

Política urbana-ambiental y habitacional en México:

PRAXIS NEOLIBERAL

María Eugenia Castro Ramírez
Departamento de Métodos y Sistemas,
Universidad Autónoma Metropolitana,
Unidad Xochimilco
mecastro@cueyatl.uam.mx

INTRODUCCIÓN

En este artículo se hace el análisis y evaluación de la política neoliberal en su relación con la problemática urbana-ambiental y habitacional de México.

Este análisis se hace con el enfoque y los criterios que a mi juicio son indispensables para abordar la problemática del desarrollo, del desarrollo de los asentamientos humanos y del hábitat, que incluye la vivienda, servicios básicos, equipamientos e infraestructura y lo ambiental; análisis inscrito en lo político-territorial.

Se parte del modelo de desarrollo mexicano que se planea e instituye con el Plan Nacional de Desarrollo y los planes y programas sectoriales, entre ellos el Plan de Desarrollo Urbano y Vivienda, los cuales son resultado de la formulación y aplicación de las políticas de gobierno de Mi-

Resumen

En este artículo se hace el análisis y evaluación de la política neoliberal en su relación con la problemática urbana-ambiental y habitacional de México. Se confronta lo planeado con lo realizado.

Este análisis se hace con el enfoque y los criterios que a mi juicio son indispensables para abordar la problemática del desarrollo, del desarrollo de los asentamientos humanos y del hábitat que incluye la vivienda, servicios básicos, equipamientos e infraestructura y lo ambiental; análisis inscrito en lo político-territorial.

El análisis se centra en el periodo del sexenio salinista.

Abstract

In this article it makes the analysis and evaluation of the neoliberal politics in its urban-environmental problematic of México. the planned with the made is confronted.

This analysis it makes with the approach and the discernment, that in my opinion are essential to tackle the development, problematic of the human settlements and the habitat that includes the housing conditions, basic services, equipment, infrastructure and the environmental; analysis joined in the political-territorial.

The analysis is based in the Salinista's period.

guel de la Madrid, Carlos Salinas de Gortari y Ernesto Zedillo, dentro de la fase del capitalismo mexicano, el que responde al proceso de globalización de la economía.

Aspectos por analizar:

- La situación económica, social y territorial-ambiental del país en la década de los ochenta, que explique los planes y programas propuestos para los seis años de gobierno de Salinas.

que tienen su origen en el modelo de desarrollo denominado "liberalismo social".

· La problemática urbana y de la vivienda en el marco de la planeación para el sexenio 1989-1994: El Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, el Programa Nacional de Vivienda (elementos del sistema de planeación del país), con el fin de hacer un análisis y balance de la situación hasta 1995.

· Evaluar con base en los programas y las acciones realizadas, el éxito o fracaso de la política urbana y habitacional, en el marco del desarrollo social, económico, político y territorial-ambiental del país.

ANTECEDENTES

En la década de los ochenta, el país se sume en una grave crisis cuyos efectos generan el empobrecimiento de la mayoría de la población.

La deuda externa pasa de representar el 27.2% del PIB en 1982, al 75.5% en 1987. El pago de los intereses de la deuda pública interna y externa llegó a superar el 50% del PIB. De 1981 a 1987, el crecimiento del PIB, presentó un saldo negativo global de -1.4%, y el ritmo anual promedio de los precios al consumidor fue de 74% entre 1981 y 1989. La crisis se pretendió enfrentar con las recetas monetaristas de control de la inflación, de reducción del déficit fiscal, etcétera. Pero en los hechos el ajuste descansó fundamentalmente sobre el salario (Coulomb, 1991, 3-4).

Muestra de lo anterior es que para diciembre de 1989 el valor real del salario mínimo era de solamente 42.6% del nivel alcanzado en 1976.

El desempleo abierto casi se triplicó entre 1982 y 1987, pasando de 6.7% a

17.8% y el porcentaje de participación de los salarios en la economía disminuyó 9.3% en ese mismo periodo. La reducción del gasto social agravó el deterioro del ingreso real. De 1983 a 1988 —esto es en sólo cinco años— el gasto social descendió 28%.

