

La vivienda de interés social en el estado de Sinaloa: el caso del Infonavit

ENRIQUE PEREZCASTRO GÜÉMEZ

Introducción

Este artículo se refiere al problema de la vivienda de interés social para las clases populares asalariadas con trabajos temporales y para la población que transita en la economía informal y que, por las variaciones económicas del país, cae cada vez con más frecuencia en el subempleo. El mercado urbano resuelve las necesidades de las clases altas, se apropia las mejores tierras y medios ambientes de la ciudad y aumenta el valor del resto.

En estos términos, la llamada vivienda de interés social trata de resolver una parte de las necesidades de la clase obrera; si bien lo hace con un sinnúmero de problemas, porque nunca ha estado a la par de las demandas, resuelve una parte de los requerimientos a través de los organismos institucionales que para ello existen.

El problema grave presenta dos vertientes; primero, que se insiste en trasplantar esquemas de solución de países desarrollados, donde el concepto *casa* es un todo acabado y adquirido con suficiente poder de ahorro y de pago. El segundo es que existe una población demandante que, al no tener un empleo fijo ni un

salario determinado, no se encuentra en la economía formal ni es sujeto de beneficios sociales como el IMSS y el Infonavit, y tampoco de crédito bancario.

El primer punto trata de las viviendas que produce el sector oficial, y el segundo, contra lo que pudiera pensarse, se refiere a grupos de familias que resuelven por sí mismas su problema sin necesidad de planes, programas ni presupuestos especiales, incluso sin el reconocimiento de las autoridades.

La forma en que este segundo grupo resuelve su problema de vivienda se observa en la estructuración de cinturones de miseria en las zonas periféricas de las manchas urbanas: áreas sin servicios, vialidades ni equipamiento básico como escuelas y hospitales, con una densidad extremadamente baja, con casas de cartón y madera, con mujeres transportando agua en ocasiones desde varios kilómetros de distancia del hogar, contaminando el medio ambiente con descargas de aguas negras a cielo abierto en arroyos y barrancas, con un grado altísimo de inseguridad y con una imagen urbana deplorable no únicamente para ellos, sino para toda la sociedad; pero aun

así resolviendo el problema de habitar con los pocos medios a su alcance y, en el mejor de los casos, ante la indiferencia de autoridades, constructores y promotores.

Antecedentes

La vivienda tiene un significado especial para los mexicanos por ser el patrimonio familiar por excelencia y el lugar donde habitan, se reproducen, adquieren valores y educación las actuales generaciones. De acuerdo con la Constitución, todo mexicano tiene derecho a una vivienda con servicios e infraestructura urbana y en condiciones de ser habitada sin riesgos ni hacinamiento.

Sin embargo, históricamente la demanda de vivienda no ha sido atendida adecuadamente por la oferta, ya que ésta ha sido parcial y con estándares que no corresponden a los códigos culturales ni a los niveles de ingreso, por lo que se arrastra un déficit importante. Para cubrir esta necesidad se han instrumentado diversas políticas que no han tenido los resultados que se esperaban pero que han contribuido a disminuir el problema.

Las cifras del INEGI para el estado de Sinaloa revelan que en 1995

El autor es consultor privado.



existían 509 297 viviendas, de las cuales 337 280 contaban con servicios de agua entubada, drenaje y energía eléctrica. Si se supone que aproximadamente el 70 por ciento de ellas son urbanas, existen 121 096 que requieren la introducción de algún servicio. En términos de materiales el 16.23 por ciento de las viviendas sólo presentan piso de tierra, 13.89 por ciento tienen muros de material precario, 22.63 por ciento muestran materiales precarios en techos y el 13.97 por ciento no cuentan con baño. Esto muestra que aproximadamente el 30 por ciento de la vivienda del estado requiere algún tipo de reparación para alcanzar estándares aceptables para habitarlas.

Diagnóstico

La población del estado de Sinaloa ha tenido un crecimiento acelerado y se ha concentrado en los principales núcleos urbanos como resultado de una fuerte tendencia migratoria desde las áreas rurales hacia las ciudades.

