UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA
Unidad Azcapotzalco

LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL: 2001 - 2005

T E S I S
Que para obtener el grado de la

MAESTRÍA
en Planeación y Políticas Metropolitanas

presenta:

Jorge Javier Acosta Rendón

Asesor de tesis: Dr. René Coulomb Bosc.

Ciudad de México, Distrito Federal. Junio de 2006.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA

LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL: 2001 - 2005

T E S I S

Que para obtener el grado de

MAESTRÍA
en Planeación y Políticas Metropolitanas

presenta:

Jorge Javier Acosta Rendón.

Asesor de tesis: Dr. René Coulomb Bosc.

México, Distrito Federal. Junio de 2006.

AGRADECIMIENTO

Para disfrutar lo que has logrado,
debes compartirlo con los seres que amas.
Ahora, disfruta al planear lo que vas a lograr.

Anónimo.

El presente trabajo estaría incompleto sin agradecer a las personas que con su apoyo incondicional me ayudaron a lograr este importante escaño en mi vida.

A mi esposa, a mis hijos, a mis padres, a mis hermanos y a mis amigos, los que siempre y en todo momento estuvieron atentos al que estaba lejos, en un loco afán por ser mejor.

También, reciban mi más profundo agradecimiento las profesoras, los profesores y todos los que contribuyeron para que ésta investigación se realizara.

De manera especial, quiero agradecer a mis compañeras y compañeros de esta maestría, por la oportunidad que me dieron de compartir con ellos mi tiempo y disfrutar de su amistad.

.

Sólo fracasa quién no lo intenta.

Debes intentarlo siempre.

Michael Jordan.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.

Capítulo I.
TEORÍAS, CONCEPTOS Y DEFINICIONES DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA.

1.1. El problema de la vivienda 12
1.1.1. Como resuelve Proudhon el problema de la vivienda. 13
1.1.2. Como resuelve la burguesía el problema de la vivienda. 16
1.2. ¿Que es la vivienda de interés social?. 23
1.2.1. Necesidad de alojamiento. 25
1.2.2. Población de bajos ingresos. 26
1.2.3. La vivienda mínima. 27
1.2.4. La vivienda y las políticas sociales. 28
1.2.5. La vivienda como indicador de calidad de vida. 29
1.2.6. ¿Quién decide como es el habitar?. 31
1.2.7. Tenencia de la vivienda. 32
1.2.8. Las ventajas de la ciudad compacta. 34
1.2.9. Financiamiento de la vivienda. Los fondos de ahorro solidario. 36
1.2.10. ¿Quién financia a quién?. 37
1.2.11. Las formas del subsidio. 37
1.3. La planeación del Desarrollo Urbano. 38
1.3.1. Leyes y Reglamentos del Desarrollo urbano. 38
1.3.2. Programas Generales de Desarrollo Urbano: 1996 y 2003. 39
1.4. La promoción inmobiliaria. ¿Como funciona un promotor inmobiliario?. 40
1.5. Tipos de producción de los inmuebles. 44
1.6. La Ciudad Central del Distrito Federal. 45

Capítulo II.
ESTADÍSTICAS Y ORGANISMOS FINANCIADORES DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DISTRITO FEDERAL: 1989–2005.

2.1. Créditos ejercidos en el Distrito Federal de 1989 a 2005. 48
2.2. Cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal por organismos de 1989 a 2005. 54
2.3. Organismos financiadores de vivienda en el Distrito Federal. 62
2.3.1. El INFONAVIT. 63
2.3.2. FOVI. 66
2.3.3. FOVISSSTE. 68
2.3.4. FONHAPO. 70
2.3.5. ISSFAM – FOVIMI. 72
2.3.6. BANCA COMERCIAL. (Los bancos). 72
2.6.7. INVI. 73
2.4. El ejercicio de los créditos hipotecarios. 78

Capítulo III.
LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y LA NORMATIVIDAD. SU INCIDENCIA EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.

3.1. La función de la Normatividad. 82
3.2. Leyes del Desarrollo Urbano en el Distrito Federal. 83
3.3. El Bando dos. 88
3.4. Programas Generales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal . 93
3.5. Reglamento de construcciones para el Distrito Federal. 104
3.6. La Norma 26. 106
3.7. Facilidades administrativas para la producción de vivienda en la Ciudad Central. 108
3.8. El Código financiero del Distrito Federal. 109
3.9. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). 110
3.10.La revolución administrativa. 111

Capítulo IV.
CARACTERÍSTICAS DE LA PRODUCCIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL. 2001 – 2005.

4.1. Tipos de oferta de vivienda en la Ciudad Central. 114
4.1.1. Oferta de vivienda de los desarrolladores privados. 117
4.1.2. La vivienda que produce el INVI. 119
4.2. Características de la oferta de vivienda. 119

Capítulo V.
ESQUEMA DE COSTOS DE LA VIVIENDA DE LOS DESARROLLOS PRIVADOS Y DE LA VIVIENDA DEL INVI, EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.

5.1. Los productores de vivienda en la Ciudad Central. 132
5.2. Costos de la vivienda producida por los promotores privados. 133
5.3. Costos de la vivienda producida por el INVI 135
5.4. Las formas de acceso al suelo. 136
5.5. Políticas de financiamiento y subsidio. 139
5.6. Políticas de recuperación de los créditos otorgados. 144

CONCLUSIONES. 149

BIBLIOGRAFÍA.

ANEXOS.

ANEXO I. Complemento del Capítulo II. 164
Gráficos.
Tablas estadísticas. De la 2. 6 a la 2.22.
ANEXO II. Complemento del Capítulo IV.
Tablas de la oferta privada de vivienda en la Ciudad Central.
Mapa 4.3.
ANEXO III. Principales entrevistas a funcionarios relacionados con la vivienda.
Entrevista con la maestra Edna E. Vega Rangel. Directora de Planeación Estratégica del INVI.
Entrevista con el Arq. Pablo Benlliure Bilbao. Subdirector de Planeación Urbana de la Desarrolladora Metropolitana, S.A. (DEMET).

INTRODUCCIÓN.

El problema de la vivienda no es propio de una ciudad, ni de un país en especial, ni siquiera de una clase social. Sino que es propio de todos los pueblos y ciudades del mundo. Tampoco es un problema propio de los tiempos actuales, aunque se ha hecho más grave a partir de la segunda mitad del siglo XX. Sin embargo, cada país, cada región y cada ciudad del mundo ha tratado de resolverlo en función de sus medios y posibilidades económicas, culturales, sociales, demográficas y hasta étnicas.

En el siglo XIX, a raíz de la revolución industrial, los reformadores sociales de Inglaterra y Alemania trataron de resolverlo con propuestas que marcaban tendencias netamente socialistas, por unos, y por otros con propuestas que apuntaban al sistema capitalista. Estas propuestas causaron una gran controversia entre los comunistas de la época como F. Engels y otros, quienes pensaban que para resolverlo, primero debía resolverse la cuestión social, y ésta después, resolvería el problema de la vivienda, y que la cuestión social se resolvería cuando los obreros fueran propietarios de los medios de producción del capital. Con esto, pensaban, se lograría una más equitativa distribución de la riqueza.

Finalmente, a finales del siglo XX se impuso la doctrina del capitalismo sobre el socialismo comunista en el mundo y las ideas de Proudhon de que el trabajador debía ser propietario de la vivienda que habitaba, tomaron mayor impulso, aunque desde el siglo anterior, ya la clase burguesa las había puesto en práctica en los países más industrializados de Europa.

La vivienda es una necesidad básica para la realización y el desarrollo de todas las actividades del ser humano. Además, el ser humano como habitante de éste planeta, igual que el resto de los animales, tiene derecho a poseer un lugar “habitable” que le proporcione seguridad, intimidad y un mínimo grado de comodidad, donde pueda reproducirse y desarrollarse en armonía con sus semejantes y con el medio. En este sentido, la vivienda representa sin duda, un indicador de la calidad de

vida de los habitantes, por lo que los países deben contemplar en la medida de sus posibilidades y desarrollo económico, en primer lugar, dentro de las políticas sociales, una política de vivienda tendiente a resolver el problema de la vivienda.

También, las políticas de vivienda deben considerar de manera especial la atención a la población de bajos ingresos y en pobreza extrema que por su misma condición económica no tienen acceso a éste satisfactor básico. En este sentido, la vivienda, debe ser –de hecho ya es en muchos países– considerada como un factor de desarrollo social y urbano de los pueblos y un elemento esencial para el desarrollo urbano de las ciudades. Además, la producción de vivienda, se ha convertido en motor del desarrollo económico en las principales ciudades de los países desarrollados, entre otras razones, por la gran cantidad de empleos que genera y la derrama económica que distribuye en un amplio segmento de la población; razón por la que han nacido y crecido desde hace varias décadas grandes empresas dedicadas a la construcción, que han llegado al grado de industrializar a la vivienda. Esto ha generado que en los tiempos actuales –considérese a partir del último cuarto del siglo pasado– la vivienda ya no sea considerada como un bien de uso, sino como una mercancía, que habrá de producir una ganancia a su productor convertido en promotor y desarrollador inmobiliario.

El problema de la vivienda no se circunscribe a un país en especial, sino que es un problema global que afecta de manera semejante a todos los países. Sin embargo, la manera de enfrentarlo ha sido un poco diferente. En Brasil y Chile, este problema ha sido enfrentado por el Estado, con la creación de programas enmarcados dentro de políticas de vivienda las cuales han ayudado a proporcionar viviendas económicas y accesibles para la población de bajos ingresos que no tiene posibilidades de acceder a la vivienda producida por los desarrolladores y promotores privados, y España, en los últimos diez años, ha asistido a un boom de vivienda que no tiene precedente y ha producido tantas viviendas que prácticamente ha duplicado su stock habitacional. Por su parte, México ha enfrentado el problema de la vivienda, de manera semejante a como lo han enfrentado los otros países latinos, con la implementación de programas de vivienda enmarcados dentro de políticas del Estado, que han sido dirigidas a la población de más bajos ingresos.

Con la finalidad de resolver esta problemática nacional, México avizoró, en la década de los setentas la creación del Infonavit y el Fovissste; ambos, fondos de ahorro solidario en los que se depositan las aportaciones patronales y también del Estado, con la finalidad de producir viviendas con un interés preferencial –tasa de interés social– destinadas a los derechohabientes –trabajadores de empresas formales– y a los burócratas –empleados del gobierno–. Estos fondos solidarios, posteriormente, se convertirían en los organismos de vivienda más importantes del gobierno federal de este país, y cuya función habría de ser financiar la producción de vivienda destinada a la población derechohabiente.

En las primeras dos décadas de funcionamiento, estos institutos financiaron vivienda privilegiando a los trabajadores de más bajos ingresos. Durante estos años la asignación de los créditos para las viviendas propició un alto grado de corrupción, debido a la forma focalizada como los sindicatos y grupos políticos allegados a las cúpulas del poder seleccionaban a los beneficiarios. Esto ocasionó un gran clientelismo político, del grupo en el poder. Sin embargo, a principios de la década de los noventas éstos organismos sufrieron fuertes modificaciones en sus esquemas de funcionamiento y cambiaron su enfoque de financiamiento dando preferencia a los trabajadores con mayor capacidad de pago para la asignación de las viviendas, entre otras razones por la altísima cartera vencida que venían arrastrando de muchos años atrás y la inminente descapitalización que las puso al borde de desaparecer. Además, en los primeros años de su funcionamiento, los mencionados organismos tuvieron un estricto control sobre la vivienda que producían, pero a medida que fueron creciendo tanto en derechohabientes como en recursos económicos, delegaron la responsabilidad de la producción de las viviendas, quedando ésta en manos de los desarrolladores privados, incentivando de ésta manera a la iniciativa privada dedicada a la construcción. Así, en la última década del siglo pasado se liberó el mercado de la vivienda, quedando en manos de los promotores y desarrolladores privados la cantidad de viviendas producidas; el tamaño, la localización y la calidad de los acabados de las mismas, y por tanto, su precio de venta, lo que ocasionó que la población de bajos ingresos quedara desprotegida y sin posibilidades para acceder a este tipo de viviendas.

Ahora, centrando nuestra problemática en la Ciudad de México podemos decir que ésta ha padecido el problema de la vivienda, de manera semejante a como la han padecido otras ciudades latinas, donde la población marginada de los programas de vivienda es, como en otras ciudades, la de más bajos ingresos. Esta población, que por lo general requiere de subsidio para acceder a la propiedad de una vivienda lo está encontrando, en la Ciudad de México, a través del Gobierno del Distrito Federal. Éste, está produciendo vivienda de interés social con un alto contenido de subsidio, a través del Instituto de Vivienda. Esta vivienda esta destinada a los sectores vulnerables de la población con bajos ingresos económicos como son: personas de la tercera edad (adultos mayores); familias en alto grado de vulnerabilidad; madres solteras e indígenas; que viven en el Distrito Federal cuando menos desde hace tres años, así como también para la población no tan vulnerable que tiene ingresos no mayores de 4.7 salarios mínimos diarios. Es por esto, que el programa de vivienda es uno de los programas más importantes del Gobierno del Distrito Federal y el corazón de la actual política social.

Un importante factor que incide de manera decisiva en la producción de vivienda, es la normatividad. En el Distrito Federal, ésta ha desarrollado un conjunto de facilidades administrativas que llevan la intención de incentivar a los promotores y desarrolladores privados, otorgándoles beneficios a través de exenciones fiscales y tramites, para que inviertan y produzcan vivienda de interés social en las delegaciones centrales del Distrito Federal. En este sentido, el Bando dos ha sido el instrumento normativo que ha promovido la producción de vivienda en las cuatro delegaciones de la Ciudad Central anteponiendo los argumentos de que es necesario repoblar las delegaciones centrales que perdieron población desde la década de los ochentas y aprovechar la infraestructura y el equipamiento existente en la zona. Al mismo tiempo, ha restringido en el resto de las delegaciones desarrollos de vivienda y comerciales que demanden un gran consumo de agua, e infraestructura urbana, argumentando que es en las delegaciones periféricas, con suelo de conservación, donde se produce el oxigeno para la ciudad y se recarga el acuífero, por lo que es necesario protegerlas.

En el mismo sentido, el Bando dos, a pesar de ser sólo un bando informativo, se utilizó como la principal estrategia de ordenamiento urbano por el actual Gobierno del Distrito Federal, por lo que en el 2003 se incorporó al Programa General de Desarrollo Urbano, de esta manera, sus ordenanzas se hicieron de carácter obligatorio. Sin embargo, éste ordenamiento ha suscitado conflictos y ha tenido consecuencias que han cambiado la Ciudad. El gran encarecimiento del suelo urbano en las delegaciones centrales es una de estas consecuencias y, por otro lado, la saturación de la infraestructura, los servicios y las vialidades en algunas colonias importantes, ha movilizado a la ciudadanía, creando conflictos.

Si se piensa que el alto costo del suelo resulta ser la causa principal de que no se pueda hacer vivienda de interés social en el centro de la Ciudad, ¿como se explica, entonces, la gran cantidad de vivienda que se esta haciendo en las delegaciones centrales, que los desarrolladores privados la definen como de interés social?, ¿cómo y quienes la están haciendo?; ¿cómo y quiénes están accediendo a ella?; ¿Qué tan factible es, entonces, producir vivienda de interés social, para la población de bajos ingresos, en la Ciudad Central del Distrito Federal?.

Estas son algunas de las principales interrogantes que motivan y orientan este trabajo de investigación, que tiene como campo de estudio las delegaciones de la Ciudad Central del Distrito Federal –Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza–, con una temporalidad que inicia en el 2001 con la entrada en vigor del Bando dos, instrumento normativo de la ciudad que se convirtió en el más importante bastión de la política urbana del actual Gobierno del Distrito Federal, promoviendo en unas zonas y restringiendo en otras, la actividad de los desarrolladores y promotores inmobiliarios.

El problema por investigar se origina cuando me interesa saber qué tan factible resulta producir vivienda en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal, principalmente vivienda de interés social, cuando sabemos que el alto costo del suelo aquí, la convierte en un producto incosteable. En este sentido, el objetivo que me propongo lograr consiste en precisar de manera muy clara cuál es el tipo de vivienda que se está produciendo en las delegaciones de la Ciudad Central y cuáles son las

condiciones para que se produzca, y al mismo tiempo me intereso por saber, ¿qué está pasando con la vivienda de interés social en la Ciudad Central?, ¿se produciendo ésta aquí?. Además, precisar las formas de acceso a la vivienda que se está produciendo aquí, es decir, ¿quiénes pueden acceder y cómo está la población accediendo a la vivienda que se está produciendo en la Ciudad Central?.

La metodología que se siguió, para el logro de esta investigación, consistió, en primer lugar, revisar la bibliografía existente relacionada con las condiciones actuales de la vivienda en el Distrito Federal. Posteriormente, tomando como base las estadísticas de vivienda del período que comprende de 1989 a 2005, que ha publicado la CONAFOVI, en el sitio de Internet http:// www.conafovi.gob.mx/, y el INVI, se organizaron los datos en un gran cantidad de tablas estadísticas y gráficos, con la finalidad de revisar y analizar estos datos, y así tener el panorama de la producción de nueva vivienda terminada de los últimos tres sexenios del Gobierno Federal y buscar con esto la relación que pudiera existir, en materia de vivienda, entre estos y los gobiernos del Distrito Federal. Además, es a partir de este año cuando los datos referidos a la cantidad de créditos ejercidos por los diferentes organismos financiadores de vivienda, aparecen completos. También como parte de la metodología, se organizó la información de la oferta de vivienda de los desarrolladores y promotores privados publicada en la página del Infonavit y en la página de micasa.gob.mx, con la finalidad de obtener información que nos ayudara a obtener un conocimiento preciso relacionado con la oferta, calidad, precio y localización de la nueva vivienda terminada en el Distrito Federal. Fue necesario, además, revisar y analizar la normatividad vigente, es decir, las leyes, programas, reglamentos, normas, Bandos y acuerdos de vivienda, que inciden directamente sobre la producción de vivienda, para que esta investigación estuviera completa y, al mismo tiempo, ampliar la visión que tenía sobre las formas y procedimientos para producir la vivienda, en el Distrito Federal.

Finalmente, para complementar el conocimiento obtenido y contrastar los datos estadísticos, se realizaron una serie de entrevistas a diversos funcionarios de primer nivel, tanto del sector publico como del sector privado, que están relacionados directamente con la producción de vivienda en el Distrito Federal .

Las hipótesis relacionadas con este trabajo son: primero, que la vivienda de interés social que se está haciendo en las delegaciones centrales, es únicamente la vivienda pública que está haciendo el Instituto de Vivienda. Segundo, por las características de la vivienda, la que se está produciendo no es ni básica ni social –que son las que considera el Programa Sectorial de Vivienda dentro del rango de la vivienda de interés social, porque serían las de más bajo precio y accesibles para la población de bajos ingresos– sino que es vivienda económica que está siendo accesible para la población de bajos ingresos a través de subsidio en los costos, en el suelo, en la forma de pagar el crédito y en la forma de acceder a la vivienda. Tercero, en la vivienda de interés social que se está produciendo en la Ciudad Central, se está sacrificando la calidad y el tamaño, por la cantidad, porque con acabados más rústicos o carencia de ellos, disminuyen los costos y el precio puede ser menor y, por otro lado, una mayor densidad disminuye la parte proporcional del suelo por vivienda y esto también hace que el precio de la vivienda sea más bajo. Cuarto, el Bando dos ha propiciado la especulación del suelo y por consiguiente que se hallan elevando los precios del mismo, en la Ciudad Central. A pesar de ésto ha logrado concentrar la producción de vivienda allí, pero, la mayor cantidad de ella se está haciendo en las delegaciones adyacentes a él, principalmente en las del primer contorno, con lo que el bando dos en los hechos se ha ampliado a más de cuatro delegaciones. Quinto, la vivienda de interés social barata –la vivienda básica, la social y la económica, según el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006– no se está haciendo en las delegaciones centrales, sino que se ha expulsado a la periferia, a los municipios conurbados del Estado de México. Sexto, en los últimos cinco años aproximadamente la mitad de la vivienda producida en la Ciudad Central la produjo el INVI. Sin embargo, ésta no se considera oferta de vivienda, por lo que la totalidad de la oferta de vivienda, que representa la otra mitad de la vivienda producida las cuatro delegaciones centrales, la están haciendo los desarrolladores y promotores privados.

Al concluir esta investigación, espero lograr el objetivo propuesto y comprobar estas hipótesis, con lo que de alguna manera tendrán respuesta las preguntas planteadas.

Aunque no es propiamente el tema de la presente investigación, las estadísticas presentadas en el capítulo dos, sirven como referencia para ubicar esta investigación en el tiempo y valorar la influencia que ha tenido el Bando dos en la producción de la nueva vivienda –vivienda terminada en conjuntos habitacionales y en lote familiar– que se ha hecho, en la Ciudad Central, en los últimos cinco años–. Así, las estadísticas analizadas, a partir de 1989, muestran cómo se ha dado la producción de la nueva vivienda terminada en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal, llamada también Ciudad Central.

Los principales organismos a través de los cuales la población interesada ha ejercido los créditos para la adquisición de nueva vivienda han sido principalmente el Infonavit, el Fovi, el Fovissste, el Fonhapo y el Gobierno del Distrito Federal con el Fividesu y Ficapro, antes del 2001, y con el INVI posteriormente. Existen otros organismos a través de los cuales se han ejercido también una gran cantidad de créditos para la adquisición de vivienda como son el ISSFAM y la Banca comercial.

En los últimos cinco años –de 2001 a 2005– la producción de vivienda de interés social en el Distrito Federal, ha quedado casi en su totalidad en manos del GDF, debido a la necesidad de un alto subsidio para que ésta pueda producirse en las delegaciones centrales, entre otros factores por el alto costo que ha alcanzado el suelo como una de las inevitables consecuencias del Bando dos. Actualmente, el Gobierno del Distrito Federal está produciendo vivienda casi 60% más barata que la producida por los desarrolladores privados. Es decir, mientras que el precio promedio de las viviendas económicas –viviendas de 51.12 m2 construidos– producidas por los desarrolladores privados es de 405,708 pesos, las viviendas de 50.00 m2 producidas por el INVI alcanzan un precio promedio de 169 mil pesos (INVI, octubre de 2005). Esto ha sido posible sólo con un alto subsidio.

Por otra parte, los desarrolladores privados han abandonado la producción de vivienda de interés social y han saturado el mercado con viviendas de tipo económico y media, entre otras razones, debido al monto del financiamiento que las instituciones de crédito otorgan a sus beneficiarios y derechohabientes, principalmente del Infonavit. La razones se explican en el capítulo dos.

El presente trabajo de tesis consta de 5 capítulos y las conclusiones. En el primer capítulo, "*teorías, conceptos y definiciones de la problemática de la vivienda",* se ha analizado la cuestión teórica relacionada con el problema de la vivienda –tema de la presente investigación– planteada en la diversa bibliografía consultada. Se analiza aquí también, el problema que representa la vivienda de interés social y popular en las cuatro delegaciones centrales. En éste capítulo la Ciudad Central se justifica como el área donde se enfocó la investigación realizada por ser la zona en la que se han enfocado las principales y más importantes políticas sociales del actual Gobierno del Distrito Federal y donde se desarrollan la mayor cantidad de las diferentes actividades comerciales, culturales, sociales y de entretenimiento que mantienen y le dan vida a ésta gran Ciudad de México.