EFFECTOS DE LA CRISIS EN EL SISTEMA DE LA PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS EN LA DÉCADA DE LOS OCHENTA

El sector de la construcción que tiende históricamente a contrarrestar los altibajos del PIB se replegó en mas de 25% entre 1981 y 1987 (Coulomb, 1991, 3-6).

La inflación se elevó en 70.1% entre 1981 y 1982, lo que ocasionó una acelerada descapitalización de los organismos de vivienda y la crisis se expresó en la inaccesibilidad creciente de la población a los créditos hipotecarios, produciéndose a la vez una disminución sustancial de los créditos para la producción de vivienda de interés social.

Los inquilinos sufrieron el aumento de los alquileres, que fueron mayores con relación al incremento de los salarios.

Se frenaron los procesos de autogestión, autoproducción y autoconstrucción, por la diferencia creciente entre los ingresos de las familias y los costos de los materiales

de construcción, creándose un fuerte empobrecimiento de los colonos autoconstructores, y el aumento de arrendamiento de cuartos en asentamientos populares.

Se presenta una escasez creciente de suelo para vivienda en las áreas metropolitanas y disminuye la inversión pública en materia de infraestructura y equipamientos, deterioro de los mismos y aumento del déficit, especialmente en los asentamientos populares.

A pesar de la aguda crisis, en 1987 la inversión gubernamental en vivienda alcanzó 1.68%, mientras que en el auge petrolero (1979-1981) alcanzó únicamente 0.97%.

El hecho de que el gobierno no haya reducido su monto presupuestal en materia de vivienda, como si lo hizo con la educación y la salud, se debió a su intento por asegurar la sobrevivencia de la industria de la construcción, que tenía como finalidad contrarrestar el impacto de la crisis sobre el empleo y también al hecho de que los programas de vivienda buscaban acompañar las nuevas estrategias de localización del capital que priorizaba a los estados fronterizos del norte, los estados turísticos del Pacífico y del Caribe y las ciudades medias.

La situación que presentaba el censo de 1990, en relación con la distribución de la población por tamaño de localidad era la siguiente:

Tamaño de población	Millones de habitantes	%	Tasa de crecimiento anual
Ciudades grandes (CG)	21.6	26.6%	2.9
Ciudades medias (CM)	4.8	25.7%	4.8
Ciudades pequeñas (CP)	8.7		
Rural-Urbanas (RU)	14.9	47.7%	1.5
Rurales (R)	35.5		

La tasa de crecimiento anual promedio entre 1980-1990 fue de 2.3%, para toda la población y la proyectada para 1990-2000 de 1.7%.

EFFECTOS DE LA CRISIS EN LOS ORGANISMOS PÚBLICOS DE FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA

44

Todos los organismos de vivienda buscaron reducir su tasa de descapitalización y mantener los flujos de inversión recalculando los montos de los créditos hipotecarios para poder actualizar los saldos insolutos en función de los incrementos del salario.

Dice Coulomb:

Se asiste a un proceso que podría generalizarse al conjunto del sistema de financiamiento de la vivienda y que consiste en incrementar la participación del acreditado en el financiamiento de la vivienda, mediante el ahorro previo [.....] Sin embargo, México es uno de los pocos países que no ha implementado todavía un sistema de ahorro y préstamos de amplia cobertura para la vivienda (Coulomb, 1991, 6).

La tendencia arriba señalada, junto con la utilización de créditos de Banco Mundial —vía Fonhapo y Fovi-Banca—, permitió que la inversión pública en vivienda resistiera los efectos de la crisis. Si el Estado mexicano pudo mantener su presencia en la producción habitacional no es gracias a sus aportaciones de recursos fiscales, ya que ésta sólo representa 15% de la llamada inversión pública en vivienda, 85% restante proviene de particulares, a través de los depósitos bancarios (Fovi-Banca), de la aportación patronal de 5%, sobre la masa salarial (Infonavit, Fovissste, entre otros) y de la recuperación de los créditos hipotecarios por parte de los organismos de vivienda (Coulomb, 1991, 8).