El panorama que presenta la entidad es el siguiente: 1) Carencia de re-

servas territoriales para hacer frente al crecimiento de la demanda de desarrollos habitacionales. 2) Irregularidad en la tenencia de la tierra, al darse el desarrollo en zonas ejidales. 3) La población que emigra a las ciudades se asienta en las periferias de las manchas urbanas. 4) Falta de servicios públicos e infraestructura en las zonas habitacionales populares. 5) Falta de oferta de vivienda adecuada para las capas sociales con menores ingresos y menor capacidad de compra. 6) Escasa adopción de nuevas tecnologías y sistemas constructivos que abaraten la vivienda. 7) Falta de financiamiento adecuado

(bajo interés bancario) para desarrollos habitacionales populares. 8) Hacinamiento y gran cantidad de personas habitando en condiciones insalubres. 9) Legislaciones urbanas que no permiten nuevas modalidades de desarrollos habitacionales. 10) Vivienda construida con materiales de construcción inadecuados. 11) Falta de una política específica de autoconstrucción de vivienda. 12) Disminución paulatina del tamaño de la vivienda en metros cuadrados de construcción. 13) Costos crecientes de los materiales de construcción para vivienda, servicios urbanos e infraestructura. 14) Existencia de vivienda construida con materiales de construcción de mala calidad. 15) Existencia de desarrollos de vivienda cerca de zonas de peligro: áreas industriales propensas a explosiones, contaminación, tránsito excesivo o pesado, en cauces de arroyos, en zonas inundables. 16) Asentamientos en terrenos no aptos para el desarrollo urbano. 17) Prototipos de vivienda no aptos para la idiosincrasia del sinaloense.

De acuerdo con datos del Instituto de Vivienda del Estado (INVIES) se tiene un déficit anual de 18 949 viviendas; a éste se suma el déficit acumulado, que es de 131 073, en el cual se incluyen las viviendas que requie-

Localidad	Viviendas	Porcentaje
Culiacán	8 881.00	46.87
Mazatlán	3 361.00	17.74
Los Mochis	2 771.00	14.62
Guasave	1 635.00	8.63
Guamúchil	563.00	4.55
Resto del estado	1 438.00	7.59

FUENTE: Instituto de Vivienda del Estado (INVIES).

Déficit acumulado de vivienda, 1998

	Vivienda digna		Mejoramiento		Vivienda nueva		Totales
	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural	
<i>Zona norte</i>	3 500	24 148	1 359	8 521	5 738	11 852	55 118
Ahome	2 060	5 289	959	2 464	2 771	2 842	16 385
El Fuerte	88	4 168	28	1 430	143	1 627	7 484
Choix	99	2 775	43	1 073	55	403	4 448
Guasave	529	5 526	142	1 515	1 635	3 833	13 180
Angostura	59	778	22	673	81	478	2 091
S. Alvarado	581	355	89	133	863	355	2 376
Mocorito	20	1 680	6	567	105	1 015	3 393
Sinaloa	64	3 577	70	666	85	1 299	5 761
<i>Zona sur</i>	2 430	4 652	629	3 126	3 705	4 162	18 704
San Ignacio	59	964	118	1 693	67	451	3 352
Mazatlán	2 259	532	441	103	3 367	1 641	8 343
Concordia	12	657	42	199	109	493	1 512
Rosario	75	1 100	8	164	-246	743	1 844
Escuinapa	25	1 399	20	967	162	834	3 407
<i>Zona centro</i>	4 297	17 301	2 799	16 085	9 718	7 051	57 251
Badiraguato	27	1 518	59	3 165	90	595	5 454
Culiacán	3 767	9 279	2 434	5 980	8 881	2,686	33 027
Navolato	479	4 980	280	4 622	681	2,849	13 891
Elota	18	740	13	694	66	657	2 188
Cosalá	6	784	13	1 624	-3	264	2 688
Estado	10 227	46 101	4787	27 732	19 161	23 065	131 073

Nota. Para fines de este trabajo, la categoría "vivienda digna" está referida a la que requiere de un mejoramiento importante por el tipo de material de construcción empleado; la categoría "mejoramiento" comprende a la vivienda que requiere ampliación y que no está muy deteriorada, y por último, la "vivienda nueva" se refiere a la que se va a crear.

FUENTE: INVIES.

ren mejorar sus características físicas y contar con los servicios urbanos indispensables.

El caso específico de la vivienda de interés social

Los datos del INEGI revelan que en 1995 Sinaloa tenía una población ocupada de un millón 289 586 personas, de la cual 265 548 aportaban al IMSS; por otro lado, el Infonavit ha construido en el estado 50 mil viviendas, lo que representa el 18.8 por ciento de los asegurados, y genera el 81.20 por ciento de la vivienda de interés

social que se produce en la entidad.

