

## LA VIVIENDA EN LA ZONA METROPOLITANA: ¿SOLUCIONES POSIBLES?

Josefina MORALES\*

Al hablar de la zona metropolitana de la Ciudad de México es imposible dejar de enumerar datos que describen la monstruosa magnitud de esta urbe y sus problemas. La ciudad de México con más de ocho millones de habitantes y su zona metropolitana con doce millones de habitantes, es la urbe más poblada del planeta, más que Tokio y Nueva York y con uno de los índices más grandes de crecimiento: 5.6% anual. A la ciudad de México llega un número cada vez mayor de migrantes, 1 800 al día; la contaminación, el ruido, el tráfico, tienen índices que superan a los de las ciudades más industrializadas; la zona metropolitana de la ciudad concentra la población económicamente activa, la industria y la prestación de servicios urbanos: luz, agua, teléfono, drenaje, pavimento, etcétera. La ciudad de México tiene problemas urbanos de gran magnitud y sus probables soluciones no se observan por ninguna parte; problemas que no pueden entenderse y mucho menos solucionarse si no se ubican correctamente en el desarrollo histórico del país, al pertenecer a un país subdesarrollado, es una ciudad subdesarrollada producto del crecimiento estructuralmente deformando del país, por lo que muchos de sus problemas son sólo síntomas de la estructura socioeconómica del subdesarrollo.

El problema de la vivienda en la zona metropolitana no escapa a las características generales de los demás problemas, dimensión explosivamente creciente y una cada vez mayor incapacidad de las medidas que pretenden resolverlo. Esto revela no sólo la impotencia del sistema para proporcionar una vivienda mínimamente satisfactoria a los trabajadores y sus familias, sino que nos obliga a preguntarnos el por qué de esta situación; por qué el 49% de las colonias del DF son proletarias y el 70% de los habitantes no tienen propiedades;<sup>1</sup> por qué las condiciones de arrendamiento de viviendas son

cada vez más difíciles, una renta que absorbe crecientemente el salario, que obliga a retrasar constantemente el pago de la renta o bien conduce a las acciones precarias, espontáneas y desesperadas de la población para satisfacer la necesidad insoslayable de la vivienda y cuya expresión es la proliferación de ciudades perdidas.

La problemática habitacional está relacionada a su vez con otros problemas tales como el demográfico, la regularización de la tenencia de los predios urbanos, la inmigración rural a la ciudad, el déficit habitacional, el mal estado de las viviendas, el hacinamiento creciente, el mantenimiento de la vivienda y los servicios públicos. Para situar correctamente esta problemática es necesario comprender tres de sus principales condicionantes. En primer lugar las relaciones entre la ciudad y el campo, entre la industria y la agricultura que explican la enorme masa de desempleados que mal viven en las ciudades; en el DF el índice de desempleo pasó de 4.6 asalariados por cada no asalariado en 1950 a 3.9 en 1975.<sup>2</sup>

En segundo lugar, la intensificación de la explotación capitalista que se traduce en la creciente desigualdad social, la concentración del ingreso en pocas manos y los bajos salarios y las pocas prestaciones de la mayoría de la población, “[...] el 69.88% de la población de la Ciudad de México son gentes que no disfrutaban de prestaciones constitucionales de vivienda y que su actividad de trabajo cae dentro de la clasificación de los no asalariados”.<sup>3</sup>

En tercer lugar, es preciso entender el papel que toca desempeñar al Estado en esta etapa del capitalismo monopolista de Estado que se expresa en cuanto al problema de la vivienda en dos aspectos: por un lado como proporcionador de soluciones parciales e insuficientes, meros paliativos que sólo cumplen la función de contener la protesta social y de crear las ilusiones de que los problemas pueden resolverse a través del Estado y, por otro lado, en su principal función, en su integración y servicio al capital monopolista, a través de los grandes contratos para la construcción de viviendas, en la especulación financiera, en el encubrimiento y aún fomento de la especulación y el fraude de la tierra urbana, en la corrupción y control sindical para otorgar los derechos a los trabajadores, etcétera.

En esta nota comentaremos dos de los principales problemas de la vivienda en la zona metropolitana, el déficit habitacional y la

<sup>2</sup> Buelink, Horacio. “Vivienda para los no asalariados”, *Vivienda*, núm. 2, febrero, 1976, pp 30-57.

<sup>3</sup> Parcero López, José. “La vivienda en la ciudad de México y su marginación”, *Vivienda*, núm. 10, junio, 1977, p. 51.

\* Investigadora Asociada del IIEC-UNAM.

<sup>1</sup> *Un más uno*, marzo 20, 1978.

irregularidad de la tenencia de los predios urbanos, así como las políticas que el Estado ha seguido para enfrentarlos.