Como lo señala Coulomb:

Fue el colapso al borde del cual se encontraba en 1983 el sistema financiero de la vivienda pública, lo que obligó al gobierno, a una serie de revisiones en las normas de funcionamiento de las instituciones vivendistas, a partir de 1984 (Coulomb, 1992, 4).

PROBLEMÁTICA URBANA Y DE VIVIENDA EN EL MARCO DE LA PLANEACION.

(PLANES Y PROGRAMAS 1989-1994)

Los planes nos dicen qué hacer, los programas cómo organizar las acciones enunciadas en los planes, sin embargo, en los programas de desarrollo urbano y vivienda elaborados por el gobierno salinista, se encontró una ausencia de los elementos de planeación, lo que los haría programas serios, por ejemplo: cuántas acciones de vivienda se van a hacer, con qué recursos y en qué tiempo, quiénes las harían y en dónde. Siendo sólo documentos que señalan intenciones y no acciones operativas.

Se hizo una síntesis de los planes y programas, referencia obligada para poder hacer el balance de la política habitacional del sexenio 1989-1994, aun cuando no se cuente con todos los elementos —por las deficiencias de los programas ya señaladas— que permitan comparar entre lo propuesto y lo realizado y sus implicaciones en el futuro habitacional.

Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 (SHCP, 1989)

Objetivos centrales

- Ampliación de la vida democrática.
- Recuperación económica con estabilidad de precios.
- Mejoramiento productivo del nivel de vida de la población.

- Defensa de la soberanía.

Lineamientos estratégicos para cumplir con el tercer objetivo, donde se enmarcan los Programas de Desarrollo Urbano y de Vivienda

- Creación abundante de empleos remunerados, aumentando y protegiendo el poder adquisitivo de los salarios y del bienestar de los trabajadores.
- Atención a las demandas prioritarias del sector social.
- Protección al medio ambiente.
- Erradicación de la pobreza extrema.

Meta

- La modernización

Estrategias

- Concertar entre los distintos sectores de la sociedad: el público, el social y el privado, con el objetivo de lograr el desarrollo económico y social.
- Ampliar la capacidad del sistema socio-económico para el desarrollo integral y el máximo aprovechamiento de los recursos existentes.

Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994 (Sedue, 1989)

Diagnóstico del desarrollo urbano

Territorial

- Alto costo del modelo territorial centralizado y disperso.
- Desigualdades entre regiones, entre campo y ciudad, y entre grupos sociales.

Componentes

- Carencias
- Deterioro de espacios adaptados y redes, y deterioro del patrimonio construido.

Problemas de la vivienda 1990-2000

Marzo 1990

Diciembre 1994

Diciembre 1995

Diciembre 2000

Déficit Acumulado	6120782	6395812	7110982	7700982
Nuevos Matrimonios	435417	2200000	5500000	2750000
Deterioro de vivienda	110833	560000	140000	700000
Necesidades de vivienda	6667032	9155812	7800982	11150982
Vivienda concluidas programadas	271220	2044830	100000	2400000
Déficit	6395812	7110982	7700982	8750982

45

Parque habitacional 1990*

Familias con vivienda

Particular	No. De viviendas	Población/No. De hab.
Casas solas	13 524,324	69 868,085
Depto/vecindad/ cto. Azotea	2 239,928	9 199,298
No especificada	398,276	1 737,049
Colectiva		
Cárcel, hogar temporal, etc.	14,492	359,668

Familias sin vivienda:

Vivienda móvil	9,046	38,415
Refugio	11,736	47,130

Totales	16 197,802	16 197,802
---------	------------	------------

*Se considera el No. Total de viviendas menos la colectiva -16 183,310 viviendas. Cubriendo una población de 80 889,997.

Ma. Eugenia
Castro

Centros de población

- Desorden en el crecimiento y en los usos y destinos del suelo.

