2002.

En esta etapa, por medio de dichas instituciones, el Estado impulsó programas de vivienda enfocados a personas con bajos recursos y a los más pobres que, si bien, no eran para adquirir una vivienda nueva, sí estaban destinados a mejorar la que ya tenían. Además, las tasas de interés de estos organismos eran muy bajas, del 5 o 4 por ciento anual.

Pese a los esfuerzos que, se dice, hubo por parte del Estado y los organismos de vivienda, el problema de muchas familias para adquirir una casa persistió. Esto fue, dice Villavicencio (2000), por “los altos costos de la construcción debido a la inflación de esa época, en 1987 la inflación anual era de 157 por ciento y por otro lado el Infonavit tenía 4 por ciento de interés anual. También afectó la descapitalización de los organismos de vivienda gracias a los esquemas de financiamiento que manejaban y la falta de pago de los beneficiarios del crédito.”

Ante la incapacidad del Estado para satisfacer la demanda de vivienda de interés social en el país para las personas de bajos ingresos económicos, a finales de los años 80 se hizo una reestructuración tanto de las políticas como de la administración de los organismos de vivienda, lo que permitió también una mayor participación de empresas desarrolladoras privadas, aunque este tema se abordará más adelante.

La política habitacional en México desde 1988

Como explica Villavicencio (2000), a finales de 1987, a la par de la estrategia general de desarrollo, el Estado buscó reducir su participación en la producción de la vivienda de interés social y se enfocó en otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores.

“La política habitacional consiste, en efecto, en una intervención dirigida a la vez: al valor de uso de la vivienda (características del producto del edificio y de su localización), a su precio en el consumo (renta o precio de la adquisición a la propiedad), al modo de ocupación (reglamentación de las normas de ocupación en función del tamaño del hogar, por ejemplo).” Magri, S. (1977).

Es así como la política habitacional no busca el beneficio de la sociedad con el otorgamiento de una vivienda digna, como dicta la Constitución, sino que ve en la vivienda un producto que se puede mercantilizar.

Con respecto a la vivienda, se debe mencionar que durante los últimos años, la política oficial privilegió la construcción de vivienda nueva sin importar la ubicación, el acceso a servicios básicos y la calidad del inmueble, de tal manera que a la fecha se reconoce la existencia de cerca de 5 millones de viviendas desocupadas.

Otras acciones del gobierno federal se centraron en la sustitución de pisos de tierra a través del programa “Piso firme”, sin mejorar de manera sustancial las condiciones de habitabilidad de las familias. Lo anterior resulta contrario a las cifras oficiales, que reconocen que el rezago habitacional es de 8.9 millones de viviendas, y que el 57% del déficit está en el segmento de trabajadores que gana menos de 4 salarios mínimos mensuales generales (Almazan, V., C.; 2013).

Es interesante cómo se manejan las cifras cuando se habla del desempleo y de su disminución, pero no se resalta el hecho de que el mayor porcentaje son personas que ganan menos de 4 salarios mínimos diarios y no son sujetos a un crédito de vivienda.

El Estado, como órgano de cohesión de la sociedad, encargado de asegurar las condiciones generales de reproducción del régimen social imperante, tiene que moverse en el terreno que le asignan tanto los elementos constitutivos de la forma de sociedad a que corresponde, como las leyes generales que rigen su desarrollo. En una palabra, las políticas del Estado no pueden desbordar ni contradecir las relaciones capitalistas de producción, intercambio y consumo, los intereses de las clases sociales hegemónicas en la sociedad, la ideología propia de ellas, ni cambiar el curso de las leyes fundamentales que rigen la forma de desarrollo que asume el capitalismo en una sociedad (Pradilla, C., E.; 1987).

Parecería contradictorio que el Estado no actúe a favor de la sociedad cuando llegan los capitalistas a explotar personas y recursos naturales, sin embargo, no podría operar de otra manera. El sistema capitalista tiene total control del Estado, este es su aliado y sólo el pueblo organizado podrá cambiar la situación de miseria que se vive.

“El prestigiado periodista e investigador José Reveles señaló que cuando menos durante el año 2005 se desviaron y malversaron mil 800 millones de pesos de programas sociales que manejó la Sedesol a cargo de la hoy precandidata del PAN, Josefina Vázquez Mota. Puntualizó que en el caso del fondo para la vivienda rural tanto tarahumaras como otras etnias fueron utilizados solo como membrete para sus burdos fraudes.

En entrevista con La Verdad Revista Política, Reveles señaló que todo está documentado en el libro que escribió hace un sexenio “Las manos sucias del PAN”. Indicó que, incluso, el connotado periodista Miguel Ángel Granados Chapa, durante la presentación del libro, dijo que “los panistas resultaron más voraces que los priistas”. La trama central del texto es la investigación de un desvío de 55 millones de pesos destinados originalmente para vivienda rural y que fueron a parar a diputados panistas.

En su introducción, el escritor anotó: “las conductas corruptas, propias de la doble moral de muchos panistas, han sido documentadas y denunciadas formalmente ante la Procuraduría General de la República, la Procuraduría del Distrito Federal, la Secretaría de la Función Pública, la Contraloría interna de Sedesol, la Cámara de Diputados y el juez Octavo de Distrito en Materia Administrativa. Aquí se exhiben expedientes y no se alimentan rumores.

Esta es la crónica documentada de un atraco multimillonario con recursos de Sedesol para el Programa de Vivienda Rural. Frente a los 1383.8 millones que el gabinetazo otorgó en dos años a proyectos diseñados, promovidos, gestionados y operados por los legisladores blanquiazules (se detallan en este libro, una por una, las asignaciones millonarias a través de organizaciones que se crearon al vapor)”.

“Sólo que en el ejemplo que se desmenuza existen todos los elementos para configurar delitos graves cometidos por funcionarios de altísimo nivel, entre ellos dos titulares de Sedesol -Josefina Vázquez Mota y Ana Teresa Aranda-, varios funcionarios superiores y medios en esa dependencia, además de diputados federales. Se les imputa desvío de recursos públicos, tráfico de influencia, ejercicio indebido del servicio público, abuso de autoridad, uso indebido de atribuciones y facultades, cohecho, y delitos electorales. En muchos programas sociales el gasto ha sido desaseado.

La manipulación, coacción, compra y condicionamiento del voto gravitan sobre millones de mexicanos paupérrimos, ha dicho Naciones Unidas. Y hablamos de más de 67 mil millones de pesos solamente en tres de entre 51 programas de ayuda oficial: Oportunidades, Procampo y Seguro Popular. Si se suma todo el gasto social programado para este año electoral (2006), se llega a los 121, 888 millones”. Mario Alberto Méndez (2012).

El presidente del empleo: Felipe Calderón Hinojosa

“En octubre de 2008, la tasa de desempleo se situaba en 4,11 %. Pero, un año más tarde, está en 5,94 %. Esto representa casi un millón más de personas desempleadas respecto al año anterior.

Por extraño que parezca, estos resultados fueron acogidos con una notable satisfacción y cierta alegría en el seno del gobierno. Fue porque el desempleo no alcanzó los niveles dramáticos que se temían e incluso registró un ligero descenso a partir de octubre 2009 en relación a los meses anteriores, clara señal de recuperación según las autoridades mexicanas.” Emmanuelle Steels.

“En una medición realizada hasta 2008 pero difundida a finales del 2009, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), el organismo encargado de medir la pobreza en México, revela que sólo el 18 % de la población tiene ingresos suficientes para vivir. El resto se reparte entre tres categorías: vulnerabilidad, pobreza moderada y pobreza extrema. En otras palabras, la inmensa mayoría de los mexicanos viven o sobreviven en condiciones precarias.

Sobre una población total de 108 millones de habitantes, 36 millones viven con menos de 1920 pesos mensuales (100 euros) y 11 millones viven con menos de 830 pesos al mes (40 euros).” Emmanuelle Steels.

Por otro lado, encontramos cómo “la Política Nacional de Vivienda, que impulsará el gobierno de Enrique Peña Nieto, buscará la reorganización y la regularización de las zonas metropolitanas y rurales, con el fin de contrarrestar el crecimiento desordenado. El impulso al crédito y al subsidio será parte fundamental de este proyecto gubernamental (Rubí & Torres, 2013).”

El Presidente señaló que serían cuatro ejes los que definirían esta política que busca crear hogares dignos, aclaran Rubí y Torres (2013): “Los ejes de gobierno son: lograr una coordinación interinstitucional; impulsar el desarrollo sustentable; revertir el rezago en adquisición de inmuebles, y procurar la vivienda digna. El periodo de transición de la nueva política gubernamental será de dos años, ya que el objetivo es que las reglas de operación entren en vigor en el 2014.”

“Con esta política de Estado, la nueva dependencia, creada en el sexenio de Peña Nieto, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), a cargo de Jorge Carlos Ramírez Marín, adquiere un rol preponderante, ya que se encargará de presidir la comisión intersecretarial que se creará para implementar el plan de vivienda del gobierno federal (Rubí & Torres, 2013).”

El desarrollo sustentable, término muy utilizado en el discurso del Estado y de las empresas privadas, no es más que una escenografía que se planta frente a la realidad, pues dos años después de este informe la situación no ha mejorado para las familias que tienen irregularidades en sus viviendas nuevas, ni para las que necesitan obtener un crédito.

“Ante representantes del sector, de legisladores federales que encabezan comisiones relacionadas a la vivienda, de gobernadores que en la Conferencia Nacional de Gobernadores ocupan un cargo vinculado al tema, así como del secretario de Hacienda y Crédito Público, Luis Videgaray, el Jefe del Ejecutivo dijo que se conducirán esfuerzos públicos y privados.” (Rubí & Torres, 2013)

El caso más relevante de intervención del gobierno y el Infonavit en la mejora de la vivienda de interés social fue el que se hizo en Ciudad Acuña, Coahuila, después del tornado del 25 de mayo del 2015 (ver fotografía 1). La promesa de una mejor calidad en la construcción de las casas y un diseño con más metros cuadrados es lo que en parte reconforta a las familias de esta ciudad, luego de ver sus casas completamente destruidas. Sin embargo, las pérdidas humanas son irremplazables, con un saldo de 14 muertos, algunos aplastados por su misma vivienda. Expertos aseguran que la calidad de la edificación no tuvo nada que ver en la destrucción de 750 viviendas, pero es un hecho que, ante catástrofes, los afectados siempre son los sectores más vulnerables y pobres.

Fotografía 1. Viviendas destruidas tras el tornado en Acuña, Coahuila.



Fuente: Castro, J. (2015) Tornado en Acuña: El verdugo sin nombre. [Fotografía]. Recuperado de <http://www.zocalo.com.mx/seccion/articulo/tornado-en-acuna-el-verdugo-sin-nombre-1433773411>.

Por último, el presidente Enrique Peña Nieto “detalló que se trata de un nuevo modelo enfocado en promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector, mejorar y regularizar la vivienda urbana, así como construir y mejorar la vivienda rural (Rubí & Torres, 2013).”

El servidor público no especifica de qué manera se darán estas mejoras ni en qué consiste el modelo que se implementará. Las políticas públicas que se han gestado en los últimos sexenios han creado incertidumbre y catástrofes en el sector inmobiliario. El discurso siempre va en pro de una mejor calidad de vida para el ciudadano, pero la realidad muestra irregularidades y corrupción en su ejercicio, lo que afecta siempre al proletariado.

CAPÍTULO 2.

Instituciones gubernamentales y empresas privadas en la producción de la vivienda de interés social



Fuente: Ibarra Altamirano, M. (2015), Fraccionamiento Lagos, Torreón, Coahuila.

2. Producción industrializada de vivienda

El aumento en el costo de la mano de obra ha llevado a buscar, por medio de la tecnología, maquinarias y equipos que suplan al obrero para lograr hacer su trabajo más rápido. La industrialización ha hecho que la labor de un trabajador sea más simple y repetitiva; se estandarizan procesos y, por lo tanto, no se requiere de una especialización, así que el pago por el trabajo es mucho menor.

La mano de obra del obrero tiene menor productividad que una máquina, ya que esta no se enferma, no se cansa, no puede exigir mejores condiciones laborales, puede fabricar una cantidad de unidades mayor en el mismo periodo y, cuando su tiempo de vida útil ha terminado, se desecha o se cambia por una nueva; no existe una pensión de por vida, según la lógica capitalista que desvaloriza al ser humano mismo, pues lo más importante siempre es la ganancia.

En la cuestión de la industrialización en el sector vivienda se analizan los dos tipos: la vivienda en sitio y la vivienda prefabricada. El mayor problema de la vivienda prefabricada es la intención de industrializar sólo una parte; por lo general, se busca la colocación rápida de los muros y las losas, pero al no contemplar las instalaciones, puertas, ventanas, etc., no es útil que se cuente ya con los muros de molde si los demás procesos continúan haciéndose de la manera tradicional e inevitablemente afectarán lo que ya se tenía adelantado.

La mayoría de las desarrolladoras inmobiliarias optan por la vivienda en sitio, edificada con muros de block o ladrillo, losas de cimentación y losas aligeradas con casetón o con vigueta y bovedilla prefabricada. La planeación logra que los materiales sean cuantificados de manera exacta y los procesos siguen una secuencia que permite que cada etapa se termine para que inicie otra o que se puedan trabajar varios frentes de la obra.

Los programas de obra permiten mantener mayor orden en cuanto a tiempos y materiales, sin embargo, un problema delicado y que se ha presentado en la mayoría de las desarrolladoras es el robo de materiales, que trae como consecuencia la fabricación de un concreto más pobre y repercute en la estructura de la vivienda.

La supervisión ineficiente de las obras va más allá de los meros acabados en las viviendas, pues se han encontrado instalaciones básicas inadecuadas, contactos eléctricos en los que brota

agua, redes sanitarias sin conectar a la red municipal, pendientes del drenaje con porcentajes incorrectos, cables eléctricos con parches en toda la vivienda y un sinfín de situaciones inadmisibles.

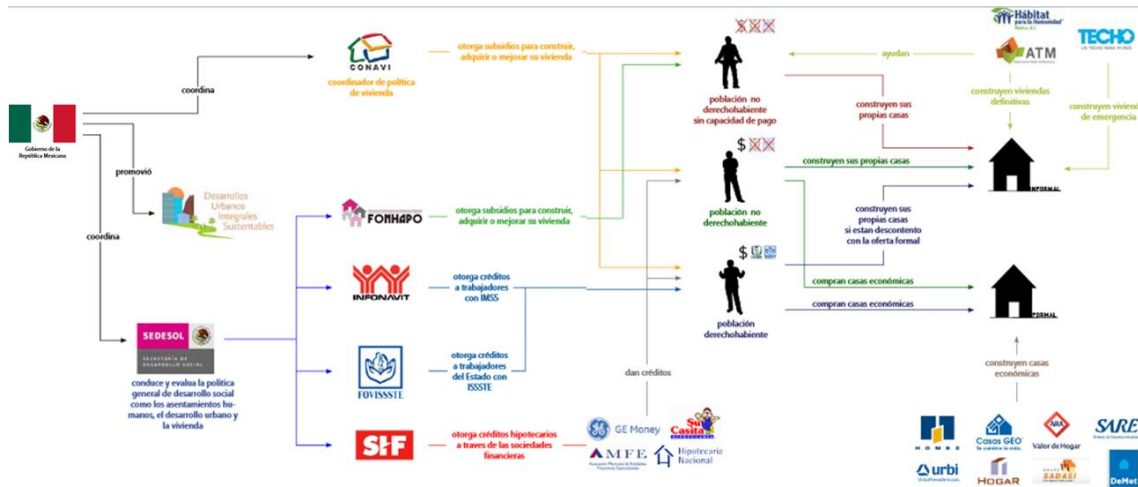
A continuación, se analizarán las formas de producción y adquisición de vivienda en México, se mencionará a los principales institutos gubernamentales encargados de dotar y financiar vivienda de interés social, así como los procesos de producción de las mayores desarrolladoras inmobiliarias del país.

2.1. Formas de producción de vivienda y su adquisición

El Gobierno de la República Mexicana coordina a la Secretaría de Desarrollo Social, Sedesol, que conduce y evalúa la política general de desarrollo social como los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda. Esta, a la vez, se encarga del Fonhapo, que otorga subsidios para construir, adquirir o mejorar la vivienda de la población sin capacidad de pago, también vigila a las instituciones Infonavit y Fovissste; la primera otorga créditos a trabajadores con IMSS y la segunda a los trabajadores del Estado que cuentan con ISSSTE. Por último, supervisa a la SHF, que proporciona créditos hipotecarios a través de las sociedades financieras a la población no derechohabiente.

El Estado también coordina a la Conavi, que regula la política de vivienda y otorga subsidios para construir, adquirir o mejorar la vivienda de la población no derechohabiente, derechohabiente y la que no cuenta con capacidad de pago (ver imagen 2).

Imagen 2. Organismos que gestionan la producción de viviendas



Fuente: Sánchez C., J. (2012) La vivienda “social” en México. [Imagen]. Recuperado de http://www.jsa.com.mx/documentos/publicaciones_jsa/libro%20vivienda%20social.pdf

En cuanto a vivienda, no solo se puede hablar de la producción de esta ni del número de créditos otorgados a los trabajadores, sino que es indispensable planificar el flujo de actividades de los ciudadanos y permitir que sus hogares se ubiquen cerca de sus centros de trabajo, salud, esparcimiento, educación y comercio.

Los empresarios no buscan (y no lo harán) que los trabajadores tengan tiempo necesario para el disfrute, la convivencia con sus familias, el estudio, el análisis de la situación económica, política y social del país y la creatividad. Actualmente, en las ciudades más importantes del país hay empleados que pasan alrededor de 4 horas diarias en el transporte público porque no hay vivienda cercana a su centro de trabajo o porque las rentas son muy elevadas. Por lo anterior, es deber del Estado organizar el flujo con una adecuada planificación urbana así como es deber de los ciudadanos exigir que se cumpla.

En relación con los mecanismos de circulación de la vivienda, Preteceille (1976) explica que “...la creación coordinada de empleos y de viviendas supondría a la vez una gran coordinación de los procesos de producción de las viviendas y de las industrias o de las actividades económicas nuevas, y de los mecanismos de circulación de las viviendas, de tal manera que dichos mecanismos estuvieran destinados esencialmente a los trabajadores que ocuparan dichos empleos. Esto es totalmente irrealizable sin una importante intervención estatal. Ahora bien, a

nuestro parecer, no había nada durante este período que incitara poderosamente a dicha intervención: ni los intereses de los empresarios ni las reivindicaciones de los trabajadores”. La lógica dictaría, pues, que al tener un empleo debería tenerse derecho a una vivienda.

2.1.1. Sedesol

La Sedesol es la encargada de ofrecer programas y apoyo al pueblo mexicano. A través de la administración de los recursos, busca combatir la pobreza, la desnutrición, la vivienda precaria y aportar ayuda para los jóvenes y adultos mayores.

Dicha Secretaría cuenta con los siguientes programas sociales: Apoyo a las Instancias de mujeres en las Entidades Federativas, Atención a Jornaleros Agrícolas, Coinversión social, Comedores Comunitarios, Desarrollo de Zonas Prioritarias (PDZP), Abasto rural/Diconsa, Empleo temporal (PET), Estancias infantiles para apoyar a madres trabajadoras, Fondo Nacional para el fomento de las artesanías, Opciones productivas, Pensión para adultos mayores, Personas en condiciones de pobreza extrema de alimentación que son atendidas por la CNCH, PROSPERA, Seguro de vida para jefas de familia, Vinculación productiva de las personas adultas mayores y 3x1 para migrantes.

2.1.2. Fonhapo

Como se lee en su página oficial, “FONHAPO es un fideicomiso coordinado por la SEDATU que, a través del otorgamiento de subsidios, atiende la demanda nacional de las familias en situación de pobreza patrimonial para que adquieran, edifiquen, amplíen o mejoren sus viviendas.

El FONHAPO forma parte de la Administración Pública Paraestatal y su organización y funcionamiento están sujetos a la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, publicada el 14 de mayo de 1986 y al Contrato Constitutivo del Fideicomiso.” (2015).

Este fideicomiso cuenta con dos programas, Vivienda Digna y Vivienda Rural, con los que busca llegar a la población que no es tomada en cuenta por las principales instituciones gubernamentales de vivienda ya que los beneficiarios no alcanzan a ser sujetos de crédito, por lo que el Fonhapo cuenta con la colaboración de los organismos estatales y municipales de vivienda, así como de fundaciones y asociaciones civiles.

“El Fideicomitente es el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Fiduciario es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS).” Página oficial (2015).

Fonhapo ha logrado, en conjunto con las asociaciones Gilberto, Ayúdame que yo también soy mexicano (ATM), Construyendo, Provivah y Casa de niños corazón de ángel, que la calidad de las viviendas entregadas sea mejor.

2.1.3. Infonavit y Fovissste

¡Imaginad ahora qué bella situación tendríamos si cada obrero, cada pequeño burgués y cada burgués estuviesen obligados, mediante el pago de anualidades, a convertirse en propietarios, primero parciales y después totales, de su vivienda!

Engels, Friedrich; 1872.

El crédito Infonavit es una prestación y un derecho de todos los trabajadores dados de alta en el IMSS. El origen del instituto buscó dar mejores condiciones de habitabilidad a la clase obrera dotándolos de una vivienda digna, obligando a los patrones a dar aportaciones periódicamente.

“[...]el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [se fundó en el año 1972,] el 21 de abril [...] se promulga la Ley del Infonavit, con la que se da cumplimiento al derecho a la vivienda de los trabajadores establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [...] La forma consistió en reunir en un fondo nacional las aportaciones patronales del 5% del salario de cada uno de los trabajadores que tuvieran contratados para darles la oportunidad de obtener un crédito de vivienda o el derecho a que sus ahorros les sean devueltos” (Informe anual Infonavit; 1972).

Como se puede constatar, debieron pasar 55 años para hacer valer el artículo 123 de la Constitución de 1917, que en la fracción XII dicta:

Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo estará obligada, según lo determinan la leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un Fondo Nacional de la Vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus

trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos créditos baratos y suficientes para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

De este modo, los obreros y sus familias tuvieron una nueva esperanza para poder adquirir una vivienda adecuada.

“Al término del año [1973] se cuenta con una reserva territorial de 19 millones de metros cuadrados en toda la República Mexicana.

Se otorgan 20 mil créditos, se financia la construcción de más de 50 mil viviendas y se comienzan los trabajos para la construcción de las más de 5 mil unidades que conforman el conjunto Iztacalco, al oriente de la Ciudad de México.” (Informe anual Infonavit, 1973).

En la década señalada, Infonavit financiaba la construcción de un gran número de viviendas de interés social, mismas en aquellos años tenían un costo menor que el actual; de ahí, la importancia de explicar lo siguiente en relación con el costo de una vivienda:

“Un equilibrio de mercado se da al precio en el que la cantidad demandada es igual a la ofrecida. En ese equilibrio, el precio no tiende ni a subir ni a bajar. El precio de equilibrio también se denomina precio que vacía el mercado, lo que significa que se satisfacen todos los pedidos de la oferta y de la demanda, se “vacían” los libros de pedidos y los demandantes y los oferentes están satisfechos” (Samuelson, Nordhaus; 2010).

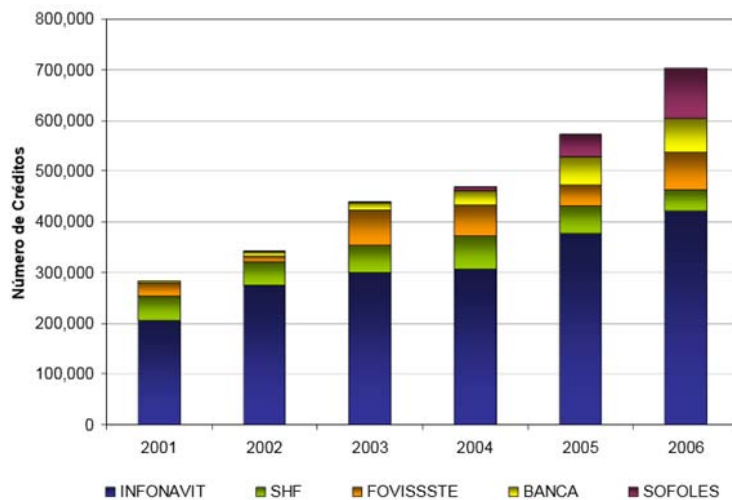
Lo anterior parece irrealizable en el sector inmobiliario, pues el decir que se satisface la demanda de vivienda significaría que todos tendrían los recursos para adquirirla, por lo consiguiente, la pobreza no existiría; se estaría hablando, entonces, de una utopía.

Actualmente, los créditos de vivienda se pueden juntar en el caso de un matrimonio. Esta facilidad es derivada de los altos costos de las casas, por lo que un solo crédito resulta insuficiente. Puede verse también cómo el adquirir el crédito no es el inconveniente, sino cumplir con los pagos mensuales, cuya falta podría llevar a un abandono del bien inmueble.

En la gráfica 3 se observa que del año 2001 al 2006 los números de créditos hipotecarios de institutos gubernamentales como Infonavit y Fovissste aumentaron en más del 100 por ciento, así como se incrementó la presencia de la banca privada.

Cuando las políticas en el sector permitieron la edificación acelerada de vivienda de interés social por medio de las desarrolladoras inmobiliarias, las instituciones otorgaron más números de créditos solicitando los mínimos requisitos. Anteriormente, acceder a un crédito hipotecario era complejo; en la actualidad, pareciera que toda persona que perciba ingresos por arriba de 5 salarios mínimos es candidata, ya que de un modo u otro las casas deben ser vendidas, para beneficio del Estado y de las constructoras.

Gráfica 3. Número de Créditos Hipotecarios Originados



Fuente: CONAVI

El uso de verificadores de obra del Infonavit y Fovissste tiene como finalidad revisar que las viviendas estén en óptimas condiciones para poder ser habitadas, así como cuidar que se cumpla con las especificaciones del proyecto, que los materiales sean de primera calidad y que cuenten con todos los servicios. Las viviendas, en efecto, llegan a ser habitadas, pero no pasa mucho tiempo para que los vicios ocultos aparezcan y así salga a relucir el contubernio entre empresas verificadoras, instituciones gubernamentales y desarrolladoras.

Actualmente, existen casi cinco millones de viviendas deshabitadas en México, si bien, este fenómeno no se detonó de un día para otro. Debe recordarse que el Infonavit es el instituto de mayor demanda en cuanto a créditos de vivienda, y que tanto su administración como su manejo, sean óptimos o no, sin duda se ven reflejados en las condiciones de ocupación de las viviendas que financia.

En la siguiente tabla (ver tabla 2) se observa cómo del año 2012 al 2013 el número de créditos otorgados por el Infonavit y Fovissste tuvo una reducción considerable; primero, de -15.1%; y segundo, de -9.9%, a diferencia de los créditos otorgados por los bancos, que aumentó un 5.4%.

Tabla 2. Número de créditos y monto de financiamiento

Miles de millones de pesos de 2013, cifras acumuladas

| Organismo | Número de créditos (miles) | | | Monto de crédito (mmp) | | | Monto promedio (mp) | | |
|--------------------------------|----------------------------|--------------|--------------|------------------------|--------------|--------------|---------------------|----------------|-------------|
| | 2012 | 2013 | Var % | 2012 | 2013 | Var % | 2012 | 2013 | Var % |
| | (ene-oct) | (ene-oct) | anual | (ene-oct) | (ene-oct) | anual real | 2012 | 2013 | anual real |
| Institutos Públicos | 419.7 | 359.4 | -14.4 | 127.7 | 106.9 | -16.2 | 304.3 | 297.4 | -2.2 |
| Infonavit | 360.4 | 305.9 | -15.1 | 96.3 | 79.6 | -17.3 | 267.2 | 260.2 | -2.6 |
| Fovissste | 59.3 | 53.4 | -9.9 | 31.4 | 27.3 | -12.9 | 529.5 | 511.8 | -3.3 |
| Intermediarios Privados | 70.7 | 76.1 | 7.7 | 70.8 | 79.1 | 11.8 | 1,001.3 | 1,038.9 | 3.8 |
| Bancos | 69.7 | 73.5 | 5.4 | 70.4 | 77.9 | 10.7 | 1,009.8 | 1,060.3 | 5.0 |
| Otros ^{1/} | 1.0 | 2.7 | 175.2 | 0.4 | 1.2 | 214.0 | 395.0 | 450.8 | 14.1 |
| Subtotal | 490.4 | 435.5 | -11.2 | 198.4 | 186.0 | -6.2 | 404.6 | 427.2 | 5.6 |
| Cofinanciamientos* (-) | 22.1 | 20.8 | -5.9 | | | | | | |
| Total | 468.3 | 414.7 | -11.4 | 198.4 | 186.0 | -6.2 | 404.6 | 427.2 | 5.6 |
| Cifras informativas | | | | | | | | | |
| Total Cofinanciamientos | 45.4 | 45.3 | -0.3 | 27.4 | 26.3 | -4.0 | 602.7 | 580.1 | -3.8 |
| Infonavit total | 23.3 | 24.5 | 5.2 | 9.4 | 9.5 | 0.2 | 405.7 | 386.8 | -4.7 |
| Otros | 22.1 | 20.8 | -5.9 | 17.9 | 16.8 | -6.2 | 810.1 | 807.6 | -0.3 |

Fuente: BBVA Research con datos de Inegi. [Tabla]

En esos años (2012, 2013) las denuncias de los habitantes de las casas financiadas por el Infonavit y el Fovissste aparecían constantemente en los medios de comunicación; familias que exhibían a las desarrolladoras más importantes del país prevenían a futuros compradores de no invertir. La oferta de vivienda nueva de interés social contaba con opciones poco favorables para los derechohabientes: fraccionamientos inmobiliarios con problemas de servicios básicos, mala calidad en estructuras y acabados, además de quedar muy alejados de sus trabajos o centros importantes. Dado lo anterior, muchas familias han preferido no ejercer su crédito en años recientes.

FOVISSSTE:

En la página oficial de Fovissste, se señala que “el Fondo de la Vivienda es el Órgano Desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), cuyo objeto es el de establecer y operar el sistema de Financiamiento para el Otorgamiento de los Préstamos Hipotecarios a los Trabajadores Derechohabientes del ISSSTE.”

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE se creó en 1972 mediante los siguientes Decretos:

El 10 de noviembre de 1972 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.), el Decreto por el que se reformó el inciso f), fracción XI, apartado B, del artículo 123 Constitucional, para quedar en los términos a continuación descritos:

‘...el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, o mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

Las aportaciones que hagan a dicho fondo serán enteradas al organismo encargado de la seguridad social regulándose en su Ley y en las que corresponda, la forma y el procedimiento conforme a los cuales se administrará el citado fondo y se otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos;’” Página oficial de FOVISSSTE.

2.1.4. SHF

La Sociedad Hipotecaria Federal fue creada en el año 2001, encargada de propiciar el acceso de los mexicanos a la vivienda. En octubre de ese año, en el Diario Oficial de la Federación se publicó el decreto que establece que dicha sociedad:

“[...] tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas: a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.” (Página oficial de la SHF).

La SHF es un Banco de Desarrollo de segundo piso, como se observa en la imagen 3; se maneja mediante intermediarios financieros. Los agentes de primer piso, que son las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) hipotecarias y bancos, se encargan de otorgar y administrar los créditos.

Imagen 3. Formas de operar de la SHF



Fuente: Página oficial de la SHF

Los productos que la SHF tiene para los Intermediarios Financieros son:

LP, Línea de Fondeo de Largo Plazo para Originación de Hipotecas; MP, Línea de Fondeo de Mediano Plazo; CP, Línea de Fondeo de Corto Plazo para Mejora o Ampliación de Vivienda; P, Producción de vivienda-Crédito Puente; SG, Seguros y Garantías; DM, Desarrollo de Mercados; VR, Línea de Fondeo para Vivienda en Renta.

2.1.5. Conavi

La Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Conafovi, se creó en julio de 2000; en junio del 2006 se convirtió en lo que hoy conocemos como la Comisión Nacional de Vivienda, Conavi, que, como se menciona en su página oficial, es un “organismo descentralizado, de utilidad pública e interés social, no sectorizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio.”

La Conavi “es la instancia federal encargada de coordinar la función de promoción habitacional, así como de aplicar y cuidar que se cumplan los objetivos y metas del gobierno federal en materia de vivienda.” (Página oficial).

El objetivo de esta comisión es el de fomentar, promover y coordinar la Política y el Programa Nacional de Vivienda del Gobierno Federal; también impulsa el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales (anteriormente “Esta es tu casa”), con el que se apoya la adquisición de lotes con servicios básicos, la compra, el mejoramiento y la autoproducción de la vivienda con subsidio del gobierno.

2.2. Principales empresas desarrolladoras de vivienda de interés social en México

En décadas recientes fueron aproximadamente seis desarrolladoras inmobiliarias las que se vieron favorecidas por las políticas públicas que se gestionaron desde finales de los años 90. El sector inmobiliario resultó muy atractivo para los empresarios, que vieron en este una rápida recuperación de su inversión gracias al financiamiento de las instituciones gubernamentales y las facilidades en el otorgamiento de créditos.

“Para la empresa capitalista, una operación de construcción es, ante todo, una operación de avaloración del capital constante (vehículos, máquinas, material) y del capital variables (mano de obra asalariada). Ahora bien, observamos que la producción de viviendas se caracteriza por un período de trabajo extremadamente largo (un año o más...) y por un período de circulación más largo todavía (treinta, cuarenta años e incluso más). Esta situación acarrea la intervención de capitales de relevo que reducen esta inmovilización excesiva mediante la prefinanciación por una parte, y mediante financiaciones de relevo a largo plazo para la circulación, por otra parte.”
Preteceille, E., (1976).

La recuperación de la inversión del capital debe ser lo más rápida posible para poder reinvertir y obtener más ganancias. Debido a su situación financiera, los beneficiarios del crédito hipotecario no pueden hacer la compra en un solo pago y, aunque algunos tarden apenas unos años en liquidar la deuda, la mayoría tarda aproximadamente tres décadas. Es aquí donde intervienen las instituciones financieras gubernamentales, ya que estas pagan el total de la deuda a las desarrolladoras inmobiliarias, mismas que no tienen que esperar a que el trabajador termine de pagar su casa.

Como se observa en la tabla 3, desarrolladoras inmobiliarias como Homex, Urbi, Geo, ARA, Sare y Ruba presentaban una deuda total de 2 mil 224 millones de dólares a los principales

bancos del país para mediados del año 2013. Homex, empresa que se analizará más adelante, encabezaba la lista con 786 millones de dólares.