En el segundo capítulo se analizan las *"estadísticas y organismos financiadores de la vivienda en la ciudad central del Distrito Federal: 1989–2005"*. Con la información proporcionada por la CONAFOVI y el INVI, en relación con la cantidad de créditos ejercidos para la adquisición de nueva vivienda terminada, de 1989 a 2005, a través de los diferentes organismos que tienen como función principal esta actividad. Se presentan en este capítulo tablas estadísticas y gráficas de manera organizada y clara que evidencian la vivienda producida, en el Distrito Federal. La información se ha agrupado, para su presentación y una más clara lectura de los datos, por contornos, sobresaliendo la ciudad central, porque es el área de estudio de la presente investigación. Sin embargo, también es posible leer la información por delegaciones.

En el capítulo tres, se ha revisado ampliamente la normatividad vigente del Distrito Federal, relacionada con la vivienda, como la Ley del Desarrollo Urbano y la Ley de Vivienda, los Programas Generales de Desarrollo Urbano de 1996 y del 2003, el Reglamento de Construcciones, el Bando dos y la Norma 26, por lo que me parece que se ha dejado muy clara "*la planeación del desarrollo urbano y la normatividad. Su incidencia en la producción de vivienda en la ciudad central del Distrito Federal".*

En el capítulo cuarto, se desglosan las *"características de la producción y oferta de vivienda en la Ciudad Central del Distrito Federal: 2001-2005"*; se analiza la

tipología y las principales características de la vivienda ofertada –tanto pública como privada– en la Ciudad Central por los desarrolladores privados de acuerdo a la segmentación del mercado, tales como el tamaño, los acabados, la localización y el precio de venta, con base en las entrevistas realizadas, tanto en el sector público como en el privado e investigaciones en el mercado de vivienda local.

En el capítulo cinco, se presenta el "*esquema de costos de la vivienda de los desarrollos privados y de la vivienda del INVI, en la ciudad central del Distrito Federal".* En este capítulo, se analiza toda la producción de vivienda, tanto la privada como la pública, que actualmente se está ofertando en la Ciudad Central, en función de las tipologías de vivienda que define el PSV 2001-2006 y de las que los propios desarrolladores inmobiliarios han definido.

Se analizan también en este capítulo, los costos de producción tanto de la vivienda pública producida por el INVI como de la vivienda privada producida por los promotores y desarrolladores privados. Se revisan también las formas de acceso al suelo urbano para vivienda y las políticas de recuperación de los créditos otorgados, tanto de los organismos públicos como de los federales.

Finalmente se presentan las conclusiones de la investigación, que responden de manera enfática a la pregunta que originó y orientó el presente trabajo académico: ¿qué tan factible resulta la producción de vivienda de interés social en la Ciudad Central del Distrito Federal?.

El trabajo, tiene también un anexo en el que se presenta una gran cantidad de gráficas y tablas estadísticas que complementan a las presentadas en el interior de la tesis. Además, se presentan completas las más importantes entrevistas realizadas a funcionarios del sector público y privado que proporcionaron valiosa información relacionada con la vivienda producida en la Ciudad Central, y en general en todo el Distrito Federal, en los últimos cinco años.

TEXTO SÍNTESIS.

El ser humano, como el resto de los seres vivos, tiene derecho a poseer un lugar que le brinde seguridad, comodidad y un mínimo grado de intimidad, donde pueda realizar y desarrollar todas sus actividades en armonía con sus semejantes y con el medio, incluso reproducirse. En este sentido, la vivienda es una necesidad básica y un indicador de calidad de vida. Sin embargo, la vivienda ha llegado a representar un problema de dimensión universal, principalmente para la población de bajos ingresos, que son la mayoría. Razón suficiente para que las políticas de vivienda de los gobiernos deban considerar de manera especial el acceso de esta numerosa población a ese satisfactor básico.

En los países que ya se han encaminado a resolver esta grave problemática, la vivienda es considerada como un factor de desarrollo social y un elemento esencial para el desarrollo urbano de las ciudades, debido a que la producción de vivienda es motor de desarrollo económico por la gran cantidad de empleos que genera. En México, con la finalidad de abatir el problema de vivienda, en los setentas se creó el Infonavit y el Fovissste. Posteriormente en los ochentas se creó el Fonhapo. Instituciones que han logrado proporcionar vivienda a miles de familias.

En la Ciudad de México, igual que en otras ciudades, la población de más bajos ingresos es la que padece más el problema de vivienda, porque está marginada de los programas, irónicamente, por su misma situación económica. Esta población requiere de subsidio para acceder a una vivienda y lo está encontrando en el Gobierno del Distrito Federal (GDF). Éste, a través del Instituto de Vivienda (INVI), está produciendo Vivienda de Interés Social (VIS), con un alto contenido de subsidio, destinada a personas de la tercera edad, madres solteras, discapacitados e indígenas con ingresos no mayores de 4.7 smddf.

En el Distrito Federal (DF), la Normatividad incide de manera importante en la producción de vivienda. Esta contempla un conjunto de facilidades administrativas que consisten en exenciones y reducciones fiscales y de tramites con la finalidad de incentivar a los promotores y desarrolladores privados para que construyan VIS en la Ciudad Central.

El Bando dos ha sido un instrumento normativo que ha promovido la producción de vivienda en la Ciudad Central con el argumento de que es necesario repoblar las delegaciones centrales que perdieron población desde los ochentas y aprovechar la infraestructura y el equipamiento existente en la zona. Al mismo tiempo, restringe los desarrollos de vivienda y comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana en el resto de las delegaciones que poseen suelo de conservación, donde se produce el oxigeno para la ciudad y se recarga el acuífero.

El alto costo del suelo es el principal obstáculo para construir VIS en la Ciudad Central, entonces, ¿cómo se explica la gran cantidad de vivienda que se esta construyendo en las delegaciones centrales y que los desarrolladores privados la definen como de interés social? Y, por la misma razón, ¿Qué tan factible resulta producir VIS en la Ciudad Central del DF?. Por eso, a partir del 2001, la producción de VIS en el DF ha quedado en manos del GDF, debido a la necesidad de un alto subsidio para que esta pueda producirse. Actualmente, el GDF a través del INVI, está produciendo vivienda casi 60% más barata que la producida por los desarrolladores privados. Mientras que el precio promedio de la Vivienda Económica –51.12 m2 construidos en promedio– producidas por los desarrolladores privados es de 405,708 pesos, la vivienda producida por el INVI –50.0 M2 construidos en promedio– alcanza un precio promedio de 169 mil pesos, debido al subsidio. Razón por la que los desarrolladores privados han marginado la producción de VIS en la Ciudad Central y saturado el mercado con Vivienda Económica y Vivienda Media, debido, también, al monto del crédito que el Infonavit otorga a sus derechohabientes.

En el Primer Capítulo, de esta tesis, se analiza la cuestión teórica y se dan algunas definiciones relacionadas con la problemática de la vivienda y en particular con el problema que representa la VIS y la Vivienda Popular en la Ciudad Central. En el Segundo, con información de la CONAFOVI y del INVI, se analizan los organismos financiadores de vivienda y la cantidad de créditos ejercidos para la adquisición de nueva vivienda terminada en el DF de 1989 a 2005. En el Tercero, se ha revisado ampliamente la normatividad vigente del DF, relacionada con la vivienda. Se ha dejado muy claro cómo incide la planeación del desarrollo urbano y la normatividad, en la producción de vivienda en el DF. En el Cuarto y Quinto Capítulos, se analizan

las principales características y los costos de la actual oferta de vivienda, en la Ciudad Central del DF, construida por los desarrolladores privados y también la del INVI, así como las formas de acceso al suelo urbano y las tipologías de vivienda que define el PSV 2001-2006 y las que los propios desarrolladores inmobiliarios han definido. Finalmente, se presentan las conclusiones que responden a la pregunta que originó y orientó esta investigación: ¿qué tan factible resulta la producción de VIS en la Ciudad Central del DF?. Al final hay un anexo en el que se presenta una gran cantidad de gráficas, tablas estadísticas y las entrevistas más importantes.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.

Capítulo I.
TEORÍAS, CONCEPTOS Y DEFINICIONES DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA.

1.1. El problema de la vivienda 12
1.1.1. Como resuelve Proudhon el problema de la vivienda. 13
1.1.2. Como resuelve la burguesía el problema de la vivienda. 16
1.2. ¿Que es la vivienda de interés social?. 23
1.2.1. Necesidad de alojamiento. 25
1.2.2. Población de bajos ingresos. 26
1.2.3. La vivienda mínima. 27
1.2.4. La vivienda y las políticas sociales. 28
1.2.5. La vivienda como indicador de calidad de vida. 29
1.2.6. ¿Quién decide como es el habitar?. 31
1.2.7. Tenencia de la vivienda. 32
1.2.8. Las ventajas de la ciudad compacta. 34
1.2.9. Financiamiento de la vivienda. Los fondos de ahorro solidario. 36
1.2.10. ¿Quién financia a quién?. 37
1.2.11. Las formas del subsidio. 37
1.3. La planeación del Desarrollo Urbano. 38
1.3.1. Leyes y Reglamentos del Desarrollo urbano. 38
1.3.2. Programas Generales de Desarrollo Urbano: 1996 y 2003. 39
1.4. La promoción inmobiliaria. ¿Como funciona un promotor inmobiliario?. 40
1.5. Tipos de producción de los inmuebles. 44
1.6. La Ciudad Central del Distrito Federal. 45

Capítulo II.
ESTADÍSTICAS Y ORGANISMOS FINANCIADORES DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DISTRITO FEDERAL: 1989–2005.

2.1. Créditos ejercidos en el Distrito Federal de 1989 a 2005. 48
2.2. Cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal por organismos de 1989 a 2005. 54
2.3. Organismos financiadores de vivienda en el Distrito Federal. 62
2.3.1. El INFONAVIT. 63
2.3.2. FOVI. 66
2.3.3. FOVISSSTE. 68
2.3.4. FONHAPO. 70
2.3.5. ISSFAM – FOVIMI. 72
2.3.6. BANCA COMERCIAL. (Los bancos). 72
2.6.7. INVI. 73
2.4. El ejercicio de los créditos hipotecarios. 78

Capítulo III.
LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y LA NORMATIVIDAD. SU INCIDENCIA EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.

3.1. La función de la Normatividad. 82
3.2. Leyes del Desarrollo Urbano en el Distrito Federal. 83
3.3. El Bando dos. 88
3.4. Programas Generales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal . 93
3.5. Reglamento de construcciones para el Distrito Federal. 104
3.6. La Norma 26. 106
3.7. Facilidades administrativas para la producción de vivienda en la Ciudad Central. 108
3.8. El Código financiero del Distrito Federal. 109
3.9. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). 110
3.10.La revolución administrativa. 111

Capítulo IV.
CARACTERÍSTICAS DE LA PRODUCCIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL. 2001 – 2005.

4.1. Tipos de oferta de vivienda en la Ciudad Central. 114
4.1.1. Oferta de vivienda de los desarrolladores privados. 117
4.1.2. La vivienda que produce el INVI. 119
4.2. Características de la oferta de vivienda. 119

Capítulo V.
ESQUEMA DE COSTOS DE LA VIVIENDA DE LOS DESARROLLOS PRIVADOS Y DE LA VIVIENDA DEL INVI, EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.

5.1. Los productores de vivienda en la Ciudad Central. 132
5.2. Costos de la vivienda producida por los promotores privados. 133
5.3. Costos de la vivienda producida por el INVI 135
5.4. Las formas de acceso al suelo. 136
5.5. Políticas de financiamiento y subsidio. 139
5.6. Políticas de recuperación de los créditos otorgados. 144

CONCLUSIONES. 149

BIBLIOGRAFÍA.

ANEXOS.

ANEXO I. Complemento del Capítulo II. 164
Gráficos.
Tablas estadísticas. De la 2. 6 a la 2.22.
ANEXO II. Complemento del Capítulo IV.
Tablas de la oferta privada de vivienda en la Ciudad Central.
Mapa 4.3.
ANEXO III. Principales entrevistas a funcionarios relacionados con la vivienda.
Entrevista con la maestra Edna E. Vega Rangel. Directora de Planeación Estratégica del INVI.
Entrevista con el Arq. Pablo Benlliure Bilbao. Subdirector de Planeación Urbana de la Desarrolladora Metropolitana, S.A. (DEMET).

INTRODUCCIÓN.

El problema de la vivienda no es propio de una ciudad, ni de un país en especial, ni siquiera de una clase social. Sino que es propio de todos los pueblos y ciudades del mundo. Tampoco es un problema propio de los tiempos actuales, aunque se ha hecho más grave a partir de la segunda mitad del siglo XX. Sin embargo, cada país, cada región y cada ciudad del mundo ha tratado de resolverlo en función de sus medios y posibilidades económicas, culturales, sociales, demográficas y hasta étnicas.

En el siglo XIX, a raíz de la revolución industrial, los reformadores sociales de Inglaterra y Alemania trataron de resolverlo con propuestas que marcaban tendencias netamente socialistas, por unos, y por otros con propuestas que apuntaban al sistema capitalista. Estas propuestas causaron una gran controversia entre los comunistas de la época como F. Engels y otros, quienes pensaban que para resolverlo, primero debía resolverse la cuestión social, y ésta después, resolvería el problema de la vivienda, y que la cuestión social se resolvería cuando los obreros fueran propietarios de los medios de producción del capital. Con esto, pensaban, se lograría una más equitativa distribución de la riqueza.

Finalmente, a finales del siglo XX se impuso la doctrina del capitalismo sobre el socialismo comunista en el mundo y las ideas de Proudhon de que el trabajador debía ser propietario de la vivienda que habitaba, tomaron mayor impulso, aunque desde el siglo anterior, ya la clase burguesa las había puesto en práctica en los países más industrializados de Europa.

La vivienda es una necesidad básica para la realización y el desarrollo de todas las actividades del ser humano. Además, el ser humano como habitante de éste planeta, igual que el resto de los animales, tiene derecho a poseer un lugar “habitable” que le proporcione seguridad, intimidad y un mínimo grado de comodidad, donde pueda reproducirse y desarrollarse en armonía con sus semejantes y con el medio. En este sentido, la vivienda representa sin duda, un indicador de la calidad de

vida de los habitantes, por lo que los países deben contemplar en la medida de sus posibilidades y desarrollo económico, en primer lugar, dentro de las políticas sociales, una política de vivienda tendiente a resolver el problema de la vivienda.

También, las políticas de vivienda deben considerar de manera especial la atención a la población de bajos ingresos y en pobreza extrema que por su misma condición económica no tienen acceso a éste satisfactor básico. En este sentido, la vivienda, debe ser –de hecho ya es en muchos países– considerada como un factor de desarrollo social y urbano de los pueblos y un elemento esencial para el desarrollo urbano de las ciudades. Además, la producción de vivienda, se ha convertido en motor del desarrollo económico en las principales ciudades de los países desarrollados, entre otras razones, por la gran cantidad de empleos que genera y la derrama económica que distribuye en un amplio segmento de la población; razón por la que han nacido y crecido desde hace varias décadas grandes empresas dedicadas a la construcción, que han llegado al grado de industrializar a la vivienda. Esto ha generado que en los tiempos actuales –considérese a partir del último cuarto del siglo pasado– la vivienda ya no sea considerada como un bien de uso, sino como una mercancía, que habrá de producir una ganancia a su productor convertido en promotor y desarrollador inmobiliario.

El problema de la vivienda no se circunscribe a un país en especial, sino que es un problema global que afecta de manera semejante a todos los países. Sin embargo, la manera de enfrentarlo ha sido un poco diferente. En Brasil y Chile, este problema ha sido enfrentado por el Estado, con la creación de programas enmarcados dentro de políticas de vivienda las cuales han ayudado a proporcionar viviendas económicas y accesibles para la población de bajos ingresos que no tiene posibilidades de acceder a la vivienda producida por los desarrolladores y promotores privados, y España, en los últimos diez años, ha asistido a un boom de vivienda que no tiene precedente y ha producido tantas viviendas que prácticamente ha duplicado su stock habitacional. Por su parte, México ha enfrentado el problema de la vivienda, de manera semejante a como lo han enfrentado los otros países latinos, con la implementación de programas de vivienda enmarcados dentro de políticas del Estado, que han sido dirigidas a la población de más bajos ingresos.

Con la finalidad de resolver esta problemática nacional, México avizoró, en la década de los setentas la creación del Infonavit y el Fovissste; ambos, fondos de ahorro solidario en los que se depositan las aportaciones patronales y también del Estado, con la finalidad de producir viviendas con un interés preferencial –tasa de interés social– destinadas a los derechohabientes –trabajadores de empresas formales– y a los burócratas –empleados del gobierno–. Estos fondos solidarios, posteriormente, se convertirían en los organismos de vivienda más importantes del gobierno federal de este país, y cuya función habría de ser financiar la producción de vivienda destinada a la población derechohabiente.

En las primeras dos décadas de funcionamiento, estos institutos financiaron vivienda privilegiando a los trabajadores de más bajos ingresos. Durante estos años la asignación de los créditos para las viviendas propició un alto grado de corrupción, debido a la forma focalizada como los sindicatos y grupos políticos allegados a las cúpulas del poder seleccionaban a los beneficiarios. Esto ocasionó un gran clientelismo político, del grupo en el poder. Sin embargo, a principios de la década de los noventas éstos organismos sufrieron fuertes modificaciones en sus esquemas de funcionamiento y cambiaron su enfoque de financiamiento dando preferencia a los trabajadores con mayor capacidad de pago para la asignación de las viviendas, entre otras razones por la altísima cartera vencida que venían arrastrando de muchos años atrás y la inminente descapitalización que las puso al borde de desaparecer. Además, en los primeros años de su funcionamiento, los mencionados organismos tuvieron un estricto control sobre la vivienda que producían, pero a medida que fueron creciendo tanto en derechohabientes como en recursos económicos, delegaron la responsabilidad de la producción de las viviendas, quedando ésta en manos de los desarrolladores privados, incentivando de ésta manera a la iniciativa privada dedicada a la construcción. Así, en la última década del siglo pasado se liberó el mercado de la vivienda, quedando en manos de los promotores y desarrolladores privados la cantidad de viviendas producidas; el tamaño, la localización y la calidad de los acabados de las mismas, y por tanto, su precio de venta, lo que ocasionó que la población de bajos ingresos quedara desprotegida y sin posibilidades para acceder a este tipo de viviendas.

Ahora, centrando nuestra problemática en la Ciudad de México podemos decir que ésta ha padecido el problema de la vivienda, de manera semejante a como la han padecido otras ciudades latinas, donde la población marginada de los programas de vivienda es, como en otras ciudades, la de más bajos ingresos. Esta población, que por lo general requiere de subsidio para acceder a la propiedad de una vivienda lo está encontrando, en la Ciudad de México, a través del Gobierno del Distrito Federal. Éste, está produciendo vivienda de interés social con un alto contenido de subsidio, a través del Instituto de Vivienda. Esta vivienda esta destinada a los sectores vulnerables de la población con bajos ingresos económicos como son: personas de la tercera edad (adultos mayores); familias en alto grado de vulnerabilidad; madres solteras e indígenas; que viven en el Distrito Federal cuando menos desde hace tres años, así como también para la población no tan vulnerable que tiene ingresos no mayores de 4.7 salarios mínimos diarios. Es por esto, que el programa de vivienda es uno de los programas más importantes del Gobierno del Distrito Federal y el corazón de la actual política social.

Un importante factor que incide de manera decisiva en la producción de vivienda, es la normatividad. En el Distrito Federal, ésta ha desarrollado un conjunto de facilidades administrativas que llevan la intención de incentivar a los promotores y desarrolladores privados, otorgándoles beneficios a través de exenciones fiscales y tramites, para que inviertan y produzcan vivienda de interés social en las delegaciones centrales del Distrito Federal. En este sentido, el Bando dos ha sido el instrumento normativo que ha promovido la producción de vivienda en las cuatro delegaciones de la Ciudad Central anteponiendo los argumentos de que es necesario repoblar las delegaciones centrales que perdieron población desde la década de los ochentas y aprovechar la infraestructura y el equipamiento existente en la zona. Al mismo tiempo, ha restringido en el resto de las delegaciones desarrollos de vivienda y comerciales que demanden un gran consumo de agua, e infraestructura urbana, argumentando que es en las delegaciones periféricas, con suelo de conservación, donde se produce el oxigeno para la ciudad y se recarga el acuífero, por lo que es necesario protegerlas.

En el mismo sentido, el Bando dos, a pesar de ser sólo un bando informativo, se utilizó como la principal estrategia de ordenamiento urbano por el actual Gobierno del Distrito Federal, por lo que en el 2003 se incorporó al Programa General de Desarrollo Urbano, de esta manera, sus ordenanzas se hicieron de carácter obligatorio. Sin embargo, éste ordenamiento ha suscitado conflictos y ha tenido consecuencias que han cambiado la Ciudad. El gran encarecimiento del suelo urbano en las delegaciones centrales es una de estas consecuencias y, por otro lado, la saturación de la infraestructura, los servicios y las vialidades en algunas colonias importantes, ha movilizado a la ciudadanía, creando conflictos.

Si se piensa que el alto costo del suelo resulta ser la causa principal de que no se pueda hacer vivienda de interés social en el centro de la Ciudad, ¿como se explica, entonces, la gran cantidad de vivienda que se esta haciendo en las delegaciones centrales, que los desarrolladores privados la definen como de interés social?, ¿cómo y quienes la están haciendo?; ¿cómo y quiénes están accediendo a ella?; ¿Qué tan factible es, entonces, producir vivienda de interés social, para la población de bajos ingresos, en la Ciudad Central del Distrito Federal?.

Estas son algunas de las principales interrogantes que motivan y orientan este trabajo de investigación, que tiene como campo de estudio las delegaciones de la Ciudad Central del Distrito Federal –Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza–, con una temporalidad que inicia en el 2001 con la entrada en vigor del Bando dos, instrumento normativo de la ciudad que se convirtió en el más importante bastión de la política urbana del actual Gobierno del Distrito Federal, promoviendo en unas zonas y restringiendo en otras, la actividad de los desarrolladores y promotores inmobiliarios.

El problema por investigar se origina cuando me interesa saber qué tan factible resulta producir vivienda en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal, principalmente vivienda de interés social, cuando sabemos que el alto costo del suelo aquí, la convierte en un producto incosteable. En este sentido, el objetivo que me propongo lograr consiste en precisar de manera muy clara cuál es el tipo de vivienda que se está produciendo en las delegaciones de la Ciudad Central y cuáles son las

condiciones para que se produzca, y al mismo tiempo me intereso por saber, ¿qué está pasando con la vivienda de interés social en la Ciudad Central?, ¿se produciendo ésta aquí?. Además, precisar las formas de acceso a la vivienda que se está produciendo aquí, es decir, ¿quiénes pueden acceder y cómo está la población accediendo a la vivienda que se está produciendo en la Ciudad Central?.

La metodología que se siguió, para el logro de esta investigación, consistió, en primer lugar, revisar la bibliografía existente relacionada con las condiciones actuales de la vivienda en el Distrito Federal. Posteriormente, tomando como base las estadísticas de vivienda del período que comprende de 1989 a 2005, que ha publicado la CONAFOVI, en el sitio de Internet http:// www.conafovi.gob.mx/, y el INVI, se organizaron los datos en un gran cantidad de tablas estadísticas y gráficos, con la finalidad de revisar y analizar estos datos, y así tener el panorama de la producción de nueva vivienda terminada de los últimos tres sexenios del Gobierno Federal y buscar con esto la relación que pudiera existir, en materia de vivienda, entre estos y los gobiernos del Distrito Federal. Además, es a partir de este año cuando los datos referidos a la cantidad de créditos ejercidos por los diferentes organismos financiadores de vivienda, aparecen completos. También como parte de la metodología, se organizó la información de la oferta de vivienda de los desarrolladores y promotores privados publicada en la página del Infonavit y en la página de micasa.gob.mx, con la finalidad de obtener información que nos ayudara a obtener un conocimiento preciso relacionado con la oferta, calidad, precio y localización de la nueva vivienda terminada en el Distrito Federal. Fue necesario, además, revisar y analizar la normatividad vigente, es decir, las leyes, programas, reglamentos, normas, Bandos y acuerdos de vivienda, que inciden directamente sobre la producción de vivienda, para que esta investigación estuviera completa y, al mismo tiempo, ampliar la visión que tenía sobre las formas y procedimientos para producir la vivienda, en el Distrito Federal.