Objetivos

• El Plan Nacional de Desarrollo se propone instrumentar a través del Programa de Desarrollo Urbano un proceso de transformación del modelo territorial y de los asentamientos humanos (centralizado y disperso), buscando elevar la calidad de vida de la población, consolidar una base material más eficiente para lograr el desarrollo económico y optimizar la aplicación de los escasos recursos para inversión. Esto se hará con políticas de descentralización y de desarrollo económico.

• Mejoramiento de los servicios urbanos y su calidad, atendiendo preferentemente a los grupos sociales más necesitados.

• Fortalecimiento de la capacidad municipal para ordenar y regular las ciudades y desarrollo de los centros de población.

Líneas de acción y programas

1. Para transformar el modelo territorial

• Desarrollo de sistemas urbanos regionales: ciudades grandes (CG): cuatro, medias (CM): 80 y pequeñas (CP): 120.

• Desarrollo de enlaces económicos en corredores y zonas (seis), desarrollo de enlaces agroindustriales en corredores y zonas (siete), desarrollo de enlaces turísticos (31) y desarrollo de enlaces interregionales.

• Prestación jerarquizada de servicios regionales en cuatro CG y 13 en CM, de servicios estatales en 32 CMCM y en nue-

ve CP, de servicios subregionales en 35 CM y en 111 CP.

Se hará mediante programas de reordenamiento territorial.

2. Para el mejoramiento de los servicios urbanos

- Infraestructura
- Servicios

Con programas de infraestructura urbana

- Equipamiento

Con programas de equipamiento urbano

- Patrimonio construido

Con programas de sitios y monumentos del patrimonio cultural

- Patrimonio inmobiliario

Con programas de patrimonio inmobiliario federal

En cuatro CG, 80 CM y 120 CP.

3. Para el fortalecimiento municipal y desarrollo de los centros de población

• Apoyo a los procesos locales de planeación urbana en cuatro CG, 80 CM y 120 CP.

• Desarrollo de centros de población: regulación en tres CG y uno CM, consolidación en una CG y 19 CM, impulso a 60 CM.

Con programas de fomento al desarrollo urbano municipal

- Modernización de las ciudades medias (CM) en 80.

Con programas de modernización urbana

• Atención integrada a zonas marginadas en cuatro CG y 80 CM.

Con programas de mejoramiento urbano.

Metas

1. Metas para el reordenamiento territorial, en función de la aplicación de una política de distribución futura de la población en los siguientes términos:

• Los asentamientos menores de 15 mil habitantes mantendrán su situación actual, las CG tendrán un crecimiento de 2.1% anual, las CM de 3.3% y las CP de 1.9% (Sedue, 1990).

• El modelo de crecimiento poblacional está relacionado con la pobreza y los niveles educativos.

• En los sectores más pobres, generalmente en el campo, es donde la tasa de crecimiento es mayor así como el índice de fecundidad. Los programas de control natal han tenido resultados en las ciudades y presentan rezagos importantes en las zonas donde no puede darse, a nivel educativo y de salud, la información pertinente.

• La tasa anual promedio de crecimiento poblacional era de 2.3%, durante 1980-1990 y se proyecta para 1990-2000 una tasa anual promedio de 1.7%, de acuerdo con la política de población enunciada.

2. Metas para los servicios urbanos

Infraestructura urbana

• Satisfacer la demanda generada por el crecimiento de la población.

• Reducir los déficit existentes en CM, centros de integración R-U y AR, zonas urbanas y rurales de pobreza extrema.

Equipamiento urbano

- Integrar y operar los programas estatales de equipamiento.
- Realizar los programas operativos para las CM y CP prioritarias.
- Formular y aplicar programas trianuales de equipamiento en localidades menores a 50 mil habitantes, especialmente a los centros de integración R-U.

Vialidad y transporte

- Elaborar o actualizar programas sectoriales de vialidad y transporte, principalmente en CM prioritarias para la descentralización industrial.
- Realizar acciones de construcción y adecuación de vialidades urbanas, en áreas urbanas centrales.

