

PROBLEMAS DEL ESTADO EN MATERIA DE VIVIENDA

José Luis STEIN VELASCO

SUMARIO: *Introducción. I. Crecimiento demográfico desmedido. II. Migración descontrolada. III. Sistema financiero ineficaz. IV. Legislación inadecuada. V. Sistema administrativo deficiente.*

INTRODUCCIÓN

En el contexto de las prioridades nacionales, la respuesta al problema de la vivienda constituye un reto fundamental para todos los mexicanos.

La falta de viviendas para nuestro pueblo ha provocado hacinamientos humanos donde la familia difícilmente se puede desarrollar como tal y donde las condiciones habitacionales distan lejanamente de tener niveles de dignidad. Sin duda alguna esta situación tiene un efecto negativo para el desarrollo de México, y se presenta como una generadora de problemas y conflictos sociales de diversa naturaleza y alcance.

La lucha para que el pueblo de México tenga una vivienda digna y decorosa debe ser considerada con gran profundidad y seriedad. Por ello resulta necesario establecer —dentro del programa de modernización del país, que promueve el presidente Carlos Salinas— acciones y mecanismos concertados entre los sectores público, privado y social, a través de los cuales se puede enfrentar con eficiencia y eficacia el reto de la falta de habitación y que ellos sean incorporados en un ordenamiento jurídico sencillo de entender y aplicar tanto por los particulares como por las autoridades. En este quehacer es indispensable la adopción de medidas concretas, coherentes y viables para aplicarlas contra las causas reales del problema.

Entre los elementos que dan lugar al problema habitacional sobresalen los siguientes;

- A) Crecimiento demográfico desmedido
- B) Migración descontrolada
- C) Sistema financiero ineficaz

- D) Legislación inadecuada
- E) Sistema administrativo deficiente.

En estos momentos de trascendentales cambios en áreas económicas, políticas y sociales, resulta conveniente analizar cada uno de estos elementos y reflexionar sobre sus efectos para encontrar respuestas adecuadas al problema de la vivienda del mexicano.

I. CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO DESMEDIDO

Difícilmente podría sostenerse que el enorme déficit habitacional acumulado hasta nuestros días se solucionaría tan sólo con una reducción de futuros demandantes de vivienda. Aun cuando esto sea posible, el actual déficit requiere de solución inmediata.

En consecuencia, es necesario ampliar y mejorar el inventario nacional para atender de manera integral las carencias de la población existente. Asimismo, es indispensable dar instrucción para la autoconstrucción, mantenimiento y regeneración habitacional. De igual importancia es la creación de facilidades que permitan la existencia de reserva territorial en las zonas y localidades del país para fomentar un equilibrio ordenado entre desarrollo económico y desarrollo demográfico.

II. MIGRACIÓN DESCONTROLADA

La migración interna es otro elemento que ha provocado desequilibrios entre la oferta y la demanda de habitación. Al existir un desarrollo dispar de la estructura económica, social y cultural en el país, se ha provocado el desplazamiento de un gran número de mexicanos en búsqueda de trabajo o satisfactores que están carentes o no existen en sus localidades.

El efecto de este fenómeno es bien conocido: por una parte, la creación de áreas densamente pobladas con servicios públicos tanto deficientes como insuficientes, o bien, simplemente inexistentes y, asimismo, con graves problemas de deterioro en la calidad de vida de sus habitantes. Por otra parte, la creación de pequeñas poblaciones donde la relación costo-beneficio de la construcción de obras limita la posibilidad de crear viviendas dignas y de dotarlas de servicios básicos.

Una parte esencial de la acción de ordenación y asentamiento poblacional, la conformaría la adopción de un sólido y claro sistema de estímulos para construir vivienda en venta y renta, acompañado de una

adecuada instrumentación jurídica y administrativa acorde con la realidad económica y social del país. Hay que adoptar mecanismos que por su naturaleza tengan un positivo y amplio efecto social, que brinden beneficios suficientes para el constructor y para el inversionista en vivienda social y media dentro de un marco de justicia social.

En breve, hay que estimular a la producción. El consumo, como todos sabemos, en este caso no necesita estímulo alguno.

III. SISTEMA FINANCIERO INEFICAZ

El sistema crediticio nacional prevé dos renglones específicos para la vivienda. Por una parte está el correspondiente a la vivienda de interés social y, por otra, el destinado a la vivienda media y residencial, así como a la construcción especializada.

El crédito para vivienda social opera de acuerdo con valores con límites claramente establecidos, afín con las posibilidades de pago de la población de bajos ingresos y para destinarse a la adquisición de vivienda que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro. Como es sabido por todos, este crédito no ha sido suficiente para satisfacer las necesidades de un gran sector de la población.