Sin embargo, la oferta del Infonavit se ha centrado en el grupo de ingresos que van de tres a cuatro salarios mínimos; ello significa que la oferta se polariza en los acreditados con montos altos y un gran número de créditos bajos no se ejercen por falta de una oferta adecuada.

Aspecto contextual

La solución del problema de la vivienda requiere no únicamente pensar en él en forma intrínseca y aislada, sino atender todas las variables que

inciden en él de una u otra manera. Los elementos que se deberán plantear para resolverlos como partes integrantes de la vivienda son los siguientes:

Suelo urbano

El suelo es la base de sustentación de la vivienda. Por ello es necesario contar con suficiente reserva territorial de acuerdo con el plan de desarrollo de cada ciudad, de manera que se le pueda abstraer de la especulación urbana y que se puedan realizar programas de vivienda de interés social a precios



bajos y con modalidades que abaraten la producción de vivienda dentro de la estructura de servicios y equipamiento que ofrece la ciudad.

Desarrollo urbano

La vivienda representa entre 60 y 70 por ciento del desarrollo de la ciudad; si se descuenta el 10 o 15 por ciento que se considera de clase media y alta, la vivienda de interés social impacta al 50 por ciento del desarrollo urbano; una política de vivienda no puede desatender este aspecto. Los aspectos principales que se deberán tomar en cuenta en este punto son: 1) expansión urbana; 2) densidad; 3) equipamiento; 4) transporte, y 5) imagen urbana.

Tecnología

La vivienda de interés social requiere el uso de nuevas tecnologías que permitan abaratarla, hacerla más eficiente y minimizar los requerimientos de mantenimiento.

Integración social

Es importante que el acreditado participe en el proceso de producción de su vivienda y no únicamente se le dé trato de comprador ajeno.

Conceptualización

El problema de la vivienda puede resultar demasiado complejo y aparentemente sin solución integral si no se consideran sus particularidades. Tratar su déficit con soluciones tipo Infonavit o FOVI no resuelve el problema, ya que este tipo de vivienda cuesta alrededor de 150 000 pesos y se aplica a personas que tienen un empleo formal o son sujetos de crédito ante una institución bancaria. Por ello se requiere una solución diferenciada para cada grupo demandante en un concepto distinto al de vivienda: de hábitat, que especifique para cada grupo sus características especiales de demanda de acuerdo con sus capacidades económicas y de crédito.

Según datos de INVIES las personas dedican entre 25 y 30 por ciento de sus ingresos para vivienda nueva; ello permite estimar el monto que mensualmente se puede pagar. Asimismo, la experiencia del programa especial de pie de casa para los grupos más pobres del FOVI permite apreciar que se requiere que el 36 por ciento de las viviendas cuesten 64 500 pesos, 12 por ciento abajo de 50 000, 32 por ciento 130 000 y para el 6 por ciento se tendría que pensar en otro sistema.

Además, se debe considerar a las personas no asalariadas, subempleadas o en la economía informal, las cuales –de acuerdo con la experiencia del ciclo invasión - regularización por CORETT– pueden desembolsar cantidades importantes de dinero aun cuando no sean sujetos de crédito formal. Este grupo incluye más del 20 por ciento de la población asalariada, así como los no salarios. Aquí se requiere que el gobierno apoye programas de tierra urbana con servicios básicos pero integrados totalmente a la estructura y los servicios de la ciudad, lo que implica tener tierra apartada de la plusvalía y el sobreprecio que da el mercado, si

Proporción del ingreso que se destina a vivienda nueva			
PEA	%	Capacidad de pago mensual	Capacidad de pago anual
No recibe ingreso	6		
Menos de 1 salario mínimo	12	275	3 300
De 1 a 2 salarios mínimos	36	413	4 956
Más de 2 hasta 5	32	964	11 568
Más de 5	9	1 377	16 524
No especificado	4		

FUENTE: Elaborado con base en datos del INVIES.

bien ello obliga a que dichos programas se alejen de la ciudad por sus altos costos.

En el caso del Infonavit sería necesario un sistema de apoyo que otorgue mayor puntuación al ahorro voluntario de los derechohabientes que no califiquen de acuerdo con las variables del sistema de crédito actual.