Finalmente, para complementar el conocimiento obtenido y contrastar los datos estadísticos, se realizaron una serie de entrevistas a diversos funcionarios de primer nivel, tanto del sector publico como del sector privado, que están relacionados directamente con la producción de vivienda en el Distrito Federal .

Las hipótesis relacionadas con este trabajo son: primero, que la vivienda de interés social que se está haciendo en las delegaciones centrales, es únicamente la vivienda pública que está haciendo el Instituto de Vivienda. Segundo, por las características de la vivienda, la que se está produciendo no es ni básica ni social –que son las que considera el Programa Sectorial de Vivienda dentro del rango de la vivienda de interés social, porque serían las de más bajo precio y accesibles para la población de bajos ingresos– sino que es vivienda económica que está siendo accesible para la población de bajos ingresos a través de subsidio en los costos, en el suelo, en la forma de pagar el crédito y en la forma de acceder a la vivienda. Tercero, en la vivienda de interés social que se está produciendo en la Ciudad Central, se está sacrificando la calidad y el tamaño, por la cantidad, porque con acabados más rústicos o carencia de ellos, disminuyen los costos y el precio puede ser menor y, por otro lado, una mayor densidad disminuye la parte proporcional del suelo por vivienda y esto también hace que el precio de la vivienda sea más bajo. Cuarto, el Bando dos ha propiciado la especulación del suelo y por consiguiente que se hallan elevando los precios del mismo, en la Ciudad Central. A pesar de ésto ha logrado concentrar la producción de vivienda allí, pero, la mayor cantidad de ella se está haciendo en las delegaciones adyacentes a él, principalmente en las del primer contorno, con lo que el bando dos en los hechos se ha ampliado a más de cuatro delegaciones. Quinto, la vivienda de interés social barata –la vivienda básica, la social y la económica, según el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006– no se está haciendo en las delegaciones centrales, sino que se ha expulsado a la periferia, a los municipios conurbados del Estado de México. Sexto, en los últimos cinco años aproximadamente la mitad de la vivienda producida en la Ciudad Central la produjo el INVI. Sin embargo, ésta no se considera oferta de vivienda, por lo que la totalidad de la oferta de vivienda, que representa la otra mitad de la vivienda producida las cuatro delegaciones centrales, la están haciendo los desarrolladores y promotores privados.

Al concluir esta investigación, espero lograr el objetivo propuesto y comprobar estas hipótesis, con lo que de alguna manera tendrán respuesta las preguntas planteadas.

Aunque no es propiamente el tema de la presente investigación, las estadísticas presentadas en el capítulo dos, sirven como referencia para ubicar esta investigación en el tiempo y valorar la influencia que ha tenido el Bando dos en la producción de la nueva vivienda –vivienda terminada en conjuntos habitacionales y en lote familiar– que se ha hecho, en la Ciudad Central, en los últimos cinco años–. Así, las estadísticas analizadas, a partir de 1989, muestran cómo se ha dado la producción de la nueva vivienda terminada en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal, llamada también Ciudad Central.

Los principales organismos a través de los cuales la población interesada ha ejercido los créditos para la adquisición de nueva vivienda han sido principalmente el Infonavit, el Fovi, el Fovissste, el Fonhapo y el Gobierno del Distrito Federal con el Fividesu y Ficapro, antes del 2001, y con el INVI posteriormente. Existen otros organismos a través de los cuales se han ejercido también una gran cantidad de créditos para la adquisición de vivienda como son el ISSFAM y la Banca comercial.

En los últimos cinco años –de 2001 a 2005– la producción de vivienda de interés social en el Distrito Federal, ha quedado casi en su totalidad en manos del GDF, debido a la necesidad de un alto subsidio para que ésta pueda producirse en las delegaciones centrales, entre otros factores por el alto costo que ha alcanzado el suelo como una de las inevitables consecuencias del Bando dos. Actualmente, el Gobierno del Distrito Federal está produciendo vivienda casi 60% más barata que la producida por los desarrolladores privados. Es decir, mientras que el precio promedio de las viviendas económicas –viviendas de 51.12 m2 construidos– producidas por los desarrolladores privados es de 405,708 pesos, las viviendas de 50.00 m2 producidas por el INVI alcanzan un precio promedio de 169 mil pesos (INVI, octubre de 2005). Esto ha sido posible sólo con un alto subsidio.

Por otra parte, los desarrolladores privados han abandonado la producción de vivienda de interés social y han saturado el mercado con viviendas de tipo económico y media, entre otras razones, debido al monto del financiamiento que las instituciones de crédito otorgan a sus beneficiarios y derechohabientes, principalmente del Infonavit. La razones se explican en el capítulo dos.

El presente trabajo de tesis consta de 5 capítulos y las conclusiones. En el primer capítulo, "*teorías, conceptos y definiciones de la problemática de la vivienda",* se ha analizado la cuestión teórica relacionada con el problema de la vivienda –tema de la presente investigación– planteada en la diversa bibliografía consultada. Se analiza aquí también, el problema que representa la vivienda de interés social y popular en las cuatro delegaciones centrales. En éste capítulo la Ciudad Central se justifica como el área donde se enfocó la investigación realizada por ser la zona en la que se han enfocado las principales y más importantes políticas sociales del actual Gobierno del Distrito Federal y donde se desarrollan la mayor cantidad de las diferentes actividades comerciales, culturales, sociales y de entretenimiento que mantienen y le dan vida a ésta gran Ciudad de México.

En el segundo capítulo se analizan las *"estadísticas y organismos financiadores de la vivienda en la ciudad central del Distrito Federal: 1989–2005"*. Con la información proporcionada por la CONAFOVI y el INVI, en relación con la cantidad de créditos ejercidos para la adquisición de nueva vivienda terminada, de 1989 a 2005, a través de los diferentes organismos que tienen como función principal esta actividad. Se presentan en este capítulo tablas estadísticas y gráficas de manera organizada y clara que evidencian la vivienda producida, en el Distrito Federal. La información se ha agrupado, para su presentación y una más clara lectura de los datos, por contornos, sobresaliendo la ciudad central, porque es el área de estudio de la presente investigación. Sin embargo, también es posible leer la información por delegaciones.

En el capítulo tres, se ha revisado ampliamente la normatividad vigente del Distrito Federal, relacionada con la vivienda, como la Ley del Desarrollo Urbano y la Ley de Vivienda, los Programas Generales de Desarrollo Urbano de 1996 y del 2003, el Reglamento de Construcciones, el Bando dos y la Norma 26, por lo que me parece que se ha dejado muy clara "*la planeación del desarrollo urbano y la normatividad. Su incidencia en la producción de vivienda en la ciudad central del Distrito Federal".*

En el capítulo cuarto, se desglosan las *"características de la producción y oferta de vivienda en la Ciudad Central del Distrito Federal: 2001-2005"*; se analiza la

tipología y las principales características de la vivienda ofertada –tanto pública como privada– en la Ciudad Central por los desarrolladores privados de acuerdo a la segmentación del mercado, tales como el tamaño, los acabados, la localización y el precio de venta, con base en las entrevistas realizadas, tanto en el sector público como en el privado e investigaciones en el mercado de vivienda local.

En el capítulo cinco, se presenta el "*esquema de costos de la vivienda de los desarrollos privados y de la vivienda del INVI, en la ciudad central del Distrito Federal".* En este capítulo, se analiza toda la producción de vivienda, tanto la privada como la pública, que actualmente se está ofertando en la Ciudad Central, en función de las tipologías de vivienda que define el PSV 2001-2006 y de las que los propios desarrolladores inmobiliarios han definido.

Se analizan también en este capítulo, los costos de producción tanto de la vivienda pública producida por el INVI como de la vivienda privada producida por los promotores y desarrolladores privados. Se revisan también las formas de acceso al suelo urbano para vivienda y las políticas de recuperación de los créditos otorgados, tanto de los organismos públicos como de los federales.

Finalmente se presentan las conclusiones de la investigación, que responden de manera enfática a la pregunta que originó y orientó el presente trabajo académico: ¿qué tan factible resulta la producción de vivienda de interés social en la Ciudad Central del Distrito Federal?.

El trabajo, tiene también un anexo en el que se presenta una gran cantidad de gráficas y tablas estadísticas que complementan a las presentadas en el interior de la tesis. Además, se presentan completas las más importantes entrevistas realizadas a funcionarios del sector público y privado que proporcionaron valiosa información relacionada con la vivienda producida en la Ciudad Central, y en general en todo el Distrito Federal, en los últimos cinco años.

Capítulo I.

TEORÍAS, CONCEPTOS Y DEFINICIONES
DE LA
PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA.

1.1. El problema de la vivienda[1]

El problema de la vivienda, en general, no es propio de América Latina, ni tuvo su génesis con los albores del siglo XX, sino que es un problema que se genero en Europa, a raíz de la revolución industrial, en el momento en que las ciudades reciben una gran cantidad de obreros, y las viviendas obreras son destruidas en masa debido a las deplorables condiciones de higiene, insalubridad y seguridad que privaba en ellas. De aquí surgió la penuria de la vivienda para el obrero y fue esta aguda penuria de la vivienda, éste síntoma de la revolución industrial que se desarrolló en Europa durante la segunda mitad del siglo XIX, lo que en aquel tiempo "llenó los periódicos de discusiones sobre el problema de la vivienda".

En el fondo, la solución al "problema de la vivienda" que la burguesía de aquellos tiempos ofrecía era que *"el obrero fuera propietario de su vivienda"*, lo cual siempre se vio como una utopía porque su realización implicaba la transformación de los pequeños propietarios rurales de casas en obreros industriales a domicilio; resultaba ser la extensión de la revolución industrial al campo y, con ella, la transformación de la clase más estable, más conservadora de la población en un vivero revolucionario; y como culminación de todo esto, la expropiación de los campesinos dedicados a la industria a domicilio por la máquina, lo que les empujaría forzosamente a la insurrección.

Un autor anónimo de la época –A. Mülberger, de Wurtemberg– estimó la ocasión favorable para aprovechar esta cuestión e ilustrar a los obreros alemanes sobre los efectos de la panacea social de Proudhon: el deseo, impulsado por los socialistas de cátedra y por filántropos de todas las clases, de transformar a los obreros en propietarios de sus viviendas.

En su momento, Federico Engels, contestó a estos socialistas burgueses con una serie de artículos que se contraponían a sus ideas reformistas. La primera parte se titula: "Cómo resuelve Proudhon el problema de la vivienda". Poco después,

[1] Tomado del trabajo de F. Engels "Contribución al problema de la vivienda" que en 1887 dirigió contra los social reformadores pequeño burgueses y burgueses, que querían velar las llagas de la sociedad burguesa. Al criticar los proyectos Proudhonistas de solución del problema de la vivienda, Engels muestra la imposibilidad de resolverlo bajo el sistema del capitalismo.

escribió la segunda parte basándose en un libro del Sr. Emil Sax[2], donde examinó la concepción burguesa filantrópica de la cuestión, titulada: "Cómo resuelve la burguesía el problema de la vivienda".

1.1.1. Como resuelve Proudhon[3] el problema de la vivienda.

En palabras de Federico Engels, la llamada penuria de la vivienda, en su tiempo, no consistía en que la clase obrera en general viviera en malas viviendas, sobrepobladas e insalubres. Tampoco la penuria de la vivienda era particular del momento presente; ni siquiera era una de las miserias propias del proletariado moderno a diferencia de todas las clases oprimidas del pasado; por el contrario, había afectado, hasta entonces, de una manera casi igual a todas las clases oprimidas de todos los tiempos. Y para acabar con *esta* penuria de la vivienda, los socialistas reformadores pensaban que no había más que un medio: terminar con la explotación y la opresión de las clases trabajadoras –compuestas principalmente por obreros– por la clase dominante.

El crecimiento extensivo de las “grandes ciudades modernas” europeas de finales del siglo XIX, dió a los terrenos, sobre todo en los barrios centrales, un valor por lo general muy elevado. Sin embargo, los edificios que estaban construidos sobre estos terrenos disminuían el valor de los mismos porque ya no correspondían a las nuevas condiciones de la ciudad, y fueron demolidos para reemplazarlos por nuevos edificios. Esto ocurrió, en primer lugar, con las viviendas obreras situadas en el centro de las ciudades, dado que los alquileres, no podían pasar de cierto cantidad máxima. Por eso fueron derribadas y en su lugar se construyeron tiendas, almacenes o edificios públicos. Como resultado los obreros fueron desplazados del centro a la periferia,por lo que las viviendas obreras y, en general, las viviendas pequeñas, fueron cada vez más escasas y más caras llegando en muchos casos a ser

[2] E. Sax. "Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen un ihre Reform" («Las condiciones de vivienda de las clases trabajadoras y su reforma»). Wien, 1869.- 315, 345.

[3] Los seis artículos de A. Mülberger bajo el título "Die Wohnungsfrage" (“El problema de la vivienda”) fueron publicados sin firma en el periódico "Volksstaat" el 3, 7, 10, 14 y 21 de febrero y el 6 de marzo de 1872; posteriormente, estos artículos fueron publicados en folleto aparte titulado "Die Wohnungsfrage. Eine sociale Skizze. Separat-Abdruck aus dem Volkssttat» (“El problema de la vivienda. Ensayo social. Publicación del Volksstaat”). Leipzig, 1872.- 315, 324, 378, 388.

imposible hallar una casa de ese tipo, pues en tales condiciones, la industria de la construcción encuentra en la edificación de casas de alquiler elevado un campo de especulación infinitamente más favorable y solamente por excepción construye casas para obreros. Por ésta razón, la penuria de la vivienda afecta a los obreros mucho más que a las clases acomodadas. (F. Engels, 1887).

Según Engels, es absolutamente falsa la aseveración de que *"el inquilino es para el propietario lo que el asalariado es para el capitalista"*. En la cuestión de la vivienda se tienen dos partes que se contraponen la una a la otra: el inquilino y el arrendador o propietario. El primero compra al segundo el disfrute temporal de una vivienda. Se trata de una sencilla venta de mercancía y no de una transacción entre un proletario y un burgués, entre un obrero y un capitalista. En el primer caso nos encontramos, frente a un intercambio absolutamente normal de mercancías entre dos ciudadanos. Y este intercambio se efectúa según las leyes económicas que regulan la venta de las mercancías en general, y en particular, la venta de la mercancía "propiedad del suelo".

De aquí, Engels deduce que el precio del alquiler se compone: 1) en parte, de la renta del suelo; 2) en parte, del interés del capital de construcción, comprendido el beneficio para el contratista de la obra; 3) en parte, de gastos de reparaciones y seguros; 4) en parte, de la amortización por anualidades del capital de construcción, comprendido el beneficio, proporcionalmente al deterioro de la casa.

A la idea socialista de que cada obrero sea propietario de su vivienda, con el fin de que no siga estando *por debajo de los salvajes* –el troglodita tenía su caverna, el australiano su cabaña de adobe, el indio tiene su propio hogar; el proletario está prácticamente en el aire, etc.– se contrapone la afirmación por el hecho, por demás real, de que una casa pueda proporcionar, en forma de alquileres, dos, tres, cinco o diez veces su costo inicial, reposa sobre un "título jurídico" y que éste se encuentra en contradicción con la "justicia eterna". Ante esto, la solución que se presenta es simple: *"abolir el título jurídico y declarar en nombre de la justicia eterna que el alquiler constituye una amortización del precio de la propia vivienda"*. Y esto es lo que ocurriría. La eliminación de la vivienda de alquiler se proclamaba como una

necesidad en el sentido de que cada arrendatario debía convertirse en propietario de la vivienda que habitara. *"La eliminación de la vivienda de alquiler era así una de las aspiraciones más fecundas y más elevadas de cuantas habían surgido en el seno de la idea revolucionaria y debía transformarse en la primerísima reivindicación de la democracia social"*. Entonces, posterior a la eliminación del alquiler, resultaría evidente que el mismo propietario sería el primero en querer vender, pues, de lo contrario, su casa no tendría ninguna utilización y el capital que hubiera invertido en ella quedaría simplemente improductivo. Pero entonces, ¿por qué habría que comprar al propietario su casa simplemente improductiva a tan alto precio? ¿Por qué, en tales condiciones, el propietario no daría él mismo dinero con tal de que se le librara de esta casa simplemente improductiva y no tener más gastos de reparación? (F. Engels: "Contribución al problema de la vivienda, 1887).

Por otra parte, la solución Proudhoniana al problema de la vivienda, en la medida en que encerraba un contenido racional y aplicable, en la práctica estaba ya siendo aplicada en esos tiempos, habiendo surgido no de las ideas revolucionarias socialistas, sino, de los propios burgueses. Al respecto el periódico español, "La Emancipación" de Madrid, en su número del 16 de marzo de 1872, decía: *"existe otro medio de resolver la cuestión de las habitaciones, medio propuesto por Proudhon, que a primera vista deslumbra, pero que, bien examinado, descubre su total impotencia. Proudhon propone que el precio del alquiler anual sirva como pago del valor de la casa, viniendo cada inquilino a ser propietario de ésta vivienda al cabo de cierto tiempo. Esta medida, que Proudhon cree muy revolucionaria, se halla practicada en todos los países, por compañías de especuladores, que de este modo, aumentando el precio de los alquileres, hacen pagar dos y tres veces el valor de la casa". ¿Cómo, pues, resolver el problema de la vivienda?.* (F. Engels,1887).

En la sociedad de aquél momento, "el problema de la vivienda" se resolvería exactamente igual que otro problema social cualquiera: con la nivelación económica gradual de la oferta y la demanda, solución que reproduciría constantemente el problema y que, por tanto, no sería la solución. Lo cierto, sin embargo, es que ya existían en las grandes ciudades de la época edificios suficientes para resolver en lo inmediato la *"penuria de la vivienda"* si se les hubiese dado un empleo racional. Pero

ésto sólo hubiera podido lograrse expropiando a los propietarios y alojando en sus casas a los obreros que carecían de vivienda o que vivían hacinados en la suya.

1.1.2. Como resuelve la burguesía el problema de la vivienda.

En esta segunda parte, Federico Engels examina la concepción burguesa de la cuestión, basándose en un libro del Dr. Emil Sax, en el que plantea el problema y ve la solución en la solución del problema de la vivienda. Éste piensa que es *"mediante el mejoramiento de las viviendas como se podría remediar con éxito la miseria física y espiritual de las clases trabajadoras".*

Por su parte, para Engels la penuria de la vivienda no se da al azar, sino que aún con las repercusiones que ésta implica sobre la salud de los obreros, es necesaria y no habrá de desaparecer hasta que sea transformado de raíz el orden social que la ha creado. Sin embargo, reconoce a su vez, que parte del problema es causado por los *mismos obreros*, al pedir viviendas, y la otra parte –mucho mayor– recae sobre *las clases dominantes o superiores de la sociedad* que tienen la obligación de satisfacer la necesidad de vivienda, y que aún teniendo los medios no hacen nada por procurar una oferta suficiente de buenas viviendas, "*y las que existen son tan caras que la mayor parte de los obreros están absolutamente imposibilitados para utilizarlas"*.

Al capitalista, no le interesaba y evitó en lo posible construir viviendas para las clases trabajadoras, porque de esta manera se aseguraba que las viviendas más antihigiénicas e insalubres tuvieran quien las arrendara. Es decir, los obreros llevados por la necesidad de encontrar vivienda, y al no tener la seguridad de tener una vivienda propia, terminaban arrendando esas viviendas.

La propiedad del suelo toma un profundo significado, al considerar que quien poseía una parcela de tierra sobre la cual podía gobernar y ser su propio dueño, "*había alcanzado el más alto grado de independencia económica que pudiera imaginarse".* Esto, además, elevaba su conciencia y su fuerza moral y podía sentirse feliz por el hecho de disponer de un refugio seguro para los días adversos. Por lo demás, mediante la adquisición de una casa en propiedad, el Sr. Sax consideraba

que el obrero "*se transformaría en capitalista".* Sin embargo, la casa adquirida por el obrero *"no sería capital más que cuando la hubiera alquilado a un tercero y se apropiara en forma de alquiler de una parte del producto del trabajo de este tercero. Por el hecho de habitarla él mismo, impide precisamente que la casa se convierta en capital".* En este sentido, el Sr. Sax pensaba que al hacerse los obreros propietarios de sus casas, se resolvería de algún modo la cuestión social al acudir a *"un reparto más equitativo de los bienes*".

Existían ya en aquel tiempo dos clases de viviendas obreras: el sistema del *cottage*, en que cada familia obrera poseía su casita con un jardincito, como en Inglaterra; y el *sistema cuartelero*, que consistía en enormes edificios, en los cuales había muchas viviendas obreras, como en París y Viena. Por su parte, el sistema del *cottage* era irrealizable en las grandes ciudades a consecuencia del encarecimiento de los terrenos. (F. Engels,1887).

En este sentido, Engels criticaba la solución de la cuestión social de proporcionar "una casa en propiedad para cada obrero" propuesta por el Sr. Sax, argumentando que esta solución se había quedado en la *"esfera del ideal*", y que por tanto de lo único que habrían de preocuparse sería de introducir el sistema del *cottage* en el medio rural y organizar en las grandes ciudades los cuarteles que abrían de albergar a los obreros, de la manera que fuera más soportable. A la vez, Engels afirmaba que la solución al problema en cuestión *"es, pues, lo contrario de lo que afirma el Sr. Sax: no es la solución de la cuestión de la vivienda lo que resuelve al mismo tiempo la cuestión social, sino que es la solución de la cuestión social, es decir, la abolición del modo de producción capitalista, lo que hace posible la solución del problema de la vivienda"*.

La solución más simple sería, ahora, que los patrones, es decir, los dueños de las fábricas ayudaran a los obreros para que adquirieran viviendas adecuadas, ya fuera construyéndolas ellos mismos o estimulando y ayudando a los obreros proporcionándoles terrenos y anticipándoles dinero para que se dedicaran a la construcción de su propia vivienda.