González (2013) resalta que son “cinco los principales bancos acreedores del sector. El que tiene en sus balances la mayor deuda contratada por empresas desarrolladoras de vivienda es Banamex, que entregó préstamos a este sector por el equivalente a 370 millones de dólares (unos 4 mil 600 millones de pesos), seguido por HSBC y Banorte, que dieron créditos a esta industria por 256 y 251 millones de dólares, de acuerdo con los datos de Standard and Poor’s.”

Tabla 3. Deuda bancaria de los principales desarrolladores de vivienda

| (Millones de dólares) | HOMEX | Urbi | Geo | ARA | Sare | Ruba | Total |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|--------------|
| Banamex | 131 | 27 | 122 | 68 | 15 | 7 | 370 |
| HSBC | 4 | 164 | 49 | - | 40 | - | 256 |
| Banorte | 20 | 107 | 74 | 42 | 7 | 1 | 251 |
| Banobras | 229 | - | - | - | - | - | 229 |
| Inbursa | 211 | - | 9 | - | - | - | 219 |
| Total -- cinco principales bancos | 594 | 297 | 254 | 110 | 62 | 8 | 1,325 |
| Otros | 191 | 337 | 177 | 125 | 65 | 4 | 899 |
| Total | 786 | 634 | 431 | 235 | 127 | 12 | 2,224 |

Fuente: Gonzáles Amador, R., (16 de Junio de 2013) Grandes inmobiliarias pasan por el peor momento de su historia. Sección, economía, La Jornada.

Jacques Rogozinski Shtulman, director de Nacional Financiera (Nafin) mencionó al diario La Jornada la autorización por parte del gobierno federal al programa entre Nafin y la Sociedad Hipotecaria Federal, el cual apoyaría a las desarrolladoras de vivienda con créditos puente e inyectaría 5 mil 400 millones de pesos; aseguró que, con esto, el programa tendría una ampliación de 12 mil millones de pesos, todo en beneficio del sector vivienda.

El gobierno federal buscó apoyar a las grandes empresas constructoras que se encontraban con grandes deudas bancarias por un lado, y con exigencias y movilizaciones de los habitantes de sus desarrollos por el otro, debido a los problemas que se presentaban en las viviendas que edificaron.

La relación del Estado con los capitalistas es sumamente estrecha, es por ello que se “rescatan” unos a otros, para así poder continuar en el poder y con sus actos ilícitos sin aparentes consecuencias.

Rogozinski Schtulman opina: “tenemos una falla de mercado, porque no hay crédito al sector de vivienda y las instituciones financieras tienen limitado el otorgamiento de financiamiento y es el que se dio a vivienderas con problemas. Las instituciones financieras están 'topadas' y ahí es donde entra la banca de desarrollo, en este caso concreto, Nafin. Al día de hoy hay vivienderas que están sanas económicamente”, citado por González Amador en La Jornada (2013).

Para las instituciones financieras y gubernamentales lo importante son los datos, las estadísticas y los números; hablar de vivienda es hablar de activos, inversión, capital, etc.; pero para la sociedad en general, cuando se habla de vivienda, y más de una propia, se busca encontrar un hogar, un lugar que le identifique y hacia el cual exista el sentimiento de pertenencia; donde el desarrollo de una familia o de un ser individual pueda efectuarse en todos los sentidos; un lugar que dé resguardo, comodidad, paz, y dicha plena. Sin embargo, la vivienda como derecho no es ejercida por la mayoría de los ciudadanos, sino que la búsqueda de mejores condiciones habitacionales y de vida les ha llevado a una lucha constante generación tras generación.

“Es la relación de las condiciones urbanas de reproducción de la fuerza de trabajo, y en particular las condiciones habitacionales, con las condiciones de empleo y de trabajo de la mano de obra, impuestas por el capital, lo que determina la formulación de las reivindicaciones.” Magri, S., 1977.

Hay un gran número de demandas y luchas sociales en el sector rural. Campesinos e indígenas reclaman mejores condiciones de habitaciones, mayores oportunidades para el campo, y día a día luchan por no ser expulsados de sus tierras para evitar que la industria contamine sus lagos y ríos. Ellos se encuentran en una reivindicación constante, exigen que se respeten sus derechos humanos a costa de su propia vida. Se les podría situar, sin duda alguna, como unos verdaderos luchadores, a diferencia del sector urbano, donde las cosas parecen ser diferentes.

“[...] la relación con las luchas que atacan directamente a la explotación es esencial. Éstas contribuyen a la formación de las exigencias de los trabajadores concernientes a las condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo y a su toma de conciencia a escala de clase. Inversamente, las condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo, en la medida en que

refuerzan los efectos de la explotación, contribuyen a determinar las luchas reivindicativas del trabajo.” Magri, 1977.

La historia de la humanidad es la historia de la lucha de clases. Momentos cumbre en que la clase trabajadora se levantó a pelear y a defender sus derechos han marcado el curso de la vida misma. Actualmente, pese a que las condiciones no son favorables y a que existen luchas sociales, se ve cómo el conformismo se ha adueñado de la mayoría de los habitantes de las ciudades: diariamente, ir a un trabajo que no satisface al obrero, regresar a dormir a una vivienda que sólo sirve de dormitorio, que excluye y segrega de la ciudad y de la sociedad misma. Pareciera que las condiciones tienen que ser más deplorables que eso para volver a despertar la conciencia de la clase proletaria y que esta salga nuevamente a luchar.

2.2.1. Desarrolladora Sare

Sare, que se maneja con una leyenda en su página oficial que dice: “aparta tu casa con 500.00 pesos”, empresa con más de 40 años de vida y que inició su participación en la Bolsa Mexicana de Valores, BMV, en el año 2003, cuenta con desarrollos en el DF, Estado de México, Puebla, Quintana Roo y Guanajuato. El objetivo de esta desarrolladora es el de “lograr un negocio de excelencia” en el sector inmobiliario.

“Las ventas de SARE en 2010 bajaron tanto en término de unidades que en valor. En 2009, reportó un poco más de 6,000 unidades como un valor de \$205 millones de dólares, mientras que en 2010, estas cifras fueron respectivamente de 2,684 unidades para un poco más de \$180 millones de dólares Sare, siempre ha sido muy activa en el mercado Medio y Residencial y ha crecido hacia los segmentos de Interés Social.” (SOFTEC, S.C., 2011, p. 182).

Para el año 2010, Sare se enfocó en la vivienda media y residencial y dobló el valor promedio de sus ventas al llegar a \$68,000 dólares, mientras que el de las otras empresas que cotizaban en Bolsa fue de \$30, 300 dólares, según datos de SOFTEC (2011, p. 182).

En 2015, Sare informó la conclusión del proceso de reestructuración con el banco HSBC por los montos que fueron contratados y que ascendían a 494 millones de pesos; así, se logró estabilizar los pasivos de la empresa. La reestructura representó, de acuerdo con el informe de la

empresa, el 49.60% de pasivos financieros al cierre del año 2014. En el informe también se mencionó la construcción de 3,380 viviendas de 8 proyectos en 5 estados del país.

Oferta de vivienda de Sare

En la página oficial no se encuentran imágenes ni planos de los proyectos inmobiliarios, sin embargo, en las páginas de ventas y rentas se anuncian las viviendas de Sare. Al hacer un análisis de la oferta de vivienda de interés social, se encuentra que una construcción de 33 m² y 61 m² totales tiene un costo de \$282,000.00. Esta pequeña vivienda de modelo Sare Galaxia, ubicada en Pueblo Temoaya, Temoaya, Estado de México, cuenta con estancia, cocina, baño completo, recámara, área de lavado con lavadero y estacionamiento para un auto.

En las imágenes expuestas a continuación, se observa que el acceso comparte muro con la vivienda colindante, lo que provoca falta de intimidad en ambas familias debido al problema acústico que esto conlleva.

Se encuentra también un claro deterioro en la pintura a pesar de venderse como nueva. Tampoco se cuenta con los espacios mínimos para las actividades básicas; por ejemplo, en el área de lavado la zona de circulación es la misma que la de la persona que usará el lavadero. No existe sala-comedor, sino únicamente estancia, pues el espacio no permite ambas actividades. Sólo hay una recámara, pues los hijos o futuros hijos tendrán que dormir con los padres o en la estancia, o la familia tendrá que invertir en la construcción de un segundo piso. Esta vivienda es, en resumen, precaria y no apta para el óptimo desarrollo de una familia; de ser comercializada como vivienda individual, los espacios serían apropiados, aunque no es el caso.

Fotografía 2. Oferta de vivienda de Sare



Fuente: Recuperado de <http://www.rentasyventas.com/casas-en-condominios-en-venta-en-temoaya-estado-de-mexico/casa-pequena-en-sare-galaxia-zona-temoaya-pueblo-temoaya/i709915.html>

2.2.2. Desarrolladora Casas Geo

Geo, una de las empresas líder en el mercado, fue en el 2010 la primera en términos de unidades vendidas. “En 2010, vendió alrededor de 56,000 unidades lo que se estima representa más de 15.5% del mercado total de vivienda vendidas en México en 2010. En 2009, GEO vendió más de 56,500. Su actividad en 2010 bajó entonces en termino [sic] de unidades vendidas, pero no en términos de valor de ventas. Estas subieron de 6.6%. Esto se explica por los factores mencionados arriba. El tercer factor es aún más pertinente para el caso de GEO ya que este se especializa en producto de entre 85 y 250 salarios mínimos, incluyendo programas como PROSAVI. También tiene operaciones en Chile y en Texas, Estados Unidos (SOFTEC, S.C., 2011, p. 181).”

En el 2013, Geo inició una reestructura con la cual la compañía logró una capitalización por 3,500 millones de pesos, de acuerdo con datos de la página oficial. En julio de ese mismo año, la BMV suspendió la cotización de las acciones emitidas por esta desarrolladora, pero gracias a la reestructuración a finales del año 2015, los títulos de la constructora retornaron al mercado cotizándose en 10 pesos por papel. Esta empresa, que cuenta con 42 años de ejecución, ha comercializado más de 655,000 casas en el país, sin embargo, al analizar la oferta de vivienda de interés social que ofrece se encuentra lo siguiente:

Un prototipo de vivienda existente dentro de la vasta oferta de la desarrolladora Geo es la Bambú, ubicada en Hacienda las Misiones en Huehuetoca, Estado de México. Cuenta con 34.13

m² de construcción en un terreno de 60 m², con opción a crecimiento de 68.18 m². El precio es de \$230,000.00 y las áreas son: sala-comedor, baño completo, cocineta, recámara y patio de servicio con lavadero.

En esta mini vivienda, al igual que en la de Sare, encontramos que el acomodo de los muebles es ilusorio: los tres módulos de la sala no caben en estos espacios, no hay opción de comedor, sólo de antecomedor, y en la recámara no entra un tocador, sino únicamente dos pequeños burós o mesas de noche.

En el aspecto arquitectónico, es importante dividir adecuadamente las áreas privadas de las sociales, sin embargo, en estas nuevas viviendas no se puede configurar los espacios óptimamente, por lo que el baño se encuentra justo frente a la sala de estar, donde se recibe a las visitas. En el patio se encuentra colocado un pequeño lavadero sin espacio para una futura lavadora y, aún menos probable, una secadora de ropa. La cocina no cuenta con mesada de preparación de alimentos, sino únicamente con espacio para refrigerador, estufa y tarja.

En un inicio, la vivienda cuenta con una recámara con opción a ampliación, cuya solución sería colocar las escaleras en el centro, lo que crea dos espacios aislados para la actividad del comedor y la sala de estar. Las fachadas, al igual que en la mayoría de este tipo de desarrollos, son repetitivas y similares la una a la otra, sin identidad propia.

Imagen 4. Oferta de vivienda Geo



Fuente: Recuperado de http://asesoriayventainmobiliaria.mex.tl/frameset.php?url=/150584_HACIENDA-LAS-MISIONES.html

2.2.3. Desarrolladora Urbi

La desarrolladora Urbi lleva operando 44 años a la fecha y ha construido más de 430 mil viviendas en 30 ciudades del país. Esta empresa fue certificada en el 2009 en Desarrollos Urbanos Sustentables (DUIS), que actualmente son los Desarrollos Sustentables Certificados, lo que permite que se les otorgue el título de sustentables.

“URBI es la tercera desarrolladora en términos de unidades vendidas ya que, en 2010, se estima que vendió un poco más de 9% de las viviendas totales vendidas en México. En este año reportó más de 33,400 unidades vendidas en 2010 para un valor de casi \$1,200 millones de dólares [sic]. Esto representa una baja de su actividad de 2009 a 2010, de 22% en término sde [sic] unidades vendidas pero un crecimiento en términos de valor de ventas, de 2.5%. Las tres mismas explicaciones mencionadas arriba, aplican (SOFTEC, S.C., 2011, p. 182).”

En Urbi Villa del Prado Residencial cuentan con viviendas de interés social desde 38m² de construcción. El modelo Monarca ofrece una estancia donde, de alguna manera, se pueden acomodar dos piezas de sofá y un antecomedor, cocineta, baño con regadera y sanitario, y un lavabo fuera del cuarto; dos recámaras que solo pueden albergar una cama y dos burós; un pequeño patio posterior y el espacio para un auto en la parte frontal.

El querer hacer más atractiva la casa y ofrecer dos recámaras ha hecho que los demás espacios se vean afectados, pues es claro que el comedor invade, entonces, espacios de circulación y del área de la estancia; por otro lado, ocasiona división en las actividades del baño y deja fuera la que se podría considerar menos íntima. En la cocina no hay espacio para la preparación de alimentos, y el espacio de circulación es el mismo que el de lavado de platos y cocción. Esta vivienda tiene un precio aproximado de \$300,000.00.

Imagen 5. Oferta de vivienda de Urbi



Fuente: Recuperado de http://www.manuncios.com.mx/imagen/urbi-villa-del-prado-en-garcia-nuevo-leon_4_Nuevo-Leon-1

2.2.4. Desarrolladora Ara

Consortio Ara cuenta con más de 38 años de operación actualmente y ha vendido más de 309 mil viviendas; tiene presencia en 16 estados, 18 ciudades, 34 municipios y 44 desarrollos, y cuenta con área comercial rentable. Desde 1996 y a la fecha ha participado en la BMV. Ara se dedica al diseño, promoción, construcción y comercialización de vivienda tipo progresiva, de interés social, media y residencial.

“Se estima que Consortio ARA vendió 5% de las unidades vendidas en todo México en 2010. Reportó ventas por USD\$583 millones en 2010 un poco más de 18,000 unidades. ARA es la desarrolladora que vio sus ventas subir en término de unidades como en término de valor. De 2009 a 2010, las unidades vendidas subieron de 4%, mientras el valor de estas ventas subió de 10.6%. Esto se explica en parte por la diversificación de los segmentos en los que ARA construye, desde interés social hasta Residencial” (SOFTEC, S.C., 2011, p. 182).

A diferencia de los desarrollos de otras constructoras, en los conjuntos de Ara existen áreas verdes y deportivas, escuelas, minisúper y espacios de convivencia, sin embargo, las demandas

por mala calidad de vivienda, falta de servicios básicos e inseguridad hacen que esta tampoco sea una opción recomendable, al menos para la compra de vivienda de interés social.

A continuación, se analizará el diseño de una vivienda Ara modelo Tulipán, de Paseos del Roble. Sus áreas son: recámara, sala-comedor, cocina, baño completo, jardín, patio de servicio y estacionamiento para un auto, todo acomodado en 90 m² y con 32 m² de construcción. El precio de esta vivienda es de \$258,000.00.

La vivienda, pensada para una pareja o una persona, cuenta con una recámara en la que solamente cabe una cama y un par de mesitas laterales. A la estancia, a diferencia de las viviendas pasadas, le caben tres piezas de la sala; el antecomedor no invade el espacio de circulación, sin embargo, no deja lugar para un trinchador. En la cocina tampoco se ha dejado sitio para la preparación de alimentos, y la zona del refrigerador deja un espacio muerto en la esquina de la cubierta. El baño logra ser completo sin dividir actividades y se deja un pasillo lateral entre cada vivienda, lo que da más privacidad en comparación con aquellas que comparten muros. No obstante, los espacios privados se siguen mezclando con los sociales, al dejar el baño expuesto frente a la sala de estar y justo en la fachada de la vivienda.

Imagen 6. Oferta de vivienda de ARA



Fuente: Recuperado de <https://ara.com.mx/paseos-del-roble/casas-modelo-tulip%C3%A1n>

2.2.5. Desarrolladora Homex

Empresa que en el año 1991 empezó a operar en el ámbito de la vivienda de interés social. En el 2004, comenzó a cotizar en la BMV, sin embargo, debido al cambio de política pública de vivienda y a las condiciones restrictivas de financiamiento, según se indica en su página de internet, esta desarrolladora solicitó el proceso de Concurso Mercantil en febrero del 2014. En octubre del 2015, ya con la reestructuración de la deuda y con toda la información entregada según lo indica el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras, Homex volvió a cotizar.

“HOMEX es la segunda más grande desarrolladora de vivienda en México y la de mayor cobertura geográfica. En 2010, reportó que vendió más de 48,400 viviendas para un valor de un poco menos de \$1,600 millones de dólares de ventas. El valor de las ventas subió de 4.3% entre 2009 y 2010. Se estima que la participación de mercado de HOMEX en 2010, en términos de unidades vendidas, es de 13.4%. Desde 2006, Homex tiene una estrategia de expansión internacional. Ya empezó a desarrollar tres proyectos en Brasil lo que representa unas 5,820 viviendas. En India, se firmó una Jodint Venture para desarrollar inversiones en este país (SOFTEC, S.C., 2011, p. 182).”

La vivienda de la desarrolladora Homex es una de las que presenta mayor problema con su infraestructura: los servicios básicos son ineficientes y hay fallas estructurales por la mala calidad de los materiales. Sin embargo, la tipología es muy similar a la de otras empresas.

El modelo Arece, que podemos encontrar en la siguiente imagen, cuenta con: una recámara, un baño completo, cocina, sala-comedor, área de servicio y cochera. Al igual que la mayoría, maneja sala con dos piezas, antecomedor para cuatro personas, cocineta reducida y una habitación en donde sólo entra una cama matrimonial, sin embargo, el espacio de circulación no está comprometido con aquellos de uso.

Este tipo de vivienda cuenta con 37.24 m² de construcción en un área de 64 m². El precio en el 2008 era de \$205,00.00 a pagar en por lo menos 20 años. A pesar de que la desarrolladora maneja casas más grandes y de tipo residencial, la mayoría de sus conjuntos cuenta con problemas de inseguridad por falta de vigilancia o de barda perimetral, así como viviendas con fisuras estructurales, drenaje expuesto, filtración de aguas, cimentación inadecuada, etc. Dado lo

anterior, esta investigación se enfocó en desarrollar el análisis de un fraccionamiento de la ciudad de Torreón, Coahuila, expuesto en el capítulo 4.

Imagen 7. Oferta de vivienda de Homex



Fuente: Recuperado de <https://homexcoatzacoalcos.wordpress.com/crokis/arcecrokis/>

Imagen 8. Fachada modelo Arce, Homex



Fuente: Recuperado de <http://www.homex.com.mx/encuentratuhogar>

De acuerdo a las dimensiones mínimas para espacios habitables y auxiliares que estipula el Código de Edificación de Vivienda (ver tabla 4), los espacios que por ley debe tener una vivienda de interés social deberán contar con las siguientes áreas mínimas: estancia 7.29 m², comedor 4.41 m², recámara 7.29 m², cocina 3.30 m² y baño desde 1.44 hasta 2.73 m². Dando un total, si consideramos el baño más grande, de 25.02 m², más el pasillo de circulación y áreas de muros. Con lo anterior se puede concluir que por mucho que se reforme la Ley de Vivienda en cuanto a aumentar conceptos que definan mejor a la “vivienda digna y decorosa”, si no se cambian las dimensiones mínimas la calidad de la vivienda no mejorará, ya que las constructoras continuarán edificando viviendas-dormitorio sin espacios adecuados para las distintas actividades requeridas por los habitantes.

Tabla 4. Dimensiones Libres Mínimas para Espacios Habitables y Auxiliares

| ESPACIO HABITABLE | ÁREA MÍNIMA | LADO MÍNIMO |
|------------------------------|----------------------|-------------|
| Estancia | 7.29 m ² | 2.70 m |
| Comedor | 4.41 m ² | 2.10 m |
| Recámara* | 7.29 m ² | 2.70 m |
| Alcoba | 3.60 m ² | 2.00 m |
| Espacio auxiliar | | |
| Cocina | 3.30 m ² | 1.50 m |
| Baño | 2.73 m ² | 1.30 m |
| ½ Baño rectangular | 1.69 m ² | 1.30 m |
| ½ Baño alargado | 1.44 m ² | 0.80 m |
| Lavandería | 2.56 m ² | 1.60 m |
| Patio | 1.96 m ² | 1.40 m |
| Patio-lavandería** | 2.66 m ² | 1.40 m |
| Espacios superpuestos | | |
| Estancia-comedor | 12.00 m ² | 2.70 m |
| Estancia-comedor-cocina | 14.60 m ² | 2.70 m |

Fuente: Código de Edificación de Vivienda, Recuperado de <http://www.cmic.org/comisiones/sectoriales/vivienda/biblioteca/archivos/CEV%20PDF.pdf>

Seis empresas constructoras fueron las que empezaron a cotizar en la BMV: Geo, ARA, Hogar, Sare, Urbi y Homex. Para el 2010, Homex tuvo un total de ventas netas de \$19, 689, 097,000, con un total del año 2003 al 2010 de 313,945 casas vendidas. Las seis desarrolladoras tuvieron un total de ventas de 1996 al 2010 de 1, 390, 801 casas.

Tabla 5. Principales empresas que cotizan en Bolsa

| EMPRESAS QUE COTIZAN EN BOLSA | | | | | | | |
|--|----------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | UNIT | GEO | ARA | HOGAR | SARE | URBI | HOMEX |
| Inicio de operaciones | | 03/07/69 | 21/11/84 | 29/06/80 | 28/07/93 | 23/11/77 | 29/03/77 |
| Salida a Bolsa (acciones o deuda) | | 26/07/90 | 25/09/92 | 22/05/93 | 09/10/99 | 17/03/98 | 22/06/96 |
| Información del Balance | | Q4 2010 | Q4 2010 | | | | |
| Total de activos (T4 2010) | PESO | \$32,840,143,000 | \$15,555,357,000 | \$1,244,625,000 | \$8,906,200,000 | \$37,092,853,000 | \$35,818,313,000 |
| Pasivos | PESO | \$21,602,096,000 | \$6,082,819,000 | \$607,282,000 | \$4,667,600,000 | \$21,820,908,000 | \$24,254,005,000 |
| Capital | PESO | \$11,238,047,000 | \$9,472,538,000 | \$637,300,000 | \$4,238,600,000 | \$15,271,900,000 | \$11,564,308,000 |
| Estado de resultados | | | | | | | |
| Ventas netas T4 2010 | PESO | \$19,154,424,000 | \$7,367,535,000 | \$529,700,000 | \$2,293,700,000 | \$14,950,700,000 | \$19,689,097,000 |
| Utilidad neta T4 2010 | PESO | \$1,490,268,000 | \$794,100,000 | (\$138,300,000) | \$121,400,000 | \$1,877,300,000 | \$1,540,395,000 |
| Número de casas vendidas | | | | | | | |
| 1996 | CASAS | 12,235 | 4,014 | 2,449 | | | |
| 1997 | CASAS | 17,148 | 6,511 | 4,389 | | | |
| 1998 | CASAS | 20,472 | 9,115 | 4,868 | | | |
| 1999 | CASAS | 25,503 | 12,513 | 4,932 | | | |
| 2000 | CASAS | 26,577 | 14,676 | 4,718 | | | |
| 2001 | CASAS | 25,115 | 15,803 | 3,545 | | | |
| 2002 | CASAS | 27,000 | 14,458 | 4,000 | 5,540 | | |
| 2003 | CASAS | 29,520 | 16,020 | 3,781 | 6,829 | 20,000 | 12,922 |
| 2004 | CASAS | 33,228 | 17,104 | 3,721 | 7,783 | 21,793 | 21,053 |
| 2005 | CASAS | 37,343 | 19,015 | 1,699 | 9,652 | 24,869 | 31,595 |
| 2006 | CASAS | 41,872 | 22,668 | 1,547 | 8,813 | 29,283 | 44,132 |
| 2007 | CASAS | 46,004 | 21,145 | 1,378 | 11,443 | 37,231 | 51,672 |
| 2008 | CASAS | 51,879 | 17,397 | 761 | 7,277 | 42,844 | 57,498 |
| 2009 | CASAS | 51,283 | 17,467 | 669 | 6,021 | 29,709 | 46,631 |
| 2010 | | 56,093 | 18,243 | 1,729 | 2,684 | 33,478 | 48,442 |
| Variación 2009-2010 | | 9.4% | 4.4% | 158.4% | -55.4% | 12.7% | 3.9% |
| Información por acción | | | | | | | |
| Número de acciones (000) | ACCIONES | 549,000 | 1,312,847 | 113,088 | 687,000 | 976,445 | 335,869 |
| Precio por acción (Dic 31, 2010) | PESO | \$43.89 | \$7.64 | \$8.74 | \$3.70 | \$28.99 | \$70.00 |
| Ganancia por acción | PESO | \$2.75 | \$0.61 | -\$1.42 | \$0.24 | \$1.92 | \$4.60 |
| Valor en libros por acción | PESO | \$20.47 | \$7.22 | \$5.64 | \$6.17 | \$15.64 | \$34.43 |
| Indicadores Financieros | | | | | | | |
| Días de cuentas por cobrar | Días | 21 | 35 | 44 | 10 | 126 | 37 |
| Retorno sobre ventas | % | 7.8% | 10.8% | -26.1% | 5.3% | 12.6% | 7.8% |
| Retorno sobre activos | % | 5.1% | 5.1% | -11.1% | 1.4% | 5.1% | 4.3% |
| Retorno sobre capital | % | 15.9% | 8.4% | -21.7% | 2.9% | 12.3% | 13.3% |
| Apalancamiento (Deuda/Activos) | % | 65.8% | 39.1% | 48.8% | 52.4% | 58.8% | 67.7% |
| Capital sobre ventas | % | 58.7% | 128.6% | 120.3% | 184.8% | 102.1% | 58.7% |
| Liquidez (Activo circulante/pasivo circulante) | Veces | 2.08 | 5.66 | 1.55 | 3.14 | 2.84 | 4.08 |

Fuente: Softec (2011).

2.3. El impacto de la especulación inmobiliaria de las desarrolladoras de vivienda de interés social en México

La especulación se puede dar en cualquier objeto o mercancía con el cual se pueda comerciar y que presente variaciones en el tiempo superiores al coste de las operaciones especulativas. Con la especulación inmobiliaria se espera obtener beneficios económicos con la compra de terrenos o bienes inmuebles que posteriormente tendrán un valor superior dadas las fluctuaciones de los precios del mercado.

La especulación inmobiliaria se da en el momento en que el capitalista compra tierras a precios bajos a las afueras de la ciudad, pero en dirección al crecimiento de la mancha urbana, esperando que en un futuro la infraestructura y los servicios básicos lleguen a tal región y el valor del suelo aumente.

En este ámbito, existe un discurso que apunta: el éxito en el ser humano consiste en la adquisición de una vivienda, en donde la felicidad le alcanzará cuando lleve a su familia a vivir en los nuevos desarrollos inmobiliarios de casas Geo, Homex, Urbi, Ara, etc., que se encargan de vender proyectos de primer mundo y la idea de que la compra de una casa siempre coloca al individuo en un estatus mayor sobre los que rentan o viven en casa de sus padres.

Sin embargo, esta ideología impuesta no busca beneficiar a la sociedad. Son justo los intereses de la clase capitalista los que obtienen la ganancia, puesto que individuos y familias enteras se endeudan de por vida con la compra de una mini vivienda que no satisface las necesidades y que, más que ser una solución para sus problemas, les ha inmiscuido en conflictos financieros y legales contra las empresas constructoras.

El acceso a la vivienda es privilegio de un pequeño sector, así como también su producción, que ha sido monopolizada. Muy lejos está la práctica social en la cual el usuario se inmiscuía en el proyecto y la elaboración de su casa, buscando crear espacios óptimos para realizar sus actividades. Actualmente, los desarrollos se presentan con proyectos reproducidos en todo el país e instalan la idea de que así es como deben vivir los mexicanos. Al respecto, Fernández Ramírez y García Pérez (2014) apuntan:

El modelo de desarrollo urbano que se ha consolidado en los últimos años, donde el mercado inmobiliario es el único gestor de la satisfacción de la necesidad de vivienda, ha tenido como consecuencia directa la implantación de una suerte de ciudad inmobiliaria. La constitución de este modelo como visión hegemónica del hecho urbano ha pasado por presentar los intereses particulares de la clase capitalista como los intereses de toda la sociedad, acompañándolo por un discurso fuertemente ideologizado, que ha construido un imaginario colectivo que asume la vivienda como una mercancía, en su doble condición de bien de uso y depositaria de patrimonio. Este modo de producir ciudad ha obviado la condición equidistributiva originaria del urbanismo y, acompañada por instrumentos jurídicos que han configurado un nuevo marco de actuación, ha desencadenado una grave crisis habitacional y un espacio social cada vez más segregado y estratificado.

La aceptación de los productos que ofrece el mercado inmobiliario es la fortaleza de las desarrolladoras. Las personas buscan invertir y la vivienda siempre es la vía predilecta, ya sea para asegurar un ingreso por medio de la renta cuando llegue su jubilación, dejar una herencia a sus hijos o, simplemente, utilizar su crédito. Ha quedado atrás la idea de una casa como hogar o lugar de disfrute para convertirse simplemente en mercancía.

CAPÍTULO 3. La vivienda de interés social deshabitada en México



Fuente: Ibarra Altamirano, M. (2015), Fraccionamiento Lagos, Torreón, Coahuila.

3. Características y efectos de la ocupación de la vivienda de interés social en desarrollos inconclusos

Al hablar de desarrollos inconclusos nos referimos a los fraccionamientos que han permitido que se habiten los mismos por considerar necesario un porcentaje alto de venta de viviendas, con esto el desarrollador tiene la ganancia suficiente para invertir en la infraestructura y la dotación de los servicios básicos. El problema se da cuando las alternativas provisionales como: la dotación de luz con plantas eléctricas, de agua con llenado de los tinacos o cisternas por medio de pipas, y de drenaje con extracción por medio de bombas de manera periódica, se vuelve permanente. El desarrollador al no contar con un porcentaje alto de ventas de vivienda de su proyecto, no invierte en el suministro de infraestructura, dado que el costo tiene un porcentaje muy elevado en el 100% del proyecto.

No existe una ley que indique un periodo o fecha de terminación de este tipo de proyectos de vivienda de interés social, por lo tanto, mientras el desarrollador no entregue al municipio el proyecto, éste no se ve obligado a terminarlo, así pasen años. Es por ello que mientras menos porcentaje de venta de viviendas tenga un fraccionamiento, más carencias de servicios básicos se encuentran.

Las características principales de estos fraccionamientos que pese a ser habitados no fueron terminados por las desarrolladoras, son:

- Falta de agua potable
- Falta de luz eléctrica
- Falta de sistema de drenaje
- Mala calidad en la urbanización o sin terminación
- Jardines sin mantenimiento
- Mala calidad en la vivienda
- Viviendas en obra negra
- Mala calidad en banquetas
- Carencia en el alumbrado público
- Inseguridad y vandalismo
- Mala calidad en el mobiliario urbano
- Pocas o nulas áreas verdes
- Carencia o mala calidad en áreas comunes o de recreación

- Baches en pavimentos y carreteras
- Viviendas abandonadas o invadidas
- Sentimiento de abandono o de no pertenencia en los habitantes

3.1. Contradicciones de la producción de la vivienda de interés social en México

El privilegio de participar en el diseño de la casa, de opinar respecto a los materiales, a las áreas requeridas, a la calidad del trabajo, el derecho de exigir una vivienda digna, no es para todos, de hecho, sólo los que cuentan con suficientes recursos económicos pueden acceder a esto. En el capitalismo, no es cuestionable la necesidad del cliente, en cuanto a vivienda de interés social se refiere, más bien, el capitalista da al obrero lo que “él piensa” es lo óptimo, en su mínima expresión.

En este caso, los capitalistas ligados al proceso invierten su dinero única y exclusivamente con el fin de valorizarlo y reproducirlo. El capital invertido se dirige a la compra de materias primas comerciales, frecuentemente producidas en serie por empresas capitalistas diferentes a la constructora, a la adquisición y puesta en marcha de equipos más o menos complejos y a la compra de fuerza de trabajo asalariado, siendo esta última reducida relativamente a un papel secundario dentro del proceso. El capital constante domina sobre el variable, el trabajo excedente sobre el necesario, es decir, la plusvalía sobre la reproducción del valor de la fuerza de trabajo. Estas condiciones asignan al proceso una productividad más elevada y menores costos de producción, lo que le permite controlar las condiciones del mercado de la vivienda (Pradilla; 1987).

La construcción de vivienda es reducida a los intereses de los capitalistas, los productores, los proveedores de materias primas y equipos, los que rentan maquinarias y las inmobiliarias. Los obreros, los que le dan forma a ese concepto, los dueños de la fuerza de trabajo y los consumidores, quedan en segundo lugar, sin embargo son los creadores de riqueza por medio de su explotación y engaño.

“Generalmente, la relación directa entre consumidor y productor no existe ya que la realización de la mercancía es tarea de agentes intermediarios diferentes: los agentes inmobiliarios”, comenta Pradilla.

Mientras hace apenas 10 o 15 años, la construcción de viviendas era el reino de la auto-construcción o la construcción manufacturera individual, en el momento actual el sector se caracteriza por varios procesos articulados que expresan, en la especificidad del sector, la tendencia general del desarrollo capitalista:

“Surgimiento y rápido desarrollo de grandes empresas industriales de construcción de vivienda que asumen la forma de monopolios, que realizan importantes inversiones de capital –casi siempre proveniente de un sector financiero exterior a ellas- en la ejecución de grandes conjuntos de vivienda, utilizando medios técnicos y sistemas de constructivos racionalizándolos [sic] y de una productividad relativamente alta, combinados a una masa relativamente reducida de fuerza de trabajo”, Pradilla (1987).

También analiza que si la forma industrial de producción-construcción de vivienda es la determinante de toda la actividad del sector, si ella articula a todas las demás y define los límites de su supervivencia y funcionamiento; si es el motor de desarrollo del sector en términos de la reproducción del capital, es evidente que si tratamos de comprender teóricamente el “problema de la vivienda”, debemos partir del análisis de las condiciones de funcionamiento de dicha forma, para luego analizar las determinaciones que impone a las demás, cómo las articula y/o las disuelve u los límites que impone.