El crédito para la vivienda media y residencial, así como para la construcción especializada, está determinado por las condiciones del mercado. Cabe destacar que éstas se han traducido en barreras de acceso para muchos mexicanos como consecuencia de la situación económica que ha venido viviendo el país por varios años. Entre esas barreras sobresalen dos: por una parte, el alto costo del dinero y, por otra, la carencia de recursos y mecanismos financieros.

Por su problemática, destaca en el área crediticia el financiamiento a la vivienda para arrendamiento. Por la estructura jurídica, financiera y fiscal que la rige, difícilmente se le considera objeto de crédito y, en consecuencia, su producción se limita sustancialmente.

Hay que hacer énfasis en que la actividad de la construcción exige de una alta inversión, misma que se apoya en el financiamiento. Como posibles caminos para estimular la generación de recursos se pueden mencionar, entre otros, los siguientes:

— Emisión de bonos y otros instrumentos en el mercado bursátil, para captar recursos destinados a la construcción de vivienda en venta y en renta.

— Participación de instituciones auxiliares de crédito con nuevos mecanismos de financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda.

— Fomento de la inversión extranjera para la construcción de vivienda social.

IV. LEGISLACIÓN INADECUADA

En la legislación vigente hay diversas disposiciones que han sido factores relevantes en la generación del problema habitacional, particularmente en el área de la vivienda en arrendamiento.

Normas tales como las que rigen en materia de congelación de rentas como los decretos de congelación de 1942 a 1945, han sido obstáculos en las soluciones habitacionales. El haber mantenido tantos años esta situación ha desalentado la inversión en vivienda para renta, incrementándose con ello la escasez de oferta. De igual manera, ha ocasionado la falta de reinversión del propietario en el inmueble, y con ello consiguientemente esta vivienda se ha deteriorado sustancialmente. Sin duda alguna es necesaria una legislación sobre esta materia, que sea origen de la concertación y que establezca mecanismos claros y precisos para tomar soluciones acordes con la dinámica de la sociedad. La evolución de nuestra sociedad obliga a una permanente adecuación jurídica. Diversas normas que rigen a la vivienda se inspiraron en ideas del siglo pasado; hoy, el proceso de modernización que vive el país requiere de una legislación moderna para la vivienda.

Por lo que toca al régimen impositivo para la inversión inmobiliaria, debe examinarse la política actual, a efecto de adecuar las disposiciones fiscales para que estimulen la construcción, venta y renta de vivienda.

V. SISTEMA ADMINISTRATIVO DEFICIENTE

Por regla general, la promoción de vivienda ha estado sujeta a un complicado sistema administrativo tanto público como privado, donde abunda el reglamentarismo extenso y confuso, así como burocratismo de todo tipo. Esto ha propiciado en varios casos la presencia de la deficiencia y la corrupción.

Dentro del proceso de modernización del país, es necesario enfrentar esta situación de manera franca y decidida, simplificando procedimientos, determinando funciones, divulgando información, estableciendo re-

glas de operación claras y sencillas y respetando en todo momento el orden jurídico.

La preocupación por simplificar este proceso administrativo fue tema central en las palabras del presidente Carlos Salinas que dirigió en el Foro de Consulta Popular sobre Vivienda el 16 de febrero del año en curso.

Sobre este tema es interesante destacar las medidas adoptadas en el INFONAVIT. En esta institución la presentación, integración y resolución de promociones era un proceso con una duración de aproximadamente cinco meses. Las solicitudes correspondientes constaban de once anexos que requerían de extensa pero innecesaria información.

A propuesta del director general del INFONAVIT, licenciado Emilio Gamboa Patrón, el Consejo de esa institución aprobó reformas que permitieron hacer más racional, eficiente y económico el proceso de promociones de vivienda. De esta manera, el proceso se redujo a dos meses y medio. Las actuales solicitudes constan de sólo cinco anexos que requieren únicamente datos necesarios.

La crisis económica que ha venido sufriendo el país nos obliga con mayor compromiso a utilizar los recursos de que disponemos con más racionalidad y talento, dando atención preferente a las necesidades básicas de la sociedad. Dentro de ellas, como factor de seguridad y estabilidad social, la vivienda ocupa un lugar prioritario.

El eje rector de las acciones en materia de vivienda está dado por su contenido social. La atención a las demandas populares es condición de la lealtad a las instituciones del país. La atención y superación de los desafíos que la nación enfrenta en vivienda, son condición de su desarrollo social.

En la lucha por abatir la pobreza debemos participar todos. Aceptemos nuestra corresponsabilidad en este importante quehacer. Que cada mexicano tenga una vivienda digna y decorosa debe ser uno de los principales derechos y objetivos a alcanzar de todo aquel que se precie de ser mexicano.