

### La política de vivienda en México: Una reflexión sobre su aplicabilidad.

El acceso a la vivienda digna se ha convertido en uno de los aspectos de mayor preocupación y demanda por parte de la población mexicana. Durante años, la falta de estímulos a la inversión para la construcción de casas-habitación, así como la existencia de una normatividad compleja y tardada frenaron el desarrollo habitacional en todo el país. Esta situación acentuó el de por sí ya rezagado déficit de vivienda que había provocado la falta de créditos accesibles y el acelerado crecimiento de la población mexicana, sobre todo en zonas urbanas.

En el año 2000 se calculaba que en nuestro país existía un déficit de aproximadamente 4 millones de viviendas, lo que significaba que, por lo menos, una de cada cuatro familias (más o menos 16 millones de personas) carecían de casa propia, teniendo que destinar entre el 30 y el 50% de sus ingresos a este concepto.

Sin embargo, gracias a un ambicioso plan impulsado por el gobierno del presidente Vicente Fox para proporcionar créditos hipotecarios accesibles a los trabajadores y otorgar importantes estímulos a los inversionistas, en los últimos cinco años hemos visto un sorprendente auge de la construcción de casas habitación en todo el país. Hasta octubre del año pasado, se habían entregado más de un millón de créditos para casa o departamento, lo que equivalía en ese año a financiar cada día a 1200 nuevos espacios habitacionales (85% más que en el sexenio pasado).

La meta fijada por el presidente Fox fue incrementar el número de créditos hipotecarios concedidos anualmente de 350 mil que se otorgaron en el 2000 a 750 mil para el próximo 2006, la mayoría de ellos destinados a la clase trabajadora de México a través de las instituciones de vivienda del gobierno: el Infonavit en el caso de los trabajadores que laboran en el sector privado y el Fovissste para los empleados de sector público.

---

El carácter inédito de las acciones emprendidas y los resultados positivos alcanzados en la promoción de la vivienda, ha merecido un elogioso reportaje del influyente diario norteamericano The New York Times, en su edición del 4 de enero de 2005. De acuerdo con analistas financieros citados por el rotativo, "nunca se había visto un plan inmobiliario como el de México, se trata de un modelo único que ha sido extremadamente exitoso".

De la misma manera, funcionarios del Banco Mundial reconocieron que el país está logrando "un balance entre los intereses de la demanda social y la sustentabilidad financiera".

Es así que, por primera vez, el sector de la vivienda permanece como una constante en el discurso del presidente de la República, aunque falta mucho por hacer para poder hablar de una política de Estado en la materia.

La política de vivienda debiera ser producto de la congruencia de las políticas del estado. En México, el fenómeno es que esta aseveración es Contraria a la racional; es la excepción que confirma la regla. La política de vivienda ha venido siendo bien impulsada desde las altas esferas del poder, aunque en otras muchas materias no exista una política de estado, o por lo menos que sea tan evidente como en nuestro sector.

Hoy contamos con entidades financieras sumamente eficiente y con desarrolladores de vivienda que han sabido asumir su compromiso con el país de manera por demás responsable, con elementos y procesos constructivos, que permiten acelerar los tiempos y ahorrar recursos a favor de los compradores de vivienda.

Sin embargo, primero debe haber congruencia entre los

---

actores. Los institutos de financiamiento a la vivienda están demostrando que se pueden tener cuentas y reglas claras, procesos escrutados frente a la exigencia de transparencia y viabilidad financiera, al haber logrado impulsar una cultura de pago, que en México empezaba a perderse cifras y más entorno a la vivienda en México, pocas de ellas coinciden. Éste es uno de los grandes problemas de nuestro sector: el no contar con estadísticas puntuales hacen cada vez más difícil la posibilidad de fondeo.

El dinamismo del sector es notable; a pesar de los muchos rezagos que siguen existiendo, los empresarios de vivienda siguen demostrando que son capaces de sortear toda clase de irregularidades, seguimos sufriendo la excesiva burocracia, en donde la cantidad de trámites hacen que los proyectos de vivienda se retrasen afectando así los márgenes de utilidad y, por supuesto, encareciendo el producto para los consumidores finales.

El desorden en el desarrollo urbano sigue creando graves conflictos. Hemos comentado muchas veces que, al hacer vivienda se está desarrollando ciudades y que para ello es necesario que la vivienda vaya a lugares en donde se cuenten con la capacidad de absorberlas, es decir, en donde existan infraestructura, donde el presidente municipal no pretende imponer sobre costos a los desarrolladores y en donde la gestión del gobierno municipal sea congruente con las facilidades que quienes hacen vivienda necesita.