3.1.1. Homónimos internacionales. Una breve comparación

El problema de vivienda es una constante que se vive a nivel mundial, en el 2014 España contaba con más de 3,4 millones de viviendas vacías, en Argentina se cuenta con 2.5 millones de inmuebles desocupados, en Estados Unidos existen 24 casas deshabitadas por cada persona sin hogar. En los países europeos existen leyes que penalizan a los dueños de viviendas vacías, ya que una vivienda que no cumple su valor de uso es un gasto extra para el Estado. Cuando algunos acumulan propiedades que mantienen desocupadas, otros no pueden ejercer el derecho a la vivienda que tiene todo individuo.

En países europeos existen índices bajos de viviendas desocupadas, por ejemplo: en Francia el 6.9% de vivienda está vacía, en Reino Unido el 4.8%, en Alemania 3.6%, Holanda el 2.3%.

De Acule, C., menciona que “el punto de partida de la crisis de 1973-1975 fue un colapso a escala mundial de los mercados de propiedad inmobiliaria, seguido poco después por la virtual bancarrota de la ciudad de Nueva York; el inicio del estancamiento durante toda una década en

Japón a partir de 1990 arrancó del colapso de la burbuja especulativa en el precio del suelo, la vivienda y otros activos, que puso en peligro todo el sistema bancario (cabe señalar que el gobierno japonés trató de compensar periódicamente el estancamiento mediante gastos colosales en obras públicas); el colapso asiático de 1997 comenzó con el pinchazo de la burbuja inmobiliaria en Tailandia e Indonesia; el sostén más importante de las economías estadounidense y británica tras el inicio de la recesión general en todos los demás sectores a partir de mediados de 2001 fue el prolongado vigor especulativo en los mercados del suelo, la vivienda y la construcción. Como curiosa repercusión constatamos que alrededor del 20 por 100 del crecimiento del PIB estadounidense en 2002 fue atribuible a la refinanciación por parte de los consumidores de su deuda hipotecaria a partir del valor hipertrofiado de sus viviendas y a la utilización del dinero extra así obtenido para financiar su consumo inmediato (de hecho, absorbiendo capital sobreacumulado en el circuito primario). Tan sólo en el tercer trimestre de 2002, los consumidores británicos se endeudaron, con el respaldo de sus hipotecas, por valor de 19.000 millones de dólares para financiar su consumo. Suscitan mucha preocupación las eventuales consecuencias que podrían derivarse del pinchazo de esta burbuja de la propiedad inmobiliaria.” citado en (Harvey, 2004, pág. 95).

La legalidad que dan las leyes a los grandes fraudes inmobiliarios, permite que a las familias se les facilite la obtención de los créditos hipotecarios, viviendas con avalúos inflados son adquiridas por los trabajadores con sueldos bajos, y que además les tienen que invertir porque se entregan si terminar, con problemas de acabados, de instalaciones, e incluso estructurales. En muchas ocasiones el crédito no alcanza para los altos costos de las viviendas de interés social, y el beneficiario tiene que conseguir la diferencia. Con los altos índices de desempleo del país es una posibilidad que la pérdida del trabajo suceda y con ella también la de la vivienda. Es así como los capitalistas logran una acumulación por desposesión. Sin embargo existen otras estrategias para lograrlo.

Como menciona Harvey (2004) en “el mecanismo del mercado de la vivienda estadounidense conocido como *flipping*. Se compra una casa en mal estado prácticamente por nada, se le hacen algunas mejoras cosméticas y luego se vende a un precio exorbitante, con ayuda de una hipoteca negociada por el vendedor, a una familia de bajos ingresos que pretende realizar su sueño de poseer una casa. Si esa familia tiene dificultades para satisfacer los pagos de la hipoteca o para

afrontar los serios problemas de mantenimiento que surgen casi siempre, pierden la casa. Esto no es exactamente ilegal [...] pero de esa forma se estafa a familias de bajos ingresos y se las desposee de cualesquiera ahorros que pudieran haber reunido. Se trata de acumulación por desposesión. Existen innumerables actividades (legales e ilegales) de este tipo que afectan al control de los activos por una clase y no por otra (p. 121 y 122).”

A finales de la década de 1970, Chile empieza la construcción de viviendas mínimas en grandes fraccionamientos, se les buscaba dar acceso a la vivienda a los más pobres, y surge otro tipo de pobreza, los pobres “con casa”.

El crecimiento de la población es muy superior a la de vivienda, y gracias a la nula intervención, planificación y organización urbana del Estado, las desarrolladoras han edificado en los terrenos más baratos que han encontrado, esto es, en la periferia de la ciudad, terrenos ejidales sin servicios básicos.

Muchas familias que han empezado su vivienda por medio de la autoconstrucción lo han hecho sobre terrenos irregulares sin acceso a servicios básicos, regularizar esas tierras toma mucho más de 10 años. La situación de las personas que han accedido a su vivienda por medio del Infonavit y el Fovissste no es muy diferente a los que lo han hecho por medio de la invasión. Ambos han luchado para tener acceso al agua, luz y alcantarillado, la diferencia es que los que lo hacen por medio del mercado formal pagan mes con mes durante más de 20 años, y los que lo hacen por medio del mercado informal, no pagan. Otra gran diferencia es que los que llegan a asentamientos irregulares toman el terreno que les parece suficiente, mientras que los que son financiados por institutos públicos tienen que conformarse con viviendas de 35 m².

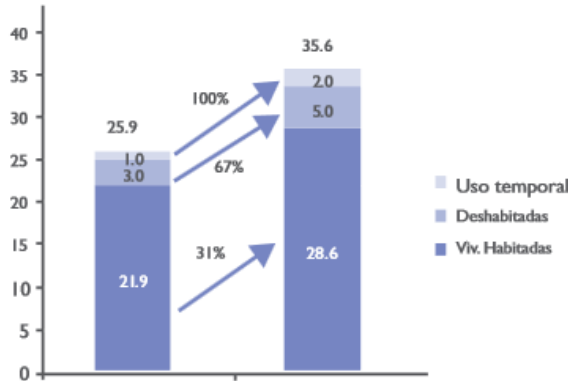
Ante la impotencia e incertidumbre por las viviendas recibidas con calidad cuestionable y la falta de servicios básicos, los afectados se han organizado creando asociaciones civiles y movimientos ciudadanos. Sus exigencias van directamente para las desarrolladoras inmobiliarias, sin embargo es importante tener en cuenta, como dice Ducci (2012) “lo que han hecho las empresas es solamente cumplir con las normas permitidas en el país (p. 507).”

3.1.2. La vivienda de interés social deshabitada en México

Para tener una visión más amplia de la magnitud de la vivienda deshabitada en México, se tomó información de estadísticas de la página de la Sociedad Hipotecaria Federal, que anteriormente se apoyó en datos encontrados en la página de Bancomer BBVA Research con datos de INEGI.

En esta gráfica (ver gráfica 4) observamos que en un rango de 10 años (2000-2010), hubo un incremento del 67% en vivienda deshabitada, un 31% en vivienda habitada y el 100% en vivienda de uso temporal.

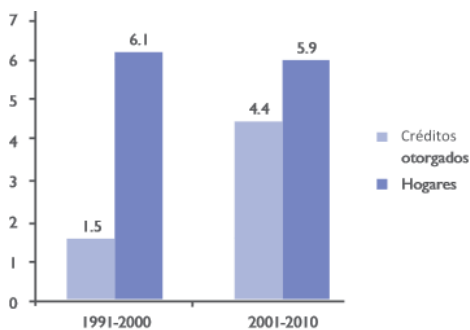
Gráfica 4. Parque habitacional (Millones)



Fuente: Página oficial de la Sociedad Hipotecaria Federal tomada de BBVA Research con datos de INEGI

En la siguiente gráfica (ver gráfica 5), vemos que del período de 1991-2000 al 2001-2010, hubo un incremento considerable de créditos otorgados, logrando una menor diferencia entre los hogares formados y los créditos de vivienda, sin embargo, sigue siendo mayor el porcentaje de las familias mexicanas nuevas, esto se refleja en muchos hogares sin casa habitación.

Gráfica 5. Créditos hipotecarios institutos públicos. Formación de hogares (Millones)



Fuente: Página oficial de la Sociedad Hipotecaria Federal tomada de BBVA Research con datos de Infonavit, Fovissste e INEGI.

Viendo en porcentaje la vivienda deshabitada (ver gráfica 6), encontramos que del 100% de la vivienda, en el año 2010, el 14% se encontraba deshabitada, en contraste con el año 2000, que tenía un 11.6%, con un 2.4% de diferencia.

Gráfica 6. Parque habitacional 2000-2010 (Distribución %)

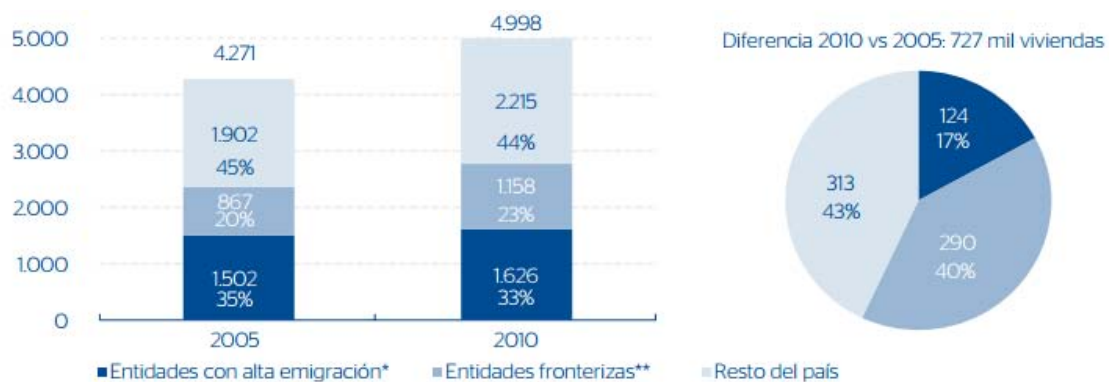


Fuente: BBVA Research con datos de Inegi

De los 5 millones de viviendas deshabitadas podemos observar que el mayor porcentaje (ver gráfica 7), en el año 2010 con un 44%, es en el resto del país, siguiéndole con un 33% las entidades con alta emigración, y finalmente con un 23, las entidades fronterizas.

De las 727 mil vivienda que aumento en el año 2010, en relación con el año 2005. El porcentaje mayor con un 43%, se encuentra en el resto del país, el 40% en las entidades fronterizas y el 17% en entidades con alta emigración.

Gráfica 7. Vivienda deshabitada: 2005 vs 2010 (% del parque habitacional)

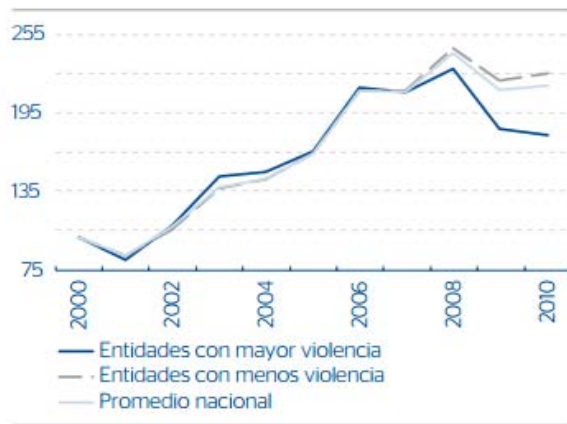


Fuente: BBVA Research con datos de Inegi

La violencia y el mercado de la vivienda en México

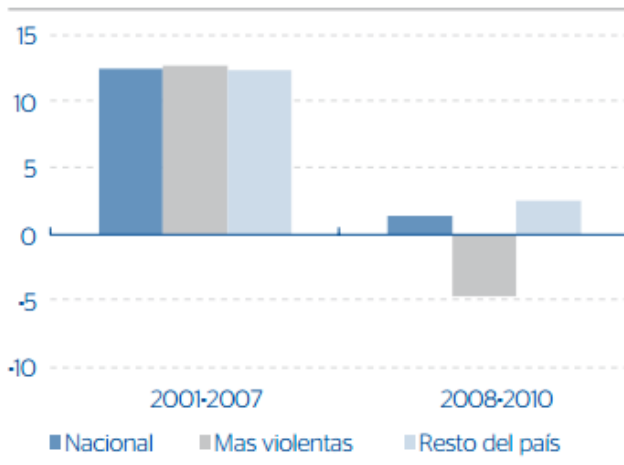
Es un hecho que la violencia ha afectado directamente la venta de la vivienda (ver gráfica 8), en el 2008 se ve un descenso drástico de la misma en todo el país pero especialmente en las entidades con mayor violencia. Por otro lado, el porcentaje en el crecimiento de ventas de vivienda en entidades más violentas da un número negativo (ver gráfica 9).

Gráfica 8. Venta de vivienda: 2000-2010 entidades más y menos violentas (índice 2000=100)



Fuente: BBVA Research con datos de Inegi

Gráfica 9. Crecimiento en ventas de vivienda: entidades más y menos violentas (Var. %)



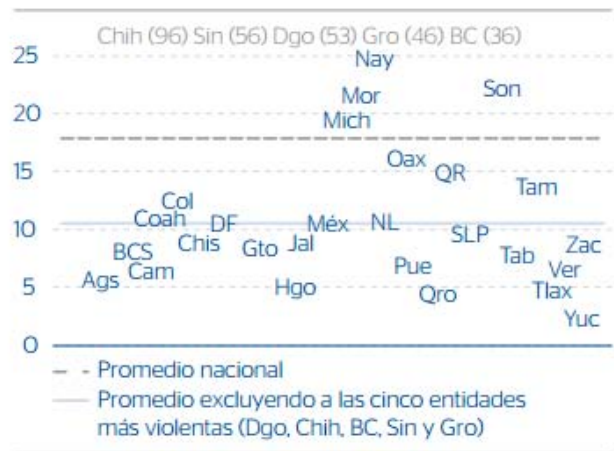
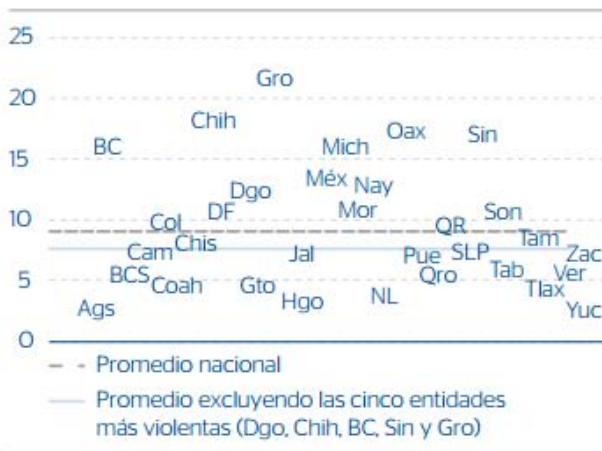
Fuente: BBVA Research con datos de Inegi

En esta estadística se puede observar como la mayoría de los estados del norte del país (ver gráfica 10 y 11), presentan un aumento en el índice de homicidios por entidad, en el caso de Coahuila, que será el estado en el que se investigará el caso de estudio, subió aproximadamente 5 la tasa por cada 100 mil habitantes en promedio.

Gráfica 10. Homicidios por entidad: 2000-2007

Gráfica 11. Homicidios por entidad: 2008-2010

(Tasa por cada 100 mil habitantes, promedio)

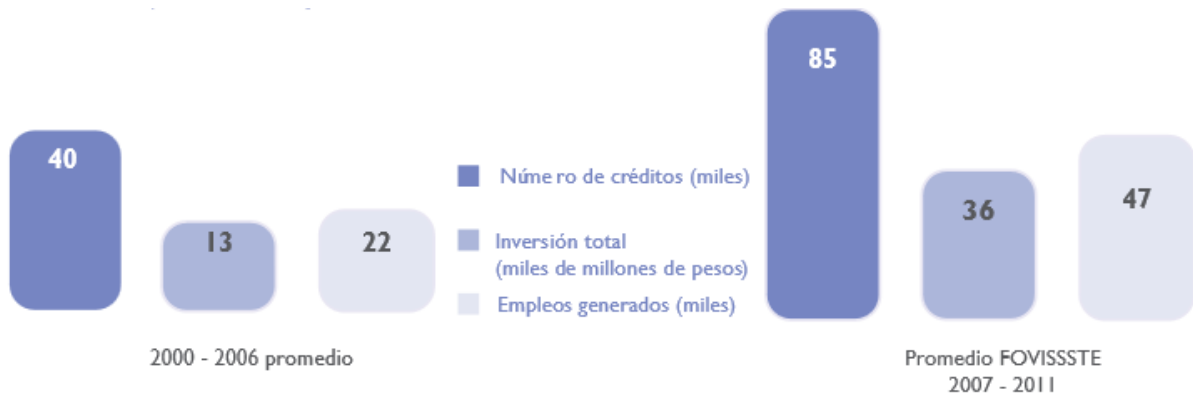


Fuente: BBVA Research con datos de Inegi

Empleos generados

En contraste con los períodos del 2000-2006 al 2007-2011, vemos como se duplican los números de créditos de 40 mil a 85 mil (ver gráfica 12), de igual manera los empleos generados, de 22 mil a 47 mil, sin embargo, la inversión total casi se triplica de 13 mil millones de pesos a 36 mil millones de pesos para el 2011.

Gráfica 12. Empleos directos generados: 2007-2011



Fuente: Datos propios FOVISSSTE.

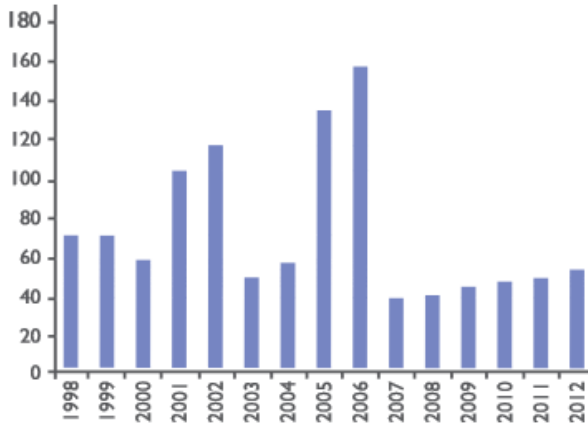
Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal con datos de Fovissste

Programa “Ésta es tu Casa”

“Ésta es tu casa es un programa de vivienda para comprar una casa, un lote con servicios, construir o mejorar una vivienda.

El programa Ésta es tu casa apoya a las personas con ingresos menores a \$6,987.14 pesos mensuales, o el equivalente a 4 veces al salario mínimo, y que aún no han recibido un subsidio federal para vivienda.” Ésta es la definición del programa, que se encuentra en la página de la presidencia (2012). La gráfica es muy interesante (ver gráfica 13), porque como vimos anteriormente, el periodista e investigador José Reveles denunció en su libro el robo millonario por parte de los panistas en los años 2005-2006, curiosamente vemos que son los años en los cuales el monto destinado al programa es mayor, de 140 y 160 millones de pesos.

Gráfica 13. Monto promedio del Programa “Ésta es tu casa” (miles de pesos a precios de 2012)



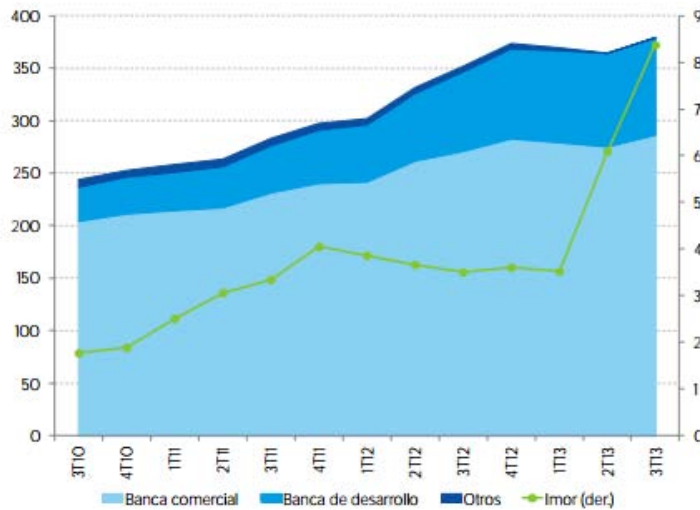
Fuente: BBVA Research con datos de CONAVI.

Fuente: Página oficial de la Sociedad Hipotecaria Federal.

En el crédito para la construcción (ver gráfica 14), es el sistema financiero el que aporta los recursos necesarios para el desarrollo de los proyectos. Para el tercer trimestre del 2013 el saldo de crédito superó los 350 millones de pesos

Gráfica 14. Saldo de crédito a la construcción

Miles de millones de pesos y variación % anual

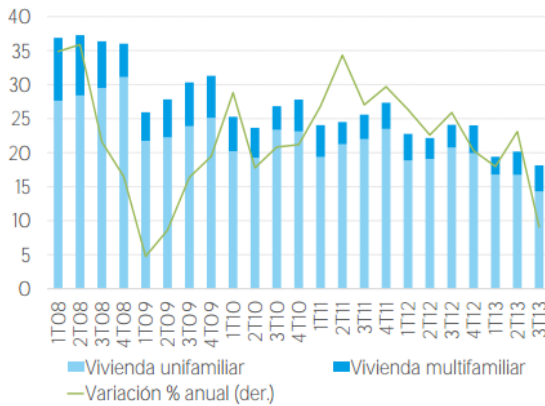


Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México

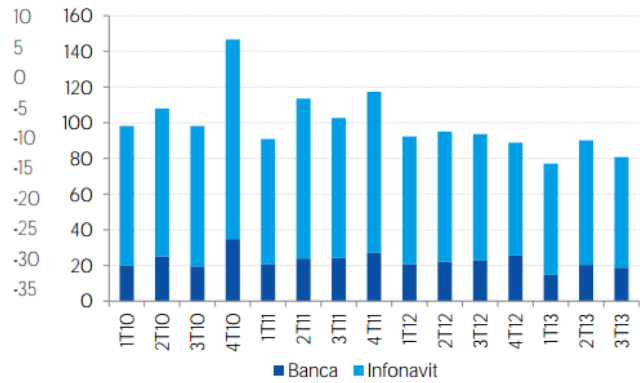
Las condiciones en que se vendieron las viviendas de interés social en los últimos 15 años han provocado que la demanda de la misma baje, por lo que el valor de la producción ha sufrido una caída desde el año 2008 a la fecha (ver gráfica 15 y 16). Los créditos hipotecarios también se han visto afectados, especialmente los de Infonavit.

Gráfica 15. Valor de la producción residencial vivienda nueva Gráfica 16. Créditos hipotecarios

Miles de millones de pesos de 2013 y %



Miles

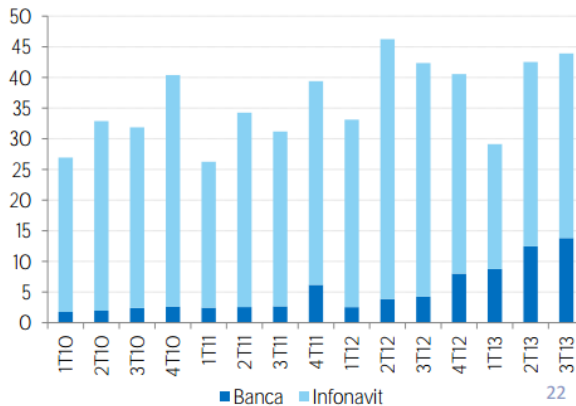


Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit y CNBV

Un mayor porcentaje de las personas que ejercieron su crédito se decidieron por la vivienda usada sobre la vivienda nueva (ver gráfica 17). La ubicación más centralizada y los servicios básicos funcionando adecuadamente, puede ser una razón importante, aunque este tipo de producto no se promueve o no es opción para algunos créditos.

Gráfica 17. Créditos hipotecarios para vivienda usada

Miles de créditos

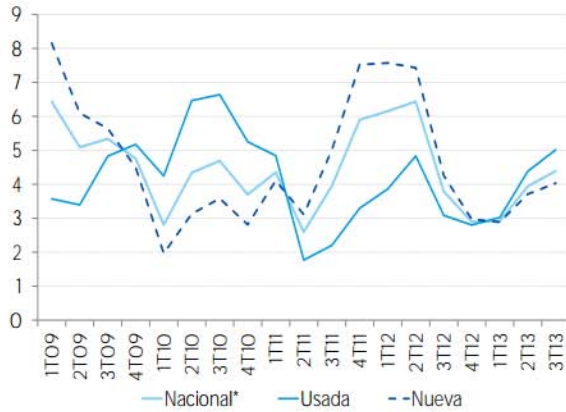


Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit y CNBV

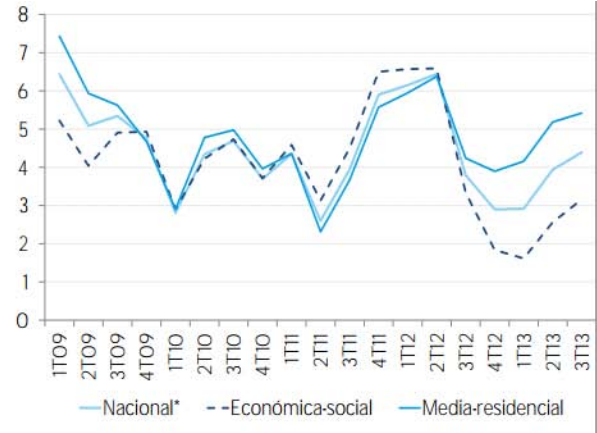
Los precios de la vivienda de interés social muestran una menor demanda de la misma, incrementándose los precios de la vivienda media-residencial, en donde la vivienda usada tiene predominio (ver gráfica 18).

Gráfica 18. Precios de la vivienda por condición de uso **Gráfica 19. Precios de la vivienda por segmento**

Variación % anual



Variación % anual

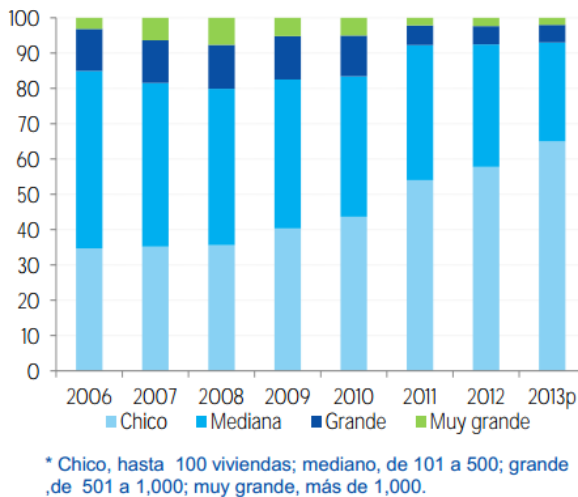


Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

En la gráfica 20 y 21 se refleja una preferencia por los desarrollos más pequeños. Los nuevos desarrollos buscan un menor número de vivienda, pero de mejor calidad. La participación de empresas como Ara, Geo, Homex, Sare y Urbi va en declive.

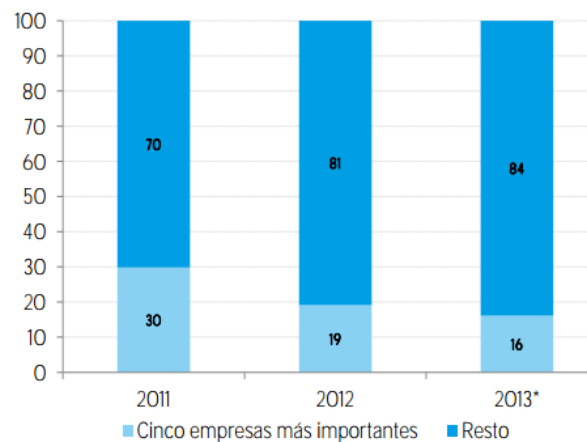
Gráfica 20. Tamaño de los desarrollos

Participación % anual



Gráfica 21. RUV: empresas con más registro

Participación % anual



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

3.2. Posibilidad de acción que la ley, reglamentos y norma le da a las empresas

En el 2013 las desarrolladoras de vivienda más importantes del país se encontraban en suspensión de pagos y en medio de litigios con sus acreedores. Tal situación estalló con el desplome en la demanda de vivienda por la crisis de 2009.

De acuerdo con datos de La jornada, “La demanda de casas nuevas cayó a menos de 200 mil unidades al cierre de 2009, la mitad de las 400 mil de 2008, como resultado de la crisis financiera mundial que debilitó a la economía mexicana y, por consiguiente, la disponibilidad de hipotecas, mencionó Standard and Poor’s.” González Amador (20013).

Homex, Geo y Urbi, tenían un índice promedio de apalancamiento de 1.5 en 2007 y para el 2012 subió a 4.7, de acuerdo a datos de Standard and Poor’s. González Amador (2013).

La Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., de acuerdo a su página oficial, “ha puesto en marcha una importante gama de programas y esquemas que tienen el objetivo de hacer que cada vez más mexicanos y mexicanas, que tradicionalmente no han podido acceder al crédito hipotecario por distintos factores como problemas para la comprobación de ingresos o dificultad para reunir el enganche necesario, puedan hacer realidad el sueño de tener casa propia.”

Pero la realidad es que La Sociedad Hipotecaria Federal utilizando recursos públicos, creó un mercado oligopólico en la construcción de la vivienda, también impulsó el crecimiento y desarrollo de las SOFOLES como: Patrimonio S.A. de C.V., Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V., ING Hipotecaria S.A. de C.V., Hipotecaria Ge Money S.A. de C.V., Hipotecaria Nacional Grupo Financiero BBVA-BANCOMER S.A. de C.V., a tal punto que en el 2001 recibieron de Sociedad Hipotecaria Federal el 96.6 % de total de los recursos con que operaron, de acuerdo a datos del Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C., movimiento social en defensa del patrimonio de las familias mexicanas.

El trabajo de la Sociedad Hipotecaria Federal era el de dar garantías para la construcción, adquisición y remodelación de la vivienda de interés social, sin embargo, “financia a las empresas constructoras a través de los Lineamientos o las Condiciones Generales de Financiamiento que publica cada año la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Las SOFOLES solo se encargan de cobrar los intereses del financiamiento que otorga Sociedad Hipotecaria Federal, es decir, ni las constructoras, ni las SOFOLES, invirtieron en los últimos ocho años recursos propios.” Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C. (2015).

La Sociedad Hipotecaria Federal por medio de sus programas de cofinanciamiento con los institutos gubernamentales de vivienda y las desarrolladoras inmobiliarias, han defraudado a miles de familias. La SHF autoriza avalúos de viviendas sobrevaluados hasta un 30%. En los últimos años ha apoyado a las sofoles para rescatarlas de su situación financiera y de acuerdo a datos del Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C., la ruta de rescate hipotecario e inmobiliario en México se presenta en los siguientes puntos:

1. Se inició a partir de reformas realizadas a la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal y publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el pasado 20 de agosto de 2008, cabe destacar que el objetivo de éstas reformas era derogar el artículo noveno transitorio de la citada Ley Orgánica.

El artículo noveno transitorio de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal señalaba lo siguiente: “Por un plazo de ocho años contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto la Sociedad Hipotecaria Federal podrá efectuar descuentos y otorgar préstamos y créditos a los intermediarios financieros”.

La Sociedad Hipotecaria Federal tenía como plazo el once de octubre de 2009 para dejar de otorgar créditos, préstamos o descuentos a los intermediarios financieros. Con la aprobación de ésta reforma y la derogación del artículo noveno transitorio el 20 de agosto de 2008, Sociedad Hipotecaria Federal seguirá apoyando con recursos públicos por tiempo indefinido a las SOFOLES y a las inmobiliarias.

2. El segundo paso de la ruta para el rescate hipotecario e inmobiliario se realizó cuando el gobierno federal y la Sociedad Hipotecaria Federal, anunciaron el pasado 7 de enero de 2009 el Acuerdo Nacional a Favor de la Economía Familiar y del Empleo, en el citado Acuerdo se explicó que se otorgarían a la Sociedad Hipotecaria Federal \$60 mil millones de pesos para las constructoras e hipotecarias.

3. El tercer paso de la ruta para el rescate hipotecario e inmobiliario se realizó el pasado 13 de marzo de 2009, en ese día se firmó el “Pacto Nacional Por la Vivienda Para Vivir Mejor”, en el cual la Sociedad Hipotecaria Federal, participó movilizándolo directamente hasta \$60 mil millones de pesos.

En el Apartado “A” referente del “Pacto Nacional Por la Vivienda Para Vivir Mejor”, se señala colocar a través de la Sociedad Hipotecaria Federal \$30 mil 650 millones de pesos a créditos a la construcción, desarrollo de los mercados de instrumentos respaldados por hipotecas y dotar de liquides al sector. Se estimaron otros \$10 mil millones en garantías para

inducir la inversión del sector privado montos que sumados a los \$19 mil 500 millones para originación del crédito individual durante el 2009, importaron un total de \$60 mil 150 millones de pesos.

4. El cuarto paso de la ruta del rescate hipotecario e inmobiliario se concretó con la línea de crédito que otorgó el pasado 13 de marzo de 2010 el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo por \$16 mil millones de pesos y que sumados a los \$60 mil millones de pesos en el “ Pacto Nacional Por la Vivienda Para Vivir Mejor” dan un total de \$76 mil millones de pesos para apoyar los empresarios inmobiliarios e hipotecarios y que estos recursos en ningún momento benefició a las familias que adquirieron créditos en los últimos diez años y que han caído en cartera vencida.

Es así como la SHF, Infonavit, Fovissste, el gobierno en general apoya de todas las maneras posibles a las desarrolladoras que han defraudado a miles de familias, ya sea reformando las leyes, apoyando con recursos para su rescate, permitiendo que se continúe con la producción de sus viviendas de mala calidad y dejando de lado todas las garantías de los mexicanos que establecen que todo mexicano tiene derecho a una vivienda digna y decorosa.

3.3. Posibilidad de acción que la ley, reglamentos y norma le da al Infonavit y Fovissste

El tema de la vivienda en el país de México es un asunto delicado, tanto para las personas con casa, como para los sin casa. Recorriendo las calles de la gran ciudad del Distrito Federal, así como de la ciudad media, Torreón, Coahuila, se respira un aire de abandono, no sólo por los lugares y viviendas abandonadas, sino más que nada por las personas olvidadas a su surte en la calle, olvidadas por los políticos, por la gente adinerada, por lo de estratos medios y bajos, por todos, porque esa es la realidad, porque así debe de ser, porque el capitalismo es tan devastador que necesita tener ese exceso de mano de obra barata a su disposición aunque nunca la utilice o lo haga pocas veces, porque la miseria en la humanidad es la riqueza de los poderosos.