En 1970, según los datos censales, había en el país un déficit de dos millones de viviendas; en la ciudad de México el déficit era de 774 800, donde 120 mil era el déficit neto, 271 mil viviendas requerían mejoras y 383 mil tenían problemas de hacinamiento, según lo indica un estudio del DF.<sup>4</sup> De los datos de este estudio y de uno elaborado por la Cámara de Comercio de la Ciudad de México, encontramos que para 1982 la Ciudad de México tendrá un déficit habitacional de 1 765 587 viviendas.<sup>5</sup>

La Cámara de Comercio divide el problema de la vivienda en dos rubros: la vivienda de alquiler y la vivienda para comprar, planteando como una situación grave el que la inversión inmobiliaria ha dejado de ser rentable, lo que aumenta las dificultades para solucionar el problema. Calculan una productividad anual del 4% a pesar de que al deducir los gastos e impuestos de los ingresos totales queda a los dueños un 32% anual.<sup>6</sup> Esto ha hecho que la inversión en la construcción de edificios para renta haya bajado considerablemente y se haya elevado en mayor proporción la construcción de condominios; éstos, sin embargo, sólo abarcan determinadas zonas y están dirigidos a determinados sectores de la pequeña burguesía, ya que sus precios oscilan alrededor del millón de pesos.

El Estado desde el sexenio pasado reconoció oficialmente la existencia del problema habitacional; con el propósito de proporcionar al trabajador la posibilidad de adquirir una vivienda,<sup>7</sup> se crearon varios organismos y se reestructuraron otros. En el pasado sexenio se construyeron 212 000 viviendas, de las cuales más de las dos terceras partes fueron realizadas por el INFONAVIT y la cuarta parte por el

<sup>4</sup> *Idem*, pp. 42-53. Los datos que presenta el estudio fueron obtenidos del trabajo elaborado por el Grupo Vivienda para el Programa de Gobierno del Distrito Federal 1976-1982, del Centro de Estudios Políticos Económicos / Sociales del DF.

<sup>5</sup> Este dato lo creemos conservador pues en las proyecciones presentadas en los estudios señalados y suponiendo que se mantienen las tasas de crecimiento indicadas, observamos que no se toman en cuenta los datos de migración. A pesar de su margen de error el dato de por sí es bastante elocuente. Por otra parte falta considerar las políticas de construcción del presente sexenio.

<sup>6</sup> Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México. *La solución de la vivienda factor de desarrollo nacional*, s.f., 52 pp.

<sup>7</sup> Se creó INDECO en 1971, INFONAVIT en abril 1972, FOVISSSTE en diciembre 1972, FOVIMI en diciembre 1972 (para los militares), la Dirección de Habitación Popular del DF, FOVI para hipotecarias y se reorganizó el BANOBRAS, FIDEURBE y CORETT para la regularización de los predios urbanos.

FOVISSSTE. Debido al espacio de esta nota no hablaremos aquí ni de la calidad de la vivienda proporcionada, ni de las condiciones estético-arquitectónicas, como tampoco de los graves problemas sociales que se crean en esos grandes monstruos habitacionales, ciudades enormes dentro de la gran ciudad. Aragón por ejemplo tiene una población de 40 000 habitantes, Villa Coapa, 35 000, Juan de Dios Bátiz, 35 000, etcétera. Por ahora nos limitaremos al costo de la vivienda para el trabajador.

El INFONAVIT cuya función es proporcionar vivienda a la mayoría de los trabajadores sindicalizados, estableció que el pago de la vivienda debería ser del 18% del salario, en caso de salarios menores del 1.25 veces el salario mínimo, el pago de la vivienda sería del 14% del salario. A su vez, la Dirección General de la Habitación Popular del DF que atiende a trabajadores con menores prestaciones sociales, proporcionó en 1976 en el Conjunto Urbano Ermita-Zaragoza, viviendas tipo «tapanco» que afectaron sólo al 16% del salario de los trabajadores.<sup>8</sup> A primera vista pareciera que se están atendiendo las necesidades de los trabajadores de menores ingresos, aunque por supuesto en forma raquílica, ya que las viviendas construidas representaron únicamente la décima parte del déficit habitacional que existía en 1970. Sin embargo es necesario considerar otra serie de elementos que elevan considerablemente el costo de la vivienda.

En una investigación realizada en el INFONAVIT sobre el problema del mantenimiento de la vivienda popular, se anota que se paga anualmente entre el 1.2% y el 2.5% del costo de la vivienda por mantenimiento; la recomendación de esta institución es la de pagar entre el 1.2% y el 3%. La autora señala en el estudio que “[...] lo anterior indica que para un trabajador de salario mínimo la administración y el mantenimiento le implicará un desembolso del 5% al 15% de su salario mensual y hacen ver la necesidad de reducir o eliminar de ser posible, las cuotas de administración y mantenimiento [...] de no ser así, los pagos por concepto de vivienda (de pagarse todos los servicios que conlleva) podrían ascender hasta cerca del 50% del ingreso del trabajador de salario mínimo (predial, agua, vivienda, electricidad, teléfono y mantenimiento)”.<sup>9</sup>

Es evidente que ante esta situación los costos de mantenimiento no se pagan en las grandes unidades habitacionales, lo cual junto

<sup>8</sup> Parcero López, José. *Op. cit.*, pp. 42-53.