El razonamiento de Engels tomaba como fundamento lo anterior al explicar que *"...un mejoramiento de la situación de los obreros... un aumento de su fuerza física e intelectual de trabajo... lo que, naturalmente... no es menos... ventajoso para los patrones. De este modo, tenemos un punto de vista acertado sobre la participación de estos últimos en la solución del problema de la vivienda. Esta participación dimana de la asociación latente, de la preocupación de los patrones por el bienestar físico y económico, espiritual y moral de sus obreros, preocupación disimulada en la mayoría de los casos bajo la apariencia de esfuerzos humanitarios y que encuentra por sí misma su compensación en el resultado obtenido, en la recluta y conservación de trabajadores capaces, hábiles, diligentes, contentos y fieles"*. Además, agregaba que especialmente en Inglaterra, los grandes fabricantes rurales, habían comprendido desde hacía mucho tiempo, que la construcción de viviendas obreras no solamente era una necesidad y una parte de la fábrica, sino que, además, era muy rentable. En Inglaterra, pueblos enteros surgieron de esta manera y algunos de ellos, más tarde, se convirtieron en ciudades. Sin embargo, Engels, aseguraba que el capital no quería suprimir la penuria de la vivienda, incluso pudiendo hacerlo, y que por tanto, no quedaban más que dos salidas: la mutualidad obrera y la ayuda del Estado; y al mismo tiempo hacía reconocer al Sr. Sax que la mutualidad no podía dar resultados más que en los lugares donde existiese el sistema del *cottage* o bien donde fuera realizable y en las grandes ciudades, incluso en Inglaterra esto era solamente posible dentro de unos límites muy estrechos. Sin embargo, la mutualidad hizo milagros en Inglaterra, al grado de que todo lo que se había hecho hasta entonces con la finalidad de resolver el problema de la vivienda, fue sobrepasado con mucho. Se trataba de las *building societies*[4] inglesas. Al describirlas, Engels

[4] Sociedades constructoras de viviendas. (N. de la Edit.). Añadiré aquí unos pocos datos relativos a la actividad de estas sociedades, principalmente de las londinenses. Como se sabe, casi todos los terrenos de la ciudad de Londres pertenecen aproximadamente a una docena de aristócratas, entre los cuales figuran como los más elevados, los duques de Westminster, de Bedford, de Portland, etc. Estos empezaron alquilando terrenos para la edificación por 99 años y, al vencimiento de este plazo, se han convertido en propietarios de los terrenos y de todo lo que había encima. Alquilaron después las casas por un plazo más corto, 39 años por ejemplo, y según un contrato de los llamados de arriendo con reparación (*repairing lease*), por virtud del cual el arrendatario de la casa debe ponerla y mantenerla en buen estado. A la firma del contrato, el propietario envía a su arquitecto y a un inspector (*surveyor*) de la policía de la construcción del distrito para inspeccionar la casa y fijar las reparaciones necesarias. Estas son a menudo de gran envergadura y exigen incluso el revoque de toda la fachada, la renovación del tejado, etc. El arrendatario deposita entonces el contrato de

decía que *"Las building societies inglesas no son sociedades ni cooperativas de construcción, son más bien... lo que podría llamarse en alemán Hauserwerbvereine*[5]*. Estas asociaciones se asignan como finalidad constituir un fondo con las cotizaciones periódicas de sus miembros, que permitirá, en la medida de su cuantía, conceder préstamos a sus miembros para la adquisición de una casa... Así pues, la building society representa, para una parte de sus adheridos, el papel de una caja de ahorro, y para otra parte el de una casa de préstamos. Las building societies, son, por consiguiente, instituciones de crédito hipotecario adaptadas a las necesidades del obrero, y que utilizan fundamentalmente... los ahorros de los obreros... para ayudar a sus compañeros depositantes en la adquisición o la construcción de una casa*[6]*. Como se puede presumir, dichos préstamos son otorgados contra una hipoteca sobre el inmueble correspondiente, de tal forma que su pago se efectúa mediante entregas a plazos cortos, en las que se incluye a la vez la amortización y el interés... Los intereses no se entregan a los depositantes, sino que son colocados en su cuenta a interés compuesto... La recuperación de los depósitos, así como de los intereses acumulados... puede hacerse en cualquier momento mediante previo aviso de un mes".*

Sin embargo, con relación a estas sociedades constructoras de viviendas y pese a los beneficios que propició al problema de la vivienda en Inglaterra, Engels aseguraba que ésto todavía no ofrecía una plena solución al problema de la vivienda, porque la adquisición de una casa no resultaba posible nada más que para los obreros que tuvieran una mejor situación económica y, que tales asociaciones sólo podrían construir cottages y, además, esto era imposible en las grandes ciudades.

---

arrendamiento como garantía en una sociedad de construcción y recibe de ésta en préstamo el dinero necesario —hasta mil libras esterlinas y aún más por un alquiler anual de 130 a 150 libras— para efectuar a *su* costa las reparaciones estipuladas. Estas sociedades de construcción se han convertido así en un intermediario importante dentro de un sistema cuya finalidad es renovar y mantener en buen estado las casas de Londres, propiedad de los grandes aristócratas latifundistas, sin ningún esfuerzo por parte de éstos y exclusivamente a expensas del público. ¡Y esto es lo que se propone como solución del problema de la vivienda para los obreros! (Nota de Engels para la edición de 1887.)

[5] Sociedad de Construcción Birkbeck. (N. de la Edit.)

[6] Actualmente, el Infonavit funciona de manera similar, en México.

Engels resume su crítica diciendo que "*esta forma de mutualidad cooperativa no podría, en las condiciones actuales —y apenas sí podrá en un porvenir próximo— representar el papel principal en la solución del problema de la vivienda. Estas cooperativas de construcción se encuentran todavía en su fase inicial de desarrollo. Así pues, los capitalistas no quieren y los obreros no pueden"*.

Por otra parte, en la Inglaterra de finales del siglo XIX, muchas personas conocían el llamado sistema de los tres años de los fabricantes de pianos, que permitía a todo el que alquilara un piano por tres años llegar a ser, después de ese tiempo, propietario del mismo. Antes de la introducción de este sistema, resultaba para las personas que tenían ingresos limitados casi tan difícil adquirir un buen piano como una casa. Cada año se pagaba en total, en el alquiler del piano, dos o tres veces más de lo que éste valía. Y lo que se podía hacer con un piano también era posible con una casa. Pero una casa costaba mucho más dinero que un piano, por lo que se necesitaba un plazo más largo para amortizar su precio con el alquiler. Por esta razón los directores de la "Birkbeck Building Society" se pusieron de acuerdo con los dueños de casas en los distintos barrios de Londres y de sus alrededores para ofrecer a los miembros de esta sociedad, y a todos los que lo desearan, una gran variedad de casas en diferentes lugares de la ciudad. El sistema establecido por los directores de la sociedad fue el siguiente: las casas se alquilarían por una duración de doce años y medio, al cabo de los cuales, si el alquiler había sido pagado regularmente, la casa pasaría a ser propiedad absoluta del inquilino sin otro pago de ninguna clase. El inquilino podría, además obtener, previo acuerdo, un plazo más reducido con un alquiler más elevado, o un plazo más largo con un alquiler más bajo. Cabía además, la posibilidad de que *"las personas que tuvieran un ingreso limitado",* pudieran independizarse de todo propietario de casas y adherirse a la "Birkbeck Building Society" (sociedad constructora de casas).

Por su parte, Engels resalta que a los obreros no se les menciona en ningún momento, dado que sólo se menciona a personas con ingresos limitados, por lo que en realidad no se trata de obreros, sino de pequeños burgueses o de los que quieren y pueden llegar a serlo; se trataba de gente cuyos ingresos, aunque dentro de ciertos límites, aumentan progresivamente como, por ejemplo, los dependientes del

comercio o de otras ramas semejantes. Por el contrario, los ingresos de los obreros, en el mejor de los casos permanecían iguales, aunque de hecho, bajaban en la medida en que aumentaban sus familias y crecían sus necesidades. En realidad, eran muy pocos los obreros que podían participar en tales sociedades, debido a que por una parte sus ingresos eran demasiado bajos, y por otra, tan inciertos que no podrían asumir compromisos por una duración de doce años y medio. Por tanto, la mutualidad obrera, tampoco servía". Quedaba el apoyo del Estado. En este terreno, el Sr. Sax, proponía tres cosas:

Primero: el Estado debía de prever en su legislación y en su administración que todo lo que condujera, de una u otra manera, a aumentar la penuria de la vivienda de las clases trabajadoras debía ser abolido o remediado en forma apropiada. O sea, debía revisarse la legislación en lo concerniente a la construcción de viviendas y dar libertad a la industria de la construcción, a fin de que las obras resultasen más baratas. Pero en Inglaterra esta legislación estaba reducida al mínimo y la industria de la construcción era tan libre como el aire, y esto no impidió que continuara la penuria de la vivienda. Así pues, tampoco esto sirvió.

Segundo: el poder del Estado debería impedir que cualquiera difundiera o provocara este mal. O sea, el Estado, debería inspeccionar las viviendas obreras a través de las autoridades de sanidad y los inspectores de la construcción, y conferirles facultades para cerrar las viviendas malsanas y en mal estado de construcción.

Tercero: el Estado debería, según el Sr. Sax, aplicar en toda su magnitud todas las medidas positivas de que disponía para remediar la penuria de la vivienda. O sea, el Estado debería construir verdaderos edificios modelo para sus funcionarios inferiores y servidores, aunque éstos no fueran obreros, y conceder créditos a los organismos municipales, a las sociedades y también a particulares, con el fin de mejorar las viviendas de las clases trabajadoras. En este sentido, resultaba muy claro para Engels, que el Estado no podía ni quería remediar la plaga de la vivienda, porque el Estado no era otra cosa que el poder de las clases poseedoras

organizadas –los terratenientes y los capitalistas– dirigido contra las clases explotadas, formadas por los campesinos y los obreros.

En realidad la burguesía no conocía más que un método para resolver a *su* manera la cuestión de la vivienda, es decir, para resolverla de tal suerte que la solución creara siempre de nuevo el problema. Este método se llamaba *Haussmann*.

Se entiende aquí por *Haussmann*, "no solamente la manera específica bonapartista del Haussmann parisino de trazar calles anchas, largas y rectas a través de los barrios obreros construidos estrechamente, y bordearlas a cada lado con edificios lujosos; su finalidad, aparte de la de carácter estratégico tendiente a hacer más difícil la lucha de barricadas, era formar un proletariado de la construcción específicamente bonapartista y dependiente del Gobierno, y asimismo transformar París en una ciudad de lujo. Se entiende por *Haussmann* la práctica generalizada de abrir brechas en barrios obreros, particularmente los situados en el centro de las grandes ciudades, ya responda esto a una atención de salud pública o de embellecimiento o bien a una demanda de grandes locales de negocios en el centro, o bien a la necesidad de comunicaciones, como ferrocarriles, calles, etc. El resultado es en todas partes el mismo, cualquiera que sea el motivo invocado: las callejuelas y los callejones sin salida más escandalosos desaparecen y la burguesía se glorifica con un resultado tan grandioso; pero, éstas callejuelas y callejones sin salida reaparecen prontamente en otra parte, y muy a menudo en lugares muy próximos. La misma necesidad económica que los había hecho nacer en un lugar los reproduce más allá. Finaliza Engels este asunto, puntualizando que *"mientras exista el modo de producción capitalista, será absurdo querer resolver aisladamente la cuestión de la vivienda o cualquier otra cuestión social que afecte la suerte del obrero. La solución reside únicamente en la abolición del modo de producción capitalista, en la apropiación por la clase obrera misma de todos los medios de subsistencia y de trabajo"*.

Exactamente un siglo después de que Engels predicara sus teorías y estuviera en desacuerdo con la solución proudhoniana al problema de la vivienda, el Capitalismo se ha impuesto en prácticamente todos los países del mundo, y las

propuestas de Proudhon que consistían en eliminar la vivienda de alquiler para que el inquilino fuera propietario de la vivienda que habitaba, han tomado vigencia y son ahora una de las bases fundamentales del actual sistema económico capitalista que se desarrolló con la revolución industrial y ha echado raíces en los cuatro continentes dominando actualmente la economía mundial.

La penuria de la vivienda en las ciudades latinoamericanas se hizo tangible a partir de la segunda década del siglo XX y se dió de manera similar a como ocurrió en las ciudades europeas del siglo XIX, ocasionada por el hacinamiento, las malas condiciones de habitación de las familias y al alto costo de los alquileres de las viviendas, como consecuencia del éxodo de la población rural hacia las grandes ciudades.

De manera particular la década de los setentas vió nacer, en México, las principales instituciones federales que actualmente financian la construcción o adquisición de vivienda, y es posible asegurar por su forma de funcionar, que tienen su origen en las sociedades constructoras de vivienda descritas anteriormente, las que anticipándose a nuestro tiempo, operaban ya en Inglaterra en el siglo XIX.

Actualmente el Infonavit y el Fovissste funcionan con un sistema semejante al implementado por la "Birkbeck Building Society" que nació en Inglaterra a fines del siglo XIX. Como sabemos, tanto el Infonavit como el Fovissste se financian con las aportaciones que los patrones, en el primero, y el Estado, en el segundo, hacen al fondo, mismo que es utilizado por los trabajadores como un fondo de ahorro y a la vez como una institución que les otorga créditos con intereses preferenciales para que puedan adquirir o construir su propia vivienda.

1.2. ¿Que es la vivienda de interés social?.

La vivienda de interés social es, a la que las clases de más bajos ingresos –menores a los 4.7 salarios mínimos diarios– tienen posibilidades de acceder con el apoyo del gobierno a través de un fuerte subsidio y que tiene un precio no mayor de los 15 salarios mínimos anuales (establecido en la norma 26). Por esta razón, la vivienda de interés social debe considerarse como un objeto de consumo que está subsidiado, y

al mismo tiempo como un instrumento del desarrollo social. En este sentido, el término “Vivienda de Interés Social” debe significar políticas públicas dirigidas a garantizar el acceso a la vivienda digna a los sectores con más bajos ingresos y esto es posible sólo cuando el Estado actúa a través de programas sociales de ayuda que compiten con la lógica predominante del mercado inmobiliario privado, que por lo general ignora la necesidad de los más pobres.

La Vivienda de Interés Social, también puede definirse como la vivienda que es financiada por los organismos o las instituciones federales a través del subsidio en las tasas de interés de los créditos hipotecarios que ofrecen para que la población beneficiaria pueda acceder a una vivienda. Los organismos federales que financian la vivienda otorgan subsidio a la población derechohabiente de vivienda en la tasa de interés al otorgar créditos tasados con intereses preferenciales –tasas más bajas que las tasas de interés comerciales–; subsidian además, con instrumentos como el APOYO INFONAVIT y el COFINAVIT, que se explican en el siguiente capítulo.

Por su parte, la Norma 26, como instrumento para la planeación urbana del Gobierno del Distrito Federal, define a la Vivienda de Interés Social, como la vivienda cuyo precio de venta no debe exceder de los 15 salarios mínimos anuales, cantidad equivalente a 258,639 pesos, y a la Vivienda Popular como aquella vivienda cuyo precio de venta no exceda los 30 salarios mínimos anuales, cantidad que equivale a 517,387 pesos. Notemos, que de acuerdo a la norma 26 el precio de la Vivienda de Interés Social deben ser igual a la mitad del precio de venta de la Vivienda Popular.

Una definición más de la Vivienda de Interés Social, está en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, del actual Gobierno Federal, en el que se define a la vivienda en función del tamaño. Así, la Vivienda de Interés Social será la Vivienda Básica y la Vivienda Social, cuya superficie de construcción deberá ser no mayor a los 30 m2, la primera y entre los 31 y los 45 m2, la segunda. Ver la tabla 1.1.

Podemos adelantar que la Vivienda de Interés Social, se está haciendo en las delegaciones periféricas del Distrito Federal y en algunos de los municipios metropolitanos de la periferia. Incluso, algunos desarrolladores y promotores privados han declarado que producir vivienda, en la Ciudad Central, para venderla en

180 mil pesos, es imposible. Con base en estas afirmaciones queda ahora la duda de saber ¿qué tan factible resulta construir Vivienda de Interés Social en la Ciudad Central del Distrito Federal? y si se está construyendo, entonces, ¿cómo y quienes están construyendo vivienda a precio accesible para la población de bajos ingresos en la Ciudad Central?.

Tabla 1.1.
Tipología de Vivienda definida por el PSV 2001-2006

Tipo de vivienda	Básica***	Social	Económica	Media	Media alta	Residencial
Superficie de contrucciíon (M2)	Menos de 30	de 31 a 45	de 46 a 55	de 56 a 100	de 101 a 200	más de 200
Ingreso smm	Menos de 3	de 3 a 5	de 5 a 10		más de 10	
Precio de venta ($)*		menos de 550 mil **		550 mil a 1,500,000	más de 1,500,000	

FUENTE: Elaboración propia con base en la topología establecida en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.
* Precios de venta establecidos por los desarrolladores y promotores privados.
** Precio máximo de venta para la vivienda de interés social, definida por los desarrolladores y promotores privados.
*** No se produce en el Distrto Federal.

1.2.1. Necesidad de alojamiento.

Durante la primera mitad del siglo XX, la población mexicana era en su gran mayoría rural. Solo el 30% de la población total del país vivía en ciudades. A partir de los años cuarentas, con la política económica de sustitución de importaciones, inicia la industrialización del país, y con ella el éxodo de trabajadores del campo hacia las ciudades. Ésto ocasionó que el panorama cambiara radicalmente. Hacia la década de los años setentas, las dos terceras partes de la población total del país habían cambiado su residencia del campo a la ciudad. Con ello se inicia el crecimiento acelerado de la región centro del país y principalmente de la Ciudad de México, que habría de convertirse en la capital política, económica y cultural del país.

La población emigra a la ciudad debido a las condiciones de extrema pobreza que se vive en el campo –debida entre otras cosas a lo poco redituable que resultan la explotación de las tierras y las labores agrícolas– con la idea de mejorar su calidad de vida. Es así como los pobres que antes habitaban el campo ahora pasan a habitar la ciudad y crecerán en cantidad hasta convertirse en "la cuestión social" (problema social). Con este antecedente un nuevo problema surge en la ciudad, "l*a necesidad de alojamiento, y su dificultad para adquirirlo o poseerlo se habrá de convertir en un problema socio-urbano: la cuestión de la vivienda"* (Fernández Wagner, 2004,13)

Para los nuevos pobladores de la ciudad en su mayoría obreros y trabajadores agrícolas, el trabajo asegura su salario, y este la posibilidad de subsistencia y el acceso al alojamiento. Entonces, la situación de no trabajo significa carencias y penalidades, lo que se traduce en pobreza urbana. Para la población en ésta situación la vivienda es una mercancía necesaria y de mucho valor, que está en constante valorización y además inalcanzable.

La solución al problema de vivienda para la población de bajos ingresos, en gran medida puede ser la "Vivienda de Interés Social". Sin embargo, es necesario saber ¿cuál es la Vivienda de Interés Social, ¿quiénes construyen Vivienda de Interés Social?, ¿cómo se puede acceder a ella?. En este sentido, desde los años sesentas el gobierno Mexicano a facilitado la producción de "Vivienda de Interés Social", razón por la que está asociada de forma paternalista a la producción de vivienda del Estado. Además, por las características propias que el Estado impone a la producción de la Vivienda de Interés Social y la forma de acceso a estas viviendas, pudiera entenderse que es vivienda para la población de bajos ingresos, vivienda para los pobres.

1.2.2. Población de bajos ingresos.

¿Cuál es la población de bajos ingresos?. Un acercamiento a su definición –aunque poco precisa– podría darse considerando el nivel de ingresos menor a los tres salarios mínimos diarios –141.75 pesos–. Sin embargo, *"el nivel de ingresos de la población es muy difícil de conocer con precisión"* (Coulomb, 1998*),* pues en muchos

hogares no es sólo el ingreso del jefe lo que forma el ingreso familiar, sino que los hijos mayores y hasta la jefa de familia acarrea algo de dinero o en especie que se suma al ingreso familiar, por lo que éste ultimo no es posible conocerlo con exactitud. Por lo general estos recursos "extras" provienen de empleos informales y no son declarados al momento del censo.

Otra definición, aparentemente menos precisa pero más cercana a la realidad consiste en caracterizar a la población objetivo –la de bajos ingresos– como *"aquella que se encuentra marginada –ya sea por el monto o el origen de sus ingresos, o bien por la falta de recursos de las instituciones publicas de vivienda– de los sistemas de acceso al suelo y a la vivienda que diseñan y operan las instituciones gubernamentales, sea a nivel federal o a nivel de una entidad federativa, de un municipio o de una ciudad"* (Coulomb, 1998: 287, en Villavicencio. Coord.).

En México, según el censo económico del INEGI del 2002, la pobreza alcanzaba al 50% de los hogares. Considerando la estructura socioeconómica de la población que habita la ZMCM, el 8% son pobres extremos con ingresos mensuales de 1,400 pesos (1 smm); el 42% son pobres moderados con un ingreso mensual menor a 2,100 pesos (1.5 smm); el 36% están en el nivel medio bajo con ingresos promedio mensual de 4,250 pesos (3 smm); el 7% tiene un nivel medio con ingresos de 9 mil pesos al mes (6 smm), y el restante 7% son de nivel "alto" con ingresos mayores a los 14 mil pesos mensuales (10 smm). Si definimos al "sector de bajos ingresos" como la población que tiene ingresos de menos de los 3 smm (salarios mínimos mensuales), es posible notar que son la mayoría. (INEGI: 2002).

1.2.3. La vivienda mínima.

La estructura familiar cambió a partir de la segunda mitad del siglo XX. El promedio de hijos ha disminuido de cuatro a dos por familia, como consecuencia del control de la natalidad. El hogar ampliado se desmembra y se subdivide en hogares[7] más pequeños hasta llegar, incluso, al hogar unipersonal que ya es muy común en

[7] El XII Censo General de Población y Vivienda del año 2000 clasifica los hogares como nuclear, ampliado, compuesto, unifamiliar y corresidenciales.

nuestras modernas sociedades. Por lo general, la vivienda es producida de manera tradicional –viviendas unifamiliares con patio y jardín– atendiendo el deseo natural del hombre de permanecer pegado al suelo, concepto que resuelve el problema de necesidad y demanda de vivienda de las clases medias y altas, pero no resuelve el problema de vivienda de las clases menos favorecidas económicamente, incluso, reduciendo de manera considerable el tamaño de los terrenos, hasta el punto de casi desparecer el patio y el área para el jardín, y la superficie de construcción de las viviendas de tipo económico, la que se redujo de 56.4 m2 en el año 2000 a 51.12 m2 actualmente afectando la calidad de vida de las familias que las habitan. Parece entonces necesario, encontrar el tamaño mínimo óptimo de la vivienda que satisfaga las necesidades de la vida familiar al menor precio posible, y no se trata de resolver el problema sólo reduciendo el número de habitaciones o la superficie horizontal de los espacios habitables. La clave de la cuestión del mínimo nivel de vida que es posible en la vivienda mínima, está en saber la cantidad mínima de espacio, aire, luz y calor, necesarios para que la familia pueda desarrollar totalmente sus funciones vitales al interior de la vivienda (Le Corbusier y Gropius). Sin embargo, el tamaño o "ración de vivienda" que cada trabajador puede exigir, está en función de sus ingresos. La vivienda se convierte en un problema social, y económico, cuando la demanda de los estratos de la población de más bajos ingresos no se satisface. La oferta de vivienda que estos estratos demandan, es la de una vivienda con una superficie construida tal que se acomode a sus raquíticos ingresos, pero con las características de la vivienda mínima.