La cotidianidad nos lleva a ver la escena como algo tan simple, tan común, y eso a su vez se vuelve tan devastador. Pasamos al lado de hombres, mujeres, ancianos, niños, familias enteras tiradas en la calle, algunos con cobertores viejos y otros con periódicos, ahí tirado junto a la basura, sin esperar nada más que unas cuantas monedas para comer cualquier cosa. En qué momento el sistema decide que no eres digno de vivir en una casa edificada con materiales duraderos, con instalaciones básicas como agua, luz, gas, drenaje, en qué momento te echan a la calle para ser el consuelo de los demás que “al menos tienen un techo donde dormir”.

Las políticas de vivienda en el país tienen en su origen su perdición, al buscar solamente generar números que digan que más familias tienen una “vivienda digna y decorosa”. La realidad es cruel, como en todas las ciudades de todo el mundo, en Torreón existen personas en condición de calle, colonias enteras con casas provisionales hechas de cartón, láminas y basura, sin servicios básicos, sin pavimentación ni infraestructura. También en esta ciudad del Norte del país, se edificaron viviendas de interés social adquiridas por medio del INFONAVIT y el FOVISSSTE, viviendas que serán pagadas en veinte o treinta años, y que de igual manera que las colonias con asentamientos irregulares carecen de uno o más servicios básicos. Es entonces que se pone al descubierto la poca o nula supervisión por parte de los institutos gubernamentales que no dan garantías de recibir una vivienda en buen estado y con el funcionamiento correcto a pesar de ser nuevas.

De acuerdo a datos del INEGI, en el estado de Coahuila, “la población que no cuenta con acceso a algún fondo de vivienda asciende a 494,453 personas, es decir, un 44% de la población económicamente activa (PEA), que es de 1’074,872 habitantes.” Programa Especial de Vivienda 2011-2017. Son entonces las políticas del INFONAVIT Y FOVISSSTE excluyentes con casi la mitad de la población, pero además:

“Existe una limitada oferta de créditos hipotecarios a estratos sociales con ingresos de 1 a 5 salarios mínimos. Según datos del INEGI, en la entidad 77% de la PEA presenta ingresos dentro de este rango.” Programa Especial de Vivienda 2011-2017. De la población que cuenta con acceso a un fondo de vivienda, sólo el 23% tiene arriba de 5 salarios mínimos, es decir, sólo ellos son sujetos de crédito para las instituciones financieras de vivienda, es así como el mismo Estado segrega a la sociedad, no se trata de quienes necesitan casa, sino de quienes pueden pagarla.

3.4. Posibilidad de acción que la ley, reglamentos y norma le da a los adquirientes

A continuación vamos a analizar los artículos que se han incumplido (ver tabla 6) por parte de los gobiernos estatales, municipales y por las desarrolladoras inmobiliarias (fraccionadores).

Tabla 6. Artículos de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, incumplidos por las desarrolladoras.

| LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA , Ley publicada en el Periódico Oficial, el martes 26 de julio de 1994. | |
|--|--|
| ARTÍCULO 149 | Los fraccionamientos podrán ser: |
| | I.- DE URBANIZACION INMEDIATA. Son aquellos en los que el propietario o promotor del fraccionamiento, deberá llevar a cabo la totalidad de las obras de urbanización establecidas en esta ley , según el tipo de fraccionamiento de que se trate, dentro del plazo que técnicamente resulte necesario , contado a partir de la fecha de su autorización; y |
| | II.- DE URBANIZACION PROGRESIVA. Son aquellos fraccionamientos urbanos de tipo popular o interés social, con fines habitacionales, en que los fraccionadores están obligados a realizar las obras de infraestructura de agua potable y energía eléctrica y a realizar en forma gradual, conforme a los plazos que fije la autoridad respectiva, las demás obras de urbanización e instalación de servicios públicos. |
| ARTICULO 150 | Sólo podrá autorizar fraccionamientos de urbanización progresiva la Secretaría, cuando se justifiquen social y económicamente, o tengan por objeto regularizar asentamientos humanos , previo estudio y autorización de las autoridades estatales y municipales correspondientes efectuados. Las autoridades competentes dispondrán en todo tiempo las acciones y medidas necesarias para evitar que se desvirtúe la finalidad de los fraccionamientos de urbanización progresiva a que se refiere este artículo. |
| ARTICULO 151 | Los lotes de terreno en los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva serán enajenados a personas de escasos recursos, que sean jefes de familia y no sean propietarios o poseedores a título de dueños de ningún bien inmueble dentro o fuera del Estado, lo que deberá comprobarse por la autoridad respectiva, mediante los mecanismos de control que al efecto se establezcan. |
| | SECCION SEGUNDA DE LAS NORMAS TECNICAS DE LOS PROYECTOS |
| ARTICULO 152 | Las normas técnicas del proyecto, obras de urbanización y construcciones en los fraccionamientos, deberán ajustarse a lo dispuesto en esta ley, sus disposiciones reglamentarias, los planes o programas de desarrollo urbano y las autorizaciones respectivas. |
| ARTICULO 153 | Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los fraccionamientos, deberán ajustarse a las siguientes normas técnicas: |

| | |
|---------------------|---|
| | I.- De diseño; |
| | II.- De sistemas de agua potable y alcantarillado; |
| | III.- De vialidad; y |
| | IV.- De electrificación y alumbrado público. |
| ARTICULO 154 | Las normas de diseño son las que regulan el proyecto de fraccionamiento en cuanto a la zonificación, dimensiones de lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento urbano, áreas verdes y de donación. |
| ARTICULO 157 | Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano , según las normas que establecen los diversos programas en la materia, o en zonas insalubres o inundables, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, con autorización del ayuntamiento correspondiente, previa opinión de las dependencias y entidades federales y/o estatales que correspondan. |
| ARTICULO 158 | La construcción de vivienda multifamiliar o de edificios de departamentos habitacionales dentro de algún fraccionamiento, sólo podrá ejecutarse en las zonas y porcentajes que para tal efecto hayan sido previamente autorizados por la autoridad competente. |
| ARTICULO 159 | Las áreas cedidas por el fraccionador a título gratuito en favor de los ayuntamientos en cumplimiento de lo dispuesto por esta ley, serán de dominio público y, por lo tanto, el ayuntamiento correspondiente sólo podrá ejercer actos de dominio, a título oneroso o gratuito, con el acuerdo de las dos terceras partes de sus miembros y previo decreto de desincorporación dictado por la Legislatura del Estado y consulta con los vecinos, respecto de las áreas de cesión siempre y cuando no se afecten las características del fraccionamiento respectivo y se garantice el equipamiento y la suficiencia de los servicios en el mismo. No podrá autorizarse la enajenación de los espacios destinados a áreas verdes. |
| ARTICULO 160 | En los fraccionamientos en que se requiera caseta de vigilancia, de acuerdo con las disposiciones de esta ley, el ayuntamiento fijará sus especificaciones, dimensiones y ubicación. Es obligación del fraccionador construir la caseta y cederla gratuitamente al ayuntamiento correspondiente con las mismas formalidades establecidas para la cesión de áreas destinadas al equipamiento urbano. |
| ARTICULO 162 | Los proyectos y cálculos relativos a redes y sistemas de agua potable y alcantarillado, así como la perforación de pozos para agua potable y las descargas de aguas residuales, se registrarán por las normas federales y estatales aplicables en la materia. La Secretaría y los municipios verificarán su cumplimiento previamente al otorgamiento de las autorizaciones, |

| | |
|---------------------|---|
| | permisos y licencias a que se refiere esta ley; garantizando que en todo momento, se cumplan con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley de Aguas para los Municipios del Estado de Coahuila de Zaragoza. |
| ARTICULO 178 | Los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social , estarán ubicados sólo en las zonas de densidad alta que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo las siguientes características: |
| | I.- LOTIFICACION. |
| | -Sus lotes no podrán tener un frente menor de 7 metros, ni una superficie menor de 91 metros cuadrados; |
| | II.- USOS DEL SUELO. |
| | - El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá solamente el 30% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios. En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de 60% de la superficie vendible; |
| | III. CESION DE AREAS. El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada, de la cual el ayuntamiento destinará el 80% para equipamiento urbano y el 20% restante para área verde. En este tipo de fraccionamientos el área de equipamiento urbano destinada a la construcción de espacios educativos no podrá dedicarse a otro fin . Para variar el destino del resto de las áreas cedidas se requiere el consentimiento de los vecinos. El área verde deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega de recepción del fraccionamiento. |
| | Si conforme a la planeación de infraestructura educativa no se requiere la implementación de planteles, el área de equipamiento urbano respectiva podrá destinarse, preferentemente, a áreas verdes o a los usos de los previstos en el artículo 3º. Fracción XIV, de esta ley previo consentimiento de las instancias competentes, así como de los vecinos; |
| | V.- INFRAESTRUCTURA URBANA. |
| | - Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con: |
| | a).- Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad , red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con |

| | |
|---------------------|---|
| | la red de la ciudad; |
| | b).- Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias; |
| | c).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico; |
| | d).- Guarniciones; |
| | e).-Calles compactadas; |
| | f).- Caseta de vigilancia , en aquellos fraccionamientos que tengan una superficie vendible de 60,000 metros cuadrados o más. |
| | SECCION DECIMA PRIMERA |
| | DE LA ENTREGA Y RECEPCION DE LOS FRACCIONAMIENTOS |
| ARTICULO 234 | La entrega y recepción del fraccionamiento consiste en el acto formal mediante el cual el fraccionador hace entrega al ayuntamiento de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y obras de urbanización de un fraccionamiento. |
| | Sólo el ayuntamiento podrá recibir los bienes inmuebles , equipo e instalaciones señalados en el párrafo anterior, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho. |
| ARTICULO 235 | El fraccionador, habiendo efectuado la urbanización total del fraccionamiento, solicitará al ayuntamiento la recepción del mismo , lo cual se llevará a cabo en un plazo que no excederá de 80 días contados a partir de la solicitud, siempre y cuando las obras realizadas sean de la calidad exigida por las autoridades competentes. |
| | LEY DE AGUAS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA |

| | |
|---------------------------|---|
| <p>ARTÍCULO 61</p> | <p>Los proyectos para abastecer de agua potable y de drenaje para el desalojo de las aguas residuales en los fraccionamientos, deberán someterse por los interesados a la aprobación del organismo operador, el que, en coordinación con las autoridades competentes determinará las posibilidades de otorgar el gasto requerido de agua potable y capacidad de desalojo de drenaje sanitario. Si las posibilidades del abastecimiento y desalojo solicitado por el fraccionador al organismo operador fueren suficientes, éste aprobará los proyectos y autorizará, en su caso, el correspondiente abastecimiento y desalojo, mediante la carta de factibilidad que expedirá a solicitud y costa del interesado, sobre el predio específico, estableciéndose en ella su vigencia y demás condiciones técnicas y legales, consecuentes con los criterios de la CNA y Normas Oficiales Mexicanas. El fraccionador estará obligado solo a construir la infraestructura que requiere para el abasto de agua potable y desalojo de aguas residuales en el fraccionamiento que urbanice. El estudio, análisis, cálculo, proyecto, construcción, operación, diseño, cálculo de dimensiones y cédulas de las tuberías, calidad y tipo de materiales de tuberías, capacidades de tanques de almacenamiento, y todos y cada uno de los elementos que componen la red o sistema de agua potable y alcantarillado de los fraccionamientos, se registrarán por lo establecido en el manual de diseño, expedido por la Comisión Nacional del Agua, denominado “Manual de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (MAPAS)”, y por las Normas Oficiales Mexicanas aplicables en la materia.</p> |
|---------------------------|---|

Fuente: Elaboración propia con datos de Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza.

Como vemos, los fraccionamientos de interés social, como es el caso del Fraccionamiento Lagos que veremos más adelante, son de urbanización inmediata ya que no cuenta con las características de la urbanización progresiva, por lo tanto es responsabilidad del municipio sancionar a las desarrolladoras como Homex, Geo, Ara, etc., por no concluir las etapas de infraestructura y urbanización y hacerse cargo el mismo de cumplir con el abastecimiento de los servicios básicos para el óptimo desarrollo de los habitantes. De igual manera la responsabilidad de dotar de una caseta de vigilancia y de supervisar el abastecimiento suficiente de agua potable y del desalojo del drenaje es una responsabilidad compartida entre el gobierno y la empresa constructora.

Como se analizó anteriormente, las desarrolladoras y el gobierno estatal y municipal han violado las leyes y reglamentos, tanto de la Constitución Mexicana, la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado, así como la Ley de Aguas para los Municipios del

Estado de Coahuila de Zaragoza, por lo tanto las acciones legales por parte de los defraudados tendrían un sustento jurídico, pero habría que pensar qué tanto se puede lograr si se demanda a los poderosos políticos y capitalistas del país y si sería adecuado querer usar el veneno como antídoto. Las leyes son modificables y se pueden reformar y es el mismo Gobierno el que ha buscado el rescate de las desarrolladoras usando dinero público para continuar financiando sus obras.

CAPÍTULO 4.

Análisis de caso

“Fraccionamiento Lagos”, Torreón, Coahuila



Fuente: Ibarra Altamirano, M. (2015), Fraccionamiento Lagos, Torreón, Coahuila.

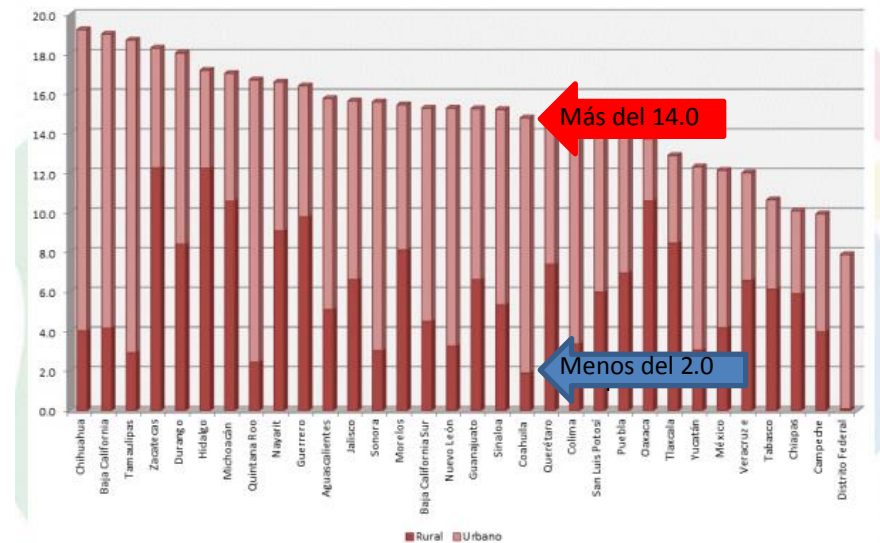
4. Un caso de estudio

4.1. Datos y estadísticas de Torreón, Coahuila

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Coahuila de Zaragoza 2011-2017 (versión abreviada) dice que “La planeación del desarrollo urbano constituye una tarea fundamental para el crecimiento armónico de las ciudades. Coahuila se caracteriza por su alto grado de urbanización, ya que 90% de los coahuilenses vivimos en ciudades. El 75% de la población se concentra en cuatro zonas metropolitanas: Sureste, Saltillo–Ramos Arizpe–Arteaga; Laguna, Torreón–Matamoros; Centro, Monclova–Frontera-Castaños y la Norte integrada por Piedras Negras y Nava. Rubén Moreira Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial (p. 1).”

En la gráfica podemos observar como Chihuahua ocupa el primer lugar en cuanto a viviendas deshabitadas en la entidad, el estado de Coahuila se encuentra intermedio con un 14% de vivienda deshabitada en zona urbana y menos del 2% en zona rural.

Gráfica 22. Vivienda deshabitada a nivel nacional. Como proporción del total de vivienda en la entidad.



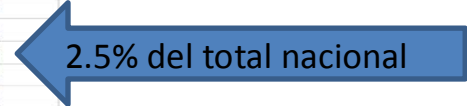
Fuente: Coordinación General de Prospectiva, CONAVI con datos de INEGI (2011), Censo de Población y Vivienda 2010. Principales resultados por localidad (ITER):

Son 14 delegaciones las que concentran el 80% de la vivienda deshabitada a nivel nacional y 17 municipios concentran el 40% de la vivienda deshabitada a nivel nacional. Torreón, para el año 2013 contaba con el 2.5% del total nacional.

Tabla 7. Concentración de vivienda deshabitada por Estado.

Datos al cierre de junio, 2013. Infonavit.

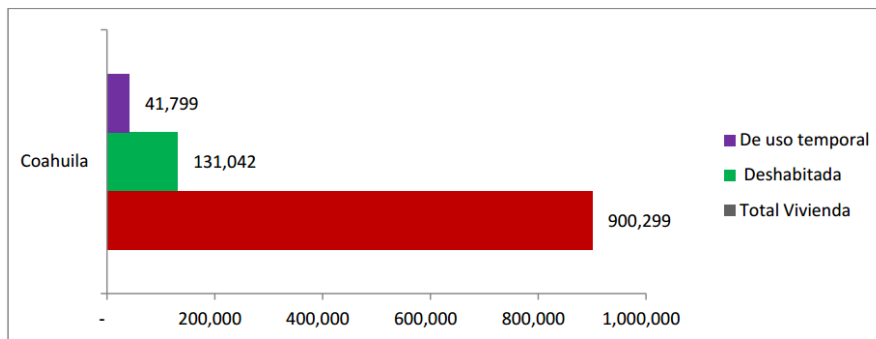
| DELEGACIÓN | % DE VIVIENDAS DESHABITADAS DEL TOTAL NACIONAL | DELEGACIÓN | % DE VIVIENDAS DESHABITADAS DEL TOTAL NACIONAL |
|------------------|--|----------------------|--|
| TAMAULIPAS | 11.2% | JUAREZ CHIH | 6.2% |
| CHIHUAHUA | 8.9% | TIJUANA | 4.0% |
| ESTADO DE MÉXICO | 8.3% | REYNOSA | 3.2% |
| BAJA CALIFORNIA | 7.3% | ZUMPANGO | 2.5% |
| D.F. | 6.3% | TORREON | 2.5% |
| JALISCO | 5.7% | TLAJOMULCO DE ZUÑIGA | 2.5% |
| NVOLEON | 5.5% | MATAMOROS | 2.3% |
| COAHUILA | 4.9% | MEXICALI | 2.2% |
| SONORA | 4.6% | NUEVO LAREDO | 2.1% |
| VERACRUZ | 4.1% | LEON | 2.0% |
| GUANAJUATO | 3.5% | BENITO JUAREZ | 1.8% |
| SINALOA | 3.5% | VERACRUZ | 1.8% |
| PUEBLA | 3.0% | ALTAMIRA | 1.8% |
| HIDALGO | 2.9% | ACAPULCO | 1.4% |
| | | PUEBLA | 1.4% |
| | | CHIHUAHUA | 1.3% |
| | | IXTAPALUCA | 1.3% |



Fuente: INFONAVIT. Reporte de vivienda deshabitada Comisión Nacional Mixta de Desarrolladores. Junio, 2013.

Para el 2010 el estado de Coahuila contaba con un total de viviendas de 900 mil 299, de las cuales se encontraban deshabitadas 131 mil 42 viviendas, siendo de uso temporal 41 mil 799.

Gráfica 23. Total de viviendas en Coahuila



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) 2010.

Del total de viviendas deshabitadas del estado, el municipio de Torreón contaba con 45 mil 199, que es un 20% del total.

Tabla 8. Viviendas deshabitadas en el Estado de Coahuila

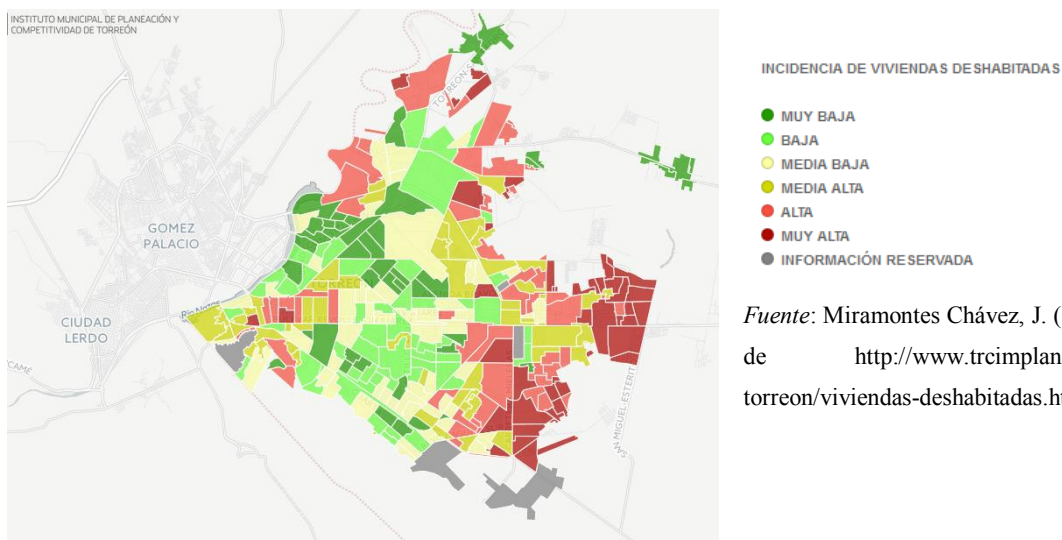
| Municipio | Total viviendas | viviendas habitadas | | viviendas deshabitadas | | viviendas de uso temporal | |
|------------------------|-----------------|---------------------|---------------|------------------------|---------------|---------------------------|--------------|
| | | viviendas | % | viviendas | % | viviendas | % |
| 30 Saltillo | 223,936 | 187,764 | 84 | 29,552 | 13 | 6,620 | 3 |
| 31 San Buenaventura | 7,473 | 6,224 | 83 | 662 | 9 | 587 | 8 |
| 32 San Juan de Sabinas | 13,862 | 11,926 | 86 | 1294 | 9 | 642 | 5 |
| 33 San Pedro | 30,053 | 25,313 | 84 | 3,675 | 12 | 1,065 | 4 |
| 34 Sierra Mojada | 2,201 | 1,627 | 74 | 228 | 10 | 346 | 16 |
| 35 Torreón | 224,196 | 172,680 | 77 | 45,119 | 20 | 6,396 | 3 |
| 36 Viesca | 6,272 | 5,269 | 84 | 675 | 11 | 328 | 5 |
| 37 Villa Unión | 2,535 | 1,788 | 71 | 322 | 13 | 425 | 17 |
| 38 Zaragoza | 5,022 | 3,608 | 72 | 742 | 15 | 672 | 13 |
| Totales | 900,299 | 727,458 | 80.80% | 131,042 | 14.55% | 41,799 | 4.64% |

Fuente: Censo de población y vivienda (INEGI, 2010)

En el siguiente mapa podemos observar como la mayor incidencia de viviendas deshabitadas, en Torreón, Coahuila, se concentra cerca del centro histórico de la ciudad y en la periferia de la misma, justo donde se ubican los nuevos fraccionamientos de interés social. La ciudad se encuentra con un limitante geográfico en el oeste debido a la existencia del lecho seco del río Nazas y a su frontera con el estado de Durango en la ciudad de Gómez Palacio, por lo tanto su crecimiento urbano se ha dado hacia el noreste y sureste, rumbo a los ejidos aledaños.

Mapa 1. Viviendas Deshabitadas

Incidencia de las viviendas deshabitadas en Torreón, Coahuila.



Fuente: Miramontes Chávez, J. (2015). Recuperado de <http://www.trcimplan.gob.mx/sig-mapas-torreon/viviendas-deshabitadas.html>

4.1.1. Oferta de vivienda en el “Fraccionamiento Lagos”

En el Fraccionamiento Lagos encontramos 4 tipos de viviendas, dos de planta baja, con sala-comedor, cocina, baño, 2 y 3 recámaras, patio y cochera. Vivienda dúplex que está conformada por los mismos espacios de las viviendas antes mencionadas y la vivienda de dos plantas, que cuenta con tres recámaras, sala-comedor, 1 baño y medio, cocina y patio. Este tipo de fraccionamientos que manejan tipologías de viviendas similares dan vistas monótonas y confunden a los habitantes, pues en un inicio hay una falta de identidad por la vivienda propia. El modo de identificar la vivienda que se habita se reduce al color de la misma o a la ubicación, “es la segunda roja”, por poner un ejemplo. Con el paso del tiempo se van creando modificaciones y ampliaciones que sirven como referencias y dan identidad a la vivienda propia.

Vivienda modelo Palma

En la fachada de la vivienda del modelo Palma, se puede observar la repetición de elementos unidos barda con barda, sin resolver a primera vista en donde empieza una vivienda y en donde termina la otra, incluso el uso de los mismos colores en todas las viviendas crea confusión y da una sensación de falta de identidad.

Fotografía 3. Fachada de vivienda de 2 plantas modelo Palma



Fuente: Ibarra A., M. Julio 2014.

La vivienda se conforma de dos plantas, en la planta baja encontramos la sala, comedor, cocina, patio de servicio, jardín y un ½ baño, en la planta alta se encuentran las 3 recámaras y el baño completo. En el frente de la casa se pueden acomodar 2 autos. La superficie de construcción es de 85 m² y la total es de 112 m².

Imagen 9. Planta arquitectónica modelo Palma

Fuente: Recuperado de <http://foros.directorio.com.mx/eve/forums/a/tpc/f/193600981/m/779103633>

Departamento modelo dúplex

Las viviendas dúplex son las que alojan a dos familias en un solo predio, encontramos entonces que la construcción de abajo es la que se edifica sobre el terreno y la de arriba sobre la losa de la primera, haciendo más difícil la modificación arquitectónica de las viviendas del primer nivel sobre las de la planta baja. Al contar al frente con el espacio de la escalera y de las cocheras de ambas, la configuración de los espacios y de futuras ampliaciones entra en conflicto, al igual que el ordenamiento de los patios de servicio. Estas viviendas tuvieron gran acogida por los empresarios pues en un solo predio se obtenía doble renta y su edificación no era tan conflictiva como una torre de departamentos, sin embargo, las familias ven alterada su intimidad por el poco tratamiento de la acústica de ambas y por la irremediable facilidad con que una familia puede ver el patio trasero de la otra.

Fotografía 4. Fachada departamento modelo dúplex



Fuente: Ibarra A., M. Julio 2014.

El departamento modelo dúplex cuenta con sala, comedor, cocineta, 2 recámaras, 1 baño, patio de servicio, área de lavado y cochera para un auto. La superficie construida es de 48 m2.

Imagen 10. Planta arquitectónica departamento modelo dúplex



Fuente: Recuperado de http://casasvallarta.mex.tl/539523_Productos.html

Vivienda modelo Malva

Las viviendas modelo Malva son las más pequeñas del Fraccionamiento Lagos, son las únicas que cuentan con pasillo de servicio lateral. Sus fachadas tienen un pequeño juego de volumen, pero son todas iguales, la única diferencia entre una y otra es el color de la pintura.

Fotografía 5. Fachada de vivienda de una planta modelo Malva



Fuente: Ibarra A., M. Julio 2014.

El modelo Malva cuenta con una pequeña sala y comedor, una cocineta, patio de servicio, dos recámaras, un baño completo, espacio para un auto y un pequeño patio trasero. La única ventaja de los demás modelos es que los muros de las viviendas colindantes no están pegados y eso genera un poco más de privacidad.

Imagen 11. Planta arquitectónica modelo Malva



Fuente: Recuperado de <https://www.facebook.com/DesarrolladoraHOMEX/photos/a.419416384788358.95005.175254942537838/419416738121656/?type=3&theater>

Vivienda modelo Olivo

La vivienda modelo Olivo es un poco más grande que la Malva, cuenta con una recámara más y tiene posibilidad de ampliarse un piso más y crecer otros tres cuartos. No tiene pasillo lateral por lo que los muros de las casas están pegados, en la fachada se maneja un solo nivel y los colores de la pintura son muy similares, se maneja un pequeño cambio de textura en los muros que pertenecen al área de la sala de estar.

Fotografía 6. Fachada de vivienda de una planta modelo Olivo



Fuente: Ibarra A., M. Julio 2014.

La vivienda modelo Olivo cuenta con 3 recámaras, 1 baño, cocina, sala, comedor, patio y área de servicio. La superficie de construcción es de 64.60 m²

Imagen 12. Planta arquitectónica modelo Olivo



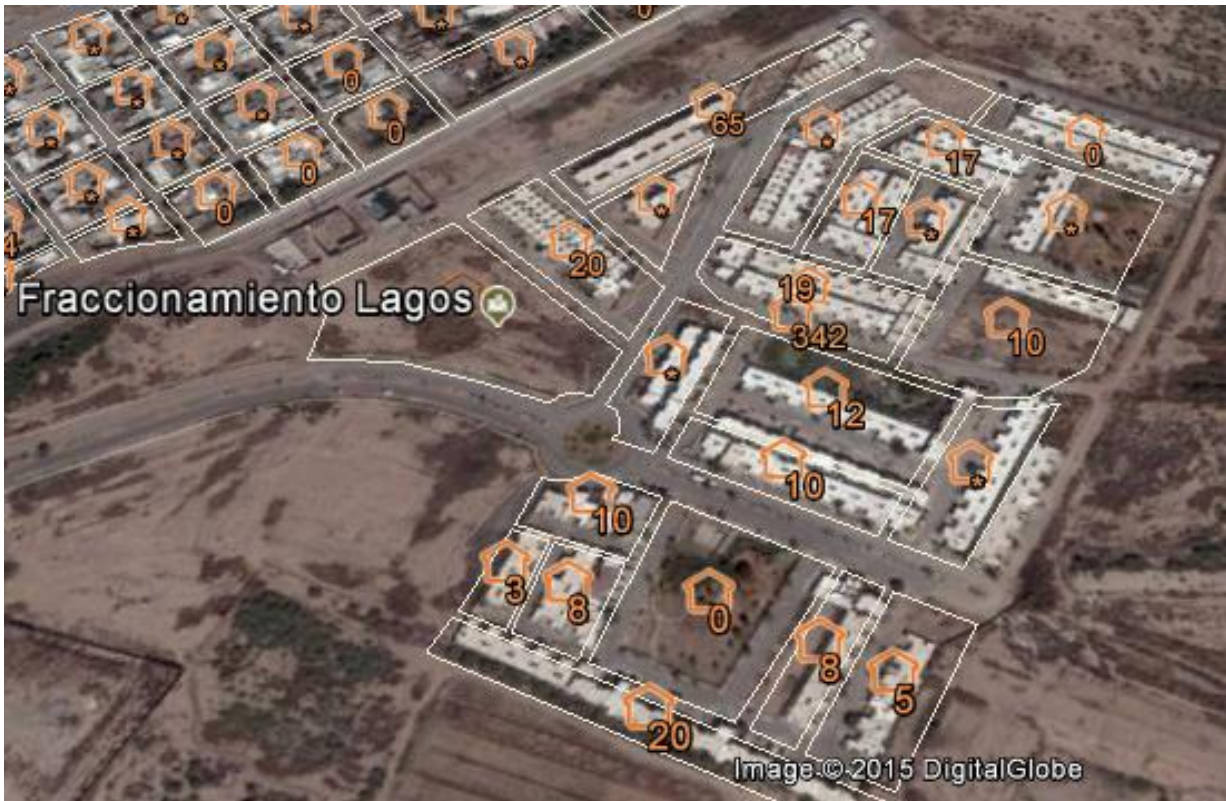
Fuente: Recuperado de <https://www.facebook.com/DesarrolladoraHOMEX/photos/a.419416384788358.95005.175254942537838/419416888121641/?type=3&theater>

4.1.2. Datos y estadísticas de la vivienda en el “Fraccionamiento Lagos”

Viviendas particulares no habitadas

De acuerdo con datos del INEGI, para el año 2013 se encontraban 566 viviendas no habitadas en el Fraccionamiento Lagos.

Imagen 13. Viviendas no habitadas



Fuente: (2013). Recuperado de <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/inv/>

Total de viviendas

En el año 2013 el total de viviendas en el Fraccionamiento Lagos era de 828 (datos del INEGI), actualmente encontramos 969 casas, de acuerdo a datos de la Asociación Civil formada en el fraccionamiento. Debido a las irregularidades e incumplimiento por parte de la desarrolladora Homex, los habitantes no han permitido que se continúe con las siguientes etapas de construcción, permaneciendo aún algunas edificaciones en obra negra.

Imagen 14. Total de viviendas



Fuente: (2013). Recuperado de <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/inv/>

4.1.3. El gobierno municipal y sus soluciones provisionales en el Fraccionamiento

Lagos, Torreón, Coahuila

La mala calidad en los pavimentos ha provocado grietas y baches en pocos años, fallas que deberían tardar más tiempo en aparecer por ser calles de tránsito muy bajo. El municipio con su programa “cero baches” ha tapado los huecos que probablemente con las próximas lluvias volverán a aparecer.

Fumigación por parte del municipio al Fraccionamiento Lagos

Al no contar con conexión al drenaje municipal en la colonia, la constructora decidió bombear las aguas negras justo a los terrenos baldíos que se encontraban a unos cuantos metros de las viviendas, con el tiempo se formaron charcas que fueron creando moscos del dengue y la larva del paludismo. El municipio informó que no contaba con los recursos suficientes para dar solución al problema, por su parte salubridad acudía periódicamente a fumigar las charcas para acabar con los moscos y evitar su proliferación.

Visita del gobernador de Coahuila, Rubén Moreira al Fraccionamientos Lagos, Torreón

En la inauguración de un pozo de agua ubicado a un lado del Fraccionamiento Lagos se encontraba el gobernador del estado, Rubén Moreira, por lo que los vecinos decidieron acudir a él a pedir ayuda, ya que el municipio no les daba una respuesta favorable. Hasta el mes de noviembre del 2015 el fraccionamiento continuaba sin conexión al cárcamo⁷, sin embargo, a los vecinos se les informó que ya estaba funcionando. Miembros de la Asociación Civil nos comunicaron que continúan bombeando las aguas negras y llevándoselas, sin dar una solución definitiva.

Fotografía 7. SIMAS sacando las aguas negras de las alcantarillas debido a la ausencia del cárcamo



Fuente: Página oficial de Facebook, Lagos Fraccionamiento, Julio 2014.

Presencia de la Dirección de Seguridad Pública Municipal en el Fraccionamiento Lagos

La ola de violencia que afectó a la ciudad de Torreón, Coahuila, impactó directamente en el fraccionamiento. Cuerpos encontrados en los terrenos aledaños, delincuentes rentando vivienda en el lugar, asaltos, robos y secuestros exprés. Por esos motivos, la Dirección de Seguridad Pública empezó a tener más presencia en la colonia, dotó de un radio para estar en constante comunicación con los dirigentes de la Asociación Civil en caso de emergencia. Éste, que es uno de los pocos avances que se ha tenido, se logró gracias al movimiento de los colonos. También

⁷ Los cárcamos de bombeo se usan para impulsar todo tipo de agua (residual, pluvial, industrial, etc.) cuando: 1) La cota del área de donde se capta el agua es muy baja como para drenar por gravedad a colectores existentes o en proyecto. 2) Se requiere drenar a zonas situadas fuera de la cuenca vertiente. 3) El bombeo disminuya los costos para instalar el alcantarillado posterior para dar servicio a una zona determinada.

se organizaron para la colocación de una malla ciclónica en las zonas de mayor riesgo para evitar la entrada de personas desconocidas al fraccionamiento (ver fotografía 8).

