

5. Acceso a la vivienda digna.

El problema de la desigualdad social que enfrenta México tiene una de sus más grandes manifestaciones en el rezago habitacional¹. Al déficit de vivienda nueva se suman otros problemas como la proliferación de asentamientos humanos irregulares, el deterioro del medio ambiente y el crecimiento anárquico de los centros urbanos, entre otros. Todo esto ha conducido a prácticas inequitativas entre diferentes grupos sociales, marginando a la población de escasos recursos a condiciones inhumanas de vida.

La vivienda “es un indicador básico del bienestar de la población, [el cual] constituye la base del patrimonio familiar y es al mismo tiempo, condición para tener acceso a otros satisfactores”.² Se trata de un espacio físico indispensable para que las familias y/o los individuos se establezcan y puedan desarrollar plenamente en la sociedad.

En este sentido, el derecho a disfrutar una vivienda digna se presenta como un derecho humano básico para construir sociedades material y socialmente democráticas. Frente a este reto, el Estado debe garantizar la igualdad de oportunidades en la obtención de una vivienda, así como el mantenimiento de un medio ambiente sustentable capaz de satisfacer las necesidades básicas de los ciudadanos sin comprometer el futuro de las nuevas generaciones.

México, al igual que el resto de los países latinoamericanos, presenta los mismos rasgos con relación al problema de la vivienda, a saber: a) la necesidad de espacios construidos es abrumadora y creciente; b) el llamado sector informal es hoy al gran constructor en América Latina; c) la tasa de urbanización alcanza en América Latina valores comparables a los de las zonas más desarrolladas del planeta, d) el problema no presenta síntomas para la esperanza.³

Frente a este problema, las familias pobres son las más perjudicadas, ya que al no contar con los recursos suficientes para adquirir una vivienda decente, se ven en la necesidad de construir “infraviviendas” en zonas marginales o llevar a cabo procesos de autoconstrucción. Así, la oferta de vivienda popular en nuestro país debe circunscribirse a una estrategia global que establezca alternativas para familias de todos los niveles socioeconómicos. Uno de los problemas al respecto

¹ Por rezago habitacional se entiende el número de viviendas que por sus características de ocupación (hacinamiento) y componentes materiales (deterioro) no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes.

² CONAFOVI, *Rezago Habitacional*, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Secretaría de Desarrollo Social, versión electrónica disponible en <http://www.conafovi.gob.mx/Publicaciones/REZAGO.pdf>, 15 de marzo de 2006.

³ Julián Salas Serrano, *op. cit.*, p. 21.

tiene que ver con el precio del suelo, criterio que determina las decisiones de construir vivienda. El problema en este sentido, radica en que el “suelo es más barato en aquellos lugares en que existe una menor cantidad de inversiones en servicios urbanos en los alrededores. Por lo tanto, los proyectos de viviendas sociales que presentan el mínimo costo son aquellos ubicados en terrenos de la periferia de las ciudades, escasamente dotados de la infraestructura y el equipamiento requeridos”.⁴

En este marco, se propone:

- Establecer una política integral de vivienda que incluya fomento a la inversión para la construcción, financiamiento para la adquisición, dotación de servicios públicos, ordenamiento territorial y respeto a los entornos ecológicos, para que cada familia tenga oportunidad de acceso a una vivienda digna.
- Reformas a la legislación relativa a la vivienda que garantice efectivamente el derecho constitucional de todas las familias mexicanas para que de manera paulatina, puedan tener acceso al suelo y a la vivienda digna.
- Asegurar suelo urbanísticamente apto y vivienda digna para todos.
- Promover la unificación de la normatividad sobre el mercado de suelo y vivienda en propiedad y renta, incluido el informal y popular, en una nueva Ley General de Vivienda, que permita recuperar la promoción de la construcción de vivienda en los organismos del sector público.
- Generar esquemas de inversión a partir de la aplicación de recursos fiscales, el aliento al ahorro social y la inversión de los sectores privado y social.
- Prever mecanismos para facilitar el acceso a terrenos con servicios adecuados y a materiales de construcción a costos accesibles para las familias que por razones culturales o de urgente necesidad opten por recurrir a soluciones de tipo individual.
- Promover la asociación de capital privado, inversión estatal y esfuerzo propio de los sectores demandantes para construir viviendas de interés social y popular.
- Impulsar programas de construcción y autoconstrucción de vivienda, vivienda progresiva y de servicios públicos para abatir el déficit gigantesco de vivienda