Los esfuerzos de todo el sector deberán verse reflejados en un México, en donde las oportunidades sean mucho mayores que en el pasado, en un país en donde existan congruencia entre la competitividad que podrían generar las ciudades y la belleza de la arquitectura, que debidamente planeada harán que los hombres y las mujeres deseen comportarse como ciudadanos comprometidos con sus comunidades. Es bien sabido que la belleza arquitectónica incide en el mejor comportamiento de las personas y además las invita a cuidar y defender su entorno.

Uno de los mayores problemas en el país tiene relación con la falta de civilidad ciudadana.

---

En ello, los desarrollos de vivienda tienen por hacer. La basura no estaría en las calles si existiera basurero, el transporte no sería tan anárquico si existieran paraderos, el comercio informal no tendría lugar si existieran locales comerciales dentro de las unidades habitacionales, y como los ejemplos anteriores podrían citar una lista casi interminable de aspectos que harían de nuestro país un mejor lugar para vivir.

Todo lo anterior debería surgir de políticas integrales de vivienda, en las que debería participar tanto la iniciativa privada como el sector público. Cuando hablamos de políticas públicas, nos referimos a la instauración de modelos que surjan del consenso con todos los actores, no de imposiciones paradigmáticas, ni de modelos piloto, que solo muestran la timidez con que intenta resolverse los problemas de fondo.

Algunas veces pareciera que el gobierno federal, más que conocer la relevancia de la vivienda, ha sido llevado por inercia y que han sido los empresarios de este sector quienes han sido capaces de poner en la agenda nacional este tema y darle la preminencia que este merece. El sector es verdaderamente pujante, y esto se pone de manifiesto cuando viajando por nuestro país, vemos las ciudades creciendo con hogares que albergan el presente que algún día nos fue prometido.

La política en nuestros días no solo se refiere a las polis, es decir a la ciudad o a la naturaleza, funciones, división de poderes o formas de gobierno en el sentido aristotélico, si no que la hemos convertido en un adjetivo calificativo para poder describir las acciones necesarias para poder impulsar modelos que contribuyan con la ciudadanía a generar prosperidad.

La política de vivienda debería crear instrumentos que permitan congruencia entre lo que se quiere y lo que se necesita, pero que también asegure a los ciudadanos tanto la posibilidad de contar con una vivienda, como que ésta se encuentre situada en un entorno que permita el desarrollo de los individuos.

Se trata de lograr acuerdos entre los diferentes actores, haciéndolos participar en la creación de esquemas que favorezcan las probabili-

---

dades de tener éxito. No se concibe la política de vivienda sin la participación de las autoridades municipales, sin legisladores, sin los intermediarios financieros, los constructores y los desarrolladores, y en este momento algunos de ellos, lamentablemente parecen estar desarticulados.

Generar una política de estado tiene que ver con agrupar las ideas de todos los actores sociales, políticos empresariales, sindicales, financieros, académicos, y crearles un espacio para la discusión y análisis, pero, sobre todo, tiene que ver con dejar establecidas las reglas que aseguren el futuro, que permitan que tengamos reglas claras y que éstas no cambien, como ha venido siendo hasta ahora, cada vez que un funcionario público amanece con alguna idea grande.

Se dice en política que el buen político es aquél que entre el mal menor y mal mayor, escoge siempre el mal menor; siendo así tenemos políticos formidables, pero que olvidan que la suma de males menores, sin duda se convertirá en el mayor de los males.

Existe por ahí la insana intención de una nueva ley de vivienda. Se trata de una iniciativa que por lo menos esté generando que los inversionistas del sector adviertan nuevamente cambios en esta materia y que se retraiga. ¿Necesitamos una nueva ley de vivienda? ¿De verdad eso creen quienes nos gobiernan? me parece por lo menos ridículo que a estas alturas en que la vivienda es una de las actividades que mejor se comportan en la economía y que más se promueven la inversión, se esté experimentando para ver si caben una reglamentación en la que algunos funcionarios dejen asegurado permanencia o por lo menos crean que dejarán algo para México.

Este deseo de transcendencia, que en realidad se trata de una soberbia inmensa, podría dejar muy golpeado al sector vivienda, pero ¿quién se atreverá a señalarlo? Hay que reconocer que mientras las cámaras y asociaciones sigan con la actitud de absoluta sumisión a los gobernantes en turno, en este país seguirá siendo planeado por quienes menos saben. También debe señalarse que la ineficiencia es uno de los grandes males de mayor actualidad, funcionarios ineficientes, ciudades ineficientes, políticas ineficientes, mientras los que saben, siguen callados esperando no ser condenados por su silencio. Al parecer, es cierto que la democracia ha sido el paso de unos cuantos corruptos a unos muchos ineptos.