1.2.4. La vivienda y las políticas sociales.

El acceso a la vivienda, no es sólo el acceso a la vivienda como bien, sino que representa en términos sociales el *"acceso a la ciudad",* y su equivalente en términos económicos como el *"acceso a la economía urbana",* a la economía de la ciudad. Significa la posibilidad de habitar la ciudad, y la integración de sus ocupantes en los planos económico, político y social (Fernández Wagner R, 2001). El acceso a la vivienda garantiza, además, el derecho a la ciudad y la conversión en verdaderos

ciudadanos a los numerosos excluidos del modelo económico y social actual. Por otro lado, el acceso a la vivienda otorga a los beneficiarios una distinción social que va mas allá del hecho de ver satisfecha una necesidad básica. Representa cierto estatus que permite a quienes logran acceder, subir en la escala social, dejar de pertenecer al grupo social de "los sin techo". En este sentido, el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que *"todas las personas tienen derecho a condiciones de vida adecuadas para su salud y bienestar, y la de su familia, incluyendo…la vivienda…"*. Por esta razón, se considera como un deber del Estado facilitar las condiciones necesarias para que la población pueda disponer y disfrutar de este derecho fundamental. La vivienda constituye un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención para todos los habitantes, comenzando por las clases con más bajos ingresos. Este derecho permite en cierto modo a las clases marginadas, acceder a la vivienda y por consiguiente el acceso a los servicios públicos urbanos. Mientras, cada vez es mayor el número de personas que no tienen la menor oportunidad de acceder al mercado inmobiliario formal, y la tendencia va en aumento, debido a la concentración de la riqueza y a la precarización de las relaciones laborales en todo el mundo. La cantidad de trabajadores desempleados e informales aumenta de manera constante –inclusive aquellos que tienen un empleo formal–, razón por la que no alcanzan el nivel de ingresos suficiente para acceder a un crédito hipotecario o construir su propia vivienda, como consecuencia, crece la demanda de vivienda y, también, la ocupación con vivienda precaria en las zonas con los peores servicios y peores condiciones físicas naturales de las delegaciones periféricas y en zonas con suelo de conservación y para la recarga del acuífero.

1.2.5. La vivienda como indicador de calidad de vida.

Un indicador fundamental de la calidad de vida de la población es la vivienda. El acceso a financiamiento para la adquisición de una nueva vivienda o para el mejoramiento de la existente, sin duda, indica una mejoría en la calidad de vida de las personas que lo han logrado – aunque es un derecho constitucional establecido

en el art. 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos–. Sin embargo, *las condiciones habitacionales de los beneficiarios de la vivienda social* (en la Ciudad de México) *no mejoran en la forma esperada, ya que la nueva vivienda no está cumpliendo con lo que de ella se esperaba"* (Villavicencio coord.,1998: 197).

En los conjuntos habitacionales de interés social[8], las viviendas son idénticas, ésto debido a que no se considera que las necesidades, costumbres y cultura de las familias son diferentes, la forma de habitar es diferente en cada familia. En este sentido, lo homogéneo de las viviendas elimina la heterogeneidad de rasgos y características de sus ocupantes y, una vivienda que modifica las condiciones naturales de la forma de habitar de sus ocupantes, es decir, *"que no incorpora los requerimientos y aspiraciones familiares, es sin duda un espacio donde la calidad de vida puede llegar a ser altamente deficiente"* (Villavicencio coord., 1998: 198).

En México, es común que las familias consideran que al tener vivienda "propia" se tiene asegurado el patrimonio familiar. Idea que resulta cierta para quienes han tenido la posibilidad de acceder a un financiamiento para comprar su propia vivienda, pero que ocasiona desilusión en las que no han podido acceder a ello o no tienen acceso a ella. Sin embargo, hay quienes habiendo logrado acceder a una vivienda de interés social, se han desilusionado porque la vivienda no reúne las características de espacio y calidad de su construcción que se esperaban.

Estas son algunas razones por las que *"el 73% de los encuestados* –en conjuntos habitacionales de la Ciudad de México– *hayan declarado que dejarían la vivienda por otra"* (Villavicencio coord., 1998: 198). Los principales argumentos que tienen las familias que ocupan estas viviendas para declarar lo anterior van desde el hecho de que "quieren una mejor vivienda", "debido al diseño arquitectónico" o "problemas con sus vecinos".

[8] Un reciente estudio realizado por profesores del departamento de sociología de la UAM-A, define a la vivienda de interés social como "el conjunto conformado por la(s) vivienda(s) particular(es) y su entorno colectivo, que son producidas con la participación de organismos públicos de vivienda para apoyar a los grupos de menores ingresos de la población" . (Villavicencio, coordinadora,1998: 199).

1.2.6. ¿Quién decide cómo es el habitar?.

Los arquitectos, por lo general, diseñan los espacios habitables en función de sus conocimientos y habilidades personales, pero con un mínimo de conocimientos acerca de las necesidades, cultura y costumbres de las familias que habitarán ésos espacios. El producto final es, en la mayoría de las veces, modificado por las familias que llegan a ocupar esos espacios en función de sus propias necesidades, que no fueron consideradas originalmente por el diseñador de los espacios que ahora ellos habitan. Esta situación es más común cuando se diseñan viviendas en conjuntos habitacionales. Por lo general se diseñan sólo uno o dos proyectos arquitectónicos diferentes que resuelven la funcionalidad de los espacios habitables de la vivienda, y estos se repiten de manera idéntica tantas veces como viviendas tenga el conjunto habitacional que se construye. Esta metodología se utiliza en todos los conjuntos habitacionales de interés social, de vivienda media o incluso residencial. Se llega a considerar que la necesidad de vivienda y las formas de habitarla es idéntica en todas las familias.

En ciudades como Sao Paolo, Santiago y la Habana vieja, se han llevado a la práctica técnicas como la Planeación Participativa y programas como el *arquitecto de la comunidad*, para la producción de vivienda de interés social, que han eliminado las situaciones descritas al permitir a las familias participen en el diseño arquitectónico de “su” vivienda, y también en el proceso de la construcción. Estas técnicas han eliminado los altos costos del promotor inmobiliario y la posibilidad a posteriori de costosas modificaciones o adecuaciones de los espacios habitables. En este sentido, la producción social de vivienda constituye una solución fundamental a la oferta de vivienda, para atender a la población de menores ingresos, siempre y cuando se elaboren adecuadas asesorías técnicas y legales para utilizar los recursos dentro de un marco de normas institucionales. Los diseñadores de los conjuntos y unidades habitacionales, deben prestar especial atención a las cualidades sociales de los solicitantes de vivienda y al suministro de servicios, instalaciones y comodidades necesarias para la vida diaria de los habitantes.

1.2.7. Tenencia de la vivienda.

El arrendamiento tiene sus orígenes en la revolución industrial, cuando los obreros no tenían la capacidad económica, ni la credibilidad, para acceder a un financiamiento que les permitiera adquirir la vivienda que era producida por el capital. El capitalista pagaba el salario por el día trabajado y no por el que se trabajará mañana, razón por la que el obrero –trabajador asalariado– no tenia posibilidad de acumular capital, ni era sujeto de crédito que le permitiera apropiarse de su vivienda. *"Para que el capital produzca éste bien* –la vivienda– *como mercancía, su circulación tendrá que ser financiada por un capital, ya que ésta no puede encontrar renta susceptible de comprarla de un golpe a su salida de la producción. De ahí el arriendo y el crédito inmobiliario"* (Topalov, 1979: 59).

En la sociedad capitalista actual, el fenómeno del arrendamiento tiene, además, otras justificaciones como la formación de hogares jóvenes debidos al desdoblamiento de las familias, y la movilidad residencial. La explosión demográfica que se dio durante la segunda mitad del siglo XX y la abismal brecha que se abrió entre los países industrializados y los que tiene economías en desarrollo –economías emergentes– trajo como consecuencia bajos salarios y una fuerte competencia por el empleo. En estos países, el ejército industrial de reserva es muy grande y, además, tienen un gran impedimento para acceder a la propiedad de una vivienda. Esto ocasiona que tengan que optar por el arrendamiento como opción más factible. Hasta hace pocas décadas el problema del déficit de vivienda en la Ciudad de México se vislumbraba difícil y con pocas expectativas de solución. En este contexto más de la mitad de las familias avecindadas en el Distrito Federal arrendaban su vivienda (Coulomb,1991).

De acuerdo con un estudio realizado por el Dr. René Coulomb y su equipo de colaboradores de la UAM-Azcapotzalco, actualmente, un alto porcentaje de las familias que arriendan su vivienda son matrimonios jóvenes que no tienen consolidada su economía, lo que les impide acceder a una vivienda en propiedad. Sin embargo, la falta de recursos económicos no es la principal característica para el arrendamiento de la vivienda, como pudiera pensarse, sino que son otras las causas

que hacen que una familia decida arrendar su vivienda, aún en los casos de familias que pueden acceder a la vivienda propia. Los inquilinos de la Ciudad Central manifiestan que prefieren arrendar su vivienda y quedarse aquí, que irse a la periferia para tener una vivienda en propiedad (Coulomb y colaboradores, 2004). Argumentan que el costo del transporte y los tiempos de recorrido para llegar de su vivienda al trabajo, les inhiben para abandonar su actual vivienda, aunque ésta no sea propia. Otras razones de peso son que en el lugar donde han vivido la mayor parte de su vida, han establecido relaciones que les parece difícil superar al dejarlas; la escuela de los niños y los jóvenes, así como las comodidades y satisfacciones que ofrece vivir en la parte de la ciudad mejor dotada de infraestructura y equipamientos, son otras razones no menos importantes para alejarse del centro con la finalidad de tener vivienda propia.

Desde hace algunos años, los periódicos locales han constatado que el alquiler de viviendas se ha convertido en negocio familiar al margen de las reglamentaciones vigentes, debido a que existen por toda la ciudad el arrendamiento de departamentos, casas, y cuartos ”redondos”[9] en las azoteas de los edificios o casas unifamiliares, que no cumplen con las mínimas condiciones higiénicas y de seguridad. La proliferación por toda la ciudad de estos alquileres se justifican en el sentido de que ayudan a mejorar la economía familiar a la vez que resuelven el problema de habitación para algunos sectores de la población.

Por tanto, es necesario repensar el problema de la vivienda en arrendamiento. Aún cuando el artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece ese derecho, la vivienda institucional todavía no llega a la gran mayoría de la población, en especial a la de bajos ingresos económicos. Es claro entonces, que la población que no puede acceder a la vivienda institucional que el Estado ofrece en propiedad, debe optar por otras opciones a su alcance para satisfacer su necesidad de habitar: vivir hacinado con un familiar; hacerse de un terreno en forma irregular en la periferia para autoconstruir una precaria vivienda o

[9] Se entiende aquí por cuarto redondo, la vivienda que consta de un sólo cuarto en el que se cumplen las funciones de estar, cocinar y descansar de una vivienda completa. El baño y la zona de lavar se comparten con otros cuartos.

arrendar. Sin embargo, aún con todas estas problemáticas, relacionadas con el problema de la vivienda, que enfrentan diariamente las familias y los hogares que habitan en las grandes ciudades, todavía estas últimas, por el hecho de poseer características que las hacen compactas, en relación con el medio rural, tienen muchas ventajas comparativas que las convierten en la mejor opción para vivir.

1.2.8. Las ventajas de la ciudad compacta.

El investigador del PUEC[10], Luis Zamorano, dice que parece existir un consenso entre urbanistas a nivel internacional de que ciudad compacta significa ciudad sustentable. Al respecto la agenda 21, elaborada en 1992 en el seno de la ONU, propone la ciudad compacta y la mezcla de usos del suelo como el modelo urbano para lograr la sustentabilidad, utilizando los siguientes argumentos:

- El aumento de la población y la generación de espacios para su residencia, educación, empleo y recreación, en la ciudad, sólo puede resolverse de dos formas: incorporando más suelo al desarrollo urbano o densificando el uso del suelo urbanizado.

- La ciudad compacta hace más eficiente el transporte público y reduce las distancias de los trayectos, mientras que la ciudad extensa y con baja densidad, fomenta el uso del automóvil particular.

- La gestión urbana de la ciudad compacta es más fácil y menos costosa que en la ciudad extensa. Menos kilómetros de redes de agua, drenaje, electricidad, alumbrado, gas, comunicaciones y vialidad, significan menores costos de construcción, operación y mantenimiento.

- Las zonas densas se caracterizan por su diversidad de usos del suelo. La concentración de habitantes requiere de espacios donde la comunidad pueda realizar actividades recreativas, educativas, laborales, y donde pueda adquirir los bienes y servicios que demanda.

[10] PUEC. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM.

- La ciudad compacta es más incluyente y promueve la convivencia social. La ciudad es el espacio de convivencia por excelencia, entre más densa y heterogénea sea, mayor posibilidad de encuentro e intercambio tendrán sus habitantes. Por el contrario, la ciudad extensa o poco densa dificulta la interacción. Además, la baja densidad tiende a generar barrios homogéneos y unifuncionales: zonas habitacionales exclusivas, zonas comerciales, zonas corporativas, o parques industriales. La riqueza que se genera por la interacción de grupos heterogéneos queda limitada al intercambio de individuos pertenecientes a la misma clase y al mismo gremio. (Zamorano, 2005).

Sin embargo, en la ZMCM, la densificación se ha dado principalmente con viviendas unifamiliares en desarrollos horizontales con la consecuencia inmediata de saturación del suelo, impactos al medio ambiente y la necesidad de una red de infraestructura muy grande que representa muchos kilómetros de tuberías. Éste sistema ha impuesto limitaciones a las viviendas verticales sin aparente justificación, pues las viviendas horizontales consumen una gran cantidad de suelo y no satisfacen la demanda de vivienda de la gran mayoría la población. Además, en el Distrito Federal, no existe ya suelo urbano disponible para construir viviendas unifamiliares, por lo que se hace necesario pensar en la redensificación, sobre todo en la Ciudad Central –zona de influencia del Bando dos– a través de la vivienda en altura.

En opinión de los promotores privados, *“la vivienda en altura no tiene problemas para su edificación en el centro, se puede resolver sin ningún problema”* (Carlos García Vélez, Corporación GEO: 2005). El problema real e imposible para ellos es, ¿cómo producir vivienda que debe venderse en 180 mil pesos en las cuatro delegaciones centrales?.

Por otro lado, la densidad de vivienda, en la Ciudad Central, es posible regularla sin recurrir a la limitación de la altura de los edificios, con la aplicación de instrumentos como la transferencia de potencialidades y la modificación de los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo, que se explican el capítulo III.

1.2.9. Financiamiento de la vivienda. Los fondos de ahorro solidario.

La creación de los fondos de ahorro solidario tuvo el propósito de resolver el problema del déficit de vivienda. Para ello, en 1962, se creó el Programa Financiero de la Vivienda (PFV), y con ello dio inicio la expansión del crédito hipotecario.

La política del Estado de apoyar la producción de la vivienda, origino la creación de fideicomisos e instituciones publicas con la intención de crear fondos que incentivaran el naciente flujo del crédito hipotecario. "*Así, se crearon, el Fondo de Operación y Descuento Bancario de la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA); Fideicomisos del Banco de México a través de cuyo control se canalizaban los recursos producto del ahorro en la banca privada hacia la vivienda de interés social"* (Schteingart, 1989: 139).

En 1972, se creó el Fondo Nacional de la Vivienda que captaba recursos provenientes de las empresas a través de la aportación del 5% del salario de los trabajadores. Estos recursos, administrados por el Estado, propiciaron cambios importantes en el esquema de financiamiento de la vivienda y como resultado se crearon tres fondos: el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), el Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los trabajadores del Estado (Fovissste) y el Fondo para la Vivienda de los Militares (Fovimi). El Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), se creo en 1981, como un organismo dependiente del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras), con la finalidad de apoyar la Vivienda de Interés Social y Popular.

Las fuentes de financiamiento de estos fondos para el apoyo a la producción de vivienda han sido: el ahorro a través de la banca comercial; el ahorro "forzado" que se hace a través del descuento vía nómina a los trabajadores de las empresas privadas y que administra el Infonavit; el ahorro "forzado" que se hace a través del descuento vía nómina a los trabajadores del Estado, fondo que administra el Fovisste; de los recursos fiscales mixtos que se nutren de dinero de organismos tanto gubernamentales como no gubernamentales, y los prestamos etiquetados para vivienda que llegaban del exterior. (Puebla, 2000).

1.2.10. ¿Quién financia a quién?.

"No hay muchas respuestas posibles; los ahorradores financian su propia vivienda y quedan a mano; o los ahorradores ricos financian la vivienda de los menos ricos; o bien, los ahorradores menos ricos financian la vivienda de los ricos" (Connolly, 1998).

Parece lo menos lógico. Sin embargo, actualmente los menos ricos financian la vivienda de los más ricos. Es decir, los trabajadores que tienen los más bajos ingresos –menores a los 5 salarios mínimos– precisamente por tener esa condición económica tienen menos capacidad de ahorro lo que los hace vulnerables para acceder a un crédito institucional para financiar su vivienda. Por esta razón –aunque antes de los años 90s era diferente– el ahorro de los "menos ricos" contribuye a aumentar el capital de los fondos solidarios para que alcance a beneficiar con un financiamiento para vivienda a los ahorradores que tienen un ingreso y capacidad de ahorro más alto –lo que a su vez los hace sujetos de crédito por tener una mayor capacidad de pago– y que en muchos de los casos no tienen la necesidad apremiante de la vivienda. Baste decir que el Infonavit tiene 9 millones de derechohabientes que cotizan y ahorran para que los promotores y desarrolladores privados, con estos ahorros, construyan las viviendas a las que ellos no pueden acceder. (Georgina Sandoval: ONG Casa y Ciudad, 2004).

1.2.11. Las formas del subsidio.

Las formas de subsidio a la vivienda han cambiado, con la tendencia a desaparecer, en la misma medida en que los recursos disponibles han disminuido. No muchos años atrás, el subsidio a la vivienda se veía reflejado en el descuento de una parte del precio de la vivienda –se subsidiaba aprox. el 20 % del costo final de la vivienda–; en el bajo o nulo costo del terreno; en la introducción de infraestructura y servicios, y en el pago de la cartera vencida a la banca comercial de los deudores morosos (Connolly, 1998).

Dentro de la actual política de vivienda del Gobierno del Distrito Federal, algunas de estas formas de subsidio se siguen dando, con cambios significativos en los requisitos y reglamentaciones para los beneficiarios, como el subsidio a la oferta,

consistente en facilidades fiscales que reciben los productores privados de la vivienda para que hagan más accesible su producto a los beneficiarios y, el subsidio a la demanda, que consiste en apoyos con dinero fiscal, que se da a los beneficiarios para que puedan acceder a una vivienda.

1.3. La Planeación del Desarrollo Urbano.

Las restricciones impuestas a la construcción de viviendas, como las normas, los reglamentos y las leyes, sumado al burocratismo existente para las autorizaciones de permisos y licencias, consumen una gran cantidad de tiempo, lo que encarece la vivienda producida por los particulares. En este sentido, la normatividad debe entenderse, como el medio facilitador para que se construyan las viviendas necesarias, suficientes, adecuadas, funcionales y de buena calidad y que, además, cumplan de manera eficiente con la función para lo cual fueron diseñadas y creadas.

La normatividad debe procurar facilitar que se construya vivienda de buena calidad y en tal cantidad que se encamine en la tendencia a reducir el déficit actual que ha superado las expectativas de la población para satisfacer su demanda. La normatividad, debe ser un instrumento que facilite a través de diversos incentivos y mecanismos, la producción de vivienda de interés social y popular, principalmente, destinada a la población de bajos ingresos. Entonces, es necesaria la pregunta, ¿está cumpliendo la actual normatividad del Distrito Federal con esta función de ser el medio facilitador de la producción de vivienda en la ciudad?. Para responderla es necesario revisar la normatividad vigente en el Distrito Federal y la relación que tiene ésta con la producción de vivienda de interés social y popular. Esta revisión se hace en el capítulo III del presente trabajo.

1.3.1. Leyes y Reglamentos del Desarrollo Urbano.

En el Distrito Federal, las leyes que han dado lugar a los programas de desarrollo urbano y a los programas de vivienda son la Ley de Planeación del Desarrollo, la Ley de Vivienda, la Ley del Desarrollo Urbano, la Ley ambiental, la Ley de aguas, la Ley

de notariado y la Ley de procedimientos administrativos. Por otra parte, los reglamentos que han dado lugar a que se establezcan las respectivas leyes han sido el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de la Ley ambiental, y el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas Complementarias.

La Ley de Desarrollo Urbano, establece las acciones que deben realizar los órganos de Gobierno del Distrito Federal tendientes a propiciar el arraigo de la población que habita actualmente en la Ciudad Central, y la incorporación de nuevos pobladores. Los programas deben señalar las zonas, las áreas y lo predios destinados para la vivienda y la urbanización, así mismo, deber estimular la utilización de tecnologías, materiales y procesos para construir viviendas de interés social y popular de buena calidad.

1.3.2. Programas Generales de Desarrollo Urbano: 1996 y 2003.

Hasta ahora, el Programa General de desarrollo Urbano del Distrito Federal, ha tenido dos versiones. El primero de estos programas se elaboró y publicó en 1996, previo a la toma del Gobierno por el ingeniero Cuauhtémoc Cárdenas, después de ganar las primeras elecciones democráticas en el Distrito Federal. Este programa puso énfasis en la necesidad de producir vivienda que fuera accesible para la población de bajos ingresos. Con esta premisa, en 1998, este programa dio lugar a la creación del INVI.

En el año 2000, se hace público el Bando informativo número dos, con la intención de frenar el crecimiento extensivo de la ciudad, repoblar las delegaciones que habían perdido población y proteger el suelo de conservación. Esto originó una gran cantidad de conflictos y controversias con consecuencias y efectos encontrados que han tenido repercusiones de manera diferente dependiendo de quién sea el actor. Por un lado el sector público, por otro los desarrolladores y promotores privados y, en medio, la población, que es finalmente la que “vive” las consecuencias de las acciones que estos y aquellos promueven.

En el 2003 se publica, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, la actual versión del programa General del Desarrollo Urbano, en el que se incluyen las propuestas

del Bando dos. De esta manera lo que era un bando informativo se convierte en el principal programa para el desarrollo urbano en el Distrito Federal.

Existen también programas delegacionales de desarrollo urbano, que tienen la intención de crear programas parciales para el crecimiento y desarrollo de ciertas zonas específicas que existen dentro de las respectivas delegaciones, resaltando y aprovechando sus propias potencialidades.

Para asegurar el logro de las propuestas enmarcadas en los programas de desarrollo urbano, se han establecido algunas facilidades administrativas dentro del Código Financiero del Distrito Federal, como incentivos para los productores de vivienda de interés social. Al mismo, tiempo en el Código Penal se establecen las sanciones para quienes incurran en delitos derivados del incumplimiento o negligencia en la aplicación de la respectiva normatividad.

1.3.3. Las Normas del Desarrollo Urbano

La Norma 26, como instrumento de la Planeación del Desarrollo Urbano en el distrito Federal, establece lineamientos específicos para las zonas de la Ciudad Central en donde podrán ser aplicables, que incentivan la construcción de vivienda de interés social y popular. El Programa General de Desarrollo Urbano, especifica las estrategias financieras y fiscales, así como los mecanismos técnicos, jurídicos y sociales relacionadas con el problema de la vivienda. Reconoce, que las políticas emprendidas por el Gobierno del Distrito Federal para la producción de vivienda de interés social, han enfrentado problemas como la ignorada responsabilidad de las instituciones públicas en cuanto al otorgamiento de subsidios a los sectores de más bajos ingresos, la nula oferta de suelo servido, el abandono y la marginación de la vivienda en renta y la especulación inmobiliaria de suelo.

1.4. La promoción inmobiliaria. ¿Cómo funciona un promotor inmobiliario?.

Un inmueble es un edificio que se construye en un determinado espacio, tiempo y lugar, y que puede tener varias finalidades: podrá ser una vivienda que servirá como

protección a la familia contra las inclemencias del tiempo, les proporcionará seguridad y será el espacio donde podrán desarrollarse y crecer. En este caso el inmueble tendrá un valor de uso y se convertirá en el patrimonio familiar. El inmueble podrá tener, también, otros usos como tienda de autoservicios, oficinas, local comercial, etc. En todos los casos será necesario disponer de un terreno y de cierto capital para que sea posible su construcción. El promotor inmobiliario es, entonces, un agente que se ocupa de promover la producción de inmuebles con el único fin de obtener una ganancia. El motor de su promoción para producir inmuebles es la acumulación del capital, considerando los diversos tipos de producción privada, que más adelante se desagregan.