Fotografía 8. Cerca con malla ciclónica puesta por los habitantes del fraccionamiento



Fuente: Ibarra A., M. Julio 2014.

4.1.4. Análisis del espacio público y estructura urbana

Las primeras acciones del Estado, para hablar de unas verdaderas políticas sociales, serían enfocarse en el mejoramiento del sector salud, educativo e inmobiliario, que en teoría cubrirían las necesidades básicas de toda la sociedad, basta decir que no han logrado ir más allá del discurso político que se ha estado repitiendo en cada nuevo mandato.

El servicio de salud, la educación y la vivienda que dan estas políticas sociales son carentes y excluyentes, ya que nunca se piensa en una verdadera calidad de vida para el trabajador, sino más bien se estructuran en torno a los mínimos requerimientos de las necesidades generales del ser. En los hospitales con servicio de salud pública hay alto índice de mortalidad por falta de medicamentos, equipamiento insuficiente y negligencia médica. México está en los últimos lugares en cuanto a calidad educativa, alumnos acuden a escuelas de láminas o cartón, sin servicios básicos y además de experimentar en los últimos años una fuerte represión del gobierno contra los maestros que exigen mejores condiciones laborales. La vivienda de interés social se reduce a simple vivienda-dormitorio en lugar de satisfacer las necesidades generales del habitante y que permita su reproducción.

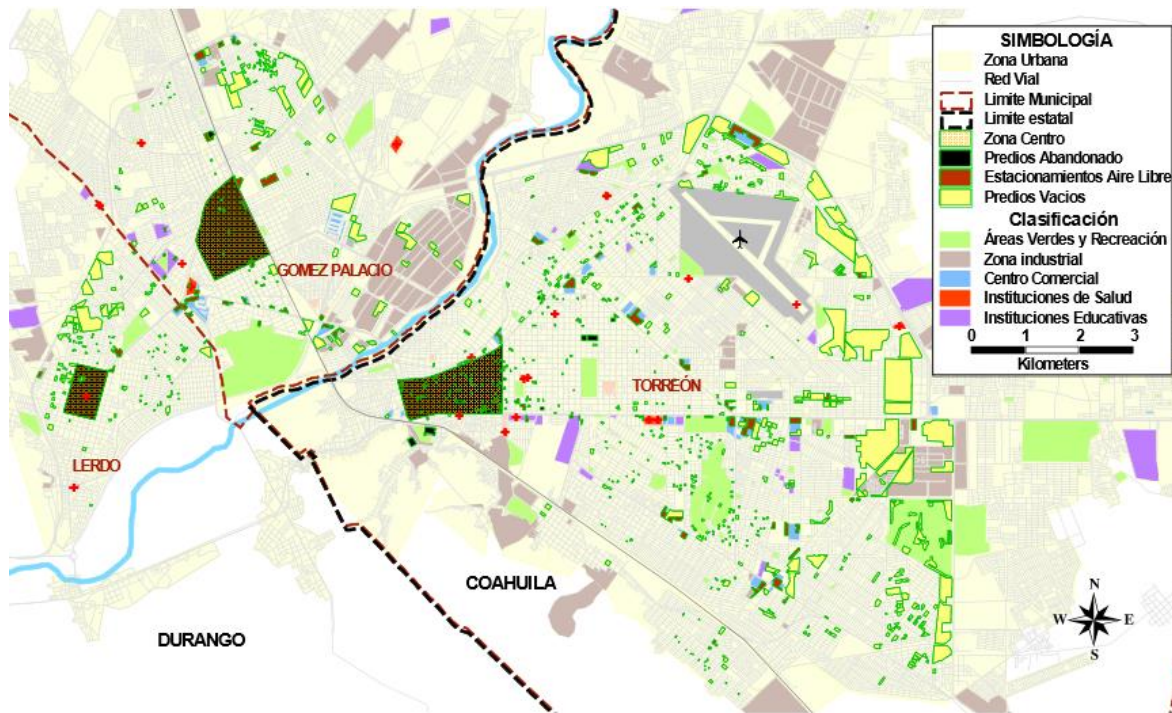
Los nuevos habitantes de los conjuntos habitacionales al no encontrar sentido de pertenencia en su nueva vivienda, se ven orillados al aislamiento e individualismo creando así un total abandono y falta de mantenimiento e interés no sólo en su vivienda sino también en las áreas comunes como parques, plazas y jardines.

El Estado se encarga de elaborar un estado idóneo para que los inversionistas hagan sus negocios, por eso vemos como el espacio público se ve impactado por elementos que transgreden a la sociedad. Los cambios de uso de suelo permiten que actividades como la industrial que contamina suelos, agua y aire, se pueda colocar justo al lado de una unidad habitacional, y por otro lado alejar edificios educativos o de salud.

Como menciona Harvey, D. (2004), “un ambiente propicio para los negocios puede actuar como un imán para el flujo de capital, y por eso los Estados se esfuerzan por aumentar su propio poder estableciendo entornos atractivos para la inversión de capital. Y para ello utilizan, como siempre, las ventajas monopolistas inherentes al espacio, ofreciendo ese tipo de privilegios a quienquiera que pueda aprovecharlos” (p. 92).

En la imagen que vemos a continuación podemos analizar la organización espacial y ver como sectores que en un principio estaban fuera de la ciudad han quedado dentro de ella. El aeropuerto ha quedado completamente en el centro de la ciudad, el antiguo centro se ha quedado abandonado al margen del crecimiento económico del municipio. Por otro lado, vemos la gran cantidad de predios vacíos que cuentan con infraestructura y servicios básicos, pero que no son utilizados, vendidos ni rentados. Los altos costos del suelo que se encuentra ubicado en zona urbanizada, ha impactado en el desarrollo de la ciudad, enviando a los nuevos desarrollos inmobiliarios a terrenos alejados no sólo de los centros importantes, como son el educativo, de salud, comercial, financiero, de esparcimiento, sino que también alejados de los servicios básicos. Este desplazamiento no se debe a un menor costo de la vivienda al consumidor, sino una menor inversión del capitalista, ya que el Estado permite el cambio de uso de suelo en terrenos ejidales o agrícolas, para poder construir vivienda aunque no existan las condiciones adecuadas para ello.

Mapa 2. Terrenos baldíos y predios subutilizados en el primer contorno de la ZML.



Fuente: Transconsult 2014 recuperado de :http://www.torreon.gob.mx/pdf/PIMUS_LAGUNA.pdf

El proyecto del Fraccionamiento Lagos desarrollado por la constructora Homex tenía contemplado en un inicio 6,000 viviendas, sin embargo, debido al movimiento de los habitantes, hubo mucha divulgación de los problemas (de seguridad, de estructura de las viviendas y de los servicios básicos) en todos los medios de comunicación de la región. Los representantes de la desarrolladora dejaron de tener presencia no sólo en el fraccionamiento, sino en la ciudad. La postura de inconformidad de los colonos, aunado a los problemas financieros por los que pasaba la empresa, hizo que Homex Torreón se declarara en quiebra y así el proyecto se quedara inconcluso.

Imagen 15. Ubicación del Fraccionamiento Lagos, Torreón, Coahuila.

Terrenos de Homex para proyecto habitacional



Fuente: Recuperado de <https://www.google.com/maps/d/viewer?t=h&oe=UTF8&msa=0&source=embed&ie=UTF8&mid=zhOnpFaigkQE.k02pozJNv8ol>

Con un terreno de aproximadamente 0,959 km², Homex planeaba edificar viviendas de interés social con el discurso hacia sus compradores de que estaban adquiriendo casa en un fraccionamiento de tipo residencial en una de las áreas de mayor plusvalía en la ciudad.

Imagen 16. Área total adquirida para el proyecto de Homex



Fuente: Recuperado de https://www.google.com/maps/d/edit?mid=zYcleE97ZH_E.klIgFQx4GFEo

La realidad es que el fraccionamiento se encuentra rodeado de áreas rurales no amanzanadas como: Noria Paso del Águila, Salvador López, Colonia Montolleras, San Andrés (Gracielas B), Rancho de Afuera, Diana, Las Palmas, Ricardo Flores Magón y Paso del Águila. A pesar de la diferencia de uso de suelo que tienen los sectores, es el Fraccionamiento Lagos el que no cuenta con drenaje, en completo aislamiento, sin barda perimetral de protección y rodeado de terrenos baldíos.

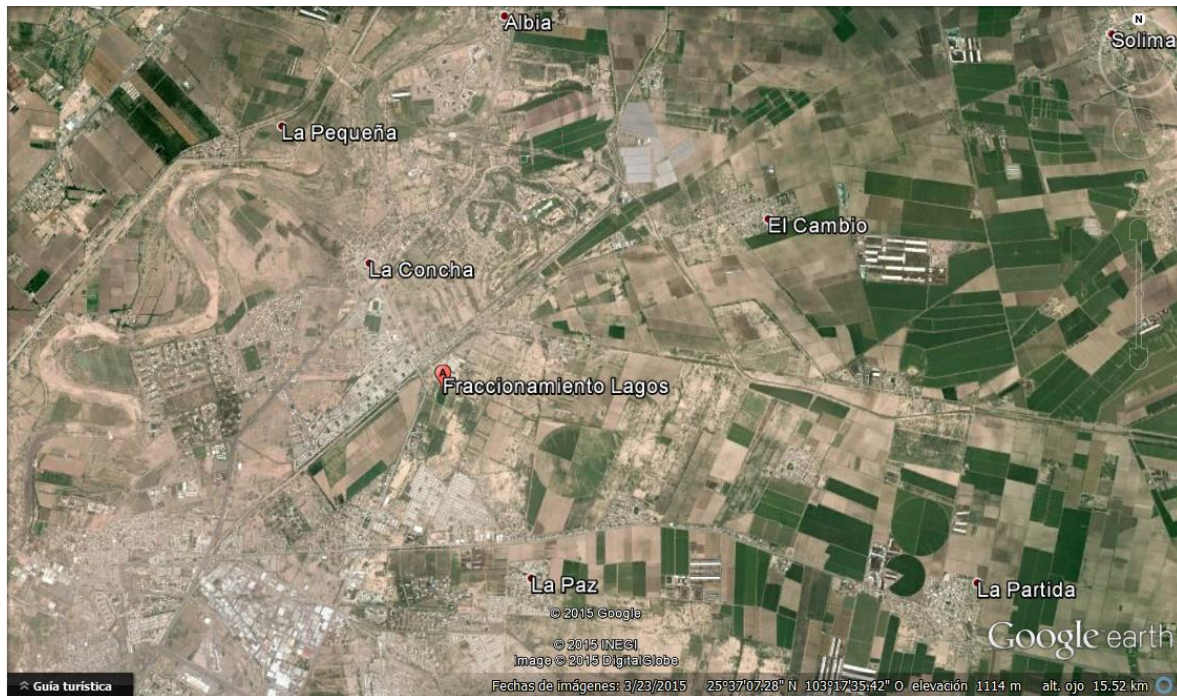
Imagen 17. Áreas rurales no amanzanadas



Fuente: Google earth

La inseguridad en el Fraccionamiento Lagos ha sido uno problema importante para los habitantes, esto se da por la falta de barda perimetral que siempre se manejó con los vendedores, pero que no estaba estipulada en el contrato. La cercanía de ejidos, han señalado los habitantes, es el motivo de los robos, secuestros exprés y asaltos que han sufrido.

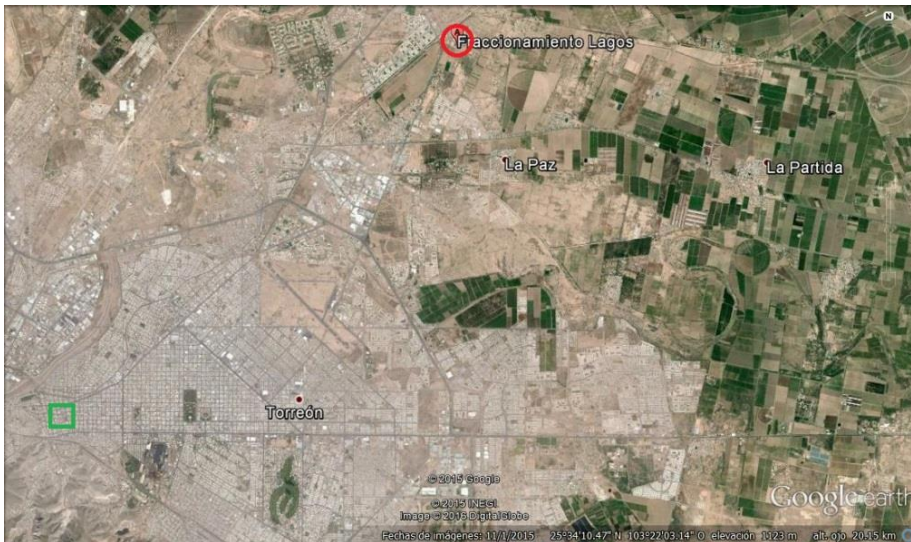
Imagen 18. Ejidos cercanos al Fraccionamiento Lagos



Fuente: Google Earth, imagen del 03/23/15

En la imagen satelital observamos como la mancha urbana va creciendo hacia terrenos que se utilizan para la agricultura. En el círculo rojo se observa el Fraccionamiento Lagos ubicado en la periferia de la ciudad y pegado a los ejidos aledaños. En el cuadro verde se encuentra el centro histórico de la ciudad. Analizando la imagen se puede ver el crecimiento desorganizado y como nuevos desarrollos inmobiliarios están como manchas separadas de los núcleos importantes.

Imagen 19. Distancia del Fraccionamiento Lagos con el centro histórico de Torreón, Coahuila



Fuente: Google earth 11/01/15

En un acercamiento al desarrollo inmobiliario podemos observar cómo está completamente aislado de más edificaciones, por lo cual se entiende la ausencia de servicios básicos y la falta de compromiso de la constructora Homex para solucionar el problema. En las cercanías sólo se pueden observar ejidos como La Concha y El Cambio y parcelas agrícolas y de ganadería.

Imagen 20. Terrenos aledaños a Fraccionamiento Los lagos



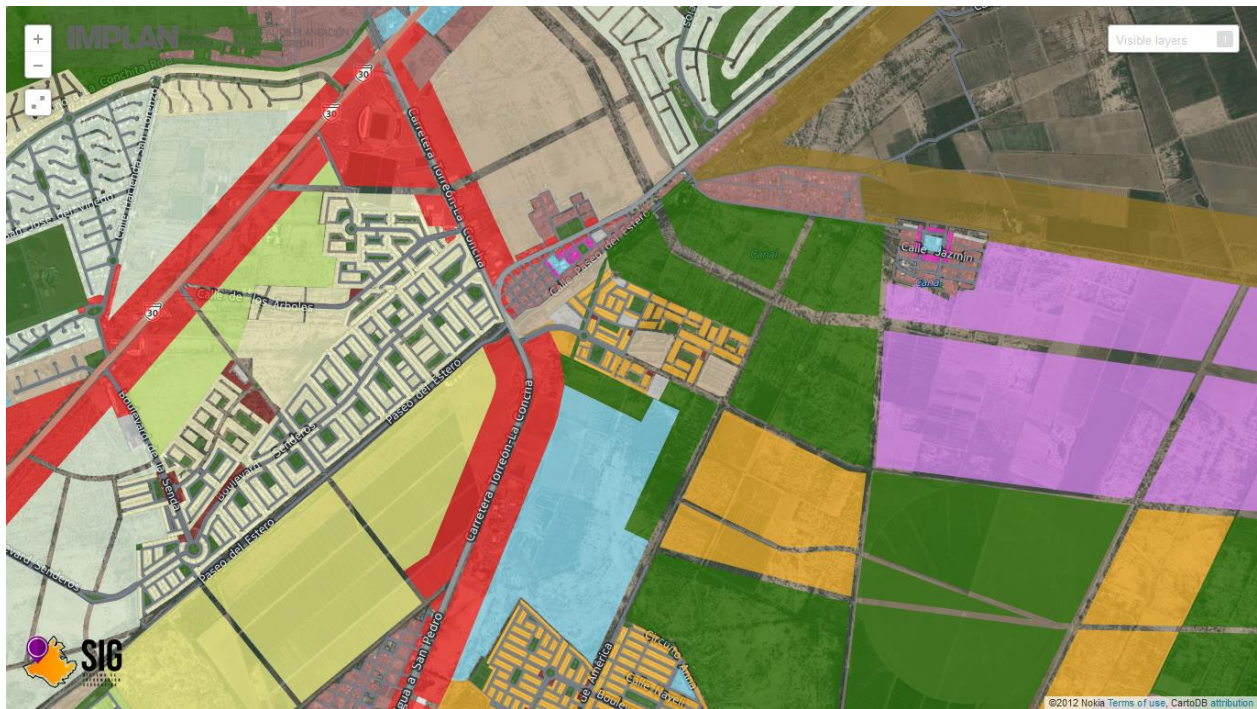
Fuente: Google earth 11/1/15

4.1.5. Zonificación y uso de suelo de las áreas ubicadas sobre Carretera antigua a San Pedro

A continuación podemos analizar el mapa de los usos de suelo de los terrenos aledaños al Fraccionamiento Lagos, ubicado en la periferia que crece hacia el norte de la ciudad. Antes de la acelerada construcción de vivienda de interés social que se incentivó en los dos sexenios del PAN (2000-2012), los usos de suelo de la ciudad tenían un patrón un poco más regular al existente, donde las áreas de vivienda, industria, comercio, rurales, etc., no se encontraban tan mezcladas. Actualmente el desarrollo de la ciudad alcanzó a la zona industrial y a las áreas dedicadas a la producción de alimentos y ganadería, provocando un crecimiento caótico y desordenado que va dejando terrenos vacíos entre las edificaciones pasadas y las nuevas, sin contemplar un ordenamiento o planificación urbana.

Imagen 21. Zonificación Secundaria

Mapa referente para consultar los usos de suelo del área urbana de Torreón.



Fuente: Miramontez Chávez J., (2014) <http://www.trcimplan.gob.mx/sig-mapas-torreon/zonificacion-secundaria.html>

Cuadro 1. Simbología de los usos de suelo del área urbana de Torreón.

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
|  | VIVIENDA ALTA | H6 Zona de uso de suelo para vivienda densidad alta, sesenta y cinco viviendas por hectárea. Interés social económica. |
|  | CORREDOR URBANO-HABITACIONAL-COMERCIO | CU1.1 Ubicado sobre las principales vialidades urbanas, permite usos de suelo mezclado, habitación, comercio, servicios, equipamiento. |
|  | RESERVA URBANA | RU Áreas del centro de población que serán utilizadas para su crecimiento. |
|  | EDUCACIÓN CULTURA | E Escuelas, Institutos, Universidades, Bibliotecas, Casas de la Cultura, edificios relacionados a la enseñanza en sus diferentes niveles. |
|  | VIVIENDA CAMPESTRE | HC Zona con uso de suelo para vivienda de muy baja densidad, cinco viviendas por hectárea. Residencial. |
|  | VIVIENDA MEDIA | H3 Zona con uso de suelo para vivienda densidad media, cuarenta viviendas por hectárea |
|  | INDUSTRIA LIGERA | L Zona de emplazamiento para Industria ligera y mediana. |
|  | VIVIENDA MEDIA BAJA | H2 Zona con uso de suelo para vivienda densidad media baja, treinta viviendas por hectárea. Media económica. |
|  | VIVIENDA MUY BAJA | HB Zona con uso de suelo para vivienda de muy baja densidad, doce viviendas por hectárea. |
|  | VIVIENDA BAJA | H1 Zona con uso de suelo para vivienda con densidad baja, veinte viviendas por hectárea. Media económica. |
|  | CORREDOR URBANO COMERCIO-SERVICIO | CU3 Servicios/ Industria, altura hasta 4 pisos, uso de suelo de 2.0. |
|  | POBLADO RURAL | H2 Zona con uso de suelo para vivienda densidad media baja, treinta viviendas por hectárea. |
|  | CENTRO DE BARRIO | CB Escuelas, Institutos, Universidades, Bibliotecas, Casas de la Cultura, edificios relacionados a la enseñanza en sus diferentes niveles. Económica y bajo ingreso. |
|  | ZONA AGRICOLA PECUARIA | AP Zona de producción alimentaria, ganadera y/o avícola. |

Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Municipal de Planeación y Competitividad de Torreón

El Fraccionamiento Lagos se encuentra rodeado de áreas de reserva urbana, rural, zona agrícola pecuaria, educación y cultura, corredor urbano-habitacional-comercio, escuelas e industria ligera.

Mapa 3. Usos de suelo de terrenos cercanos al Fraccionamiento Lagos

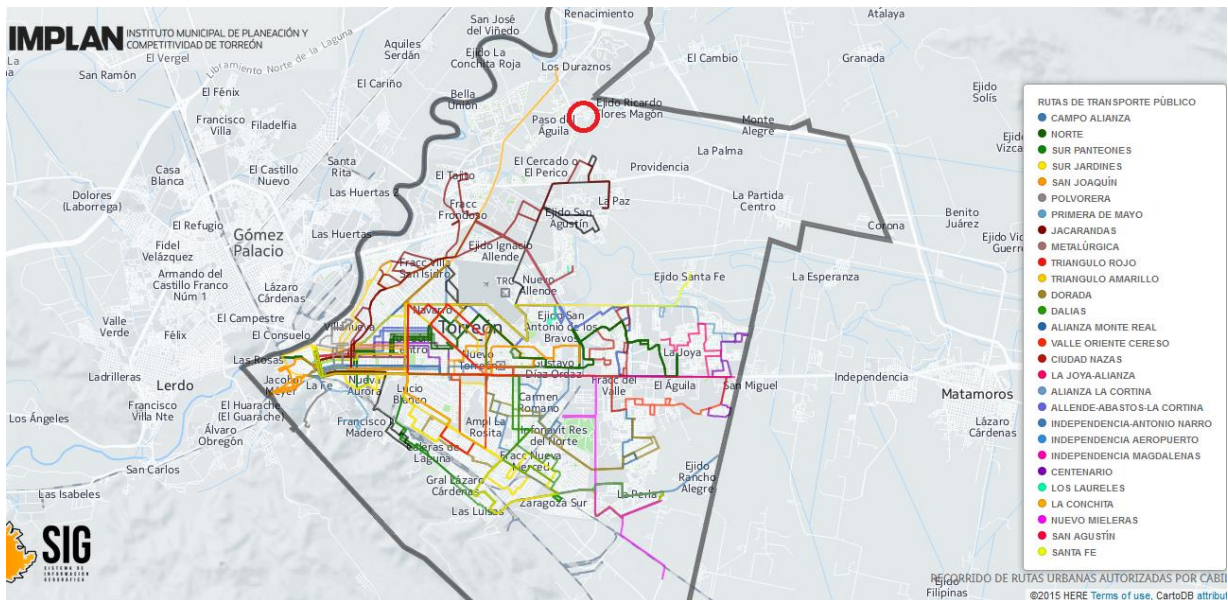


Fuente: Miramontez Chávez J., (2014) <http://www.trcimplan.gob.mx/sig-mapas-torreon/zonificacion-secundaria.html>

4.1.6. Accesibilidad y vialidad

En el mapa podemos encontrar las líneas de transporte público de la ciudad de Torreón y en el círculo color rojo se encuentra ubicado el Fraccionamiento Lagos. Como se logra observar no existe ninguna línea cercana, por lo cual, la movilidad de las personas que carezcan de automóvil propio se ve afectada y limitada. El municipio otorgó permisos para la construcción de desarrollos inmobiliarios muy alejados de la ciudad, pero no dotó de los servicios necesarios de movilidad a los habitantes.

Mapa 4. Líneas de transporte en Torreón, Coahuila



Fuente: Recuperado de https://implantorreon.cartodb.com/u/sigimplan/viz/663b2526-ee93-11e4-8e61-0e018d66dc29/embed_map

Como nos indica Preteceille (1976) “El problema de los *transportes* es un poco más complejo. El servicio de transportes públicos forma parte de los equipamientos *socialmente indispensables*, habida cuenta sobre todo de que los usuarios pertenecen a una categoría económicamente débil, sin embargo ello no determina en absoluto la calidad de dicho servicio, cuya importancia resulta imposible apreciar si no se considera dentro del conjunto de las condiciones de vida.”

Estamos hablando de actores sociales de un estrato socioeconómico bajo, de viviendas de interés social, sin embargo la adquisición de un coche en ciudades relativamente cercanas a la frontera norte no es tan elevado, pero estamos hablando de una familia con varios miembros, aunque se pudiera adquirir un vehículo, si dos elementos trabajan en distintas zonas, u otra necesita hacer otras actividades mientras se usa el coche de la familia. Es indispensable pensar en un servicio de transporte público eficiente.

Preteceille (1976) explica “La existencia de servicios públicos de transportes es una necesidad social. Gran parte de la población no tiene la posibilidad de escoger otro medio de transporte: personas que carecen de los medios económicos necesarios para comprar y mantener un coche, personas que no tienen carnet de conducir, adolescentes, ancianos, inválidos. Además, es

imposible que todos los trabajadores vayan al trabajo en coche particular: resultaría imposible aparcar y también circular. Los transportes públicos son por consiguiente una de las formas de socialización necesaria del consumo.”

Si por cada individuo con tarjeta de circulación existiera un automóvil circulando, si cada persona que utiliza el transporte público decidiera andar en auto, la ciudad sería no sólo un caos, sino un foco de contaminación que no se podría soportar. La cultura de las ciudades más limpias del mundo y consideradas sustentables, se enfoca en la reducción del uso del automóvil y mejoras en el transporte colectivo, así como el fomento del uso de la bicicleta.

4.1.7. Acceso a la salud

En el fraccionamiento se identificaron tres casos de enfermedades debido a la cercanía con las aguas negras. Para evitar el brote del drenaje en las calles, Homex decidió bombear las alcantarillas y colocar las aguas negras justo a unos metros de las viviendas, con el tiempo se fueron formando moscos del dengue y larvas del paludismo. Con el calor propio de la región se secó una parte del agua y se empezó a levantar el polvo de excremento, trayendo como consecuencia un niño enfermo de hepatitis por contacto con heces humanas, de acuerdo a estudios.

Las consecuencias de la corrupción dentro de los organismos de vivienda y de las desarrolladoras inmobiliarias, pueden traer escenarios poco favorables para los habitantes de dichos fraccionamientos. Gracias a la intervención de la Asociación Civil, se logró darle atención gratuita a todo el que se acercara al centro del salud del Ejido La Concha.

Fotografías 9 y 10. Charcas de aguas negras formadas por la falta de drenaje del fraccionamiento



Fuente: Ibarra A., M. Julio 2014.

Fotografía 11. Parques en desnivel sin drenaje



Fuente: Ibarra A., M. Julio 2014.

4.1.8. Infraestructura

El capital invierte en la creación de mercancías para obtener una ganancia, que posteriormente volverá a ser invertida. El capital no tiene interés en la creación de elementos con valor de uso complejo que no le satisfagan directamente o no le reditúen una ganancia.

Es por eso, nos dice Topalov (1979) que “El sistema de vías urbanas, los transportes colectivos, el abastecimiento de energía y de agua, las redes de evacuación de los desperdicios, todo esto constituyen las infraestructuras necesarias a la formación de los efectos útiles de aglomeración. Podemos constatar que, en un gran número de países capitalistas el financiamiento de esas infraestructuras es público, o por lo menos parcialmente público. En numerosos casos, son ciertos servicios públicos los que se encargan de su gestión (p. 15).”

Estos elementos al no poder mercantilizarse ni fraccionarse, no pueden llegar a ser privados, puesto que nadie puede ser dueño de un tramo de red eléctrica o hidrosanitaria, ni de un pedazo de carretera, de un camión colectivo o vagón de metro, Topalov (1979) hace referencia a esto dentro de la “teoría de los llamados ‘bienes colectivos’. En esta teoría se constata que existen bienes no mercantes” debido a sus características físicas y técnicas. “Esos bienes son inmóviles, durables, indivisibles, etc.” (p. 16).

Sin embargo, pese a esta explicación, se puede encontrar que el capital puede tener cierto interés en estos elementos no mercantiles. Por ejemplo, cuando una empresa extranjera dedicada al ramo minero requiere infraestructura para facilitar el acceso y la ejecución de la mano de obra en esa región, invierte en carreteras, electricidad, en llevar agua y tener red sanitaria, y más si las minas se encuentran lejos de algún poblado y necesitan crear viviendas para los empleados.

Ahora supongamos que la región exista, pero no así las minas ni algún atractivo económico para el capital, de ser así, esa infraestructura no tendrían razón de ser. Es por eso que existen poblados muy antiguos, que pese a las necesidades de servicios básicos y vías de comunicación, para el capitalista no son llamativos y el Estado interviene de una manera mínima, casi imperceptible.

En relación a las características que necesitan tener las regiones para captar la inversión de los capitalistas, Topalov (1979) nos dice, “La explotación capitalista de las infraestructuras presupone la existencia de las actividades económicas que van a utilizar esas infraestructuras. El capital sólo invertirá donde ya se dan condiciones de rentabilidad. No invertirá en otra parte. Lo que va a bloquear el desarrollo en las zonas que no lo están (p. 16).”

Es por eso que incluso dentro de la misma ciudad existen zonas rentables muy desarrolladas mientras que a la periferia de la miseria no hay interés por llevarle infraestructura. Es justo ahí, en los predios más solitarios, donde se construyen los desarrollos inmobiliarios y mientras estos no se definan como “entregados o terminados” tienen permiso (las constructoras) para no meter servicios básicos aunque ya cuenten con un porcentaje de viviendas habitadas.

Topalov (1979) dice que “si bien el Estado administra las infraestructuras, éstas han sido, en un principio, construidas por el sector privado.”

Actualmente el Fraccionamiento Lagos ya está entregado al municipio, la desarrolladora Homex declaró en quiebra su sucursal de Torreón, Coahuila, por lo que el término de la infraestructura es responsabilidad del gobierno.

4.1.9. Equipamientos y servicios

En relación a el movimiento de la socialización de las condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo, Preteceille (1976) señala que “este movimiento de socialización comporta la *necesidad social* de una vivienda que proporcione al mismo tiempo agua, saneamiento, electricidad, calefacción, que permita el acceso a los comercios, centros de enseñanza, servicios sanitarios, que permita asimismo el acceso al lugar de trabajo, que permita también una vida social desarrollada, tanto en el círculo familiar como fuera de él: posibilidad de esparcimiento, distracciones, actividades culturales, deportivas, de formación, actividades políticas y sociales de todo tipo...” Preteceille (1976).

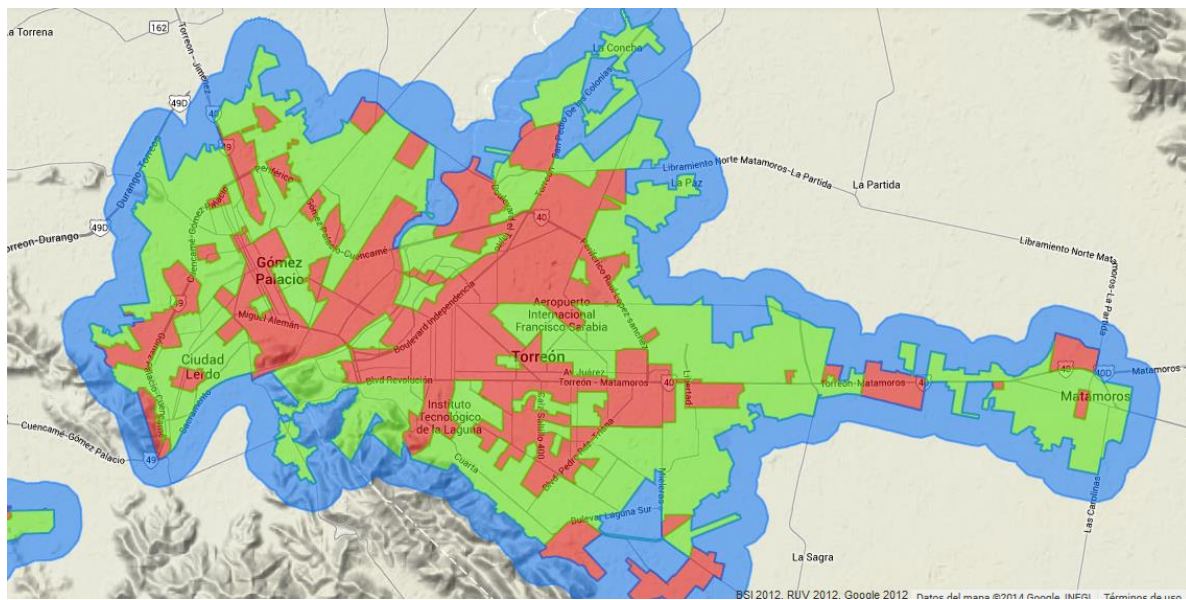
Analizando lo correspondiente al equipamiento y los servicios urbanos, encontramos que se pueden determinar así:

La CONAVI ha definido tres contornos:

- U1 (Rojo) Zonas urbanas consolidadas con acceso a empleo, equipamiento y servicios urbanos.
- U2 (Verde) Zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%.
- U3 (Azul) Zonas contiguas al área urbana, en un buffer (cinturón periférico al área urbana definido de acuerdo al tamaño de la ciudad).

De acuerdo a esto, podemos ubicar al Fraccionamiento Lagos en el U3, la zona con menor porcentaje de servicios urbanos de agua y drenaje, así como infraestructura. Y como vimos anteriormente, también con deficiente transporte público. Lo preocupante es que ya se están edificando desarrollos todavía más alejados de la ciudad.

Mapa 5. Perímetros de contención urbana en la Zona Metropolitana de La Laguna



Fuente: CONAVI. Consejo Nacional de Vivienda. 2014.

