

Vivienda digna y suficiente

La vivienda adecuada es una necesidad básica de las familias y los individuos, un derecho humano y social consagrado en la Constitución, y una condición para garantizar los derechos a la alimentación y la salud. Al mismo tiempo, es una parte sustantiva e inseparable del desarrollo urbano. La vivienda ocupa la mayor parte del suelo urbano y para que cumpla su función social depende de la disponibilidad de infraestructura y servicios públicos: vialidad y transporte, agua y drenaje, electricidad y otros energéticos, educación, salud y recreación.

La penuria cuantitativa y cualitativa de vivienda ha sido una de las constantes del proceso de urbanización vivido por el país desde mediados del siglo pasado, lo cual la ha colocado como uno de los factores más importantes de organización y movilización ciudadana y de conflicto político. Todo ello coloca a la vivienda en el centro de los problemas a enfrentar por el Estado y la sociedad mexicanos en la construcción de un nuevo proyecto de nación.

En la actualidad, las dos terceras partes de los nuevos hogares que se forman en México se ven excluidos, por su nivel de ingreso o la precariedad de su empleo, de los programas públicos de adquisición de vivienda de interés social.

En las ciudades, la mayor parte de ellos se encuentran orillados a la auto-producción de sus viviendas, durante largos años, muchas veces sin normas mínimas de seguridad y habitabilidad, en asentamientos altamente precarios, ilegales o irregulares, sin servicios y en lugares con graves problemas medioambientales, de accesibilidad y riesgo. Los demás, en el marco de una escasez crónica de oferta de vivienda en renta, alquilan a precios especulativos, ya sea viviendas en lugares centrales con numerosos tugurios, cuartos en colonias populares periféricas, o viviendas de interés social adquiridas por acaparadores que trafican con el subsidio público.

En el campo, la situación de la vivienda es más deplorable aún, por lo precario de su construcción: --espacio insuficiente y hacinamiento, materiales inadecuados y falta de equipo--, la carencia o mala calidad de la infraestructura y los servicios básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica, y la ausencia o mala calidad de los servicios sociales de educación y salud en los miles de pequeñas localidades rurales dispersas. Además, no existen políticas gubernamentales adecuadas y suficientes de vivienda y equipamiento para enfrentar esta situación.

La política habitacional, asimismo, se inscribe dentro de las políticas privatizadoras muchas veces inducidas por instancias internacionales que promueven el abandono de la acción pública, en pro de un "Estado facilitador" de la iniciativa de los particulares. Se deja a las fuerzas del mercado la oferta de suelo para vivienda y a los desarrolladores inmobiliarios capitalistas la oferta habitacional, limitándose los organismos nacionales de vivienda a ofrecer servicios financieros para la población solvente. Esta orientación de la política urbana es excluyente, genera condiciones habitacionales inhumanas y desequilibrios urbanos y medioambientales insostenibles.

La transición demográfica en la que se encuentra el país, además de generar importantes necesidades de empleo, produce una creciente demanda de suelo urbano y de vivienda, debido al fuerte incremento en la formación de hogares. Durante los próximos treinta años, mientras la población crecerá en un 26.5%, los hogares lo harán en un 88.5%; lo que implica construir del orden de 20.5 millones de viviendas de aquí al año 2030. En promedio, se requerirán anualmente 720 mil nuevas viviendas, además de los espacios para la producción y el comercio, los equipamientos y servicios indispensables para un crecimiento urbano integral. En las principales ciudades del país, la satisfacción de esta demanda implicará la urbanización de alrededor de 450 mil hectáreas, más de la mitad de la superficie actual del sistema urbano nacional.

La lucha contra la pobreza, por la equidad distributiva y la inclusión social pasa por el mejoramiento sustancial de la habitabilidad y las condiciones materiales de vida en las viviendas rurales y urbanas y en las colonias o localidades donde se ubican.