1.4.1. Actividades necesarias para la producción de un inmueble.

Determinemos como punto de partida la necesidad que tiene un promotor inmobiliario de construir un inmueble. Entonces, lo primero que tiene que hacer es buscar un terreno que tenga una ubicación “adecuada”, que cumpla con las necesidades y expectativas que requiere su inmueble para que su inversión sea redituable. Para que esto suceda, ¿Cuánto debe pagar el promotor inmobiliario por el terreno?.

Después de encontrar el terreno donde construirá su inmueble, el promotor inmobiliario debe enlistar un programa de necesidades de los espacios arquitectónicas que su inmueble requiere, para que con base en ellas un arquitecto elabore un proyecto y los planos necesarios para su construcción. Estos espacios de que constará el edificio, a su vez formas áreas y volúmenes susceptibles de cuantificar en metros cuadrados, metros cúbicos o piezas, a los y las que es posible asociarles un costo y de esta manera saber cuánto dinero nos costará la construcción del inmueble de esta manera proyectado.

En función de este costo y el del terreno, es posible determinar el precio de venta del inmueble o, en su caso, el monto del alquiler. Este precio, además, estará afectado por los costos de localización, costos legales –permisos y licencias– los

costos de administración, costos logísticos, costos de promoción, costos de ventas, costos de financiamiento y, las condiciones físicas particulares del inmueble.

Determinado el precio de venta o de alquiler del inmueble, es posible deducir a partir de este precio, todos los costos que incurrieron en la construcción del inmueble, desde el encargo del proyecto arquitectónico, hasta que el inmueble está construido y listo para ser vendido u ocupado. La cantidad de dinero que al final quede, después de deducir todos los costos que intervinieron en la construcción del inmueble, será lo que el promotor podrá disponer para negociar con el propietario del terreno, el precio de este último.

Las siguientes son las principales actividades que un promotor inmobiliario necesita realizar para producir un inmueble y obtener una ganancia:

i. Compra del terreno.

El costo del terreno estará en función de la cantidad de dinero que le quede al promotor, después de deducir todos los costos que intervinieron, haciendo un cálculo hacia atrás[11] de la construcción del inmueble.

ii. Pago de licencias y permisos de obra.

Consiste en todos los trámites y gestiones de carácter legal y normativo que el promotor inmobiliario debe realizar para dar inicio a los trabajos de construcción de su inmueble.

iii. Acondicionamiento del terreno.

El acondicionamiento del terreno consiste en hacer las mejoras necesarias al suelo para que se puedan iniciar con seguridad los trabajos de construcción del inmueble. Incluye: la conexión de los servicios básicos como agua, drenaje, electricidad, teléfonos e instalaciones especiales a la red principal, así como su instalación; en algunos casos será necesario la evacuación de los ocupantes del inmueble cuando éste se encuentra habitado y es necesario el desalojo para demoler los edificios existentes, y nivelaciones o movimientos de tierra para dejar en optimas

[11] El Cálculo hacia atrás del Promotor inmobiliario. (Christian Topalov)

condiciones el terreno. Estos costos pueden variar en función de las necesidades que indiquen los planos arquitectónicos del inmueble y de las condiciones topográficas del terreno.

iv. Construcción del inmueble.

En la construcción o edificación propiamente del edificio, intervienen invariablemente: el costo de los **materiales**, que impactarán directamente en el costo por metro cuadrado del inmueble, en función de la calidad de los mismos, y el costo de la **mano de obra**. El costo de los materiales puede considerarse invariable para una misma calidad de construcción con independencia de la zona donde esté localizado el terreno en el que se construye el inmueble. Las variaciones en los costos por unidad de metro cuadrado que llegan a darse en la construcción de inmuebles se deben fundamentalmente a la calidad de los acabados finales.

v. La promoción inmobiliaria.

Una vez que se han deducido del precio de venta el costo de acondicionamiento del terreno y el de la construcción, lo siguiente será deducir la ganancia del promotor inmobiliario. La ganancia mínima del promotor inmobiliario estará en función de la tasa interna de retorno que le produciría el mismo capital si éste lo invirtiera en otra actividad igual o más productiva. Sin embargo, para que el promotor pueda hacer efectiva su ganancia debe encontrar quién le compre su producto o quién se lo alquile, si es el caso. Entre las actividades de promoción que necesita llevar a cabo el promotor para comercializar o vender su producto y que implican costos se encuentran: membresías, convocatorias, pago de fianzas, promociones y concursos, subasta de créditos para anticipar ventas y obtener enganches; comercialización y venta directa en el sitio a través de la utilización de grupos de vendedores; publicidad a través de la prensa, volantes, folletos, radio, TV, exposiciones y ferias de vivienda –frecuentemente se realizan en la Ciudad de México ferias de vivienda a la que asisten la mayoría de los desarrolladores inmobiliarios privados en las que exponen al público la oferta de vivienda que están produciendo– por lo que es necesario la realización de maquetas, organizar visitas y trasladar a los clientes potenciales al lugar en donde se están desarrollando los conjuntos, gestión de los créditos de los

derechohabientes ante las instituciones financieras, gastos notariales, y el costo del dinero que representa la utilidad obtenida del financiamiento.

1.5. Tipos de producción de los inmuebles.

Los años sesentas fueron el despegue de la producción habitacional en México. A partir de entonces, la política habitacional ha considerado a la producción de vivienda como motor de la economía, generadora de capital y de su acumulación. La producción de vivienda se ha dado tanto dentro del sector privado, como del sector público y del sector popular, siguiendo las formas de la promoción privada, la producción por encargo, la producción del Estado y la autoconstrucción, respectivamente.

En la forma de promoción privada de la vivienda aparece la figura del promotor inmobiliario como agente que tiene el poder económico para controlar la producción y la propiedad del suelo. El control técnico lo ejerce un constructor que también es capitalista y que puede estar controlado por el mismo promotor. Esta forma de producción se realiza con la finalidad de obtener una ganancia*, a través de la apropiación de la plusvalía que generan los obreros de la construcción y de la renta del suelo* (Schteingart, 1989). La ganancia del promotor inmobiliario se compone de la ganancia del capital que genera la producción de las viviendas y de la apropiación de las plusvalías generadas en el suelo. Además puede existir una sobreganancia que se genera a través de la negociación con el propietario del suelo, no obteniendo este último ninguna ganancia de la plusvalía que generó su suelo (Topalov, 1979). Esta forma de producción se ha generalizado a partir de los años sesentas en México, la que ha generado la creación, el desarrollo y crecimiento de grandes empresas inmobiliarias, que a su vez han desarrollado técnicas constructivas muy industrializadas que les han permitido la acumulación de grandes capitales.

La forma de construcción por encargo de una vivienda, se realiza cuando el poseedor del suelo le encarga a un arquitecto o constructor un proyecto arquitectónico y la construcción de su vivienda. En este caso, quien encarga la vivienda tiene el control económico de la producción. Este por lo general es

propietario del suelo, y también será el consumidor final de la vivienda. El control técnico de la obra es ejercido por el constructor, el que obtiene su ganancia de la apropiación de la fuerza de trabajo que aportan los obreros y de la plusvalía que éstos generan con el excedente de su jornal (Schteingart, 1989).

En la producción de vivienda del Estado, el motor de la producción no es la acumulación de capital, sino más bien la acción se realiza con la finalidad de hacer accesible la vivienda a los sectores de la población que tiene más bajos ingresos y que por lo mismo no tienen posibilidades de acceder a financiamiento de las instituciones federales del gobierno o a un crédito hipotecario de los bancos.

La autoconstrucción, se caracteriza por el hecho de que el productor y constructor de la vivienda es al mismo tiempo el beneficiario. Este productor controla directamente la parte económica y técnica de la construcción de su vivienda. Aquí la fuerza de trabajo utilizada no representa un costo para la producción –por lo general esta mano de obra circula entre familiares y amigos, en tandas, “hoy me ayudas tu, mañana te ayudo yo”–. Únicamente se considera el costo de los materiales de construcción necesarios y el costo del suelo, y *“cuando éste último es irregular y los materiales utilizados para la construcción son desechos industriales, el costo de la vivienda puede llegar a ser mínimo”* (Schteingart, 1989). Puede decirse que esta forma de producción de vivienda es todavía común en las periferias de la ciudad y es propia de las familias que tienen muy bajos ingresos.

1.6. La Ciudad Central del Distrito Federal. Zona de estudio de la presente investigación.

El área o zona de estudio del presente trabajo de investigación, es la Ciudad Central del Distrito Federal, formada con las delegaciones centrales Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, dentro de las cuales el Bando dos, decreto del actual Gobierno del Distrito Federal, promueve la redensificación y el arraigo de la población con la la intención de reducir el despoblamiento y aprovechar de manera más eficiente la infraestructura y el equipamiento acumulados por décadas. Se hace evidente que el abandono gradual de las delegaciones centrales y

la expansión devoradora de suelo de conservación, han sido dos ejes de un mismo problema. Una de las causas del crecimiento desordenado de la ciudad ha sido la incorporación masiva de suelo para construcción habitacional, sin contar con una verdadera planeación del desarrollo de acuerdo a la vocación del territorio.

A través de diversos medios en foros, congresos y seminarios, funcionarios del Distrito Federal, desarrolladores inmobiliarios y académicos han coincidido que en la Ciudad Central del Distrito Federal, el valor del suelo ha aumentado en promedio 205% en los últimos 5 años (Pablo Benlliure, 2005), y si partimos de la premisa de que el suelo es la materia prima fundamental para la producción de vivienda, se justifica entonces a quienes piensan que no es redituable –desde el punto de vista de la actividad empresarial– la producción de vivienda de interés social en la Ciudad Central, por el porcentaje tan alto que representa el costo del suelo dentro del costo total de la vivienda.

Sin embargo, sabemos que a partir del 2001 se ha producido aquí una gran cantidad de vivienda, aparentemente, con las características de la Vivienda de Interés Social. Lo que todavía no sabemos y queremos saber, –necesitamos saber porque estamos convencidos de que la Vivienda de Interés Social puede resolver el problema de vivienda para la población de bajos ingresos– es si realmente se está construyendo Vivienda de Interés Social en la Ciudad Central del Distrito Federal. Si no es así, entonces, ¿cuál es el tipo de vivienda que se está construyendo aquí?, ¿porqué se está construyendo aquí?, ¿quién o quiénes la están produciendo en la Ciudad Central?, ¿qué se necesita para producirla?, ¿cuál es el costo para hacer vivienda de interés social en la Ciudad Central?, ¿cómo y quienes pueden acceder a ella? y, finalmente, si sabemos que existe aquí el problema del alto costo del suelo, generado por la especulación del mismo debido entre otros factores a que es la principal y básica materia prima para la construcción de vivienda, ¿qué tan factible resulta producir Vivienda de Interés Social en la Ciudad Central del Distrito Federal?.

Capítulo II.

ESTADÍSTICAS Y ORGANISMOS FINANCIADORES DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL: 1989–2005.

2.1. Créditos ejercidos en el Distrito Federal de 1989 a 2005.

En este capítulo haré una revisión y un análisis estadístico de los créditos ejercidos, en el Distrito Federal, a través de las diferentes instituciones y organismos financiadores de la vivienda del período que comprende de 1989 a 2005[12]. Este lapso se justifica porque las estadísticas relacionadas con los créditos para vivienda ejercidos a través de todas y cada una de las instituciones que tradicionalmente han financiado la vivienda en México, publicada por la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda –la CONAFOVI– es a partir de este año cuando aparecen completas, además, este rango de tiempo permite analizar tres períodos del Gobierno Federal. Esto ayudó a dejar más claro el comportamiento que tuvieron las instituciones que financian vivienda, porque sin duda la política federal de vivienda, impulsada en cada período, ha afectado de manera inmediata al Distrito Federal y, al mismo tiempo hacer un comparativo con el período que me interesa sobremanera. Es preciso señalar, también, que para un mejor análisis de la distribución de los créditos ejercidos en el Distrito Federal he retomado la partición que hace el Programa General de Desarrollo Urbano del 2003, del Distrito Federal, delimitándolo en cuatro unidades básicas de ordenamiento territorial –llamados contornos– mismas que se explican y detallan en el siguiente capítulo de este trabajo. De estas unidades básicas, la *Ciudad Central* compuesta por las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano carranza, es en la que se desarrolla esta investigación y por tanto haré el mayor énfasis, comparándola constantemente con el resto de los contornos. También, es preciso decir que, de todos los programas de vivienda que actualmente existen en el Distrito Federal impulsados por los organismos e instituciones financiadores de vivienda, únicamente interesan para esta investigación el de *vivienda terminada en conjunto* y el de *vivienda terminada en lote familiar*. Este último del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Finalmente, he considerado que cada uno de los créditos ejercidos corresponde a una nueva vivienda, es decir, a viviendas que no existían antes y no a una vivienda

[12] créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005, sólo a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

nueva (viviendas que ya existían y fueron construidas de nuevo o sustituidas). Por tanto, estamos suponiendo que la cantidad de créditos ejercidos corresponde uno a uno a la cantidad de nuevas viviendas producidas en el Distrito Federal, aunque esta suposición puede ser muy discutible.

Iniciando el análisis y la revisión de las tablas estadísticas que se presentan en el presente trabajo de investigación, es posible observar, en la tabla 2.1, que el período de 1989 a 2005 muestra, en general, una tendencia lineal de crecimiento en la cantidad de créditos ejercidos para adquirir o construir nuevas viviendas terminadas que se interrumpe en los años 1991 y 1998 en los que se observa una caída en relación con la cantidad de créditos que se habían estado ejerciendo en los años anteriores. En el mismo sentido, la tendencia de crecimiento de la cantidad de créditos ejercidos da un gran salto en 1993 pasando de 13,160 créditos, en el año anterior, hasta los 25,317 créditos en este año, observándose aquí un espectacular incremento del 92.38%. De manera similar, en el 2002 se observa otro gran salto en el crecimiento normal de la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal. Esta vez los créditos se incrementaron en 138.25% con relación al año anterior.

El incremento desmesurado en la cantidad de créditos ejercidos en 1993 se explica a través de las reformas que se hicieron al Infonavit en 1992 y el espectacular crecimiento del 2002 se debió, a los efectos del Bando dos y a la entrada en operación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el INVI. Por otra parte, no tengo una explicación convincente para las caídas de 1991 y 1998 en la tendencia de crecimiento en la cantidad de créditos ejercidos. Sin embargo, con excepción de los saltos observados, la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal, de 1989 a 2005, mantuvo de manera general una tendencia lineal de crecimiento positivo, pero con una pendiente más fuerte en los últimos cinco años.

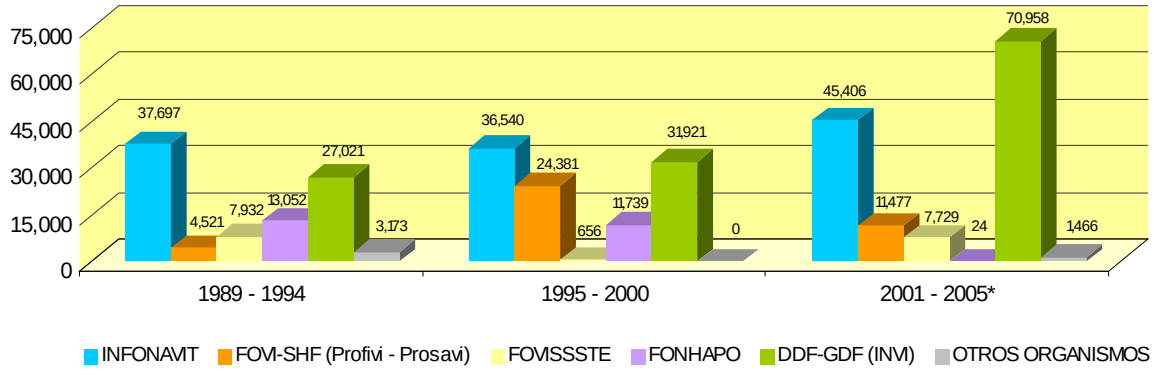
Las variaciones que hubo de un año a otro en la cantidad de los créditos ejercidos reflejan las diversas y variantes condiciones económicas, financieras y estructurales que han sufrido los organismos federales tradicionalmente financiadores de vivienda en el país y en el Distrito Federal, en los años que comprende este análisis estadístico.

Tabla 2.1 **CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL DE 1989 a 2005***

AÑOS / ORGANISMOS		INFONAVIT	FOVI-SHF (Profivi -	FOVISSSTE	FONHAPO	DDF-GDF (INVI)	ISSFAM	PEMEX BANOBRAS	BANCA	TOTAL
	total	**119,643**	**40,379**	**16,317**	**24,815**	**129,900**	**2,947**	**413**	**1,279**	**335,693**
	%	**35.6**	**12.0**	**4.9**	**7.4**	**38.7**	**0.9**	**0.1**	**0.4**	**100.0**
	1989	4,554	483	1,867	4,682	1,506	-	167	-	13,259
	1990	6,770	582	1,596	685	6,060	-	40	-	15,733
	1991	1,180	2,392	-	678	6,138	16	-	-	10,404
	1992	2,657	1,064	2,749	1,814	4,228	442	206	-	13,160
	1993	14,331	-	406	2,188	7,208	1,184	-	-	25,317
	1994	8,205	-	1,314	3,005	1,881	1,118	-	-	15,523
	1989 - 1994	**37,697**	**4,521**	**7,932**	**13,052**	**27,021**	**2,760**	**413**	**0**	**93,396**
	%	**31.5**	**11.2**	**48.6**	**52.6**	**20.8**	**93.7**	**100.0**	**0.0**	**27.8**
	1995	6,945	1,750	72	4,456	4,933	-	-	-	18,156
DISTRITO	1996	3,771	3,978	0	2,132	10,292	-	-	-	20,173
FEDERAL	1997	4,681	5,677	360	2,119	5,121	-	-	-	17,958
	1998	6,853	3,531	39	1,158	2,206	-	-	-	13,787
	1999	5,977	5,177	169	1,155	5,478	-	-	-	17,956
	2000	8,313	4,268	16	719	3,891	-	-	-	17,207
	1995 - 2000	**36,540**	**24,381**	**656**	**11,739**	**31,921**	**0**	**0**	**0**	**105,237**
	%	**30.5**	**60.4**	**4.0**	**47.3**	**24.6**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**31.3**
	2001	7317	4977	296	22	10708	-	-	-	23320
	2002	23599	2563	-	-	29399	-	-	-	55561
	2003	7175	2093	4393	2	10574	104	-	1272	25613
	2004	7315	1844	3040	-	15161	83	-	7	27450
	2005*	?	?	?	?	5116	?	?	?	5116
	2001 - 2005*	**45,406**	**11,477**	**7,729**	**24**	**70,958**	**187**	**0**	**1,279**	**137,060**
	%	**38.0**	**28.4**	**47.4**	**0.1**	**54.6**	**6.3**	**0.0**	**100.0**	**40.8**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

***** Créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005 únicamente en el INVI. En el resto de los organismos son hasta el 31 de diciembre de 2004.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

Gráfico 1.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR SEXENIOS



* Créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005 únicamente en el INVI. En el resto de los organismos son hasta el 31 de diciembre de 2004.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

En estos 17 años que comprende el período analizado –de 1989 a 2005–, en el Distrito Federal se ejercieron un total de 335,693 créditos en los programas para nueva vivienda terminada en conjunto y en lote familiar, de los cuáles poco más de la cuarta parte, el 27.8%, se ejercieron de 1989 a 1994 –primeros seis años del análisis–; en los siguientes seis años –de 1995 al 2000– se ejercieron casi la tercera parte de los mismos créditos –el 31.3%– y en los últimos cinco años del período analizado –de 2001 a 2005– que se corresponden con la vigencia del Bando dos, la cantidad de créditos ejercidos se incrementó hasta el 40.8% del total ejercido.

Es notorio que la cantidad de créditos ejercidos fue en ascenso de un sexenio al otro, en el caso de los tres aquí analizados. Sin embargo, en el más reciente el incremento ha sido mucho mayor, pues durante el 1995-2000, el incremento de los créditos con respecto al 1989-1994 fue de sólo 3.5% del total, mientras que en los cinco años que lleva el presente sexenio –2001-2005– se ha rebasado la cantidad de créditos que se ejercieron durante el sexenio anterior en 9.5% del total de los créditos ejercidos en todo el período analizado y, con toda seguridad, al termino de la actual administración local de gobierno la cantidad total de créditos ejercidos habrá de ser mucho más grande y la diferencia, que ya es de casi tres veces más con relación al sexenio anterior, también, debido a que todavía falta un año para que finalice el actual. Ver tabla 2.1 y gráfico 1.

Analizando las estadísticas por contornos en el Distrito Federal, del los 335,693 créditos para nuevas viviendas terminadas que se ejercieron en el período de análisis, 96,503 créditos que representan el 28.7%, se ejercieron en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal –Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano carranza– llamada la Ciudad Central y 199,650 de los mismos que representaron el 59.5% se ejercieron en el primer contorno. Otros 39,072 créditos del total, que representan el 11.6% se ejercieron en el segundo contorno y la cantidad restante se ejerció en el tercer contorno. Ver tabla 2.2 y gráfico 2.

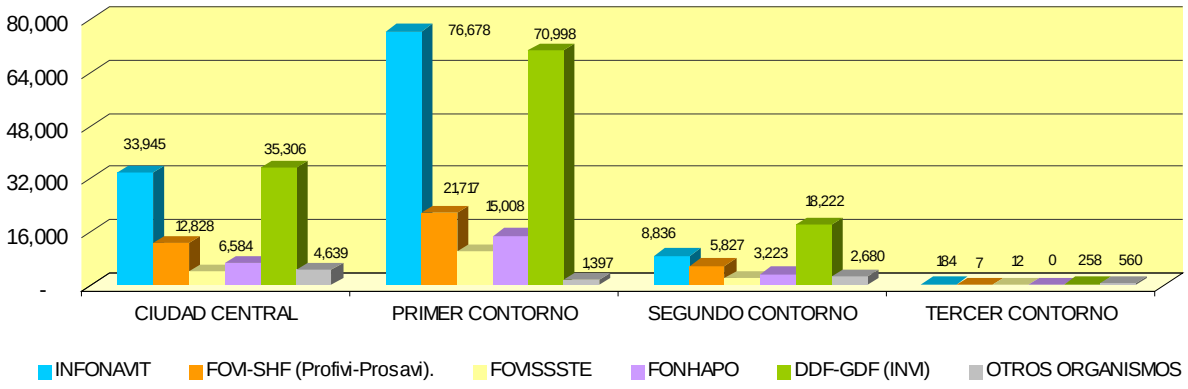
Tabla 2.2

CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS DE 1989 a 2005* PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR ORGANISMO, EN EL DISTRITO FEDERAL.