Sitios y monumentos del patrimonio cultural

- Hacer el inventario-diagnóstico de los centros históricos.
- Realizar proyectos de centros históricos.
- Realizar proyectos de inmuebles catalogados como monumentos de arquitectura religiosa.
- Hacer el inventario-catálogo de bienes inmuebles con valor histórico-artístico.

Patrimonio inmobiliario federal

- Hacer los estudios para la delimitación y deslinde de la zona federal marítimo-terrestre, en las localidades costeras que se han calificado como prioritarias, por su potencial de desarrollo.
- Sistematizar y catalogar el acervo documental del archivo de bienes inmuebles federales.

3. Metas para los centros de población

Planes de desarrollo

- Realizar los planes de desarrollo urbano actualizados para los centros de población que conforman el sistema urbano nacional, prioritariamente de las CM.
- Hacer los programas trianuales de desarrollo urbano.
- Realizar los dictámenes de localización física.

Apoyo al desarrollo urbano local

- Fotografías aéreas
- Hojas de cartografía básica
- Cartas urbanas de centros de población
- Cartas turísticas
- Diagnósticos urbanos y de aptitud territorial

Mejoramiento urbano

- Realizar programas integrales de mejoramiento urbano de zonas periféricas irregulares como de áreas centrales e históricas de las ciudades grandes y medias.
- Hacer proyectos ejecutivos.

Instrumentos

1. Para la transformación del modelo territorial

Orientar territorialmente el gasto público federal: regionalización programática

- Coordinar las acciones de los tres niveles de gobierno.
- Promover acciones del sector social y privado.
- Crear los comités de planeación del desarrollo regional (Coplader).

2. Para el mejoramiento de los servicios urbanos

- Hacer la coordinación integral de la política urbana con otras políticas sectoriales y regionales.
- Lograr la coordinación de los tres niveles de gobierno.
- Concertar con los sectores social y privado Convenio Único de Desarrollo (CUD).
- Hacer que la SHCP vigile que los organismos financieros destinen sus recursos de acuerdo con lo estipulado en este programa nacional de desarrollo urbano.

3. Para el fortalecimiento municipal y el desarrollo de los centros de población

- Promover acciones de fomento federal para la formulación y administración de los planes de desarrollo urbano.
- Hacer los dictámenes de localización física.
- Realizar los dictámenes urbanos de impacto ambiental de los proyectos privados con repercusiones significativas en el modelo territorial.
- Mejorar la capacidad municipal de administración del desarrollo urbano y modernizar los mecanismos de captación de recursos.
- Promover la participación popular en la realización de los planes urbanos.
- Actualizar los catastros.
- Dar los criterios de desarrollo urbano.

Programa Nacional de Vivienda 1990-1994

El programa nacional de vivienda pretende ser el marco normativo de la acción habitacional. Como el programa de desarrollo urbano, el de vivienda también se inscribe en el acuerdo nacional para el

mejoramiento productivo del nivel de vida, enunciado en el plan de desarrollo y dice: "Este instrumento incorpora la capacidad productiva y creadora de los sectores social y privado como complemento a la actividad habitacional del Estado." (Sedue, 1990, 9). Reconoce el gobierno su papel rector en la materia y ubica la problemática habitacional como de carácter estructural, sin aclarar qué entiende por esto. A la vez, ratifica —en el discurso— los principios políticos del proyecto nacional enunciados en el artículo 4o constitucional, que consagra el derecho a la vivienda. La *Ley de Planeación*, en su artículo 32, establece el carácter obligatorio del programa para las dependencias de la administración pública federal, extensivo a las entidades paraestatales.

Define al Sistema Nacional de Vivienda como:

[...] el conjunto integrado y armónico de las relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procedimientos de los sectores público, social y privado orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda (Sedue, 1990, 13).

DIAGNÓSTICO

Antecedentes en materia de política habitacional (Castro, 1993).