4.1.10. Riesgos y vulnerabilidad

Los riesgos más importantes que traerán consigo los desarrollos ubicados tan alejados de la infraestructura, equipamiento urbano y servicios urbanos de agua, drenaje y luz, son los siguientes:

- Viviendas sin conexión al drenaje municipal
- Viviendas sin conexión a la red principal de agua
- Viviendas sin energía eléctrica
- Viviendas alejadas de hospitales
- Viviendas alejadas de escuelas y centros de enseñanza
- Viviendas alejadas de los principales centros comerciales
- Viviendas alejadas de los centros de trabajo
- Viviendas sin acceso al transporte público
- Viviendas rodeadas de terrenos baldíos o de uso agrícola
- Viviendas vulnerables a la inseguridad
- Habitantes de viviendas vulnerables a enfermedades debido a la falta de saneamiento por no tener acceso al agua
- Mayor inversión a la movilidad
- Falta de urbanización

4.1.11. Modificación a la vivienda

Es pequeño el porcentaje de la vivienda del Fraccionamiento Lagos que cuenta con modificaciones de ampliación o con intenciones de un crecimiento futuro, dado sus reducidos metros cuadrados. Las necesidades de las familias que van creciendo se ven rebasadas por los espacios que ofrecen este tipo de viviendas de interés social, pues contemplan familias con un solo hijo al contar algunas sólo con 2 recámaras y no consideran el esquema ampliado de la familia tradicional mexicana en el que es muy común que la familia no sea sólo nuclear sino extendida, dando alojamiento a demás parientes.

Fotografía 12. Intención de crecimiento en la vivienda, Fraccionamiento Lagos



Fuente: Google Earth, Fotografía del 09/14

Hay viviendas que son modificadas aprovechando cada centímetro del terreno existente, creando así bloques con las aperturas indispensables para el acceso y la ventilación. En este tipo de construcciones está por demás hablar de algún diseño arquitectónico, ya que lo que se busca es disminuir el hacinamiento intrínseco en estas viviendas.

Fotografía 13. Ampliación en la vivienda de interés social, Fraccionamiento Lagos



Fuente: Google Earth, imagen del 09/14

Invasión y desmantelamiento de vivienda

Al encontrarse un alto índice de vivienda deshabitada, es común que las mismas sean invadidas por personas sin hogar. Los habitantes temporales al ser foco de señalamientos por parte de los vecinos no tienen más remedio que dejar el inmueble y llevarse consigo todos los materiales o muebles sanitarios que pueden vender más adelante.

Fotografía 14. Vivienda invadida y desmantelada del Fraccionamiento Lagos, Torreón



Fuente: Página oficial de Facebook, Lagos Fraccionamiento, Octubre 2013.

4.1.12. Imagen Urbana

Sobre la antigua carretera Torreón- San Pedro que nos lleva a la entrada del Fraccionamiento Lagos, se pueden observar unos terrenos baldíos que acompañan un poco más de 300 metros de camino que se pueden transitar en carro o caminando, después de esta distancia llegamos a la única glorieta que tiene el fraccionamiento que guía a las distintas etapas que se llegaron a concluir, en apariencia, de viviendas de interés social. Por si está distancia no es suficiente, de la entrada del fraccionamiento hasta las últimas casas, en línea recta, son poco más de 700 metros lineales. Este desarrollo inmobiliario que cuenta con algunos años de construcción tiene ciertas características diferentes a sus símiles, que incluso cuentan con viviendas de metro cuadrados y tipologías iguales, es por ello que a continuación analizamos su contexto urbano.

En el Fraccionamiento Lagos encontramos que se carece de caseta de acceso, independientemente si los otros desarrollos cuentan con vigilante o no es un hecho que la caseta persiste. Es un fraccionamiento completamente abierto, sin la barda perimetral que se les prometió a los entonces adquirientes, que facilita el acceso de cualquier persona y por lo tanto ha

sido foco de robos y asaltos. Poco a poco los habitantes han colocado malla ciclónica en los lugares de mayor riesgo, que si bien no es una barrera física resistente, si les da mayor tranquilidad.

La imagen, más que urbana de este complejo habitacional, parece ser más bien rural. Muy a lo lejos se alcanzan a ver unas cuantas casitas, en primer plano tenemos terrenos llenos de hierbas y arbustos propios de la región semidesértica que dan una apariencia de abandono, hierbas que no se plantan sino que nacen por sí mismas.

Fotografía 15. Entrada al Fraccionamiento Lagos



Fuente: Google Earth, Fotografía del 09/14

Ya dentro del fraccionamiento nos encontramos con viviendas que cuentan con 4 tipologías, 2 de planta baja, 1 duplex y una última de dos pisos. En las áreas comunes localizamos 3 parques (Ver Fotografía) que en proyecto contaba con un sistema de reciclado de agua, todos en desniveles bajos, que, no sólo no cuentan con el sistema prometido sino que además no tienen drenaje, por lo que en épocas de lluvias se inundan. Las aguas estancadas forman mosquitos del dengue e infecciones.

Fotografía 16. Parques inundados por falta de drenaje



Fuente: Google Earth, fotografía del 09/14

El contexto del fraccionamiento es desolador, las colindancias son terrenos baldíos, algunos estaban proyectados como futuras etapas del Fraccionamiento Lagos, etapas que no continuaron debido al movimiento y denuncia de parte de los habitantes en contra de la desarrolladora inmobiliaria que les entregó viviendas en mal estado, con materiales y acabados de mala calidad y sin servicios básicos en un inicio. Actualmente el problema mayor es el drenaje que no está conectado con la red municipal, trayendo consecuencias como el brote de las aguas negras en los registros sanitarios, inundación de los tres parques por no contar con drenaje, y las charcas de aguas negras que tienen años al lado del fraccionamiento puesto que la única solución que encontraron fue bombear el drenaje justo a unos cuantos metros de las viviendas

Fotografía 17. Lotes baldíos colindantes al Fraccionamiento Lagos



Fuente: Google Earth, fotografía del 09/14

4.2 Crítica a la propuesta de solución del Estado para el problema de la vivienda de interés social

4.2.1 ¿Vivienda vertical u horizontal?

A partir de los años 40 y con ayuda de reconocidos arquitectos que inspirados en los proyectos de Le Corbusier, así como de otros exponentes de la entonces en boga arquitectura internacional, apostaron a la vivienda social vertical organizada en conjuntos habitacionales con usos mixtos, en aquel entonces la vivienda no contaba con créditos hipotecarios sino que fueron concebidas para la renta y administración de Estado, aunque más tarde se tuviera que tomar la decisión de hacer propietario al habitante de cada departamento.

La vivienda vertical, al igual que la horizontal tiene sus pros y sus contras. En la vertical encontramos gran desdén de parte de las personas que desean en un futuro hacer remodelaciones o modificaciones a sus departamentos, pues el limitante es claro. Estas torres departamentales, además de no poder crecer en un futuro, cuenta con áreas comunes que por ser de todos reciben poco o nulo mantenimiento. Algo tan simple como cambiar el color de pintura exterior de la fachada se vuelve imposible si eres propietario de uno de los departamentos que no sean de la planta baja. Muchos ven su intimidad quebrantada al compartir, no sólo los muros, sino también la losa en piso y techo. Los edificios al ser destinados para vivienda de interés social no

contemplan elevadores pues aumentarían su costo, por lo que los dueños de los últimos pisos cuentan con más dificultad de tránsito y en la movilidad de muebles.

Sin embargo, el crecimiento desordenado y la falta de planificación urbana nos llevan a pensar en la necesidad de densificar la ciudad. Si se continúa con el esquema de edificar desarrollos inmobiliarios de una o dos plantas en las periferias de las ciudades y el acelerado crecimiento de las mismas, además de la falta de infraestructura, equipamiento y servicios básicos, el abandono de vivienda continuará. Y es que se vuelve una incongruencia que se adquiera y se pague una vivienda dentro del mercado formal por medio de las instituciones gubernamentales, buscando la legalidad y rectitud, y se viva en condiciones similares a las zonas rurales o a los asentamientos irregulares, sin agua, luz o drenaje o incluso en zonas de alto riesgo.

Como antecedente de la vivienda vertical en Torreón, Coahuila, encontramos los Condominios Manhattan ubicados en la colonia Rincón de la Merced, un proyecto de finales de los 90's desarrollado para beneficiarios del Infonavit. El conjunto habitacional consta de 112 edificios de tres pisos con dos departamentos en cada uno, dando un total de 672, mismos que no satisfacen las necesidades básicas de los usuarios debido a sus reducidas medidas, además de la cultura de la región de querer contar con su propio terreno y con una vivienda unifamiliar.

Los departamentos tienen aproximadamente 60 m² de terreno y 45 m² de construcción, cuentan con dos recámaras pequeñas, sala-comedor, una reducida cocina, baño, un mínimo pórtico y cochera. El conjunto habitacional tiene problemas de inseguridad, vandalismo, basura en las calles, así como departamentos deshabitados o invadidos. En un inicio estos departamentos tenían un costo de 70 mil pesos, actualmente su costo oscila en \$170,00.00. Los departamentos Manhattan muestran el fracaso del proyecto de vivienda vertical en la ciudad media de Torreón, Coahuila, en donde sobran terrenos para edificar. Las desarrolladoras inmobiliarias con oficinas centrales en el Distrito Federal quisieron implementar el modelo de viviendas en condominios debido a la necesidad de densificar la ciudad y a los pocos terrenos disponibles ya en esta ciudad. En Torreón no existe este problema ya que existe una gran diferencia de habitantes, el problema mayor de los fraccionamientos nuevos de vivienda unifamiliar es la lejanía de infraestructura y equipamiento urbano, dejando sin servicios básicos a los habitantes y trayendo como consecuencia, de igual manera, el abandono de la edificación.

Fotografía 18. Condominios Manhattan, Torreón, Coahuila



Fuente: Google Earth, fotografía del 07/14

Encontramos entonces el gran rechazo hacia la vivienda vertical y la deshabitabilidad en la vivienda unifamiliar. Pese a esto en el 2012 el Infonavit propuso, nuevamente, la vivienda vertical en la región lagunera. En el sector habitacional La Amistad en Torreón, Coahuila, la desarrolladora inmobiliaria Casas Geo construyó 8 edificios, porque de acuerdo a lo que comentó el delegado del Infonavit, Víctor Manuel Romero Palacios, a un diario local “la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) brinda subsidios para la vivienda vertical, por lo que en Torreón y en Saltillo se ha comenzado la construcción de edificios que tienen mayor cantidad de metros cuadrados, mejor vista, más iluminación, un parque, estacionamiento con caseta en un lugar cerrado, entre otros beneficios.” Canedo, F. (2012).

La vivienda vertical tiene otras necesidades a diferencia de la unifamiliar, la vertical exige el pago de un mantenimiento del condominio debido al uso de espacios comunes de manera constante de parte de todos los habitantes, además de que la propuesta del Infonavit busca crear fraccionamientos cerrados, es entonces el cobro de vigilancia y de mantenimiento el gasto extra que tendrán que absorber los trabajadores, además de adquirir en el mismo precio un departamento que una vivienda de un piso. Si bien el ahorro de los predios de construcción se

reduce, la mano de obra en altura es mucho más costosa que la convencional, por lo tanto no existen puntos a favor al adquirir vivienda en condominio, solamente la densificación de la ciudad y la reducción del crecimiento acelerado de la misma.

Fotografía 19. Departamentos en La Amistad, Torreón; Coahuila, desarrollados por Casas Geo



Fuente: Canedo, F. (2012) Propone Infonavit viviendas verticales [Fotografía]. Recuperado de <http://www.elsiglodetorreon.com.mx/noticia/807804.propone-infonavit-viviendas-verticales.html>

En el 2013 Casas Geo de Tapachula, Chiapas, fue denunciado por los habitantes de la unidad habitacional “Andares del Soconusco, casas GEO”, debido a la mala calidad de los departamentos, por no contar con los servicios básicos, fallas estructurales e inseguridad dentro del fraccionamiento. Consecuencias de la corrupción que existe dentro de los organismos encargados de dar crédito de vivienda. Considerando lo anterior podríamos hablar de un futuro similar en la ciudad de Torreón, Coahuila, si se continúan con la construcción de unidades habitacionales de vivienda vertical, la cual no soluciona los problemas ya existentes en los fraccionamientos con viviendas unifamiliares o dúplex.

Fotografía 20. Habitantes inconformes de la unidad habitacional Andares del Soconusco, casas Geo, en Tapachula, Chiapas



Fuente: Ramírez, E. (2013) Habitantes denuncian a Casas Geo por fraude [Fotografía]. Recuperado de <http://www.noticiasnet.mx/portal/general/vivienda/166530-habitantes-denuncian-casas-geo-por-fraude>

4.2.2 Resultados

El muestreo cuantitativo y cualitativo que se realizó por medio de entrevistas en profundidad y encuestas arrojó información importante debido al sentir de los habitantes del Fraccionamiento Lagos. La compra que todos realizaron con ilusión y anhelos de una vida mejor resultó ser un fraude, como ellos mismos lo nombran. Para entender la metodología utilizada en esta etapa de la investigación, es importante entender que es una entrevista en profundidad y como la misma nos permitió un acercamiento con los actores sociales. Taylor Bogdan no señala:

Utilizamos la expresión “entrevistas en profundidad” para referirnos a este método de investigación cualitativo. *Por entrevistas cualitativas en profundidad entendemos reiterados encuentros cara a cara entre el investigador y los informantes, encuentros éstos dirigidos hacia la comprensión de las perspectivas que tienen los informantes respecto de sus vidas, experiencias o situaciones, tal como las expresan con sus propias palabras.* Las entrevistas en profundidad siguen el modelo de una conversación entre iguales, y no de un intercambio formal de preguntas y respuestas. Lejos de asemejarse a un robot recolector de datos, *el propio investigador es el instrumento de la investigación, y no lo es un protocolo o formulario de entrevista.* El rol implica no sólo obtener respuestas, sino también aprender qué preguntas hacer y cómo hacerlas.

Salud

El factor de la salud ha sido uno de los más importantes para analizar. En el 2010, cuando el fraccionamiento se empezaba a poblar, los habitantes recibían los servicios básicos de manera externa, el agua era suministrada mediante pipas y la luz por medio de una planta eléctrica, de lo que no se habían percatado fue de la ausencia del cárcamo que sería el encargado de almacenar las aguas residuales. Con el paso del tiempo el fraccionamiento se empezó a poblar y eso trajo como consecuencia el desborde de las alcantarillas de aguas negras, debido a que el drenaje no estaba conectado a la red municipal, los tubos terminaban en las calles. Ante la inconformidad de los colonos, Homex tomó una decisión para dar solución al problema.

La Sra. S.C. nos narra los hechos y las consecuencias que le ocasionaron a su hijo, “hicieron unas fosas, unos pozos allá en el monte y ahí mandaban el agua” señala en relación con la

solución provisional que dio la desarrolladora. Sobre la enfermedad de su hijo que fue desencadena por las acciones ilegales de Homex, nos cuenta, “mi niño que se enfermó de hepatitis, el pediatra que lo vio le hizo los exámenes de sangre, de copro de todo y, y resulta que sí, que traía hepatitis viral y me dijo el doctor que era por falta de saneamiento en el medio ambiente”. La Asociación Civil que ya se había conformado decidió actuar y pedir apoyo al municipio, “si nos dieron apoyo de aquí del sector salud en el ejido La Concha” menciona la Sra. S. C., y al recordar las dificultades que tuvieron que pasar ella y su familia, aclara, “[fue en] febrero del 2014 cuando él se enfermó, de hecho le detectaron también quistes de blastocystis, que estuve yo leyendo que son un tipo de bacteria en el estómago que se detecta en el excremento, pero que está en personas que viven en condiciones muy insalubres o que tienen en contacto con heces o que están expuestos a respirar o a estar en contacto con cosas contaminadas por heces en el medio ambiente, al aire libre”.

En las charcas de aguas negras que se crearon justo al lado del fraccionamiento, se empezaron a formar los mosquitos del dengue que transmiten con su picadura una enfermedad infecciosa causada por un virus y puede llegar a ser mortal, al respecto la Sra. A.G, miembro de la Asociación civil, señala “ se estuvo haciendo en una de las charcas, iba el huevecillo en segunda fase y en la otra charca es la del paludismo, la que parece como cenote, ahí se estaba generando el del paludismo, pero jurisdicción sanitaria también vino en buen tiempo que fuimos a buscarlos”.

Ante la denuncia en los medios de comunicación de la ciudad y el desentendimiento por parte de Homex, el municipio tomó el fraccionamiento y periódicamente manda bombear las aguas negras, como nos comenta la Sra. A.G, “viene la vector de simas, saca las aguas de las alcantarillas y se la lleva a tirar, no sé dónde, pero ya la saca fuera del fraccionamiento, si esa labor también se hizo por medio de la asociación ¡eh! comunicación con el municipio y Simas municipal.”

Actualmente el cárcamo continúa sin entrar en funcionamiento, sin embargo, las aguas negras ya no brotan en las calles de la colonia.

Adquisición de la vivienda

Una pregunta fundamental es, ¿por qué adquirieron su vivienda en el Fraccionamiento Lagos? Gracias a la difusión de la Asociación Civil muchas personas interesadas en comprar sus casas en ese desarrollo desistieron, pero en un inicio las cosas eran distintas, el fraccionamiento tenía un aspecto muy diferente al actual, la señora S.C. recuerda, “al principio cuando vinimos al fraccionamiento estaba muy bonito [...] la verdad si se le veía futuro para que... y más que nada por la ubicación, que está cerca del estadio, que es una zona que a lo mejor va a tener mucho crecimiento en cuanto a comercio”. La cercanía al Territorio Santos Modelo (TSM), proyecto de gran inversión que aloja en su complejo al Estadio Corona, salón de fiesta, gimnasio, oficinas de Tv Azteca Laguna, restaurante, auditorio, parroquia, escuela de fútbol, edificio de fuerzas básicas, centro de alto rendimiento, entre otros, la gran plusvalía que se tenía contemplada para esa zona de la ciudad fue un motivo importante para algunos adquirientes del fraccionamiento, vivir cerca de uno de los estadios más importantes del país, en una ciudad tan aficionada al fútbol, era todo un lujo. Desafortunadamente los bloqueos de autos que se acomodan en el único acceso del fraccionamiento cada vez que hay juego crean gran descontento en los colonos.

El proceso de convencimiento por parte de los vendedores es fundamental para cerrar el trato, los intermediarios logran que no existan lazos entre el consumidor y el empresario, y así cuando existen inconvenientes o inconformidades, el comprador no sabe a quién dirigirse, pues el mediador sólo es un simple trabajador. La Sra. A.G. cuenta, “hace dos años, para marzo del 2012 compramos una casa a la constructora Homex, fue insistencia de los vendedores, en esa ocasión era una vendedora la cual dijo que iba a ser un fraccionamiento de profesionistas, eh, no aceptaban el subsidio de gobierno, no, este iba a estar seguro, seguridad, salud, armonía y todo muy bonito, casas con primeros materiales, no fueron económicas, porque las más económicas aquí en la ciudad son de 140 mil pesos, y aquí un condominio costaba 220 mil pesos en ese tiempo, hace dos años, luego sigue la casa donde yo vivo y salió en 290 mil y seguía otra de 400 y otra de 600 pasaditos”, nos reitera como la convicción se fue dando poco a poco y por medio de productos, pagos de servicios y regalos, el costo de su vivienda que cuenta apenas con dos recámaras y espacios mínimos, fue alto, “total de que de todas maneras salió la casa en los 290 [mil pesos], y dijo, pero mire anímese, mire le pongo las persianas, unas persianas pedorras, los abanicos, las lámparas esas, le pongo no sé cuánto de Megacable con todo y servicio de teléfono,

dos meses creo que fueron, le doy este... los dos primeros mensualidades o tres por medio de tarjeta Walmart, pago su despensa y me hizo un chorro de amenidades, un chorro de amenidades que me hizo, el mueble de baño, he, las paredes decorativas y total que me fue convenciendo”. La desarrolladora entró en problemas financieros y tuvo que pagar con viviendas a su acreedores, éstos a su vez trataron de vender lo más rápido y a precios más bajos a cualquiera que pudiera pagar, así el fraccionamiento dejó de ser de maestros y trabajadores afiliados al Fovissste e Infonavit, “yo compré en 290, mi vecina la de al lado compró en 260 a la siguiente semana y la otra del otro lado compró en 240 y la otra del otro lado en 190 mil pesos, entonces ¿a qué hora subió? en dos año bajó” señaló en relación a la amplia plusvalía por ser un fraccionamiento residencial ubicado en la zona dorada de Torreón, que le habían prometido.

Cuando se le cuestionó sobre la tranquilidad y deshabitabilidad de la colonia, la Sra. A.G. argumentó, “el fraccionamiento es un fraccionamiento de jóvenes el 50%, pero el otro 50% son de maestros jubilados, los cuales ya vinieron aquí a terminar, a descansar, a reposar, o muchos compraron, muchos profes, solo para usar su crédito y la rentan, o nomas la compraron y ahí la dejaron, deshabitada”.

Por su parte la Sra. R. L. L. recuerda el por qué se decidió por esta zona, “cuando llegamos todo era como un cuento de hadas, las áreas verdes muy lindas, la gente bastante amable, nos hablaron del proyecto nos platicaron del colegio que habría, del supermercado, del Oxxo, de la comunidad que habría”. El proyecto contemplaba una zona escolar; primaria, secundaria y preparatoria, áreas verdes, recreativas, deportivas y sociales, un hospital y un Centro comunitario. Lo único que se desarrolló fueron las áreas verdes que permanecen inundadas.

Inseguridad

La ausencia de la barda perimetral y de la caseta de vigilancia ha provocado un alto índice de delincuencia dentro del fraccionamiento, la Sra. S.C. relata un hecho importante, “mucha gente se fue de aquí del fraccionamiento porque no una vez sino tres cuatro veces se les metieron a sus casas a robar, hay una chica que vive aquí de esta esquina a la otra, en frente del monte, se metieron cuando ella estaba adentro y la amagaron y todo, ósea, la lastimaron y le metieron un susto lo bueno es que un vecino de a un lado se dio cuenta y fue y toco y los tipos salieron corriendo”. Los terrenos en donde se edificó se ubican en una zona desértica, en relación a esto

la Sra. A.G, aclara, “el fraccionamiento se encuentra en un lugar de torreón que se presta para la inseguridad porque nos rodean muchos ejidos y muchos solares, muchas parcelas ejidales, convivimos con gente de ejidos los cuales tienen otro tipo de ideas y viven diferente, aunque seguimos siendo seres humanos, tenemos diferentes ideas, y ellos nos tomaron a nosotros como punto de cacería de venir a robar o otros de venir a aventar los muertos, o otros de venir a rentar casas y aquí guardar lo que se robaban o lo del crimen organizado”. La Asociación Civil intervino y logró mayor presencia de la policía municipal creando mayor comunicación con ellos por medio de la renta de un radio que está en sintonía con la línea de emergencia.

Servicios básicos

La Sra. A.G habla sobre los servicios básicos inconclusos, “desde el principio se vio todo mal, si a mí mis vecinos que vivían aquí me hubieran dicho que a ellos les ponían unos enormes cisternas con agua para acarrearlas desde ahí hasta su casa y que vivían con una planta de luz, yo no hubiera comprado, pero como no me lo dijeron, yo caí en la trampa”

Los descuidos en la construcción de las viviendas fue tan grande que “hubo casas en las que brotaba el agua negra por los contactos de la luz... hubo a quienes allá de aquel lado que dicen que porque es el área más baja, se colapsaba de aquel lado, no sé, les brotaba por el resumidero de la regadera” nos informa la Señora S.C.

El problema de los parques no permite que los niños cuenten con un espacio para su recreación y juego, sus padres por miedo a infecciones o a la picadura de algún animal, prefieren mantenerlos en casa. De acuerdo al proyecto inicial, los parques iban a contar con un sistema de captación pluvial y de reciclaje de aguas negras, pero la situación es diferente, “lo que pasa es que esos parques están hundidos, y esos parques sirven como estanque cuando llueve, todo lo que es el agua va y cae ahí y hay una pilita ahí que según ellos los de Homex cuando llueve ahí hay un sensor que cuando llega a su límite absorbe el agua y lo manda a lo que es el drenaje, pero pos bonita fregadera, cual drenaje si no hay drenaje, por eso es que se queda como si fueran unas albercas olímpicas y ahí se genera todos los moscos y todos los animales y aquí vivimos en medio de animales” señala indignada la Sra. A.G.

Uno de los miembros de la Asociación Civil nos explica, “lo del cárcamo pues todavía, si se han tardado y hablamos con ellos y nos dicen que nos esperemos tantito, que si está en el

proyecto, pero hasta ahorita no se ve nada, no se ha visto si realmente si lo vayan a hacer o no” Sr. J.L.M., también nos informa de las instituciones gubernamentales que han tenido presencia en el fraccionamiento para intervenir e intentar dar soluciones, “han venido los bomberos a desaguar, han venido SIMAS, han venido los de salud para las charcas, para los insectos, para las infecciones, han venido los de alumbrado público, han venido los de parques y jardines, han venido los de seguridad pública, por cierto que antes teníamos muy continuamente reuniones con el comandante Adelaido y fue el que se comprometió en nomas uno ver algún movimiento mal y habláramos, tenemos un radio que ellos nos facilitan”.

Sobre las instalación de captación pluvial, el Sr. G. M. señala, “como va a ser posible que nosotros hayamos comprado una casa de 300 mil pesos y llueva y se nos meta el agua, por qué, porque los tubos del desagüe que da al patio son de 10 centímetros, entonces, se llena ese tubo y entonces empieza a brincar las ventanas, y se mete al comedor, son tres recámaras, se llenan de agua, y se echan a perder los muebles, pero ahí stamos, ahí stamos, y la queremos vender, pero pos ojalá encontremos alguien que la compre, pero es muy difícil”

Por su parte la Sra. R. L. L. también sufrió la consecuencia de la falta de supervisión en la construcción de su vivienda, “cuando nos empezamos a cambiar, la tubería estaba tapada, el cable eléctrico estaba en pedazos con un tubo conduit que no era el adecuado, no es el de la norma, no tenemos llave de banqueta, no podemos hacer el contrato del agua porque no estaba entregado al municipio, se nos llenó de hongos el muro porque no estaba sellado, el drenaje tenía una caída de 90 grados y pues cualquiera que sabe de construcción sabe que así no debe ser, no tenemos cárcamo, el filete de mi puerta principal esta hueco y se cayó todo, nos cortaban el agua y para colmo empezaron a vender casas a gente que compra casas de interés social”. Problemas en el suministro de agua y de luz, ausencia de drenaje, inadecuada instalación eléctrica, ineficientes bajadas pluviales, brotes de aguas negras en los muros, jardines inundados, además de banquetas y calles en mal estado, mala calidad en los acabados y la ausencia de muro perimetral, es lo que ofrecen en este desarrollo inmobiliario edificado por una de las más grandes empresas constructoras del país, Homex.

Inicio de la Asociación Civil

Después de afrontar todos los inconvenientes antes señalados, la Sra. A.G. narra, “hubo un día en que nos cansamos que fue en el mes de mayo del 2013 y se convocó a reunión a todos los vecinos que estábamos inconformes y formamos la mesa directiva, como todas: presidente, secretario, tesorero y vocales [...] todos decidimos formalizar la mesa directiva para formarla en una Asociación Civil”.

Ya con un peso legal se dispusieron a presentarse en todos los departamentos a los que inmiscuían da solución a sus demandas, “Profeco no sirve para nada, entonces ya que tuvimos una mala respuesta de Homex y una mala respuesta de Profeco ahora si fuimos a municipio y en municipio nos dijeron que urbanismo así es que le hicimos oficio a urbanismo y urbanismo nos contestó y en Simas nos dijeron que Homex, entonces Simas nos contestó y tenemos desde grabaciones hasta oficios donde dice que no le corresponde y ahí nos dijeron que en presidencia y presidencia ya ni modo que de donde se escape si se les dijo que tu estas cobrando el impuesto” Sra. A.G., así fue como los habitantes de Lagos tuvieron que invertir tiempo, dinero y exigir respuesta al gobierno municipal. Se han atendido varias cuestiones, como el alumbrado en todo el fraccionamiento, suministro de agua y luz, mejoramiento en las calles, mayor atención por parte de seguridad pública, pero aún existen situaciones por resolver.

Acciones a futuro de los habitantes

Todo lo analizado anteriormente ¿son razones suficientes para deshabitar la vivienda?, la Sra. A.G afirma, “yo no voy a quedarme aquí a hacer residencia, si Dios primero me ayuda, nos ayuda, yo me voy a ir de este lugar”. Sin embargo muchas personas tienen el temor de dejar su hogar, sobre todo por la inseguridad e invasiones que se ha presentado, el Sr. J.L.M., analiza, “está difícil y ahora a donde me voy, puedo conseguir otra casa o lo que sea, a lo mejor sí, pero es mi casa, y si me voy ya cuando venga ya no voy a encontrar ni cables ni (incomprensible), muchas casas las desmantelaron”. Por su parte el Infonavit maneja un mecanismo de hostigamiento hacia las personas que se han negado a pagar debido a la falta de soluciones por parte de las constructoras, la Sra. R. L. L. nos comenta, “ahora me hablan de un despacho para amenazarme que me van a embargar y no sé qué tantas cosas, les dije que Homex cumpla y yo pago porque me da miedo, me insultaron, me amenazaron y me dijeron que eso era con Homex

no con ellos.” La incapacidad del Estado, las desarrolladoras y los institutos de vivienda, para resolver los inconvenientes, ponen a los consumidores en una situación de confusión e impotencia, “me da a sospechar que aquí entre el gobierno, Homex y el Infonavit hicieron su fraude, los tres agarraron moche unos a otros y los tres dejaron indefenso a la gente, yo tengo un crédito con el Infonavit y ellos no me quieren ayudar, dicen que ni modo que así me quede y si no me gusta pues que me aguante, pero ¿por qué tener que pagar por un inmueble en mal estado? y peor aún ¿por qué me penalizan por algo que ya no quiero porque no sirve? Todo aquí está mal y no tiene solución.” Sra. R. L. L.

Meses después de la primera entrevista se tuvo la oportunidad de volver a conversar con la Sra. R. L. L. y señaló que dejaba definitivamente el fraccionamiento, sin embargo se había regularizado con los pagos al Infonavit” seguiré pagando y mi esposo va estar ahí mientras nos mudamos definitivamente y la pagaré, mientras rento en otro lado, porque cuando vi todo lo que estaba pasando y pedí ayuda al Infonavit, me dijeron que si traspasaba el crédito perdía el mío para siempre”, su situación ejemplifica la de mucho otros que deciden deshabitar su vivienda a pesar de continuar haciendo los pagos, sobre uno de los motivos por los cuales eligió esa colonia, nos dice, “me dieron opción de esa u otra más, era todo lo que había supuestamente, en realidad de haber sabido todos los problemas que iba a tener te juro que no compro”. El resultado final de los encuentros arrojó que de los 5 entrevistados, 2 desean permanecer en sus viviendas debido al miedo de desmantelamiento y robo a su propiedad, 1 anhela no sólo dejar su vivienda, sino cambiarse de municipio y estado a uno más seguro, 1 quiere hacer residencia en otra zona, y el ultimo, hasta el cierre de esta investigación, se ha mudado de casa, pero continuará con su crédito y su pago oportuno.

Resultados de encuestas

Se realizó un muestreo de 14 personas a las cuales se les aplicó una encuesta que nos arroja como resultado lo siguiente:

Tabla 9.

| No | Profesiones de los encuestados |
|----|--------------------------------|
| 4 | Profesor jubilado |
| 3 | Profesor activo |
| 1 | Médico |
| 1 | Mecánico |
| 1 | Abogado |
| 1 | Secretaria |
| 1 | Enfermera |
| 1 | Enfermera jubilada |
| 1 | Ingeniero Civil |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 10.

| No | % | Instituto que otorgó el crédito de vivienda |
|----|----|---|
| 9 | 64 | Fovissste |
| 5 | 36 | Infonavit |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 11. Tiempo habitando la vivienda

| No | Período de tiempo |
|----|-------------------------|
| 1 | Menos de 1 año |
| 2 | 1 año- 1 año 11 meses |
| 0 | 2 años- 2 años 11 meses |
| 3 | 3 años- 3 años 11 meses |
| 3 | 4 años- 4 años 11 meses |
| 4 | 5 años- 5 años 11 meses |
| 1 | 6 años |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 12. Razones principales por la cual eligieron su vivienda en Fraccionamiento Lagos

| No | Razones principales |
|----|--|
| 8 | Por el proyecto de crecimiento a futuro que les vendieron que contemplaba: iglesia, escuela, hospital, plaza pública, mercado, banco, transporte público y parque/jardín, además de todos los servicios básicos, barda perimetral y viviendas de buena calidad |
| 3 | Cercanía a lugares importantes como el TSM (Territorio Santos Modelo) y Plaza Senderos, así como a su trabajo |
| 2 | Porque esa vivienda le tocó en el sorteo |
| 1 | Le está cuidando la vivienda al dueño |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 13. Encuestados conformes con esta decisión:

| No | Conformes |
|----|-----------|
| 4 | Sí |
| 10 | No |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 14. Los conformes con esta decisión respondieron “sí” porque:

| No | Conformes |
|----|--------------------------------|
| 2 | Está tranquilo el lugar |
| 1 | Porque ya están establecidos |
| 1 | Cercanía a lugares importantes |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 15. Los inconformes con esta decisión respondieron “no” porque:

| No | Inconformes |
|----|---|
| 10 | Les cortan el agua, falta de seguridad, los servicios básicos están inconclusos, no hay cárcamo y no cumplieron con sus promesas de equipamiento urbanos, falta de limpieza. No hay barda perimetral Los parques no están terminados Viviendas de mala calidad |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 16. Encuestados que opinan cambiar o no cambiar su lugar de residencia

| No | Quien cambiar su lugar de residencia |
|----|--------------------------------------|
| 8 | Sí |
| 6 | No |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 17. Porque “sí” quieren cambiar su lugar de residencia

| No | Razones principales |
|----|---|
| 8 | Las condiciones inadecuadas del fraccionamiento en servicios básicos y urbanización y la inseguridad Peligro de fauna nociva como víboras y tarántulas Los Federales se han metido al fraccionamiento y les dio miedo |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 18. Porque “no” quieren cambiar su lugar de residencia

| No | Razones principales |
|----|---|
| 2 | Les gusta el fraccionamiento y tienen la esperanza de que mejore. Esperan el apoyo del gobierno |
| 2 | No tiene otra opción |
| 2 | Está tranquilo y cómodo |

Fuente: Elaboración propia

Tabla 19 ¿Quién cree que deba de resolver los problemas en los servicios básicos y de inseguridad que se presentan en el Fraccionamiento Lagos?

| No | Quien debe resolver los problemas |
|----|--|
| 6 | El gobierno (municipio, Estado) |
| 5 | Desarrolladora inmobiliaria Homex |
| 0 | Los habitantes del fraccionamiento |
| 0 | Infonavit y Fovissste |
| 1 | No sabe |
| 2 | El gobierno, Homex e Infonavit/Fovissste |

Fuente: Elaboración propia

Los resultados de estas encuestas nos arrojan que casi el 100% son profesionistas con nivel de estudios de licenciatura, los cuales más del 60% adquirieron su vivienda por medio del crédito Fovissste y el porcentaje restante por medio del Infonavit.