CONTORNO		INFONAVIT	FOVI-SHF	FOVISSSTE	FONHAPO	DDF-GDF (INVI)	OTROS ORGANISMOS	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total**	**119,643**	**40,379**	**16,317**	**24,815**	**129,900**	**4,639**	**335,693**
	%	**35.6**	**12.0**	**4.9**	**7.4**	**38.7**	**1.4**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	cantidad	33,945	12,828	4,110	6,584	37,639	1,397	96,503
	%	28.4	31.8	25.2	26.5	29.0	30.1	28.7
PRIMER CONTORNO	cantidad	76,678	21,717	10,128	15,008	73,439	2,680	199,650
	%	64.1	53.8	62.1	60.5	56.5	57.8	59.5
SEGUNDO CONTORNO	cantidad	8,836	5,827	2,067	3,223	18,559	560	39,072
	%	7.4	14.4	12.7	13.0	14.3	12.1	11.6
TERCER CONTORNO	cantidad	184	7	12	-	263	2	468
	%	0.2	0.0	0.1	-	0.2	0.0	0.1
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

***** créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre únicamente del INVI. En el resto de los organismos son hasta el 31 de diciembre de 2004.
FOVI. PROFIVI-PROSAVI. Hasta el año 2000 los créditos ejercidos a través de FOVI, provenían de recursos del Programa Financiero de Vivienda (PROFIVI), en mayor porcentaje. A partir del 2001, se integra al FOVI el Programa Especial de Subsidio para la Adquisición de Vivienda (PROSAVI), aunque en un porcentaje mínimo, cercano al 0.1%, del total de créditos ejercidos por el DF en el año.
FOVI-SHF. A partir del 2002, el FOVI modifica su esquema de financiamiento y se convierte en Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Este último organismo se constituye como un banco con la atribución de administrar el fondo y los créditos otorgados por el FOVI.
DDF (Departamento del Distrito Federal). Hasta 1997 las acciones ejercidas en vivienda en el Distrito Federal, se realizarón a través del Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO), y del Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU), de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), del Gobierno Federal.
GDF. **Gobierno del Distrito Federal**. Hasta 1997 los recursos para los créditos ejercidos en vivienda provenían en mayor porcentaje del Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO), y en un mínimo porcentaje del Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Urbano (FIVIDESU).
INVI. A partir de 1998, el Gobierno del Distrito Federal, decide crear el Instituto de Vivienda, con la idea de canalizar directamente los recursos fiscales para los programas de vivienda. En el año 2000, el Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO) y el Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Urbano (FIVIDESU) son liquidados y a partir del 2001 el INVI los sustituye absorbiendo los fondos y la cartera de créditos que aquellos habían otorgado.
OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANCA, BANOBRAS
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI y el INVI.

Gráfico 2.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS EN EL DISTRITO FEDERAL POR CONTORNO PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA, DE 1989 a 2004.



FUENTE: Elaboración propia con base en las estadísticas de vivienda de la CONAFOVI y el INVI.
OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANCA, BANOBRAS

En el mismo sentido, analizando las tablas estadísticas de la 2.6 a la 2.21 presentadas en el anexo I, la Ciudad Central ejerció la mayor cantidad de créditos en los años de 1993 y 2003, con 12,480 y 11,814 créditos, respectivamente, mientras que en el primer contorno, las mayores cantidades de créditos se ejercieron a partir de 1999, con un sobresalto en el 2002, año en el que este contorno llegó a los 40,853 créditos ejercidos.

Con los datos anteriores es posible observar que la proporción en la cantidad de créditos que se ejercieron entre la Ciudad Central y el primer contorno es de 1 a 2.07 respectivamente. Dicho de otra manera, en la Ciudad Central se ejercieron menos de la mitad de la cantidad de créditos que se ejercieron en el primer contorno. Esta observación no deja de ser importante porque evidencia que a pesar de que el Bando dos preferencia la producción de vivienda en las cuatro delegaciones centrales y la restringe en el resto, la vivienda se ha hecho y se sigue haciendo en las delegaciones del primer contorno. Ni el INVI como organismo público de vivienda del Gobierno del Distrito Federal ha limitado su producción de vivienda a las cuatro delegaciones centrales. Esto puede observarse fácilmente en la tabla 2.2.

Ahora, llevando nuestro análisis más a fondo, la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal para nueva vivienda terminada dentro de los programas de vivienda terminada en conjunto y vivienda terminada en lote familiar, llevados a cabo por el DDF-GDF[13] a través de Ficapro y Fividesu, primero, y actualmente a través del INVI, en el período mencionado de 1989 a 2005, fue de 129,900 créditos de los cuales sólo 37,639 créditos, que representaron menos de la tercera parte del total ejercido –el 29.0%– se ejercieron en la Ciudad Central, mientras que en el primer contorno se ejercieron 73,439 créditos que representaron el 56.5% del total. Es decir, más de la mitad. Estos datos arrojan una proporción entre la cantidad de créditos ejercidos en la ciudad central y en el primer contorno de 1 a 1.95 respectivamente.

En sentido inverso, diremos que el DDF-GDF ejerció en la Ciudad Central, a través de los organismos e institutos de vivienda, aproximadamente una cantidad similar a la mitad de la cantidad de créditos que se ejercieron en el primer contorno.

[13] DDF-GDF (Departamento del Distrito Federal y a partir de 1997 Gobierno del Distrito Federal)

Es un hecho, por tanto, que en el primer contorno se ejercieron el doble de la cantidad de créditos que se ejercieron en la Ciudad Central y, por inducción, se produjeron en este contorno el doble de las viviendas que se produjeron en la Ciudad Central. Ver la tabla 2.2.

Recortando nuestro período del análisis estadístico a los últimos cinco años, es decir, de 2001 a 2005 –tiempo de vigencia del Bando dos– durante la presente administración del Distrito Federal se han ejercido un total de 137,060 créditos que representan más de la tercera parte del total de los créditos que se ejercieron en los últimos 17 años. El hecho de haber superado la cantidad de créditos ejercidos en las anteriores administraciones locales, indica la importancia que ha tenido la vivienda para el actual Gobierno del Distrito Federal.

Ver las tablas 2.1 y 2.2 anteriores y los gráficos 3 y 4 de la siguiente página.

2.2. Cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal por organismo de 1989 a 2005.

Haciendo el análisis por organismos es posible observar que en el Distrito Federal en el período de análisis, el Infonavit ejerció 119,643 créditos que representaron el 35.6% del total, mientras que el Gobierno del Distrito Federal (DDF-GDF) –a través de Ficapro y Fividesu, primero y a partir de 1998 del INVI– ejerció 129,900 créditos, cantidad que representa el 38.7% del total. Estos datos nos indican que sólo estos dos organismos, juntos, ejercieron el 74.3% del total de créditos, lo que representa tres cuartas partes de todos los créditos ejercidos en el Distrito Federal de 1989 a 2005. Ver la tabla 2.2 y los gráficos 2 y 5.

Gráfico 3.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL DE 2001 a 2005*.

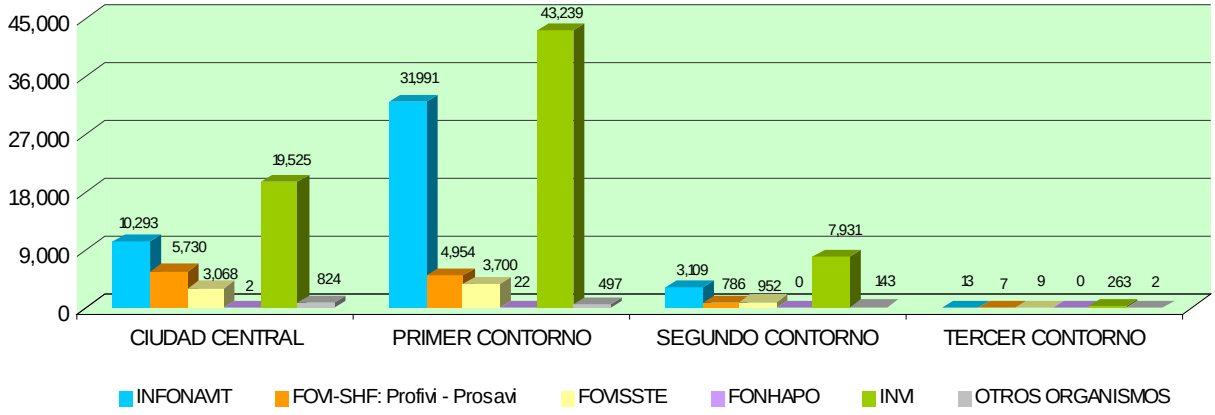
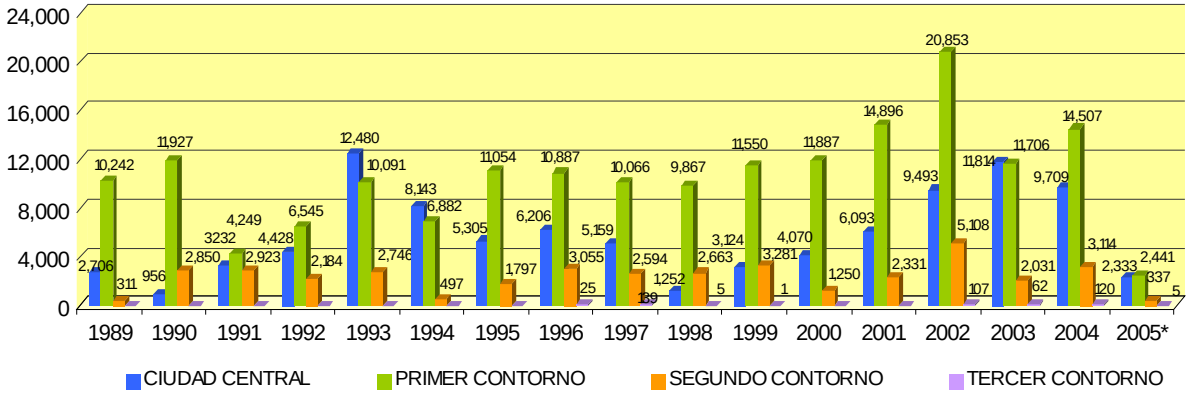


Gráfico 4.
CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR CONTORNOS



* En estos gráficos, únicamente los créditos ejercidos a través del INVI están representados hasta el 30 de septiembre de 2005. En el resto de los organismos la cantidad de créditos presentados están acumulados hasta el 31 de diciembre de 2004.
OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANCA, BANOBRAS.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI y del INVI.

Es posible observar de manera muy clara, también en la tabla 2.2, que en el lapso de 1989 a 2005 el Gobierno del Distrito Federal superó al Infonavit en la cantidad de créditos ejercidos, a pesar de que este último es el organismo federal a través del cual se ejercen más créditos en todo el país. Sin embargo, en el tiempo que lleva de vigencia el INVI –de 2001 a septiembre de 2005– esta diferencia, en la cantidad de créditos ejercidos para la adquisición de nueva vivienda terminada, ha crecido enormemente con relación a los años anteriores al grado de superar la cantidad de créditos ejercidos a través del Infonavit.

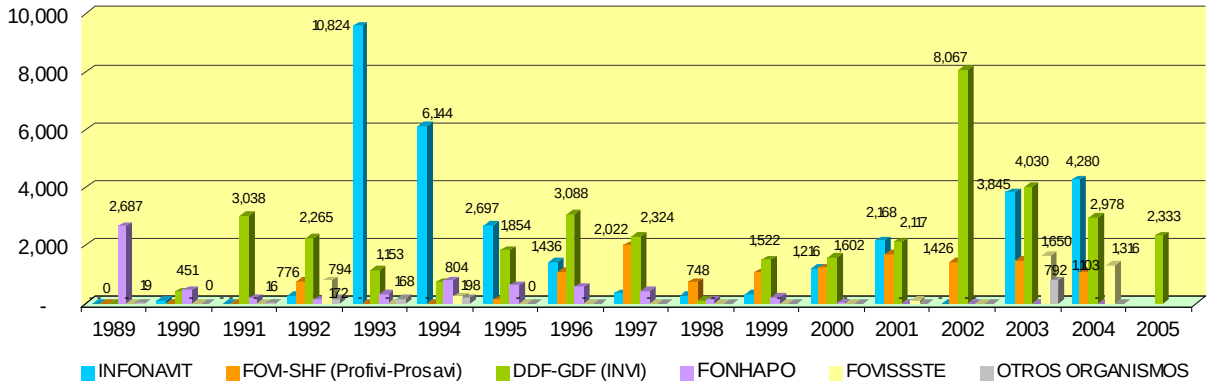
Así, en el 2001 y en el 2003 tanto el INVI como el Infonavit, compitieron ejerciendo cantidades muy similares de créditos en la Ciudad Central del Distrito Federal. En el 2001 el Infonavit superó al INVI por un pequeño margen de sólo 51 créditos, pero en el 2003 se invierte el resultado habiendo superando este año el INVI al Infonavit con un margen de 185 créditos. Debe notarse, además, que este año las cantidades de créditos ejercidos por estos organismos fueron el doble que las ejercidas en el 2001. Ver la tabla 2.2 y 2.18 y la 2.20 en el anexo I.

En el 2002, el Infonavit no ejerció créditos en la Ciudad Central, casi la totalidad de ellos –el 91.7%– los ejerció en el primer contorno. Por su parte, el INVI ejerció una importante cantidad de créditos en la Ciudad Central, equivalente al 27.4%, superando enormemente al Infonavit. Ver el gráfico 5 y la tabla 2.19 en el anexo I.

Es posible observar también, en la tabla 2.2 que de 1989 a 2005, los organismos como Infonavit, Fovissste y Fonhapo, ejercieron casi las dos terceras partes de sus créditos en el primer contorno y redujeron su participación en la Ciudad Central a poco más de la cuarta parte, el Infonavit y el Fonhapo, y a poco más de la quinta parte el Fovissste, es decir, ejercieron aquí una considerable menor cantidad de créditos en relación con el primer contorno. Por su parte, los organismos como FOVI-SHF y DDF-GDF ejercieron más de la mitad de sus créditos en el primer contorno y de manera complementaria, estos mismos organismos, ejercieron casi la tercera parte de sus créditos en la Ciudad Central. La cantidad restante de los créditos fueron ejercidos en su mayoría en el segundo contorno. También, puede observarse fácilmente en la tabla 2.2 que, en general, del total de créditos que se

ejercieron en estos últimos 17 años en el Distrito Federal, mucho más de la mitad de estos, es decir, 199,650 créditos que representan el 59.5% se ejercieron en el primer contorno, y poco más de la cuarta parte, es decir 96,503 de los mismos que representan el 28.7% del total, se ejercieron en las cuatro delegaciones de la Ciudad Central. El resto de los créditos se ejercieron casi en su totalidad en el segundo contorno. Ver el gráfico 5.

Gráfico 5.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL POR ORGANISMO



OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANOBRAS y BANCO.
NOTA: En éste gráfico, la cantidad de créditos en el 2005 son únicamente los ejercidos hasta el 30 de septiembre de ese año, únicamente a través del INVI.
FUENTE: elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

En 1993 el total de créditos ejercidos en el Distrito Federal fue de 25,317 cantidad que representó un incremento de casi el doble de los créditos ejercidos el año anterior. Tal cantidad de créditos fue suficiente para que este año, igual que el anterior, se ejercieran más créditos en la Ciudad Central que en el primer contorno. Esta situación es notable porque, por lo general, todos los años la tendencia había sido a la inversa.

Hasta 1997 los créditos ejercidos para nueva vivienda terminada en el Distrito Federal se realizaron a través del Fideicomiso Casa Propia (Ficapro) y del Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (Fividesu), dependientes del Departamento del Distrito Federal (DDF), y con apoyo de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) del Gobierno Federal. A raíz de los acontecimientos políticos que vivió el Distrito Federal en 1997, año en el que por primera vez se eligió democráticamente a un jefe de gobierno, el Departamento del Distrito Federal pasa a ser Gobierno del Distrito Federal, y adquiere una autonomía que se asemeja más a la que tienen los Estados de la República.

La política de vivienda también cambia. Hasta este año, los recursos para los créditos ejercidos en vivienda provenían en mayor porcentaje del Ficapro y en un porcentaje menor del Fividesu. Por esta razón y con la idea de canalizar directamente los recursos fiscales para los programas de vivienda, a partir de 1998, el Gobierno del Distrito Federal decide crear el Instituto de Vivienda del Distrito Federal – el INVI– pero siguen en operación Ficapro y Fividesu y finalmente son liquidados en el año 2000. A partir del 2001 el INVI los sustituye absorbiendo los fondos y la cartera de créditos que estos habían otorgado. (gaceta oficial del Distrito Federal, No. 161).

En 1998, los créditos ejercidos en el Distrito Federal para nueva vivienda terminada disminuyeron significativamente en poco más del 30% con relación a los últimos cinco años y 46% con relación al año 1996, iniciando la recuperación a partir de 1999. Este año se ejercieron en total 17,956 créditos en la entidad, que representaron 30% más que los ejercidos en el año anterior y similar a la cantidad de créditos ejercidos en 1997. Ver la tabla 2.3 en la página siguiente.

En el año 2000 con el ejercicio de 17,207 créditos en total –cantidad solo 4.2% menor que la ejercida en 1999– el Distrito Federal prácticamente mantuvo la cantidad de créditos que había estado ejerciendo cada año. En el 2001 ejerció 23,320 créditos, cantidad casi igual a la cantidad histórica de 25,317 créditos ejercidos en 1993. Sin embargo, la tendencia a ejercer la mayor parte de los créditos en el primer contorno continúa, por lo general entre el 55% y 65% del total ejercido cada año.

Tabla 2.3 **CREDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y CONTORNO**

DISTRITO FEDERAL			1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
CONTORNO / DELEGACIÓN		**TOTAL DF**	**13,259**	**15,733**	**10,404**	**13,160**	**25,317**	**15,523**	**18,156**	**20,173**	**17,958**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	cantidad	221	144	220	470	177	202	174	412	264
		%	1.7	0.9	2.1	3.6	0.7	1.3	1.0	2.0	1.5
	CUAUHTÉMOC	cantidad	1,883	269	729	1,605	639	986	1,626	2,522	2,511
		%	14.2	1.7	7.0	12.2	2.5	6.4	9.0	12.5	14.0
	MIGUEL HIDALGO	cantidad	271	341	314	847	678	697	525	746	1,598
		%	2.0	2.2	3.0	6.4	2.7	4.5	2.9	3.7	8.9
	VENUSTIANO CARRANZA	cantidad	331	202	1,969	1,506	10,986	6,258	2,980	2,526	786
		%	2.5	1.3	18.9	11.4	43.4	40.3	16.4	12.5	4.4
	total ciudad central		**2,706**	**956**	**3232**	**4,428**	**12,480**	**8,143**	**5,305**	**6,206**	**5,159**
		%	**20.4**	**6.1**	**31.1**	**33.6**	**49.3**	**52.5**	**29.2**	**30.8**	**28.7**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	cantidad	796	1,288	1,407	423	948	584	756	1,166	637
	COYOACAN	cantidad	216	500	56	1,370	203	24	50	957	674
	CUAJIMALPA DE MORELOS	cantidad	695	-	-	192	1,449	372	484	163	1
	GUSTAVO A. MADERO	cantidad	1,118	293	178	570	1,887	926	1,477	1,576	1,155
	IZTACALCO	cantidad	259	-	243	353	873	158	237	1,101	923
	IZTAPALAPA	cantidad	6,868	9,644	2,199	2,761	4,196	4,357	6,761	5,812	5,916
	ALVARO OBREGON	cantidad	290	202	166	876	535	461	1,289	112	760
	total primer contorno		**10,242**	**11,927**	**4,249**	**6,545**	**10,091**	**6,882**	**11,054**	**10,887**	**10,066**
		%	**77.2**	**75.8**	**40.8**	**49.7**	**39.9**	**44.3**	**60.9**	**54.0**	**56.1**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	cantidad	2	-	-	18	5	2	5	145	3
	TLÁHUAC	cantidad	96	2,488	2,696	1,074	1,842	256	1,155	2,881	2,190
	TLALPAN	cantidad	208	242	127	154	514	121	247	15	313
	XOCHIMILCO	cantidad	5	120	100	938	385	118	390	14	88
	total segundo contorno		**311**	**2,850**	**2,923**	**2,184**	**2,746**	**497**	**1,797**	**3,055**	**2,594**
		%	**2.3**	**18.1**	**28.1**	**16.6**	**10.8**	**3.2**	**9.9**	**15.1**	**14.4**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	cantidad	-	-	-	3	-	1	-	25	139
		%	-	-	-	0.02	-	0.01	-	0.12	0.774
			100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el 2002, el total de créditos ejercidos en el Distrito Federal se incremento a mucho más del doble con relación al año anterior –55,561 créditos–, los que representaron un incremento del 138.25% y, del 119.46% con relación al año de 1993, que había sido hasta ahora la cantidad más alta en créditos ejercidos. Además, este año los créditos se ejercieron a través de sólo tres de los organismos financiadores de vivienda: el Infonavit, el Gobierno del Distrito Federal a través del INVI y el Fovi (ver la tabla 2.19 en el anexo I). De estos tres organismos, sólo el GDF través del INVI ejerció 29,399 créditos que representaron el 52.9% del total, es decir, poco más de la mitad del total de los créditos ejercidos este año. Sin embargo en la Ciudad Central se mantuvo bajo el porcentaje de créditos ejercidos, pues sólo se ejercieron aquí este año en total 9,493 créditos –el 17.1%– a pesar de que esta cantidad se incrementó en 55.8% con relación al año anterior.

Debe notarse, además, que de estos créditos, sólo el INVI ejerció el 85.0% de los mismos en la Ciudad Central y el Fovi ejerció la cantidad restante, porque el Infonavit, este año, no ejerció créditos en la Ciudad Central. Con relación a los créditos ejercidos en el primer contorno, es notable que casi las tres cuartas partes del total –el 73.5%– se ejercieron allí.

En el 2003, la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal disminuyó a 25,613 créditos, cantidad que represento el 46.1% –casi la mitad– con relación a la cantidad que se había ejercido el año anterior. Sin embargo, con la cantidad de créditos ejercidos este año, el Distrito Federal continúa con la tendencia positiva de crecimiento en la producción de vivienda, tendencia que se reinició en 1999, después de la caída de 1998, además, es un indicativo de la importancia que ha tomado en los últimos años la producción de vivienda, en el Distrito Federal.

Por otra parte, también en este año la cantidad de créditos ejercidos en la Ciudad Central superó, aunque con muy poco margen, a la cantidad de créditos ejercidos en el primer contorno.

Ver la tabla 2.4 en la siguiente página y los gráficos 4 y 5 en las páginas anteriores.

Analizando ahora los créditos ejercidos por los mismos organismos, pero en el tiempo que lleva de vigencia el Bando dos –de 2001 a septiembre de 2005– las proporciones cambian un poco. En estos últimos cinco años sólo el Infonavit y el Fonhapo ejercieron casi las tres cuartas partes de sus créditos en el primer contorno –el 76.8% y el 73.7% respectivamente– pero la redujeron significativamente en la Ciudad central a 15.8% el primer organismo y a sólo 3.9% el segundo. El INVI fue el único organismo que mantuvo la proporción de 1 a 2.2 de los créditos ejercidos en la Ciudad Central con relación al el primer contorno. Por otra parte el FOVI-SHF y Otros Organismos que incluyen a la Banca y las Sofoles, invirtieron las proporciones ejerciendo más créditos en la Ciudad Central que en el primer contorno. La razón de esto último es que tanto el FOVI-SHF como la Banca y las Sofoles no financian vivienda de interés social y popular, sino vivienda media y media alta, y en los últimos años en la Ciudad Central se ha producido más vivienda de éste tipo que de interés social y popular.