De esta manera, de acuerdo con la capacidad económica de cada habitante los fondos deben responder con características diferenciadas; una primera clasificación sería la siguiente: 1) fraccionamientos de vivienda de interés social con servicios de agua, drenaje y energía eléctrica, pavimentación de empedrado y pies de

casa; 2) fraccionamientos de vivienda de interés social con los servicios anteriores, pavimento mixto y vivienda terminada en etapas a partir de pie de casa y hasta vivienda terminada, y 3) fraccionamientos de viviendas de interés social tradicionales con todo terminado.

Cada fraccionamiento puede contar con pie de casa con el concepto de cuarto redondo hasta vivienda semiterminada; los materiales van desde los tradicionales de concreto y tabique hasta soluciones de lámina galvanizada y madera. Se propone otorgar apoyo a la autoconstrucción, como regalar los proyectos arquitectónicos con etapas de desarrollo y ofrecer paquetes de materiales a través de bancos de materiales para evitar el sobreprecio de la compra al menudeo.

Asimismo, es necesario cuidar la densidad con el objeto de no subutilizar la tierra urbana; de igual manera, se requiere cuidar el medio ambiente y la imagen urbana para evitar su degradación, así como los cinturones de miseria. Estas soluciones permitirían su integración equilibrada a las redes de infraestructura, vialidad y transporte de la ciudad.

En el caso específico de los fondos de vivienda se propone que las soluciones de vivienda terminada con las características que pide Infonavit se flexibilicen y se estudien soluciones de pies de casa con características de vivienda progresiva; asimismo, que se ofrezcan alternativas con base en materiales regionales que abaraten las viviendas.

EL TRIMESTRE ECONOMICO



COMITÉ DICTAMINADOR: Alejandro Castañeda, Pablo Cotler, Fausto Hernández Trillo, Raúl Livas, Rodolfo de la Torre, Alejandro Werner. CDNSEJO EDITORIAL: Edmar L. Bacha, José Blanco, Gerardo Bueno, Enrique Cárdenas, Arturo Fernández, Ricardo French-Davis, Enrique Florescano, Roberto Frenkel, Kevin B. Grier, Ricardo Hausmann, Alejandro Hernández, Albert O. Hirschman, Hugo A. Hopenhayn, David Ibarra, Felipe Larrain, Francisco Lopes, Guillermo Maldonado, Rodolfo Manuelli, José A. Ocampo, Joseph Ramos, Luis Ángel Rojo Duque, Gert Rosenthal, Francisco Segasti, Jaime José Serra, Jesús Silva Herzog Flores, Osvaldo Sunkel, Carlos Tello, Sweder van Winjberger.

Director: Rodolfo de la Torre. Subdirector: Raúl Livas
Secretario de Redacción: Guillermo Escalante A.

Vol. LXVI (2)

México, Abril-Junio de 1999

Núm. 262

ARTÍCULOS

- José Romero** *El holocausto y su secuela: La Revolución Mexicana de 1910*
- Jaime Sempere** *Una justificación del ingreso básico fundamentada en la eficiencia*
- Liliana Meza González** *Cambios en la estructura salarial de México en el periodo 1988-1993 y el aumento en el rendimiento de la educación superior*
- Mariano Rojas y Luis Alejandro Rojas** *Costo de transacción y discrecionalidad en la asignación del crédito preferencial en México*
- Gustavo López Cortés y P. N. Snowden** *La banca mexicana, de la privatización a la intervención. Una perspectiva del AED, 1982-1996*

NOTAS Y COMENTARIOS

- Eduardo Turrent Díaz** *Ortiz Mena: El desarrollo estabilizador y su principal artífice*

DOCUMENTOS: Comunicado Oficial del Consejo InterAcción

EL TRIMESTRE ECONOMICO aparece en los meses de enero, abril, julio y octubre. La suscripción en México cuesta \$180.00. Número suelto \$60.00. Número suelto atrasado \$40.00. Disquetes con el índice general (por autores y temático) de los números 1-244, \$26.00 (4.49 dls.)

Precios para 1999 (dólares)

	Suscripciones	Números sueltos	
		Del año	Atrasados
Centroamérica y el Caribe	70.00	20.00	10.00
Sudamérica y España	90.00	30.00	20.00
Canadá, Estados Unidos y resto del mundo	120.00	33.00	20.00

Fondo de Cultura Económica, carretera Picacho Ajusco 227, Col. Bosques del Pedregal, 14200 México, Distrito Federal. Suscripciones y anuncios: teléfono 52 27 46 70, eñora Irma Barrón.

Correo electrónico (E-mail): trimestre@fce.com.mx

Página del Fondo de Cultura Económica en Internet: <http://www.fce.com.mx>