⁴ María de la Luz Nieto, *Metodología de evaluación de proyectos de viviendas sociales*, Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social, CEPAL, Santiago de Chile, 1999, p. 8.

y para impulsar esta actividad como fuente generadora de empleo por su efecto multiplicador de la economía.

- Democratizar la organización de las empresas constructoras de vivienda, promoviendo la participación de organizaciones sociales en la formación de cooperativas de profesionales, trabajadores y beneficiarios.
- Coordinación y complementación de recursos. Deben compatibilizarse las políticas de subsidios y de crédito para todos y cada uno de los sectores sociales.
- Orientar el financiamiento hacia la promoción de vivienda popular mediante un programa financiero específico, y de un sistema de renta, ahorro y préstamo para el mismo objeto, dotado de incentivos y subsidios.
- Modificar las reglas de operación del sistema bancario y financiero y del sector público y privado de vivienda, para hacer accesible el crédito a todos, incluyendo al sector de no asalariados.
- Aplicar estrictamente los fondos del INFONAVIT y FOVISSSTE para la adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda y evitar su desvío para subsidiar las pensiones.
- Transparentar los recursos del INFONAVIT, impidiendo la manipulación financiera y la canalización de los recursos a favor de grupos empresariales y empresas de los líderes sindicales y funcionarios.
- Articular una política social integral y coordinada que incluya medidas tendentes a reducir la dispersión demográfica mediante una mejor planificación del desarrollo local y regional.
- Combatir la pobreza mediante el desarrollo de ciudades medias, de manera que los beneficios del desarrollo tengan una mejor distribución regional.
- Reactivar el Programa de Desarrollo de las Ciudades Medias con el objeto de lograr la desconcentración industrial, comercial y de servicios de los grandes núcleos urbanos.
- Crear centros de atención vecinal que brinden apoyos didácticos a la niñez y a la juventud, atención a niños y niñas con problemas especiales y maestros que ayuden en la realización de tareas.

- Crear centros recreativos, culturales, de apoyo extra escolar y de atención ciudadana.
- Revitalizar la inversión en infraestructura urbana y carretera.
- Crear un programa de autoconstrucción a través de organizaciones no gubernamentales (ONG) y cooperativas.
- Establecer en los planes de desarrollo urbano la creación de reservas territoriales para vivienda popular.
- Impulsar y aplicar una normatividad rigurosa, que defina, entre otros, el tamaño mínimo aceptable de las viviendas y el tamaño de los conjuntos habitacionales.
- Instrumentar políticas específicas orientadas a la integración de los asentamientos irregulares.
- Promover una Ley de Ordenamiento Territorial que regule el crecimiento urbano y establezca normas para el acceso a la tierra y a los servicios, a la vez que regule aspectos centrales del mercado inmobiliario en esas áreas y establezca claramente las competencias ministeriales, municipales y privadas.
- Desarrollar Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, debidamente coordinados en su formulación y en sus procedimientos y estrictamente controlados por el Congreso de la Unión.
- Con la participación de organismos públicos y privados, impulsar políticas coordinadas e integrales dirigidas a apoyar a las familias que viven en asentamientos irregulares, para que puedan superar la situación de pobreza crítica en que se encuentran.
- Estimular la acción de los municipios, mediante la habilitación de recursos técnicos y económicos y la cooperación con organizaciones de la sociedad civil, para la definición e instrumentación de esas políticas integrales.