La política de vivienda en México tiene un origen financiero. El ISSSTE es la primera institución del país que crea un instrumento financiero, y lo hace de la manera más eficaz, para cubrir las demandas de sus trabajadores en materia de vivienda: desde la compra de terreno hasta la vivienda terminada. Para el organismo la importancia residía en la necesidad o demanda y no en lo que hoy se denominan tipos de vivienda o modalidades arquitectónicas urbanas.

El Banco Nacional de Obras Públicas es la segunda institución que financia créditos para la vivienda en tanto instrumento financiero.

En 1963 se crea el Fondo de Operación y Descuento Bancario: Fovi, que busca entre otros objetivos no recurrir a los recursos de origen fiscal. Por ello, los recursos de este organismo provienen, de una parte, del encaje legal depositado en el Banco de México (el cual se pone a circular en un programa de inversión seguro, como es el financiamiento a la vivienda de los sectores de ingresos medios: entre cuatro veces el salario mínimo [VSM] y un máximo de 12 VSM); de otra parte, de recursos complementarios solicitados al exterior equivalentes a 200 millones de dólares.

México no recibió otro recurso externo para la vivienda hasta 1985, pues lo consideraba deficitario, era el único país de América Latina que no recibía recursos extranjeros para el rubro de vivienda.

En la década de los setenta, México no contaba con suficientes recursos fiscales para destinarlos al financiamiento de la vivienda y surgir la idea de crear un sistema de fondos solidarios de ahorro forzoso y copia el modelo brasileño, con la creación del Infonavit y el Fovissste, con algunos ajustes menores.

Este sistema descansa sobre un porcentaje de ahorro, aplicado al salario de la masa trabajadora formal, creando un capital lateral que no tiene la función de recapitalización, si pasaría con el capital industrial y en menor medida con el capital inmobiliario.

El paradigma de esos años era cómo buscar capitales para destinar al financiamiento de la vivienda.

Con la ley que crea al Infonavit se instituyen los mecanismos para establecer y

operar un *sistema de financiamiento*, que debería administrar los recursos que constituyen su patrimonio, con el fin de que los trabajadores obtuvieran los créditos para una vivienda.

Su patrimonio estaría constituido por 5% de la aportación patronal sobre el salario de los trabajadores; por los rendimientos producto de la inversión de estos recursos; por las aportaciones del Gobierno Federal en forma de subsidios, numerarios y servicios, y por los bienes adquiridos por el instituto y sus respectivos rendimientos.

El Infonavit se forma de manera tripartita: con representación del sector obrero, del patronal y del ejecutivo federal. Representados todos en los órganos de decisión y control de los recursos.

Los créditos del Instituto están dirigidos a trabajadores con ingresos de entre uno y 8 VSM y se prioriza en su programa a los trabajadores de menos de 2.5 VSM.

El Fovissste se crea con objetivos y forma similares, pero dirigido a proporcionar los créditos para la vivienda de los trabajadores del Estado.

Fovi, Fovissste e Infonavit fueron creados como *organismos financieros*, sin embargo, desde su origen surgen con diseños arquitectónicos preestablecidos, que desvirtúan su carácter de instrumentos financieros y se convierten, como en el caso del Infonavit, en organismos diseñadores, promotores y constructores de sus modelos de vivienda, que al no obedecer a las formas de habitar de los trabajadores no se dan procesos de apropiación por parte de sus habitantes y se genera un mercado informal en torno a estas edificaciones, falta de mantenimiento y de control de los conjuntos y, lo más grave, el deterioro progresivo de los mismos y pésimas condiciones de habitabilidad.

Otro de los problemas de estos organismos está en la creación de todo un sistema de normas, restricciones y un aparato burocrático, que propicia la corrupción y la ineficiencia.

Con el fin de atender las necesidades de vivienda de la población no asalariada y con ingresos menores a 2.5 VSM, se crea Fonhapo en abril del 1981, organismo con gran flexibilidad que pretendía cubrir las demandas habitacionales, con participación de los sectores organizados, tanto del ámbito rural como urbano. Fonhapo crea programas que por su naturaleza resultan dinámicos y eficientes para la demanda habitacional que atiende.