<sup>9</sup> Ma. Teresa Márquez de Silva-Herzog. “Perspectivas del mantenimiento y reposición de la vivienda popular”, *Vivienda*, núm. 7, diciembre 1976, p. 55.

con la pésima construcción lleva a un rápido y a la larga más costoso deterioro de los edificios. Este hecho lo ilustra claramente el que la Unidad Ejército Oriente, sección dos, construida por INDECO y FOVISSSTE, que comenzó a poblarse hace tres años se inunda cada año y requiere de ayuda oficial para controlar la inundación.<sup>10</sup>

Otro de los problemas más importantes relacionado con la vivienda en la zona metropolitana es el de la regularización de la tenencia de la tierra urbana, problema que se ha acrecentado debido a que la expansión de la ciudad ha invadido terrenos comunales y ejidales de los alrededores, tanto al sur en Milpa Alta y el Ajusco como hacia el norte. El DF tiene 122 zona expropiadas cuyos títulos de propiedad no se han regularizado, por lo que la situación de inestabilidad de los colonos es muy grande.<sup>11</sup> El licenciado Helios Padilla Zazueta, delegado de la CORETT (Comisión de la Regularización de la Tenencia de la Tierra) declaró que se regularizarán los terrenos ejidales de la zona norte, 26 mil lotes que beneficiarán a 70 mil habitantes.<sup>12</sup> A su vez el delegado de Coyoacán señaló que en este sexenio se regularizará la situación de 300 mil colonos que viven en los pedregales de Coyoacán, es decir, el 25% de la población de la Delegación y el 40% de su superficie.

Este problema afecta a una población muy numerosa de la ciudad, la que cuenta con menor ingreso y tiene menos posibilidades de defensa. De la explotación de esta situación de irregularidad de la propiedad han sido objeto tanto los antiguos habitantes de las zonas que alguna vez fueron agrícolas —propiedades ejidales y comunales— como los nuevos habitantes, víctimas a su vez de los especuladores que vendieron a costos muy elevados terrenos donde establecerse y que carecían, prácticamente, de servicios urbanos. Baste recordar el caso de Netzahualcóyotl. Esta situación afecta actualmente y de manera directa a los colonos que han habitado zonas desde hace muchos años y que ahora se pretende expulsarlos, tal es el caso del campamento Dos de Octubre, de la colonia Héroes de Padierna y en menor medida de Santo Domingo en Coyoacán.

La otra cara del problema habitacional la representan los verdaderos beneficiados por esta situación creciente de insatisfacción de las necesidades populares. El funcionamiento exclusivamente financiero de los organismos del Estado —que en vez de desem-

<sup>10</sup> *El Universal*, 19 de marzo, 1978.

<sup>11</sup> *Metrópolis*, suplemento de *El Día*, 7 de mayo, 1978, p. 3.

<sup>12</sup> *El Heraldó*, 2 de marzo, 1978.

bocar lógicamente en la creación de empresas constructoras estatales reduce todavía más sus funciones a mero intermediario financiero, particularmente el caso del INFONAVIT—, dejando así las grandes ganancias de la construcción a los monopolios privados de esta industria y a las empresas —algunas se constituyen de forma efímera para fines de remodelación o reconstrucción de una zona—; jugosos negocios en los que están implicados tanto personajes estatales como de la iniciativa privada. La no regularización de terrenos así como la expansión de la ciudad ha llevado a una especulación muy alta, al acaparamiento, a los múltiples fraudes de que han sido víctimas los trabajadores que se han ido a vivir a la periferia Norte y Noreste de la ciudad, a la gran especulación de la zona del Sur, el Ajusco y Milpa Alta, que se dice pertenecen a funcionarios estatales.

Así entonces el panorama del problema habitacional de la ciudad de México no permite observar soluciones posibles a mediano ni largo plazo. El fondo del problema no es sólo la dimensión del mismo, pues sus raíces son más profundas y hablan de una creciente desigualdad social del país, de aumento del desempleo, de salario insuficiente para satisfacer las necesidades elementales, de falta de servicios sociales a la mayoría de la población, de un mayor enriquecimiento de la burguesía. El crecimiento desorbitado e incontrolable de la ciudad nos habla de la imposibilidad de una utilización racional de los recursos encaminada a satisfacer las necesidades populares y de una política estatal que no sólo es insuficiente sino que al buscar el beneficio del gran capital fomenta en mayor medida la especulación y el fraude y a los habitantes de la ciudad sólo nos van dejando un cúmulo de problemas insolubles.