Una política habitacional incluyente no puede limitarse a la construcción de unidades nuevas; debe incluir integralmente la reutilización, ampliación, mejoramiento o conservación de las viviendas existentes, creando instrumentos financieros, de comercialización de materiales, instancias de asesoría técnica y esquemas de financiamiento adecuados, sobre todo en el caso de los sectores populares.

Debe impulsarse **una política habitacional alternativa**, que reconozca que **la vivienda es, antes que una mercancía, una necesidad básica y un derecho humano** de toda persona a un lugar donde vivir dignamente. Este derecho incluye la disposición de infraestructura y servicios públicos que garanticen el acceso a otros derechos como a la alimentación, la educación y la salud, y aseguren la habitabilidad del entorno. La política habitacional debe incluir, por tanto, el adecuado ordenamiento de su entorno y la disposición en él de estos satisfactores.

Para ello, habrá de revertirse la excesiva desigualdad en la distribución de los recursos, que privilegia los programas de vivienda terminada para una minoría solvente, en detrimento de los programas de vivienda progresiva a los que pueden tener acceso la mayoría empobrecida de la población. Asimismo, el actual sistema de subsidios para la vivienda debe revisarse radicalmente con

el fin de **otorgar subsidios progresivos**, inversamente proporcionales al ingreso de la población beneficiaría.

La acción habitacional de todos los actores involucrados debe estar estrechamente vinculada a la planeación territorial y medio ambiental así como con la obra pública. La estrategia consiste en **rescatar el papel de promotor de vivienda del Estado mexicano**, sin el cual se pierde toda posibilidad de vincular la acción habitacional con el desarrollo social, económico, territorial y urbano. Pero el derecho a la vivienda implica, a su vez, el derecho de la población a participar en la elaboración y ejecución de las políticas que conciernen a este derecho fundamental.

La acción habitacional de los organismos públicos de vivienda debe descentralizarse, reconociendo las particularidades estatales y municipales. Es urgente recuperar la función de promoción en la producción de suelo urbano y vivienda que han tenido en el pasado varios institutos estatales del sector.

Para apoyar el acceso de las familias con ingresos inferiores a tres salarios mínimos a una vivienda digna es indispensable **modificar los esquemas financieros prevalecientes** y complementarlos con subsidios. Un sistema de financiamiento y asesoría a la promoción social de vivienda permitirá articular entre sí un conjunto de acciones (y de actores) concurrentes a apoyar el desarrollo ordenado de asentamientos populares y/o de conjuntos habitacionales de bajo costo, mediante: a) la oferta legal de suelo para los pobres; b) la fijación de subsidios, progresivos y transparentes; c) exenciones fiscales para los adquirientes de lotes y viviendas con ingresos inferiores a tres salarios mínimos; d) el reconocimiento y apoyo a organizaciones sociales, cooperativas, ose, instituciones de profesionistas y académicas dedicadas a la producción social del hábitat.

La creación de un programa financiero para la vivienda popular deberá vincularse con **sistemas descentralizados y autogestivos de ahorro y préstamo**, que gocen de incentivos y apoyos gubernamentales especiales, con el objeto de captar las sumas multimillonarias que, por el momento, centenares de miles de colonos entregan a "fraccionadores" clandestinos, funcionarios agrarios corruptos, comisariados ejidales y "líderes".

El derecho a la vivienda no es sinónimo de derecho a la propiedad de la misma. Tiene que diseñarse una política alternativa que promueva la **conservación y el incremento del actual parque habitacional en renta**, sobre todo en colonias populares para los estratos de bajos ingresos, particularmente en las ciudades con mayores flujos de migrantes (ciudades fronterizas y polos turísticos).

El mejoramiento y ampliación de la vivienda campesina, o su sustitución si es necesario, y el ordenamiento y dotación de infraestructura y servicios sociales de buena calidad, debe formar parte

integral de una política de largo plazo para garantizar el derecho a la vivienda digna y suficiente, pues los campesinos e indígenas son sujetos de él.