Once encuestados tienen más de tres años habitando su vivienda y la mayoría coincide en que decidieron vivir en ese fraccionamiento por el proyecto a futuro que se les vendió que contemplaba equipamiento urbano, infraestructura y seguridad, además de un aumento de plusvalía en la zona. Actualmente hay nulo equipamiento urbano del que se contemplaba en el proyecto del fraccionamiento, carecen de cárcamo por lo que tienen que ir trabajadores de SIMAS a desazolvar las alcantarillas, no cuentan con barda perimetral y el pago de seguridad es por parte de los habitantes del fraccionamiento y las viviendas han bajado su costo del 2010 a la actualidad (2015).

Más del 70% están inconformes con la decisión de comprar vivienda en Fraccionamiento Lagos debido a los problemas con los servicios básicos, como la ausencia de cárcamo que ha traído como consecuencia enfermedades por falta de salubridad y la reproducción de moscos del dengue y la larva del paludismo. De igual manera la inseguridad ha afectado a muchas familias que han sufrido de robos a casa habitación, robo de automóvil, secuestros exprés y asaltos. Por último, por la mala calidad de la vivienda, de las banquetas, vialidades y áreas comunes.

Por todo lo anterior, siete encuestados están pensando en cambiar su lugar de residencia y uno está en proceso de mudanza, aunque conservará el crédito. Dos encuestados esperan apoyo de parte del gobierno para mejorar las condiciones del fraccionamiento y otros dos no tienen opción por lo que permanecerán en el fraccionamiento y los últimos dos están tranquilos y cómodos en su vivienda.

Cinco personas exigen que la desarrolladora inmobiliaria Homex se haga responsable de terminar el proyecto y entregar al 100% el fraccionamiento, seis más creen que es el gobierno quien debe de responder pues es suya la responsabilidad de que se continúen edificando este tipo de fraccionamientos inconclusos, dos creen que debido a la complicidad entre Homex, el municipio y el Infonavit/Fovissste se pudo realizar este llamado por ellos “fraude”, por lo tanto los tres deben de responder por las fallas. Una persona no supo quién debe de resolver la problemática, pero cree que deben de apoyar al fraccionamiento para que sea habitable.

4.2.3 Propuesta de una alternativa social y líneas de acción

A partir del año 2001 encontramos que los institutos gubernamentales encargados de financiar los créditos hipotecarios, así como el sector privado se encontraron con “nuevas condiciones macroeconómicas, bajas tasas de interés y un entorno cambiario e inflacionario estables, [que] sentaron las bases para la reactivación del financiamiento a la vivienda” (Alemán, H., Gutiérrez, G., & Gómez, R., 2008). El número de créditos otorgados creció más del 100% del 2001 al 2006 y la producción acelerada de vivienda de interés social se podía observar en las periferias de todas las ciudades más importantes del país.

Nuevas desarrolladoras empezaron a surgir y a acaparar el mercado inmobiliario, su reto principal era mantener tasas de crecimiento elevadas. Las principales constructoras del país edificaban el total del rezago habitacional sin pensar en la competencia, creando una sobre producción de vivienda que se debía vender de alguna u otra forma. Los métodos para captar compradores van desde convencer al beneficiario del crédito de que estaban comprando un proyecto de primer mundo con equipamiento y desarrollo urbano que se iba a edificar en un futuro inmediato, hasta avalúos inflados que permiten el atractivo de “cero enganche”.

Lo más importante era obtener el mayor número de ventas ya que son empresas que cotizan en bolsa y es necesario cierto crecimiento en sus ventas para que las utilidades y el precio de sus acciones permanezcan. Las constructoras menos importantes y que por lo tanto cuentan con una demanda más pequeña de vivienda, tienen un porcentaje menor de incumplimiento y demandas, sin embargo, la mayoría de los mexicanos no pueden aspirar a un ahorro para el enganche de estas casas que los ayude a no caer en las manos del Infonavit y Fovissste, que sólo ofrecen viviendas de Geo, Homex, Ara, Sare y Urbi.

No se puede esperar remediar el problema de la vivienda por medio de políticas públicas, porque si se busca producir gran cantidad de vivienda para subsanar el rezago habitacional dejaríamos fuera al 44% de la población mexicana que no tienen acceso a un crédito de vivienda. Este porcentaje junto con algunos de los que ganan menos de 5 salarios mínimos sólo pueden acceder a una vivienda por medio de la autoconstrucción, es justo aquí donde el Estado debe de intervenir y facilitar la adquisición de terrenos con infraestructura adecuada en donde los mismos ciudadanos puedan edificar su vivienda en etapas. Las instituciones

encargadas de financiar vivienda a los sectores más pobres del país, como FONHAPO, se han visto envueltas en irregularidades e incumplimiento en la entrega de casas y materiales de construcción, sin devolver las cuotas a los “beneficiarios de los programas”.

El financiamiento de viviendas en el mercado formal excluye a las personas con ingresos bajos y va enfocado solamente a las que tienen ingresos medios o altos. Tal vez resulte prudente decir que es necesario que las instituciones encargadas de otorgar los créditos de vivienda deben incorporar a quienes ganan de 5 a un salario mínimo, sin embargo, las necesidades no sólo son de alojamiento, sino de salud, educación, vestido y comida, por lo que es insuficiente la reestructuración en las políticas públicas de vivienda y resulta urgente analizar las condiciones generales de los mexicanos que reciben sueldos muy bajos o no pueden obtener un trabajo estable.

Son muchas las asociaciones, organizaciones y profesionistas activistas que buscan alternativas de procesos o diseños arquitectónicos que aporten nuevas ideas a la vivienda social actual (2015). El arquitecto chileno Alejandro Aravena con su grupo Elemental, diseñaron un prototipo de vivienda media en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. El proyecto busca dar a los adquirientes la oportunidad de ir creciendo a su ritmo. La vivienda se entrega con 40 m² construidos de los espacios más complicados, como son: la cocina, baño, escaleras y el espacio para sala-comedor y una recámara, dando oportunidad de crecer otras dos recámaras más. Se manejan dos tipos de vivienda, de un nivel que con la ampliación puede llegar a medir hasta 58.75 m² y la vivienda dúplex con hasta 76.60 m² finales. El proyecto alberga 70 viviendas y propone crear conjuntos más pequeños que se puedan adaptar en terrenos más centralizados en la ciudad y así evitar el crecimiento desordenado y la lejanía que tienen los nuevos desarrollos con la ciudad.

Por su parte empresas internacionales, como Tata, proponen viviendas mínimas económicas al alcance de todos, ya que la vivienda debe ser accesible en costo, es el caso de la “vivienda más barata del mundo” prefabricada de 20 m² que tendrá un precio de 500 euros (aproximadamente 10 mil pesos mexicanos). Los espacios con los que contará serán: cocina, aseo, baño, comedor y una habitación.

También organizaciones sociales están participando en la construcción de viviendas en comunidades de escasos recursos utilizando materiales de la región que no generen costo ni contaminación al medio ambiente. Existen proyectos de reciclaje de botellas de vidrio, de contenedores gigantes de basura o mecanismos que crean blocks de basura que sustituyen a los blocks de concreto y a los ladrillos. Todas estas iniciativas y muchas más han creado pequeños cambios que desafortunadamente no impactan lo suficiente como para hablar de alguna solución al problema de la vivienda. Sin embargo, se crea conciencia de la urgencia por cambiar a un sistema económico y político más humanitario y que no atente contra los derechos humanos ni sobre el planeta entero que día a día se ve devastado por la ambición de las grandes empresas capitalistas y de intereses particulares.

Dentro del sistema actual no se pueden proponer políticas, planes, programas, iniciativas o leyes que contribuyan al mejoramiento de la vivienda de interés social. Puesto que no se trata de si la vivienda está o no construida adecuadamente, si los créditos son o no adecuados, si la vivienda es o no muy costosa. La vivienda de interés social se construye dentro de un contexto en el que se mueven mercancías, dentro del capitalismo, un sistema económico y político en donde impera la corrupción. La vivienda deja de ser un objeto arquitectónico, el lugar del hábitat, el espacio donde el trabajador encontrará satisfacer sus necesidades físicas, biológicas, intelectuales, recreativas, creativas, un lugar donde puede pensar, cuestionarse, analizar, formar una familia, educar a sus hijos, compartir con su pareja. La vivienda también se pierde como derecho de todos los ciudadanos, deja de ser digna y decorosa, dado que la adquisición del bien inmueble es selectiva. Las familias que no cuenten con los recursos suficientes no pueden acceder a este derecho básico. La vivienda es pues una mercancía que se produce, se intercambia y se consume, todo en relación de la máxima ganancia al menor costo.

No hay una propuesta concreta de parte de la clase popular, hay indignación y hartazgo por la corrupción de parte de la clase política del país, se da la crítica y es claro el descontento. Creer que por medio de este sistema político se crearan leyes que mejoren las condiciones laborales, educativas, de salud y vivienda, es no sólo romántico sino ingenuo. Cuando las propuestas de mejoras a la vivienda de interés social, en todos los aspectos, administrativos,

económicos, sociales, arquitectónicos, etc., se dan dentro de la misma política neoliberal, el fracaso es inminente, ya que el interés del Estado no es el interés del pueblo.

Para llegar a la propuesta de esta investigación es importante considerar lo siguiente. Las actuales políticas públicas para la vivienda de interés social:

- Crean un modelo de ciudad excluyente
- Permiten la compra de tierras ejidales y agrícolas a precios muy bajos
- Permiten la venta de viviendas carentes de servicios básicos, seguridad y equipamiento urbano
 - Supervisores del Infonavit dan el visto bueno para su venta y ocupación a viviendas inconclusas
 - Se otorgan licencias de construcción para terrenos sin infraestructura
 - Se limita la compra de vivienda usada y de terrenos
 - No se considera el equipamiento urbano, infraestructura, vialidades ni vías de comunicación en los nuevos desarrollos inmobiliarios, el proyecto sólo se enfoca en el terreno a edificar
 - No se promueve la vivienda progresiva sino una aparentemente terminada y limitada en su crecimiento futuro
 - Se permite la construcción de viviendas con 3 metros de frente y en algunas ocasiones con bardas compartidas
 - No se cuenta con una planificación urbana de los fraccionamientos de vivienda de interés social que permita el desarrollo biológico y mental de adolescentes, niños, adultos y adultos mayores
 - Se crea una segregación humana en los nuevos fraccionamientos de vivienda que deriva en una falta de pertenencia
 - Se permite la sobrevaluación de las viviendas hasta de un 40%
 - Por medio de reformas se hacen legales las ilegalidades en la construcción de vivienda social
 - La mayor parte de la población mexicana no pueden acceder a la vivienda o al suelo por la vía formal

- Se creó una política de producción masiva sin contemplar la calidad de las viviendas

- La urbanización descontrolada y desordenada creó ciudades caóticas
- Problemas de hacinamiento y privacidad en las reducidas viviendas

Líneas de acción

- Promover la producción participativa de vivienda en la Política Nacional de Vivienda

- Mecanismos de financiamiento y subsidio para la compra de terrenos urbanizados

- Subsidios en rentas de vivienda para familias de escasos recursos
- Participación de universidades públicas y privadas para capacitar a los voluntarios en la edificación de vivienda social

- Exigir el derecho al suelo urbano y a la vivienda
- Exigir un mejoramiento al espacio público y a los servicios urbanos
- Buscar alternativas en la producción social de vivienda
- Subsanan el impacto de la construcción en el medio ambiente
- Desarrollar procesos de producción de vivienda más eficientes y sustentables
- Multas o sanciones para quienes cuenten con viviendas deshabitadas

La ideología hegemónica impuesta nos dice que la vivienda es una mercancía, es algo que se puede comprar y darnos un estatus social por encima de los que no tienen acceso a ella. El estado por medio de las políticas públicas se encargará de poner los medios y de financiar los créditos de los trabajadores, la desarrolladora por su parte se encargará de la producción. Los gobernantes con ayuda del sector privado buscarán enmendar el rezago habitacional, crear un modelo de vivienda que se pueda reproducir y así activar la economía. La realidad dista mucho del discurso, ya que al concebirse a la vivienda como un producto que sale al mercado, se le quita todo su carácter social, deja de ser el lugar en donde una persona o familia puede desarrollarse emocional, física y biológicamente, el entorno en el que se puede descansar, disfrutar, estudiar, etc., deja de ser un derecho humano al que todos deberían poder acceder y se reduce a un objeto al alcance de un pequeño sector de la sociedad que lo pueda pagar.

Para llegar a la alternativa primero vamos a analizar por qué se compra una vivienda de interés social financiada por el INFONAVIT Y FOVISSSTE y edificada por desarrolladoras como Homex, Geo, Ara, Urbi y Sare. Cuando las instituciones fueron creadas para proveer de vivienda a los empleados del Estado o de empresas privadas, contaban con una tasa de interés más baja que cualquier banco⁸ y daba facilidades de pago en períodos muy largos. Las casas que promovían eran de medidas superiores a las actuales y contaban con equipamiento urbano, áreas deportivas y de esparcimiento. Los trabajadores después de un corto tiempo de cotizar (2 años aproximadamente) y juntar 116 puntos⁹ y de acuerdo a su sueldo, son sujetos de crédito de las viviendas de interés social, los anhelos de seguridad económica que da tener un bien inmueble es la razón principal para acceder al crédito.

Con el número de seguridad social que da el IMSS y el ISSSTE, cualquier vendedor puede verificar el monto del crédito disponible, el período de pago dependerá del sueldo que se perciba y del anticipo que se de en caso de que se requiera. Ninguna institución puede tomar más del 30% del sueldo mensual total del trabajador.

Como vemos en el esquema 1, las principales razones para comprar una vivienda son las siguientes: utilizar el bien inmueble como reserva de valor, es decir, ver en él un ahorro que con el paso del tiempo aumentará su valor, tener un lugar seguro para después de la jubilación y no tener preocupaciones por pagar renta ni por terminar en un asilo, contar con un patrimonio familiar, algo que se pueda vender en caso de necesitar un recurso económico para el bien de los hijos, dejar como herencia para algún familiar o hijo, en el caso de segundos créditos se busca rentar la casa y ganar una parte del pago de la vivienda o heredársela en vida a algún hijo. Sin embargo, las viviendas edificadas en los últimos quince años, cuentan con fallas estructurales, mala calidad en los acabados, y en muchas ocasiones la ausencia de uno o más servicios básicos, además de ubicaciones muy alejadas de las actividades principales de las ciudades.

⁸ En el 2015 la tasa de interés anual es del 4% al 12% en vivienda usada o nueva y del 18.5% en reparación o ampliación de vivienda.

⁹ Se calcula con base en la edad, el salario, tiempo de cotización, continuidad laboral y del monto que se tenga ahorrado.

Esquema 1.



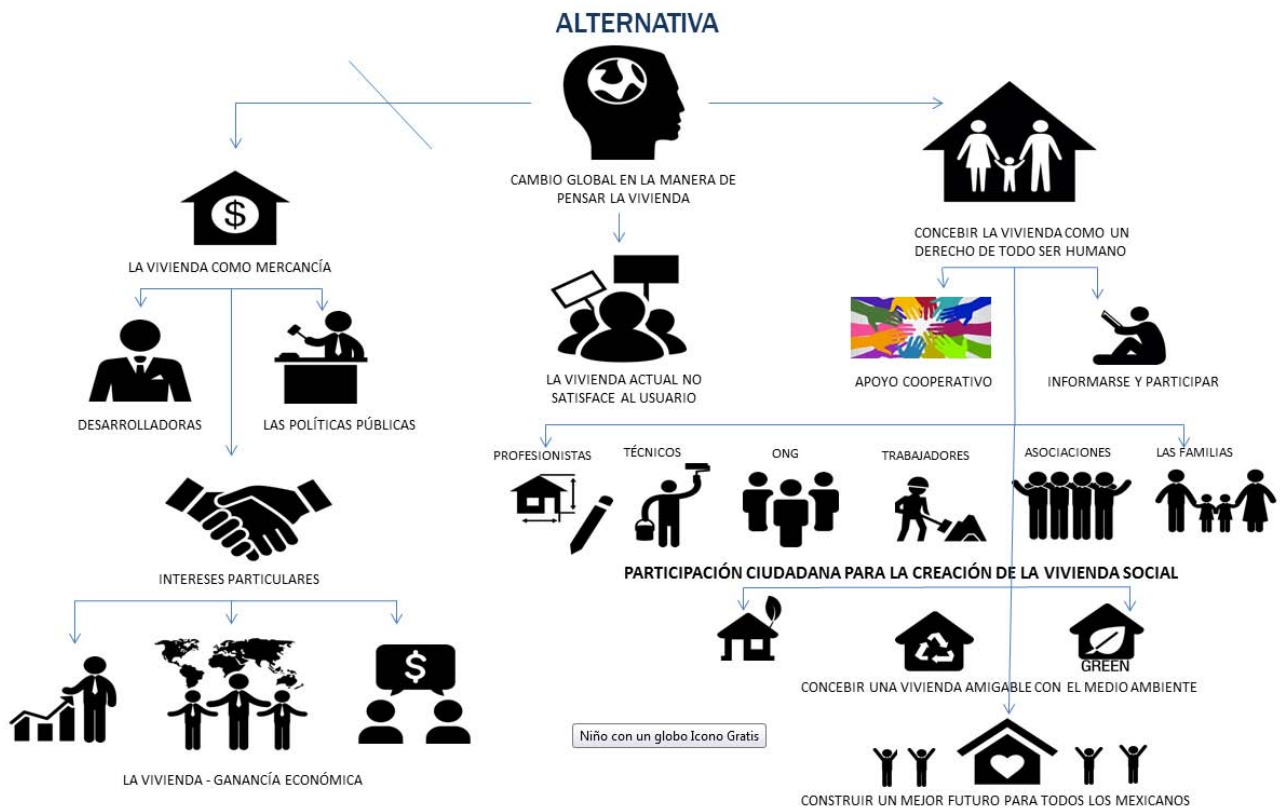
Fuente: Elaboración propia.

En el esquema 2 se propone una alternativa que permita analizar otro camino a seguir para el acceso a la vivienda social. Lo principal es un cambio global en la manera de pensar la vivienda, debido a la imposición de la ideología dominante se considera a la vivienda como una mercancía, un objeto que debe dar ganancias económicas a los involucrados en su producción de manera directa o indirectamente. El Estado con sus permisos para construir casas en terrenos inadecuados, y las desarrolladoras encargadas de todos los procesos industrializados que se llevan a cabo, tienen como prioridad subir los índices de ventas, ampliarse dentro del mercado y sobrevaluar las casas. Ante esta situación el producto final no satisface al usuario, llevándolo a manifestarse por medio de movimientos sociales.

Se propone buscar más allá de lo que se nos ofrece en el mercado y concebir a la vivienda como un derecho de todo ser humano, que la sociedad participe y se informe de otras formas de actuar, que se piense en colectivo y de ahí surja el apoyo de todas las organizaciones, trabajadores, profesionistas, asociaciones, y ciudadanos en general que quieran construir un mejor futuro para todos los mexicanos y que las nuevas generaciones encuentren mejores

condiciones de habitabilidad. La participación ciudadana es la vía que nos llevará a la creación de una verdadera vivienda social, pensada por y para los que no estén conformes con el sistema actual de producción y vean en la comunidad el apoyo que no llegará del gobierno.

Esquema 2.



Fuente: Elaboración propia

Actualmente un trabajador promedio que tiene acceso a un crédito hipotecario puede adquirir una vivienda de interés social de menos de 50 m², pagarla en casi todos sus años productivos de vida y aun así no satisfacer sus necesidades ni las de su familia al 100%. Este cambio de mentalidad individual a la colectiva busca en primera instancia no aceptar los productos que se ofrecen y exigir al gobierno federal y estatal sancionar a las empresas que sobrevalúan las viviendas y las entregan sin todos los servicios básicos. Al encontrar el alto índice de viviendas deshabitadas por las malas condiciones del desarrollo o por los altos costos, demandar al constructor un precio justo de venta y concluir la etapa de infraestructura. Solicitar al Estado darle uso a todas las viviendas deshabitadas y multar a los dueños de las mismas, ya que al

contar con casas en condiciones de habitabilidad y mantenerlas vacías, contribuye al rezago habitacional manteniendo a familias en condiciones insalubres, de hacinamiento o en vulnerabilidad. La inequidad que existe en las viviendas desocupadas por un lado y las personas en situación de calle por el otro, debe ser el indicativo del sistema injusto que ha sido aplicado en el país, e incentivar al cambio social que nos lleve a condiciones más humanas y dignas.

Considerando que no se toman ni tomarán en cuenta los requerimientos de los adquirientes de viviendas de interés social en el momento de diseñar el proyecto, se plantea exigir a los gobernantes el acceso a tierras urbanizadas dentro de los perímetros de la ciudad, a precio justo. En un país en donde la autoconstrucción es una práctica común, se quitaría el principal problema de las tierras invadidas y viviendas sin servicios. Así se daría apertura a la participación de todos los interesados en construir viviendas adecuadas para cada habitante que lo necesite. En la cuestión del diseño, los profesionales, docentes, investigadores y estudiantes del área de arquitectura y construcción pueden contribuir al desarrollo y capacitación de los involucrados en el proyecto. Es así como la participación ciudadana y el trabajo colectivo puede llevar a la edificación de viviendas adecuadas y dignas, destinadas para las familias de bajos recursos. Considerando las iniciativas que ya están ejecutándose, enfocadas al mejoramiento y adquisición de la vivienda social, sería objeto de análisis seleccionar la indicada para cada región.

Esquema 3.



Fuente: Elaboración propia

Otra alternativa propuesta se da con base en la información recibida en las entrevistas a profundidad. Como vimos anteriormente las razones principales para comprar una vivienda van en relación con la ideología dominante, tener seguridad económica, patrimonio familiar y un estatus social. Sin embargo, una vivienda con un valor aproximado de 600 mil pesos, es pagada en 20 años con un pago mensual de 5 mil pesos, dando un total final de \$1, 200,000.00. Esta misma vivienda es rentada actualmente en el Fraccionamiento Lagos, nuestro caso de estudio, en 1,500 pesos, si esta cantidad se paga también por 20 años da un total de \$360,000.00, incluso si se pagara en 40 años, el monto de la renta sería menor al de la compra. Y si consideramos que el promedio de vida de un mexicano es de 77 años y que llegan a abandonar la casa de los padres entre los 25 a los 30 años, aun y con la renta de 50 años, la vivienda continua siendo más barata que si se compra.

Como se puede ver en el esquema 4, al momento de adquirir una vivienda de interés social, se está pagando además, la comisión del vendedor de la casa, la ganancia de la desarrolladora y la

parte que le corresponde a los servidores públicos que dieron los permisos de construcción. El Estado, de acuerdo a lo establecido en La Constitución Mexicana, debe proveer a todos los ciudadanos de habitaciones adecuadas, si no es factible una vivienda nueva, entonces que se subsidien rentas de las viviendas en desuso que no se encuentran en venta ni en renta, viviendas deshabitadas que han sido abandonadas por el dueño o que han quedado intestadas. Cuando se empiecen a poblar los espacios vacíos, y se edifique en pequeños terrenos que han quedado dentro de la ciudad, se podrá detener en parte el crecimiento desordenado y discriminatorio que manda a los estratos más bajos a las periferias de miseria.

Esquema 4.



Fuente: Elaboración propia

Conclusiones

En el 2013 existían 5 millones de viviendas deshabitadas y abandonadas en México, la presente investigación nos lleva a descartar en primera instancia el discurso romántico y egocéntrico de la arquitectura cuando se menciona que el diseño y las dimensiones de la vivienda son causas principales para su abandono. Si bien, encontramos que desarrolladoras inmobiliarias como Sare, cuentan con viviendas de tan sólo 32 m² y Homex con 35 m² de construcción, las demandas de los habitantes van enfocadas a exigir al Estado y a las constructoras que se les abastezca de todos los servicios básicos.

Porque como mencionó una habitante del Fraccionamiento Lagos en Torreón, Coahuila, “más que si la casa está bonita, si la casa tiene espacio, si la casa tiene muchos cuartos, pues, más que nada los servicios”. La razón principal para la vivienda deshabitada, de acuerdo al análisis, es la falta de servicios básicos. Los trabajadores adquieren la vivienda por medio de créditos hipotecarios de institutos gubernamentales que se encargan de financiarlas, sin embargo, la formalidad del proceso de adquisición no es garantía del acceso al agua, luz, o desalojo de aguas residuales. Los gobiernos municipales por su parte, dan soluciones provisionales, ya que terminar los proyectos que dejaron inconclusos las desarrolladoras no está en su presupuesto. Las leyes son claras al respecto y mencionan que todo fraccionador deberá entregar el desarrollo con todos los servicios básicos funcionando, pero no se estipula un periodo de término, se maneja como un acuerdo convenido con la constructora.

El Estado dejó de dotar de vivienda a los mexicanos y creó institutos que no son más que mediadores entre el trabajador y la desarrolladora; por su parte, los dueños de las empresas toman el 5% de los sueldos de sus empleados para que sean ellos mismos quienes paguen su propia vivienda, ya que en muchas ocasiones no hacen las aportaciones patronales correspondientes; y por último, el gobierno financia a las constructoras que edifican viviendas de mala calidad y sin infraestructura, lo que da pie al enriquecimiento ilícito de políticos y empresarios.

La clase privilegiada no tiene como prioridad dar a los trabajadores viviendas dignas, por lo contrario, año con año se crean reformas que permiten vender casas cada vez más chicas, de materiales más baratos y menos equipadas, en contraste con la posesión que se tiene de viviendas

de tamaños exorbitantes ubicadas en varios estados del país e, incluso, en varios países, por parte de la élite.

El problema actual de la vivienda debe contextualizarse dentro del sistema capitalista que gobierna. Es necesario conocer a fondo el modo de producción a la par de las leyes que lo rigen, las reformas que lo han modificado y cómo estas impactan la economía de los trabajadores, que son los afectados de manera negativa con el producto adquirido finalmente.

No se puede asumir que el problema de la vivienda se llame “hacinamiento”, “asentamientos irregulares”, “viviendas en la periferia”, “deterioro de viviendas céntricas”, “autoconstrucción”, ni tampoco “vivienda deshabitada”. El problema es la explotación, la opresión hacia el obrero, campesino, indígena y los grupos vulnerables, lo cual no terminará con reformas ni leyes, sino con la abolición del sistema económico actual.

Al obtener una vivienda, el obrero se compromete a laborar mínimo 20 años ininterrumpidos y, si por una causa cualquiera este perdiera el trabajo, tendrá dos prórrogas de 12 meses. Se podría hablar de que casi todos los años productivos de un individuo, estará encadenado a una deuda adquirida por un crédito hipotecario que, pese a que suene ilógico, se maneja con su mismo dinero. Se trata de algo así como recibir un préstamo del propio dinero estando sujeto, además, a intereses.

La tierra es un recurso escaso. Las ciudades en crecimiento se ven imposibilitadas de terrenos lo suficientemente amplios para la construcción de los nuevos desarrollos habitacionales, por lo que se hace necesaria su expansión hacia los poblados cercanos. Estas tierras, al ser rurales, tienen un valor bajo en el mercado, pero al ser contempladas por el capitalista para su futura compra, este es aún más bajo. Concretada la venta y cambiado el uso de suelo, su precio aumenta desproporcionadamente, costo que asumirá el futuro dueño de la vivienda que ahí se construirá.

La adquisición de nuevas tierras, por lo regular agrícolas, para la urbanización de las periferias de las ciudades, es un proceso demorado debido a la negociación de los dueños de las tierras con el inversionista. El Estado interviene pero favoreciendo al capitalista, los precios que se pagan son bastante bajos, y la posición que se toma en cuanto al cambio de uso de suelo no siempre es la indicada. Existen claros ejemplos de ello: derrumbes y hundimientos,

evidentemente con pérdidas humanas, son consecuencia de esta ambición descontrolada por parte de los empresarios que construyen sin previo análisis de terreno.

La vivienda social actualmente es un problema relevante en el país que se continúa reproduciendo y sigue atendiendo a los intereses de las grandes constructoras. No sólo se ha modificado la manera de acceder a esta, sino su estructura material en sí. En el presente, sus medidas se han reducido al mínimo, lo que ha quitado por completo la dignidad de las familias, que la habitan por necesidad y por no poder obtener algo mejor; desde su diseño hasta sus materiales está destinada al proletariado, ya que no se tiene cuidado ni interés en edificar algo de calidad.

La sobrevaluación de la vivienda por un lado; así como el desempleo, la inflación en el precio de los productos básicos, la inseguridad, la migración y la pobreza por el otro, llevan a la incapacidad de pago del crédito hipotecario y a la necesidad del abandono del bien inmueble.

El negocio inmobiliario es muy redituable, ya que la vivienda que un trabajador tarda gran parte de su vida pagando es liquidada de inmediato a las desarrolladoras por medio del Infonavit o Fovissste. Estas instituciones de crédito, al no estar ligadas con la producción de la vivienda, se deslindan de cualquier contrariedad en la misma; y la constructora, al haber cobrado el total del bien inmueble, tampoco tiene interés en resolver los problemas que pudieran presentarse a futuro.

El rezago habitacional, se pensó, se resolvería con la construcción acelerada de viviendas que no contemplaban una planificación urbana. Entre fraccionamientos había enormes predios sin edificar y el desarrollador buscaba el terreno más barato sin tomar en cuenta la escasa o nula infraestructura que tuviera. Se buscó una ganancia para el inversionista que repercutió en gastos extra para el comprador debido a las largas distancias que debe recorrer diariamente.

Ante la incapacidad del Estado para satisfacer la demanda de vivienda de interés social en el país para las personas de bajos ingresos económicos, a finales de los años 80 se hizo una reestructuración tanto de las políticas como de la administración de los organismos de vivienda, lo que permitió también una mayor participación de empresas desarrolladoras privadas.

Los programas de obra permiten mantener mayor orden en cuanto a tiempos y materiales, sin embargo, un problema delicado y que se ha presentado en la mayoría de las desarrolladoras es el robo de materiales que trae como consecuencia la fabricación de un concreto más pobre y esto a su vez repercutirá en la estructura de la vivienda. La supervisión ineficiente de las obras va más allá de los meros acabados en las viviendas, pues se han encontrado instalaciones básicas inadecuadas, contactos eléctricos en los que brota agua, redes sanitarias sin conectar a la red municipal, pendientes del drenaje con los porcentajes incorrectos, cables eléctricos con parches en toda la vivienda, y un sinnúmero de situaciones absurdas.

El uso de verificadores de obra del Infonavit y Fovissste tiene como finalidad revisar que las viviendas estén en óptimas condiciones para poder ser habitadas, se cuida que se cumplan con las especificaciones del proyecto, que los materiales sean de primera calidad y que cuente con todos los servicios. Las viviendas efectivamente son habitadas, pero no pasa mucho tiempo para que los vicios ocultos aparezcan, y así salga a relucir el contubernio entre empresas verificadoras, instituciones gubernamentales y desarrolladoras.

En las últimas décadas se vieron favorecidas aproximadamente seis desarrolladoras inmobiliarias gracias a las políticas públicas que se gestionaron desde finales de los 90's. El sector inmobiliario resultó muy atractivo para los empresarios que vieron en él una rápida recuperación de su inversión gracias al financiamiento de las instituciones gubernamentales y las facilidades de otorgar créditos.

La recuperación de la inversión del capital debe ser lo más rápida posible para reinvertir y obtener más ganancias. Los beneficiarios del crédito hipotecario, debido a su situación financiera, no pueden hacer la compra en un solo pago y aunque algunos tarden apenas unos años en liquidar la deuda, la mayoría tarda aproximadamente 30 años. Y es justo aquí en donde intervienen las instituciones financieras gubernamentales, ya que ellas pagan el total de la deuda de una sola vez a las desarrolladoras inmobiliarias, éstas no tienen que esperar a que el trabajador termine de pagar su casa, ya que les es liquidada desde el principio.

Para las instituciones financieras y gubernamentales lo que importa son los datos, estadísticas y números, hablar de vivienda es hablar de activos, inversión, capital, etc., pero para la sociedad

en general, cuando se habla de vivienda y más de una propia, se busca encontrar un hogar, un lugar que nos identifique y en el cual exista el sentimiento de pertenencia, en donde el desarrollo de una familia o de un ser individual pueda efectuarse en todos los sentidos, un lugar que nos de resguardo, confort, paz, y una dicha plena. Sin embargo, la vivienda como derecho no es ejercida en la mayoría de los ciudadanos, la búsqueda de mejores condiciones habitacionales y de vida nos ha llevado a una lucha constante generación tras generación.

Encontramos un gran número de demandas y luchas sociales en el sector rural, campesinos e indígenas reclaman mejores condiciones de habitaciones, mayores oportunidades para el campo, y día a día pelean para no ser expulsados de sus tierras, para que la industria no contamine sus lagos y ríos. Se encuentran en una reivindicación constante, exigen que se respeten sus derechos humanos a costa de su propia vida, se pueden situar, sin duda alguna, como unos verdaderos luchadores. En el sector urbano las cosas parecen ser diferentes.

La historia de la humanidad, es la historia de la lucha de clases. Momentos cumbre en que la clase trabajadora se levantó a pelear y a defender sus derechos han marcado el curso de la vida misma, actualmente, pese a que las condiciones no son favorables y que existen luchas sociales aisladas, vemos como el conformismo se ha adueñado de la mayoría de los habitantes de las ciudades. Diariamente ir a un trabajo que no satisface al obrero, regresar a descansar a una vivienda que sólo sirve de dormitorio, que excluye y segrega de la ciudad y de la sociedad misma, pareciera que las condiciones tienen que ser más deplorables que eso para volver a despertar la conciencia de la clase trabajadora y salir nuevamente a luchar.

Existe un discurso que nos dice que el éxito en el ser humano consiste en la adquisición de una vivienda, en donde la felicidad te alcanzará cuando lleves a tu familia a vivir en los nuevos desarrollos inmobiliarios de casas Geo, Homex, Urbi, Ara, etc. Proyectos de primer mundo son los que se encargan de vender, y definitivamente, la compra de una casa siempre coloca al individuo en un estatus mayor sobre los que rentan o viven en casa de sus padres.

Sin embargo, esta ideología impuesta no busca beneficiar a la sociedad, son justo los intereses de la clase capitalista los que obtienen la ganancia, puesto que individuos y familias enteras se endeudan de por vida con la compra de una mini vivienda que no satisface las necesidades y que

más que ser una solución para sus problemas los han inmiscuido en conflictos financieros y legales contra las empresas constructoras.

El acceso a la vivienda es privilegio de un pequeño sector, así también como su producción, que ha sido monopolizada. Muy lejos está la práctica social en la cual el usuario se inmiscuía en el proyecto y elaboración de su casa, buscando crear espacios óptimos para realizar sus actividades. Actualmente llegan los desarrollos con proyectos reproducidos en todo el país e instalan la idea de que así es como deben vivir los mexicanos.