De las viviendas construidas en el país 70% se han hecho por autoconstrucción o por autoproducción, con control del proceso por parte del usuario.

Este sector informal de la economía se enfrentó a altos costos en la producción de la vivienda, no obstante, Fonhapo retoma la organización para la autoproducción de la vivienda e involucra a los beneficiados en sus programas. Fonhapo atendía originalmente todos los aspectos de la demanda de vivienda que va desde la autoconstrucción, la oferta pública del suelo, hasta la asesoría y financiamiento para la autoconstrucción de la vivienda, con la participación activa y organizada de la población, tal y como queda establecido en sus objetivos. Sin embargo, durante los dos últimos gobiernos (1988-2000) paulatinamente se va desmantelando el único organismo que respondía a la demanda organizada de vivienda de los sectores más pobres.

Fonhapo innovó, a nivel nacional, un sistema de financiamiento que se aplica desde 1987. Este sistema de préstamo consiste en el subsidio de los pagos de los beneficiarios, que se manejan como un número equivalente de salarios mínimos y todas las condiciones crediticias

están relacionadas con el salario mínimo y su evolución en el tiempo para la recuperación.

La tasa de recuperación obtenida por Fonhapo era de 70%, la más alta de todos los organismos financieros de vivienda, mientras que el Banco Mundial, que aporta parte de los recursos de Fonhapo, sólo les exige un mínimo de 50%. Además Fonhapo, con la menor cantidad de recursos en comparación con la que se destinaba a los otros, era el que producía mayor cantidad de acciones de vivienda y a los menores costos, habría que preguntarse porqué decide el gobierno terminar con él.

Se podría responder que, en las actuales circunstancias, Fonhapo está en vía de desaparecer, porque no es funcional para el sistema económico y político neoliberal, ya que la autogestión organizada en torno a la vivienda genera conciencia y organización respecto a problemas más amplios y el gobierno los ve como focos de inestabilidad política y social, no como lo que son: procesos democráticos que contribuyen a ampliar los procesos políticos y sociales, tan necesarios en la búsqueda de soluciones a los graves problemas por los que atraviesa el país. Y a nivel económico, porque el sistema de subsidios que está implícito en Fonhapo, vía salarios mínimos, debe desaparecer en la lógica de las condiciones impuestas por los organismos internacionales y el modelo neoliberal, que desea colocar a la vivienda como una mercancía más, aunque en el discurso diga lo contrario, como ya se vio en los planes y programas de gobierno.

Necesidades de vivienda

El gobierno reconoce un déficit habitacional de 6 100 000 unidades, considerando a aquellas viviendas deficientes en función de su espacio y del tipo de materiales con que están edificadas.

Principales problemas actuales

- El incremento demográfico y los movimientos migratorios internos.
- Las tasas elevadas de crecimiento natural y por movilidad en las zonas urbanas de la frontera norte, en los polos de desarrollo turístico e industrial y en las zonas periféricas de las áreas metropolitanas del país.
- La insuficiente oferta de tierra barata, lo que ha generado una proliferación de asentamientos irregulares.
- La limitada capacidad del Estado de dotar de infraestructura, servicios públicos y equipamientos indispensables a la población.
- El deterioro entre el ingreso familiar y el costo de la vivienda.
- La escasa disponibilidad de recursos.
- El apoyo insuficiente a la autogestión habitacional (no se refiere a la autoconstrucción que es un proceso diferente).
- Las pocas oportunidades de participación de los particulares.
- El rezago del desarrollo tecnológico en el área de materiales y componentes para la construcción.
- La complejidad en la tramitación, alargando en tiempo los procesos habitacionales y elevando los costos.
- La deficiente coordinación institucional entre los tres niveles de gobierno.
- La insuficiente capacidad de financiamiento por parte de los organismos y programas institucionales, especialmente los dirigidos a población de bajos ingresos.