La aceptación de los productos que se nos ofrece en el mercado inmobiliario es la fortaleza de las desarrolladoras, las personas buscan invertir y siempre es la vivienda la vía predilecta, ya sea para asegurar un ingreso por medio de la renta cuando llegue su jubilación, dejar una herencia a sus hijos, o simplemente para utilizar su crédito. Ya la vivienda deja su carácter de hogar o de lugar de disfrute, para convertirse simplemente en mercancía.

La calidad de la oferta de vivienda que encontramos en el mercado es cuestionable. Fraccionamientos urbanos sin infraestructura por proyectarse en terrenos muy alejados de los servicios básicos de la ciudad han proliferado en todas las ciudades donde Ara, Geo, Homex, Sare y Urbi han edificado. Las leyes son ambiguas cuando señalan el período de término permitido, ya que no especifican un tiempo determinado para el funcionamiento adecuado de todas las instalaciones de la vivienda. Los adquirientes llegan a sus viviendas y tienen que aceptar que se suministren los servicios de manera externa, dado que la ley permite que la urbanización sea gradual, pero no acota el tiempo. Así los habitantes de las mayorías de los nuevos desarrollos han pasado años sin la conexión municipal de agua potable, drenaje y energía eléctrica.

Considerando el resultado de la investigación se comprueba la hipótesis del trabajo que menciona: *El abandono de las viviendas de interés social se debe a las omisiones en las políticas públicas. Éstas no tienen establecidos parámetros adecuados con respecto a los períodos de entrega del fraccionamiento urbano de tipo popular o de interés social, y a su vez permiten a las desarrolladoras inmobiliarias entregar viviendas sin servicios básicos por considerarse de “urbanización gradual”.*

Por lo anterior se resalta la importancia de edificar en terrenos urbanizados y con infraestructura, y no expedir más permisos de construcción en terrenos lejanos a los servicios públicos. Reflexionando también sobre los modelos de vivienda que se ofrecen, se hace una propuesta de participación ciudadana, en donde el gobierno permita la compra de terrenos adecuados y a precios asequibles y sea la misma sociedad (profesionistas, técnicos, activistas, asociaciones, organizaciones no gubernamentales, y personas en general) la encargada de proyectar y edificar viviendas enfocadas a las necesidades de cada habitante, así generar una autogestión en donde sean la misma colectividad la que ponga metas y objetivos a seguir y permita un desarrollo pleno en el cual se le exija al gobierno las condiciones aptas, pero que no sea éste el único gestor ni rector de la producción de la vivienda de interés social.

La vivienda que ya se encuentra realizada no se puede negar, un gran porcentaje tiene años en situación de deshabitabilidad, así que para darle uso a esa vivienda que se vende a precios muy elevados, se propone exigir un subsidio el Estado para rentas bajas y permitir que las familias con bajos recursos le den uso a esos espacios que se van deteriorando, no generan interés y crean pérdidas económicas al estado en donde se ubican. Intentar poblar los espacios vacíos frena de cierta manera el crecimiento desorganizado y acelerado que se da en las ciudades grandes y medias.

Por último, se concluye que el futuro del país se encuentra en manos de los ciudadanos, campesinos, indígenas, sectores vulnerables y sociedad en general. El Estado y empresas privadas manejan una ideología que dista mucho de los intereses del pueblo. La organización y reivindicación por los derechos humanos y del medio ambiente llevarán a una lucha imprescindible para acabar con las injusticias ciudadanas y ecológicas. Porque todo ser humano tiene derecho a una vida digna, y es inadmisibles el enriquecimiento ilícito con base en la explotación, fraude y corrupción sobre los estratos más bajos

Bibliografía

- Aboites Aguilar, L. (1991). *Cuentas del reparto agrario norteco 1920-1940*. México, D.F.: CIESAS.
- Aguilar M., R. D. (1994). *La vivienda para todos*. México, D.F.: Instituto Politécnico Nacional.
- Almazan V., C. (2013). *Congreso nacional de vivienda 2013*. México, D.F. .
- Azqueta O., D. (1994). *Valoración económica de la calidad ambiental*. Madrid: McGraw-Hill.
- Camacho Reyes, E. L. (2011). *La construcción de un movimiento social: el caso del movimiento Mazahua en defensa del recurso hídrico*. México, DF.: Tesis de licenciatura no publicada.
- Conavi. (2010). *Código de edificación de vivienda 2010*. México, D.F.
- Cuerdo M., M., & Ramos G., J. (2000). *Economía y Naturaleza, una historia de las ideas*. Madrid: Síntesis Editorial.
- (s.f.). *El Programa Sectorial de Vivienda (2001-2006)*. México, D.F.
- Field C., B., & Field K., M. (2003). *Economía Ambiental*. España : McGraw-Hill.
- González Negrete, E. (2003). *Hegemonía, ideología y democracia en Gramsci*. México, D.F.: Plaza y Valdés, S.A. de C.V.
- Harvey, D. (2004). *El nuevo imperialismo*. Madrid, España: Ediciones Akal, S.A.
- Le Bon, G. (2000). *Psicología de las masas*. Madrid: Morata.
- Pezeu-Massabuau, J. (1989). *La vivienda como espacio social*. México, D.F.: F.C.E.
- Portelli, H. (1973). *Gramsci y el Bloque Histórico*. México, D.F.: Siglo XXI editores, S.A. de C.V.
- Pradilla Cobos, E. (1987). *Capital, Estado y vivienda en América Latina*. México, DF.: Fontamara.
- Preteceille, E. (1976). *La Production des grands ensembles*. Barcelona: Gustavo Gili, S.A.
- Samuelson, P. A., & Nordhaus, W. D. (2010). *Economía con aplicaciones a Latinoamérica* . México, D.F.: McGraw-Hill.
- Terrail, J., Préteceille, E., Moynot, J., Magri, S., & otros. (1977). *Necesidades y Consumo en la Sociedad Capitalista Actual*. México, D.F.: Grijalbo, S.A.
- Tilly, C. (1995). Los movimientos sociales como agrupaciones históricamente específicas de actuaciones políticas. *Revista del departamento de sociología, UAM.*, 1,11.

Tilly, C., & J. Wood, L. (2010). *Los Movimientos Sociales, 1768-2008. Desde sus orígenes a Facebook*. Barcelona, S.L.: Crítica.

Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.

Velasco C., E. (27 de Octubre de 2012). En el abandono, 21% de viviendas nuevas del Infonavit por construcción masiva: expertos. *La Jornada*, pág. 37.

Villavicencio Blanco, J., Durán Contreras, A. M., Esquivel Hernández, M. T., & Giglia Ciotta, Á. (2000). *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la ciudad de México*. México, D.F.: Miguel Ángel Porrúa.

Fuentes electrónicas

Albo, A., Torres, E., & Balbuena, F. (Julio de 2011). *BBVA Research, Servicios de Estudios Económicos del Grupo BBVA*. Obtenido de Situación Inmobiliaria México: https://www.bbva.com/wp-content/uploads/migrados/1107_SituacionInmobiliariaMexico_20_tcm346-262669.pdf

Albo, A., Torres, E., & Balbuena, F. (Julio de 2011). *BBVA Research, Servicios de Estudios Económicos del Grupo BBVA*. Obtenido de Situación Inmobiliaria México: https://www.bbva.com/wp-content/uploads/migrados/1107_SituacionInmobiliariaMexico_20_tcm346-262669.pdf

Alemán, H., J., Gutiérrez, G., J., & Gómez, R., G. (22 de Enero de 2008). *Modelo de Detección de Fraude por Sobrevaluación del Valor de la Vivienda*. Recuperado el 10 de Septiembre de 2015, de Anuvac: <http://www.anuvac.org.mx/fraudes.pdf>

Bravo Saldaña , Y. (2009). *Construcción y Tecnología en Concreto* . Recuperado el 06 de 2015, de Vivienda. Cambiando paradigmas: <http://www.imcyc.com/revistacyt/dic10/vivienda.htm>

Conavi. (2014). *Comisión Nacional de Vivienda*. Obtenido de Quienes somos: <http://www.conavi.gob.mx/>

Consejo Directivo, C. D. (14 de Septiembre de 2012). *Ciudadanos en red*. Obtenido de Constructora Homex, engaños y robos.: <http://ciudadanosenred.com.mx/envozalta/tema/constructora-homex-enganos-y-robos/>

Durkheim, E. (28 de Octubre de 1987). *LA DIVISIÓN DEL TRABAJO SOCIAL (VOL. 1)*. (AKAL, Ed.) Obtenido de http://www.edu.mec.gub.uy/biblioteca_digital/libros/D/Durkheim,%20Emile%20-%20Division%20del%20trabajo%20social.pdf

Engels, F. (1873). *Contribución al problema de la vivienda*. Recuperado el 07 de 2014, de Archivo Chile: http://www.archivochile.com/Ideas_Autores/engelsf/engelsde00018.pdf

Engels, F. (2000). *El papel del trabajo en el proceso de transformación del mono en hombre*. Recuperado el 07 de 2014, de Biblioteca de textos Marxistas: <https://www.marxists.org/espanol/m-e/1870s/1876trab.htm>

Federal, S. H. (2014). *Sociedad Hipotecaria Federal*. Obtenido de <http://www.shf.gob.mx/Paginas/default.aspx>

Fernández Ramírez, C., & García Pérez , E. (Mayo de 2014). *Urbanismo Inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad*. Recuperado el Octubre de 2015, de Universitat de Barcelona: <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Eva%20Garcia%20Perez.pdf>

Fovissste. (2 de Febrero de 2014). *Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado*. Obtenido de <http://www.fovissste.gob.mx/>

Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C. (s.f.). *Quiénes somos: Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C.* Recuperado el 2015, de Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C.: <http://www.frentemex.org.mx/>

Garza Villareal, G. (s.f.). *Institucionalización de las Políticas Urbano- Regionales del Estado Mexicano*. Recuperado el 12 de Junio de 2014, de <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/gac/cont/22/trb/trb2.pdf>

General, D. (22 de Noviembre de 2013). *Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares*. Obtenido de <http://www.fonhapo.gob.mx/2013/>

Gerratana, V. (13 de Octubre de 2013). *Matricula7047. Notes de lectura i altres informacions del seminari sobre el Quaderns de la Presó d'Antonio Gramsci (Associació Cultural Espai Marx)*. Obtenido de El concepto de hegemonía en la obra de Gramsci: <http://matricula7047.wordpress.com/2013/10/13/el-concepto-de-hegemonia-en-la-obra-de-gramsci/>

González Amador, R. (16 de Junio de 2013). *La Jornada*. Obtenido de Grandes inmobiliarias pasan por el peor momento de su historia: <http://www.jornada.unam.mx/>

Hernández Balbuena, J., & Lagarde Moguel, E. (12 de mayo de 2014). *Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción*. Obtenido de Análisis y Estadísticas Económicas: <http://www.cmic.org/cmico/economiaestadistica/>

Hinojosa O., J. (s.f.). *EL CONCEPTO DE "EJIDO" EN LA LEGISLACION MEXICANA*. Recuperado el 30 de Enero de 2015, de Jurídica-Anuario: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/15/pr/pr9.pdf>

(s.f.). *Informe anual Infonavit (1972-2013)*. México, D.F.

Institucional, G. d. (21 de mayo de 2014). *INFONAVIT*. Obtenido de <http://portal.infonavit.org.mx/>

Iturriaga, R. (19 de Junio de 2013). *El Siglo de Torreón.com.mx*. Obtenido de Vecinos se unen ante diversas quejas en fraccionamiento: <http://www.elsiglodetorreon.com.mx/noticia/882963.vecinos-se-unen-ante-diversas-quejas-en-fraccionamiento.html>

Iturriaga, R. (24 de Julio de 2013). *El Siglo de Torreón.com.mx*. Obtenido de Exigen contar con servicios: <http://www.elsiglodetorreon.com.mx/noticia/895339.exigen-contar-con-servicios.html>

Jiménez Solares, C. (s.f.). *Acción Colectiva y Movimientos Sociales. Nuevos enfoques teóricos y metodológicos*. Obtenido de

http://www.contemporaneaugar.es/files/Tema%201_%20Teor%C3%ADas%20Movimientos%20sociales.pdf

- Lara, W. (27 de Marzo de 2013). *Noticias de Querétaro*. Obtenido de HOMEX Constructora que no cumple: Vecinos:
<http://www.noticiasdequeretaro.com.mx/informacion/noticias/22/101/siguelo/2013/03/27/35878/homex-constructora-que-no-cumple-vecinos.aspx>
- Marx, C. (2000). *Contribución a la crítica de la economía política*. Recuperado el 2014, de Marxists Internet Archive: <https://www.marxists.org/espanol/m-e/1850s/1859contri.htm>
- Méndez, M. A. (25 de Enero de 2012). *La primea plana*. Obtenido de Las manos sucias del PAN: Vázquez Mota desvió recursos de Tarahumaras: <http://laprimeraplana.com.mx/politica/las-manos-sucias-del-pan-vazquez-mota-desvio-recursos-de-tarahumaras/>
- Meza , S. (15 de Noviembre de 2010). *Noroeste.com*. Obtenido de Pide que investiguen a Homex: <http://noroeste.com.mx/publicaciones.php?id=636408>
- Montes, Á. (6 de Mayo de 2013). *El golfo.info*. Obtenido de Homex no cumple a sus clientes: <http://www.elgolfo.info/elgolfo/nota/173791-homex-no-cumple-a-sus-clientes/>
- Noticias de El Sol de la Laguna*. (30 de Abril de 2011). Obtenido de Bloquean Antigua carretera a San Pedro colonos del fraccionamiento Lagos:
<http://www.oem.com.mx/noticiasdelsoldelalaguna/notas/n2060095.htm>
- Oficial, D. (23 de Marzo de 2006). *Base de Datos Políticos de las Américas*. Obtenido de República de México. Constitución Federal 1917:
<http://pdba.georgetown.edu/constitutions/mexico/mexico1917.html>
- Ojeda Mestre, R. (7 de Agosto de 2013). *Sud Californios.com*. Obtenido de Homex en quiebra: <http://sudcalifornios.com/item/homex-en-quiebra>
- Olivera Lozano, G. (1 de Agosto de 2005). *LA REFORMA AL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL Y LA INCORPORACIÓN DE LAS TIERRAS EJIDALES AL MERCADO LEGAL DE SUELO URBANO EN MEXICO*. Obtenido de Scripta Nova REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES :
<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-33.htm>
- Orozco Rodríguez, G. (19 de Noviembre de 2013). *LUCHAS CAMPESINAS EN LA COMARCA LAGUNERA Y EN SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS, MPIO. DE TORREÓN; COAHUILA / 472*. Obtenido de Sin Censura: <http://www.sincensura.com.mx/2013/11/25/17353/>
- Político, R. A. (1 de Diciembre de 2010). *Animal Político*. Obtenido de Homex: La nueva esclavitud en islas Marías: <http://www.animalpolitico.com/2010/12/homex-en-islas-marias-la-nueva-esclavitud/#axzz33jqO5d90>

Reza, G. (26 de Febrero de 2006). *Proceso.com.mx*. Obtenido de Demanda contra Homex:
<http://www.proceso.com.mx/?p=97232>

Rodríguez Alonso, R. (20 de Julio de 2004). *Biblioteca CF+S. Ciudades para un futuro más sostenible*.
Recuperado el 2 de 06 de 2015, de Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición
de viviendas vacías y secundarias: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arro3.html>

Rodríguez Alonso, R. (2004). *Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas
vacías y secundarias*. Recuperado el 2015, de Ciudades para un futuro más sostenible:
<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arro3.html>

Rubí, M., & Torres, Y. (11 de Febrero de 2013). *EPN lanza nuevo programa nacional de vivienda*.
Recuperado el 2014, de El economista :
[http://eleconomista.com.mx/sociedad/2013/02/11/pena-anuncia-nueva-politica-nacional-
vivienda](http://eleconomista.com.mx/sociedad/2013/02/11/pena-anuncia-nueva-politica-nacional-vivienda)

Ruiz, C. (6 de Septiembre de 2013). *24 Horas, el diario sin límites*. Obtenido de Banco Base demanda a
Homex por 150 mdp: <http://www.24-horas.mx/banco-base-demanda-a-homex-por-150-mdp/>

Vivienda, F. d. (Enero de 1999). *Fondo de Operación y Financiamiento*. Obtenido de "Todos Unidos por
un Gobierno Honesto y Transparente": <http://www.fovi.gob.mx/>

ANEXO 1

Entrevistas a profundidad

Entrevista a la Sra. S.C. realizada el 29 de Marzo del 2015

Sra. S.C.- Nosotros no, no sabíamos del problema del drenaje, pues es algo que está, bueno es algo que a simple vista no se ve cuando compras una casa, entonces ,este, así estuvimos el primer año, el segundo año, yo llegué aquí cuando el fraccionamiento ya tenía dos años en funcionamiento y no tenía ningún problema, me imagino que porque pues era muy poca la gente y pos no sabían a donde iba a desaguar las, las aguas negras, entonces ,este, el problema fue, el primer año que yo llegué aquí, estoy hablando ya de hace tres años ya, el primer año que yo llegué aquí no hubo problemas con las aguas negras, fue cuando empezó a llegar más gente, fue cuando empezaron a, yo creo como a colapsarse el drenaje y empezó a brotar las aguas negras por todos lados, eh, al principio no teníamos el problema de que se llenaban los parques, como los parques están, ya ve que están hundidos, este, no teníamos ese problema, solamente brotaban de, de ciertas partes de la colonia, entonces como todavía estaban aquí, la, la constructora todavía estaba aquí, la solución que ellos daban era mandar gente que drenara, pues el drenaje ósea que lo asbsol, lo...

Entrevistadora.- Desazolvara

Sra. S.C.- Ajá, desazolvara y este hicieron unas fosas, unos pozos allá en el monte y ahí mandaban el agua, de hecho yo nunca fui a ver los pozos, pero aquí luego, luego, de hecho el vídeo que yo subí en YouTube, hay un vídeo, ese vídeo, nos, bueno mi esposo lo subió donde se ve que están tirando el agua aquí en el monte, ósea, cerquita de aquí de la casa y fue ese año, ósea, porque me decían, es mucha coincidencia que el niño se haya enfermado por eso, pero es mucha coincidencia también que mis hijos nunca habían presentado problemas de salud con, ni amibas ni enfermedades de fiebres de tifoidea y cosas de ese tipo hasta que llegamos aquí, las alergias, yo no soy (incomprensible) de alergia hasta que llegué aquí, por la tierra contaminada, este, mis hijos igual, mi niño que se enfermó de hepatitis, el pediatra que lo vio le hizo los exámenes de sangre, de copro de todo y, y resulta que sí, que traía hepatitis viral y me dijo el doctor que era por falta de saneamiento en el medio ambiente, entonces, este, pues yo luego, luego dije, pues sí, ósea, teníamos aquí el tiradero de aguas negras, ósea, luego, luego, el monte y

a unos diez quince metros se hacía una charca ahí de agua negra, se secaba y luego después volvían a tirar y se secaba y toda esa tierra se levantaba y era una cochinateda, entonces, este, pues se dio parte a los medios de comunicación, vino Televisa Laguna, este, pasó en Multimedios y fue ahora hasta que entró, este, Miguel Riquelme que se nos hizo caso, ósea, después de mucho tiempo que estuvimos yendo y yendo y yendo y yendo, este, fue hasta que entró el presidente que está ahorita, Miguel Riquelme fue el que dijo, bueno, entonces, Homex nunca dio la cara, se hablaba de que tenía demandas de otro tipo también, que se fue a la quiebra, que, muchas cosas, entonces, este, realmente no, hasta ahora hace poco que, que se nos hizo caso, y si se fija ya no hay brotes de aguas negras, pero hubo un tiempo, antes de que el presidente hiciera, tomara cartas en el asunto que se llenaron los parques, ósea, el parque de aquí de enfrente, el de atrás y otro que está más atrás, estaban llenos...

Entrevistadora.- Hace un mes vine, más o menos, y el parque de acá de las casas más grandes, este, tenía hasta maleza ¿no?, y tenía aguas negras también

Sra. S.C.- ¿Nunca vio el de aquí de atrás?

Entrevistadora.- Sí, también

Sra. S.C.- El de en medio

Entrevistadora.- Sí, el de en medio se hacía como hasta lama verde

Sra. S.C.- Parecía pantano, mis hijos decían que era, ¿verdad que parecía un pantano? (le pregunta a uno de sus hijos) decían que era un pantano y de hecho, este, pues ese era el problema y más que nada pues que nos ocasionó, yo les dije a los vecinos, chequen a sus niños porque a veces no nos damos cuenta de las enfermedades hasta que, hasta que ya es muy tarde, digo, hay enfermedades que, que están en el estómago u o amibas, bichos que a veces no te das cuenta pero te pueden provocar enfermedades serias, entonces, este, si nos dieron apoyo de aquí del sector salud en el ejido La Concha, este, que lleváramos a los niños ahí al hospital, es centro de salud, al hospital, este, hacerles exámenes de sangre y los que quisieran llevar a sus niños sin ningún costo y no ya no supe si algún vecino llevó un niño o no llevó, pero si, a mi hijo si le dio, pues si lo atacó fuerte el virus de la hepatitis, estuvo casi unos meses sin ir a la escuela

Entrevistadora.- ¿En qué fecha fue más o menos?

Sra. S.C.- ¡Ay, hijole! “En el 2014” (interrumpe uno de sus hijos). No me acuerdo, por ahí tengo los exámenes todavía, a ver déjeme ver (se para a buscar), todavía los tengo, fue en febrero del 2014, febrero del 2014 cuando él se enfermó, de hecho le detectaron también, este, quistes de blastocystis, que estuve yo leyendo que son, este, un tipo de bacteria en el estómago, que se detecta en el excremento, pero que está en personas que viven en condiciones muy insalubres o que tienen en contacto con heces o que están expuestos a, a respirar o, o a estar en contacto con cosas contaminadas por heces en el medio ambiente, al aire libre, entonces, este, de eso también le dieron tratamiento la verdad si, si fue algo muy, pues muy difícil y más que nada pues porque decimos pos ay, pues a donde más nos vamos, entonces sí, no y todavía la situación como le comento que se llenaron los parques esto fue en febrero, en agosto tuve a mi bebé, a un, mi bebé chiquito y ,este, y muy bien los quince días a lo, a las tres semanas de nacido se me llena de alergia en la piel, este, me dijo el dermatólogo que era dermatitis atópica, ya fuera por el agua o por el polvo del lugar donde vivo, entonces yo digo así como que todavía, ósea, si nos trajo mucho, mucho problema y más que nada pues por las condiciones en que planearon el fraccionamiento, ósea no, no previeron esas situaciones del drenaje que son cosas tan importantes y tan, pues básicas, más que si la casa está bonita, si la casa tiene espacio, si la casa tiene muchos cuartos, pues, más que nada los servicios, esa es mi experiencia aquí en este fraccionamiento

Entrevistadora.- ¿Por qué escogieron este fraccionamiento?

Sra. S.C.- Pues más que nada por la ubicación

Entrevistadora.- ¿Les queda cerca su trabajo?

Sra. S.C.- Sí, más que nada, bueno al principio no, yo cuando me vine a vivir aquí yo todavía no estaba trabajando, pero esta casa la sacó mi mamá, ella era pensionada de Fovissste, del ISSSTE, maestra, entonces mi papá sacó primero su casa, él la sacó aquí en Fraccionamiento Jardines del Sol, aquí a 5 minutos por la carretera la partida, entonces, este, mi mamá pues sus planes era dejarnos, dejarle una casa a mi hermana y dejarme una casa a mí, entonces, ella quiso usar su crédito y sacó aquí, le gustó aquí el fraccionamiento porque al principio cuando vinimos al fraccionamiento estaba muy bonito y pues obviamente te venden un concepto de fraccionamiento que, pues que en lugar de, decir ay esta colonia o este fraccionamiento pinta

para estar muy feo, ósea la verdad si se le veía futuro para que, y más que nada por la ubicación, que está cerca del estadio, que es una zona que a lo mejor va a tener mucho crecimiento en cuanto a comercio y pues así, no sé le gusto acá a mi mamá porque todas las casas que le ofrecían eran allá para el oriente de Torreón, para la carretera torreón- matamoros y a ella no le gustaba para allá y por eso ella escogió aquí.

Sra. S.C.- Si me dieran otra opción pues obviamente elegiría otra opción, verdad, pero yo también estoy dentro del sistema de secretaría, este, soy como docente, también y pues obviamente estoy esperando a acumular mi crédito para pues alcanzar una buena casa, pero igual lo mismo, todas están, las que alcanzo ahorita, todas están allá al oriente de la ciudad, si me, por ejemplo aquí son vías rápidas, ósea, ahorita aquí salgo a la autopista torreón san pedro, tomo independencia o constitución y salgo a Gómez o bajo periférico y salgo a Gómez, porque yo trabajo en Gómez y me saca rápido, 15 min ya estoy en Gómez.

La razón más importante tal vez los tiempos y las distancias, porque por ejemplo para ir a mi trabajo está bien pero para ir por ejemplo al centro o para ir a llevar a los niños al doctor, a la escuela, este, los tengo en una escuela cerca de por mi suegra y si son 20 25 min, entonces si, por más, y más por el gasto también de lo que es gasolina, es un show salir, de, y que sube a los tres niños y que vámonos y luego regresa, que no puedo, si estoy ahí, mi suegra vive en ampliación los ángeles, si estoy allá me tengo que esperar si tengo una cita con el doctor allá por, no sé digamos cerca de la alameda o por allá, me tengo que esperar ahí porque no puedo venir y regresar porque si es bastante la, los kilómetros son bastantes kilómetros.

Entrevistadora.- Crees que esa razón es más importante que los servicios básicos

Sra. S.C.- Pues ahorita que ya nos, se regularizo lo del drenaje, igual y si

Entrevistadora.- Pero todavía no tienen cárcamo o si

Sra. S.C.- Ya está funcionando

Entrevistadora.- ¿Ya está funcionando el cárcamo?

Sra. S.C.- Sí, lo hecho a andar el, eh Riquelme, de hecho él tomo, el municipio tomo el fraccionamiento, ósea Homex ya no, yo lo que tengo entendido que Homex ya entregó, ya

entregó y dijo te lo entrego como está, si le quieren hacer algo que le hagan, sino, de hecho nosotros estamos pagando impuestos, ósea desde que nos entregaron la casa estamos pagando impuestos, entonces eso fue una de las razones por las que se le exigió al municipio que nos hicieran caso, ósea, y de hecho se tardaron porque pues cuantos años duramos con la situación de las aguas negras, ósea, y era una cochinateda, ósea teníamos como quien dice, así como tienen en las cisternas, los contenedores donde echan las aguas residuales para tratarlas, nosotros las teníamos pero en los parques porque eran contenedores de agua porque ahí escurría toda el agua negra que salía de las alcantarillas entonces si este, tiene poquito eh, tiene como unos, que será, como 3 semanas, como tres semanas, de hecho la promesa de no sé qué es ingeniero no?, Riquelme,

Entrevistadora.- No sé

Sra. S.C.- Del presente fue que cuando se secaran los parques iba a mandar a las cuadrillas a limpiarlos, todavía hay hierba.

Entrevistadora.- ¿Y de la barda perimetral no ha dicho nada?

Sra. S.C.- No, de la barda todavía no hay nada

Entrevistadora.- ¿Ustedes nunca tuvieron problemas de inseguridad por la barda?

Sra. S.C.- sí, mucha gente se fue de aquí del fraccionamiento porque no una vez sino tres cuatro veces se les metieron a sus casas a robar, hay una chica que vive aquí de esta esquina a la otra, en frente del monte, este, se metieron cuando ella estaba adentro y la amagaron y todo, ósea, la lastimaron y le metieron un susto lo bueno es que un vecino de a un lado se dio cuenta y, este, y fue y toco y los tipos salieron corriendo y todo, pero si, no sé que hubiera pasado la verdad, pero a mucha gente, a mí gracias a Dios nunca me han, nunca se han metido a robar, ósea, en esta, lo que es esta cuadra no sé si porque está en el boulevard o no sé, pero a nadie nos han robado, los robos han pasado acá atrás, a los terrenos baldíos, de hecho allá atrás al final se puso una malla ciclónica, pero la tumbaron, los mismos vándalos, los vagos la tumbaron y este y como mucha gen, había mucho paso de gente desconocida por esta parte nos cooperamos para poner esas laminas porque como ahí hace caminito para un ejido y para las colonias de allá pasaba mucha gente y de hecho cuando, las veces que llegaron a robar por ahí salían, entonces lo que hicimos

fue tapar ahí, porque incluso entraban camionetas y carros desconocidos y se metían allá para el monte y ya de rato salían, ósea, sabrá Dios, no sé si a tomar o a drogarse o sabrá dios a qué, pero si había mucha, todavía estamos conectados al, a un grupo de WhatsApp del, de seguridad pública, pero pues es igual, ósea, pone uno, no sé, manda uno la queja o la denuncia y tardan dos horas en venir o tres horas. Por allá hay mucho, mucho robos, gracias a Dios aquí en esta cuadra no pero por allá por donde están los departamentitos y las casas que están más para allá, este si se les han metido varias veces y le sacan todo, pantallas, por esta cuadra de aquí que es la de lago zolotlan también ha habido robos, y si ha habido veces que si les han metido sustos a las personas porque a veces se meten cuando está la gente adentro

Entrevistadora.- ¿Y con armas?

Sra. S.C.- Pues me imagino que si

Entrevistadora.- Me comentaron también que una señora también se había enfermado, pero no sé, aquí en las casas de atrás, creo que estaba cerca del parque de en medio, que también había tenido complicaciones en la salud yo creo por la...

Sra. S.C.- De ese caso no supe la verdad, no supe, solamente ahí los vecinos más cercanos que yo creo sí, no sabe cómo, no le dieron nombre ni nada

Entrevistadora.- No, pero si me comentaron, porque ya ve que ellos tienen, a un lado del parque está el drenaje y estaba brotando y les pregunte que si ellos no se habían enfermado y me dijeron, no, pero una vecina si duró como un mes en el hospital

Sra. S.C.- De ese caso no supe, pero me imagino que si han de estar mucha gente enferma,

Entrevistadora.- ¿Y venían los de salubridad o quienes se encargaban de eso?

Sra. S.C.- Nunca vino nadie, nada más venían los del sector salud pero a regar lo que es, es como el veneno para que no se haga el mosco, para el mosco del dengue, pues era lo único que le podían echar

Entrevistadora.- ¿Qué departamento era?

Sra. S.C.- Pues son los mismos que se encargan de las fumigaciones, no sé si del sector salud, secretaría de salubridad o algo así, pero si este, estuvo, ahorita ya gracias a Dios ya no hay brotes porque duraron como dos meses, como dos meses que pasaban los camiones para allá y yo decía pues que andarán haciendo y luego ya hasta que supe que estaban conectando el cárcamo, es que si estaba el cárcamo hecho pero no estaba conectado como tenía que estar, entonces, este, ya lo pusieron a funcionar como debía de ser porque si le faltaba, me imagino que si le faltaba inversión de dinero y ahorita ya no ha habido brotes ahorita lo que esta, pues por toda esa agua que se quedó ahí y todo eso, este, los mosquitos, muchos mosquitos porque ya tiene mucho tiempo que no vienen a fumigar ni a echar eso, y si hay mucho mosco, no sé si se dio cuenta? (risas), hay mucho zancudo, yo creo esa sería la única cosa que faltaría, el sistema de drenaje de los parques, no tienen drenaje, toda el agua que cae, si no nos inundamos en las calles ni nada pero toda el agua cae en los parques y aparte dura varios días en resumirse el agua y se hace mucho mosco y aparte como andan removiendo todo lo de los, del canal, yo digo que también por eso salieron más moscos porque quitaron toda la hierba que había en el canal, no sé, lo andan arreglando,

Entrevistadora.- ¿El canal dónde está?

Sra. S.C.- El canal que está aquí luego, luego saliendo, el que está aquí a la salida luego luego

Entrevistadora.- ¿Y ese canal pasa por aquí o no?

Sra. S.C.- Pasa por allá por atrás, sí, pero, si, sí estuvo fuerte la situación de las, de los brotes de las aguas negras, y hubo casa en las que brotaba el agua negra por los contactos de la luz, si, salía, también escurría por ahí, hubo a quienes allá de aquel lado que dicen que porque es el área más baja, se colapsaba de aquel lado, no sé, les brotaba por el resumidero de la regadera, no una cochinidad horrible, yo una vez fui y me di la vuelta por atrás y dije pobre gente, ósea, uno como quiera, yo nunca tuve el brote aquí afuera, nunca, fue allá en el parque, pero ellos lo tenían así, ósea, afuera de que sales a tu banqueta y en el cordón está el regadero de aguas negras en toda la carretera, y yo dije no, esto no, ósea es inhumano, ósea ningún ser humano debe de vivir en esas condiciones, no ósea, y ahí, pues si yo considero que si fue un fraude porque yo anduve con mi mamá en todo el proceso de la compra de la casa y te vendían otra cosa, mi esposo trabajó ahí en Homex, él fue vendedor de casas, él vendió varias casas de aquí (risas), y dice que ellos no

sabían, ósea obviamente tú como vendedor no sabes, a ti te dicen que ofrezcas eso el producto y que lo ofrezcas de tal forma y él lo ofreció así, ósea. En la copia de las escrituras de la casa ahí viene Lote, viene todo el plano del fraccionamiento y vienen las áreas y como estaba todo, ósea, como supuestamente iba a estar distribuido el fraccionamiento totalmente urbanizado

Listado de entrevistas a profundidad

Entrevista a la Sra. A. G. realizada el 30 de Julio del 2014

Entrevista al Sr. J. L. M. realizada el 19 de Julio del 2015

Entrevista al Sr. G.M. realizada el 20 de Julio del 2015

Entrevista a la Sra. L.R.R. realizada el 14 de Agosto del 2015

ANEXO 2

ENCUESTA. CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Nombre del dueño del crédito de vivienda

Profesión _____

Tipo de crédito de vivienda

Fovissste Infonavit Renta

Nombre del crédito: _____

1. ¿Cuánto tiempo lleva habitando su vivienda en el Fraccionamiento Lagos?

2. ¿Por qué eligió su vivienda en el Fraccionamiento Lagos?

3. ¿Está conforme con esta decisión?

Sí No

4. ¿Por qué?

5. ¿Ha pensado en cambiar su lugar de residencia?

Sí No

6. ¿Por qué?

7. ¿Quién cree que deba resolver los problemas en los servicios básicos que presenta el Fraccionamiento Lagos?

El gobierno La Desarrolladora inmobiliaria Homex Los habitantes del fraccionamiento

Fovissste o Infonavit Otro

8. ¿Por qué?