Tabla 2.4 **CREDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y CONTORNO**

DISTRITO FEDERAL			1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005*	TOTAL
CONTORNO / DELEGACIÓN		**TOTAL DF**	**13,787**	**17,956**	**17,207**	**23,320**	**55,561**	**25,613**	**27,450**	**5,116**	**335,693**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	cantidad	173	340	359	456	1,051	1,497	1367	38	7,565
		%	1.3	1.9	2.1	2.0	1.9	5.8	5.0	0.7	2.3
	CUAUHTÉMOC	cantidad	659	1,283	1,840	3,173	4,157	4,810	3305	1419	33,416
		%	4.8	7.1	10.7	13.6	7.5	18.8	12.0	27.7	10.0
	MIGUEL HIDALGO	cantidad	229	943	1,104	1,818	2,575	3,694	3111	407	19,898
		%	1.7	5.3	6.4	7.8	4.6	14.4	11.3	8.0	5.9
	VENUSTIANO CARRANZA	cantidad	191	558	767	646	1,710	1,813	1926	469	35,624
		%	1.4	3.1	4.5	2.8	3.1	7.1	7.0	9.2	10.6
	total ciudad central		**1,252**	**3,124**	**4,070**	**6,093**	**9,493**	**11,814**	**9,709**	**2,333**	**96,503**
		%	**9.1**	**17.4**	**23.7**	**26.1**	**17.1**	**46.1**	**35.4**	45.6	**28.7**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	cantidad	453	1,398	1,177	2,210	13,780	1,329	2,701	71	31,124
	COYOACAN	cantidad	192	171	254	856	8,727	1,079	1,312	154	16,795
	CUAJIMALPA DE MORELOS	cantidad	2	3	4	146	448	188	405	161	4,713
	GUSTAVO A. MADERO	cantidad	824	606	879	2,418	5,412	2,733	3,606	33	25,691
	IZTACALCO	cantidad	251	593	756	1,440	3,214	1,253	1,240	829	13,723
	IZTAPALAPA	cantidad	7,619	8,202	5,837	5,793	7,885	3,973	4,147	448	92,418
	ALVARO OBREGON	cantidad	526	577	2,980	2,033	1,387	1,151	1,096	745	15,186
	total primer contorno		**9,867**	**11,550**	**11,887**	**14,896**	**40,853**	**11,706**	**14,507**	**2,441**	**199,650**
		%	**71.6**	**64.3**	**69.1**	**63.9**	**73.5**	**45.7**	**52.8**	47.7	**59.5**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	cantidad	2	5	7	270	2,455	235	392	61	3,607
	TLÁHUAC	cantidad	2,279	2,700	864	970	899	516	854	112	23,872
	TLALPAN	cantidad	155	527	289	796	1,312	928	1,291	127	7,366
	XOCHIMILCO	cantidad	227	49	90	295	442	352	577	37	4,227
	total segundo contorno		**2,663**	**3,281**	**1,250**	**2,331**	**5,108**	**2,031**	**3,114**	**337**	**39,072**
		%	**19.3**	**18.3**	**7.3**	**10.0**	**9.2**	**7.9**	**11.3**	**6.6**	**11.6**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	**cantidad**	5	1	0	0	107	62	120	5	468
		%	**0.036**	**0.006**	**0.0**	**0.0**	**0.193**	**0.242**	**0.44**	**0.1**	**0.14**
			100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

***** Los créditos del 2005 son hasta el 30 de septiembre y únicamente los ejercidos a través del INVI.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI y del INVI. Junio del 2005.

No deja de ser importante la gran la cantidad de créditos que se ejercieron a partir del 2002 en el Distrito Federal. Sin embargo, en parte, el responsable de este boom en la vivienda, ha sido el Gobierno del Distrito Federal, con la creación en el 2000 del decreto que le dio vida al Bando dos y al mismo tiempo con la importantísima producción de vivienda que se ha realizando a través del INVI.

En este sentido, quizá, lo más importantes es que esta producción de vivienda es en su totalidad *vivienda de interés social*, es decir, vivienda que está siendo accesible en su gran mayoría por familias de bajos ingresos con apremiante necesidad de vivienda, y las que además están actualmente viviendo en situación de riesgo con alto grado de vulnerabilidad.

Ver las tablas 2.3, 2.4 y los gráficos 2, 4 y 5 en las páginas anteriores .

2.3. Organismos financiadores de vivienda en el Distrito Federal.

El financiamiento, actualmente, representa el único medio de acceso a la vivienda para la población de bajos y medios ingresos. Sin financiamiento no hay acceso a una vivienda, o es relativamente escaso. Esto, sin duda, es más obvio para los sectores de la población de más bajos ingresos cuando tratan de acceder a la Vivienda de Interés Social, que para ellos, es la única opción formal.

El concepto de "Vivienda de Interés Social" nace cuando los organismos federales empiezan a financiar vivienda ofreciendo créditos con una tasa de interés más baja que la tasa de interés comercial bancaria. Así, a las vivienda financiadas con estas tasas de interés se les llamó "Viviendas de Interés Social".

Los organismos e institutos de la vivienda, en México, han financiado vivienda social desde los años setentas. Sin embargo, a raíz de las reformas hechas al Infonavit en 1992, el financiamiento se ha focalizado más hacia los sectores con mayor capacidad de pago, es decir, hacia los derechohabientes con ingresos medios y altos de la población, quedando marginados los que tienen ingresos menores a los cinco salarios mínimos, que son la gran mayoría. Con el propósito de resolver el problema de la vivienda y de atender a esta población marginada, se crearon los fondos solidarios. Para ello, en 1963, se crea el Programa Financiero de la Vivienda (PFV) y, con ello da inicio la expansión del crédito hipotecario.

Esta política del Estado de apoyo a la producción de la vivienda, dio lugar a la creación de fideicomisos e instituciones públicas con la intención de crear fondos que incentivaran el naciente flujo del crédito hipotecario. Así se crearon, el Fondo de Operación y Descuento Bancario de la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA), *"Fideicomisos del Banco de México a través de cuyo control se canalizaban los recursos producto del ahorro en la banca privada hacia la vivienda de interés social"* (Schteingart, 1989: 139).

Diez años más tarde, en 1972, se crea el Fondo Nacional de la Vivienda que captaba recursos provenientes de las empresas a través de la aportación del 5% del salario de los trabajadores. Estos recursos, administrados por el Estado, propiciaron cambios importantes en el esquema de financiamiento de la vivienda que este tenía,

y como resultado se dio la creación de tres fondos: el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), que apoya el acceso a la vivienda para los trabajadores de las empresas privadas –aquellos trabajadores que cuentan con empleos formales–; el Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (Fovissste), para apoyar el acceso a la vivienda para los trabajadores al servicio del Estado y, el Fondo para la Vivienda de los Militares (Fovimi), para apoyar la edificación de vivienda de los militares afiliados al Instituto de seguridad social para las fuerzas armadas de México. En 1981, se crea el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), organismo dependiente del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras), con la finalidad de apoyar la vivienda popular. Tanto el Infonavit como el Fovisste, tuvieron importantes reformas en 1992, con la finalidad de corregir algunas irregularidades que ambas instituciones habían venido presentando en la práctica desde su creación. Entre las más graves estaba la descapitalización y la forma selectiva como otorgaban el financiamiento a sus derechohabientes.

2.3.1. El INFONAVIT[14].

(Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores).

En sus más de 30 años de actividad, éste organismo ha experimentado diversos cambios tanto en su legislación y programas de vivienda que ofrece, como en su forma de trabajo –que consiste en la promoción, gestión y asignación de créditos– y en las características de los productos que financia.

Algunos de los objetivos del organismo, establecidos en la Ley del Infonavit, son: administrar los recursos del fondo nacional de la vivienda; otorgar créditos baratos y suficientes para la adquisición de vivienda; construcción en terreno propio y, coordinar y financiar programas de construcción de nueva vivienda terminada en conjuntos habitacionales. Estos objetivos se han mantenido durante la vida del

[14] En lo que resta del presente capítulo, la información relevante relacionada con los organismos de vivienda en México, se ha retomado de la investigación realizada por la maestra Claudia Puebla, en el 2002, sobre los cambios en la política de vivienda en México.

Instituto. Sin embargo, en la práctica lo que ha cambiado es la importancia que se asigna a cada uno de ellos. Mientras en los primeros 20 años la actividad principal del Instituto consistió en financiar y controlar la producción de conjuntos habitacionales, después de 1992 el Instituto se enfocó al otorgamiento de créditos individuales, especialmente aquellos destinados a la adquisición de vivienda a terceros.

La idea inicial para la creación del Infonavit fue que éste fungiera como un "fondo solidario" al que aportarían todos los derechohabientes para financiar créditos habitacionales dirigidos a los trabajadores de menores ingresos. Sin embargo, no se previó la revolvencia de los recursos, por lo que con las reformas que se hicieron al organismo en 1992, se obtuvieron importantes ventajas en el aspecto financiero*. "El Instituto logró incrementar de manera importante su nivel de recuperación crediticia, y al mismo tiempo, logró que el fondo de ahorro que se devuelve a los derechohabientes que no resultan beneficiados con un crédito, obtenga algún rendimiento".* (Puebla: 2002).

Por otro lado, las reformas hechas al organismo no sólo han representado ventajas. La principal desventaja se relaciona con el encarecimiento de las acciones habitacionales financiadas que, en la lógica de garantizar la recuperación crediticia, ha implicado el desplazamiento de los créditos otorgados hacia la población de ingresos mayores que la que antes se venía atendiendo y para lo que fue creado.

El promedio de los ingresos de los beneficiarios del organismo es actualmente de 6.3 salarios mínimos, lo que margina y deja fuera de la posibilidad de acceder a un crédito hipotecario a más de la mitad de los derechohabientes. En este sentido, a partir del 2004, el Infonavit, ha diversificado su sistema de financiamiento con el propósito de abarcar una mayor cantidad de derechohabientes. Esto ha permitido que el organismo haya establecido, además del mecanismo tradicional –en este el trabajador debe acumular un mínimo de 116 puntos como requisito para ser candidato a un crédito– otros mecanismos como el APOYO INFONAVIT y el COFINAVIT.

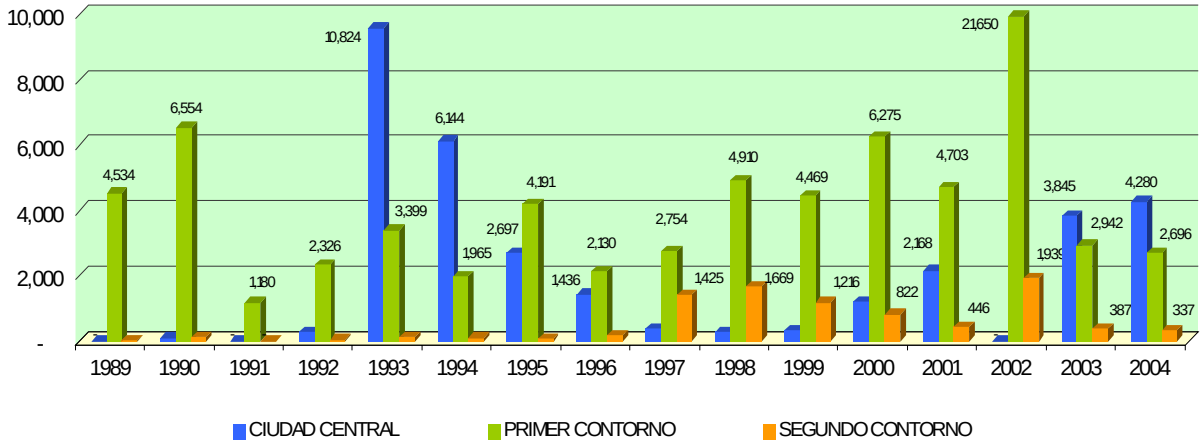
El APOYO INFONAVIT, es un mecanismo establecido en la Ley del Infonavit, en donde se le faculta al trabajador para utilizar sus aportaciones del 5% bimestral de la subcuenta de vivienda, como garantía para el pago de las mensualidades, además, este mecanismo permite amortizar créditos otorgados por los Bancos y las Sofoles, a los derechohabientes del instituto, para la adquisición de vivienda hasta por un valor de 1,230 salarios mínimos mensual. (http://www.infonavit.gob.mx, junio de 2005).

El COFINAVIT, es un mecanismo diseñado para todos los derechohabientes del Infonavit que deseen adquirir una vivienda con un valor de hasta 350 salarios mínimos mensual, equivalente a 497,952 pesos. Es un crédito que esta integrado por un 15% del Infonavit, 10% de los ahorros de la subcuenta de vivienda y 75% de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). De su ingreso mensual el trabajador sólo destina recursos para liquidar el crédito de la SHF. El crédito del Infonavit se paga con las aportaciones patronales bimestrales que tiene como destino la subcuenta de vivienda y que no generan desembolso. La subcuenta de vivienda puede ser utilizada, también, para el pago de las diferencias entre el monto del préstamo y el valor de la vivienda. (http://www.infonavit.gob.mx, junio de 2005).

Actualmente, el Infonavit ha desechado el tradicional procedimiento de convocatorias para solicitar el crédito, por lo que ahora, cualquier día del año el derechohabiente puede ingresar documentos para acceder al crédito.

Con relación a la cantidad de créditos ejercidos por el Infonavit en el Distrito Federal de 1989 a 2003, estas cantidades pueden verse en las tablas 2.1, 2.2, y de la 2.6 a la 2.22 en el anexo I. Sin embargo, podemos adelantar que, de la información ahí contenida, a excepción de los años 1993, 1994, 2003 y 2004 en los que el Infonavit ejerció la mayoría de los créditos en la Ciudad Central, superando a los ejercidos en el Primer Contorno, en el resto de los años el predominio del Primer Contorno sobre la ciudad central, en el ejercicio de créditos, es contundente y puede verse en el gráfico 6.

Gráfico 6.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL INFONAVIT.



FUENTE: Elaboración propia con base en las estadísticas de vivienda de la CONAFOVI y del INVI.

2.3.2. FOVI.

(Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda).

De los organismos financiadores de vivienda en el país, el FOVI es el más antiguo y el segundo en importancia en cuanto a la cantidad de créditos otorgados. Desde su creación, el FOVI, otorgó créditos para la adquisición de vivienda, a los trabajadores, a través del **Profivi** (Programa Financiero de Vivienda) y del **Prosavi** (Programa Especial de Crédito y Subsidio a la Adquisición de Vivienda), hasta el año 2001. A partir del año 2002, el Fovi modificó su esquema de financiamiento y se convirtió en la **SHF** (Sociedad Hipotecaria Federal), organismo constituido como un Banco con la atribución de administrar el fondo y los créditos otorgados por el Fovi.

Los objetivos tanto del Fovi como de la SHF, consistieron en sus inicios en otorgar créditos individuales para adquisición de vivienda y financiar la construcción de nuevos conjuntos habitacionales. Los recursos financieros de este organismo son operados por las **Sofoles** (Sociedades Financieras de Objeto Limitado) y el monto del crédito puede ser hasta por el 90% del valor de la vivienda. El proceso de

otorgación del crédito, en la SHF, no esta sujeto a convocatorias, el único requisito es que el solicitante no este en el Buró Nacional de Crédito.

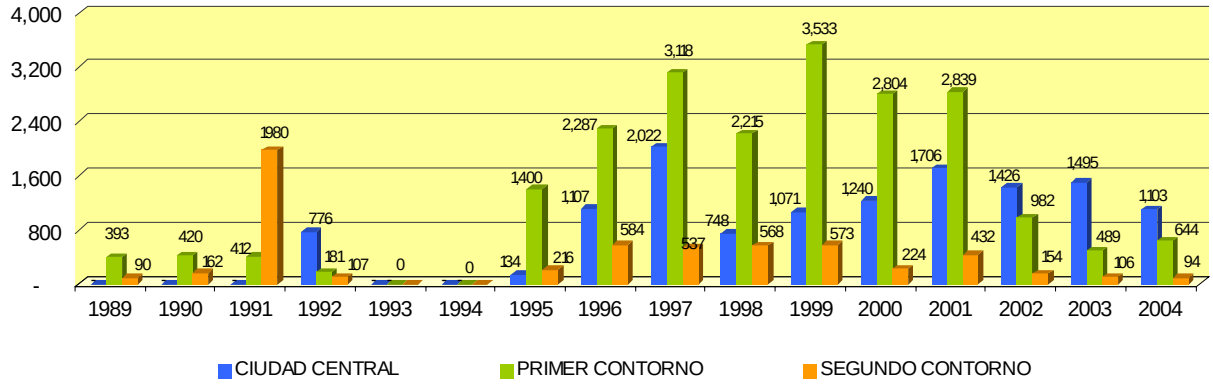
Hasta antes de que se creara la SHF, los créditos del Fovi se complementaban con otros créditos otorgados por el sistema bancario. Sin embargo, desde 1993, los recursos para el financiamiento del Fovi fueron en un 90% del Banco de México, del gobierno federal y algunos préstamos del Banco Mundial. Este organismo en su mayoría otorgó créditos individuales para la adquisición de vivienda terminada durante todos los años de su operación, debido a que sus esquemas de financiamiento a la construcción estaban estrechamente relacionados con la individualización de los mismos (Patiño: 2004).

Los créditos otorgados por el Fovi no han llegado a la población de bajos recursos económicos –es entendible por el origen de sus recursos– sino que han privilegiado a los sectores medios y altos de la población que tiene ingresos superiores a los 6 salarios mínimos. Muy escasamente ha financiado vivienda a los trabajadores con ingresos inferiores a los 5 salarios mínimos a través de subsidios otorgados por el Prosavi. En cuanto a la cantidad de créditos ejercidos para nueva vivienda terminada, por el Fovi, en el la Ciudad Central de 1989 a 2003, este organismo ocupa el cuarto lugar. Está por abajo del Infonavit, el DDF-GDF (INVI) y el Fonhapo. Ver gráfico 5 en páginas anteriores.

Durante los años 1993 y 1994, el Fovi no ejerció ningún crédito para nueva vivienda terminada, en el Distrito Federal, y de 1995 a 2001, el 60% de los créditos ejercidos por este organismo, se ejercieron en el Primer Contorno y sólo el 25% en la Ciudad Central. Sin embargo, en el 2002 y sobre todo en el 2003 la proporción se invierte, pues este año la cantidad de créditos ejercidos en la Ciudad Central supera en un 205.7% a la cantidad ejercida en el Primer Contorno. Ver gráfico 7.

Con excepción de 1993 y 1994, años en los que el FOVI-SHF se ausentó por completo del Distrito Federal, las cantidades y porcentajes de los créditos ejercidos por estos organismos, por delegaciones y contornos, pueden verse en las tablas 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en las páginas anteriores y de la 2.6 a la 2.22 en el anexo I.

Gráfico 7.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN ELDISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FOVI - SHF (Profivi - Prosavi).



FUENTE: Elaboración propia con base en las estadísticas de vivienda de la CONAFOVI.

2.3.3. FOVISSSTE.

(Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado).

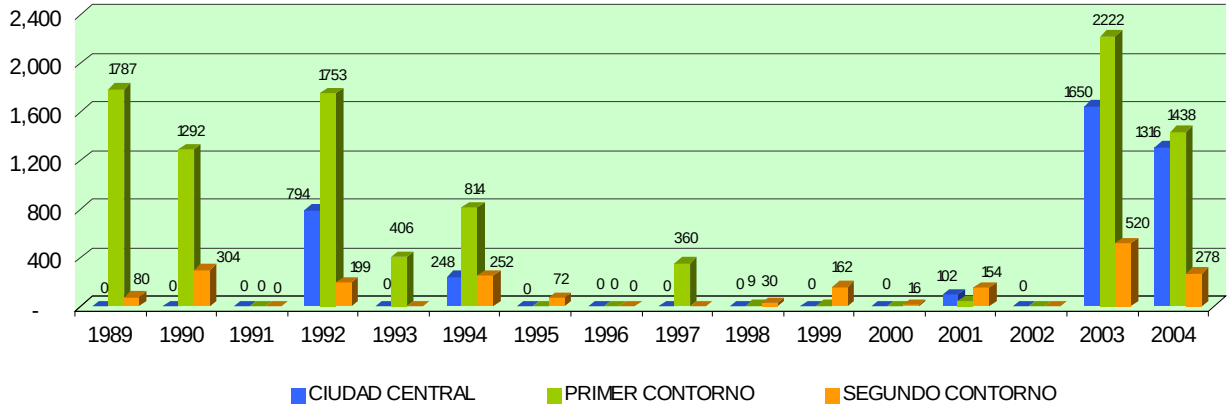
El Fovissste, es un órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (ISSSTE). Tiene 33 años funcionando y ocupa el tercer lugar en el sistema de financiamiento de vivienda por el número de créditos que ha otorgado. El objetivo del fondo es otorgar créditos hipotecarios para vivienda en sus modalidades de adquisición en propiedad de terrenos o casas habitación, construcción, reparación, ampliación o mejoras de las viviendas; así como el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos. El organismo se financia con las aportaciones del Estado equivalentes al 5% del salario de sus trabajadores y de los ingresos por la recuperación de los créditos otorgados. "*Este Fondo se ha transformado de un organismo promotor de la vivienda a otro centrado en el financiamiento"*. (Puebla: 2002).

Este organismo federal, últimamente ha asumido un sistema muy focalizado para seleccionar a sus beneficiarios, por lo que existe predominio de las clase medias para la asignación de sus créditos, quedando excluidos los solicitantes de

bajos ingresos económicos. El monto máximo del crédito que otorga el organismo es de 418 mil pesos, y la vivienda a adquirir no debe exceder los 160 salarios mínimos mensuales, equivalentes a 228 mil pesos (http://www.fovissste.gob.mx, junio / 2005).

Por otro lado, resulta evidente la poca participación que el Fovissste ha tenido en la ejecución de créditos para vivienda nueva terminada en la Ciudad Central, en donde por varios años se mantuvo fuera, no nada más de la Ciudad Central, sino de todo el Distrito Federal, del que se ausentó completamente en 1991, 1996 y 2002. Además en los años 1993, 1995, 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001 su participación fue mínima con porcentajes de menos del 2% del total de los créditos ejercidos en esos años en el Distrito Federal. Con excepción de los años en que el Fovissste no ejerció créditos para nueva vivienda terminada en el Distrito Federal, las cantidades que ejerció, así como los porcentajes que representaron los mismos, de 1989 a 2003, pueden verse en el gráfico 8 y en las tablas 2.1, 2.3 y 2.4 en las páginas anteriores y en las tablas de la 2.6 a la 2.22 en el anexo I.

Gráfico 8.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FOVISSSTE.



FUENTE: Elaboración propia con base en las estadísticas de vivienda de la CONAFOVI. Junio de 2005.

2.3.4. FONHAPO.

(Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares).

Organismo creado en 1981. Dentro del conjunto de organismos federales de vivienda el Fonhapo es el que se abocaba a atender la demanda de vivienda de la población con bajos ingresos. Originalmente fue creado con la idea de apoyar el proceso de producción social de vivienda, idea que se fue diluyendo al paso de los años hasta casi desaparecer hacia mediados de los años 90.

El Fonhapo, ha sido prácticamente el único organismo de carácter federal que desarrolló y apoyó programas de vivienda progresiva dirigidos a la población de bajos ingresos. Los principales programas que manejó desde su creación hasta 1994 fueron: vivienda progresiva, mejoramiento de vivienda, lotes con servicios, y apoyo a la producción de materiales de construcción. Incluía, además, varias líneas de crédito, una de las cuales era para la adquisición de suelo. Posteriormente su apertura programática se fue reduciendo al eliminarse esta última línea de crédito, así como el programa de materiales.

En el 2001, al transformarse en institución financiera de segundo piso, presentó otro cambio en sus financiamientos al cancelar el programa de lotes con servicios e incluir el de vivienda terminada. Las autoridades del Fonhapo han mencionado, además, que en la práctica también se canceló el programa de vivienda progresiva. *"La desaparición del único programa federal que apoyaba las acciones de vivienda progresiva tuvo efectos negativos en la población con bajos ingresos"* (Puebla: 2002).

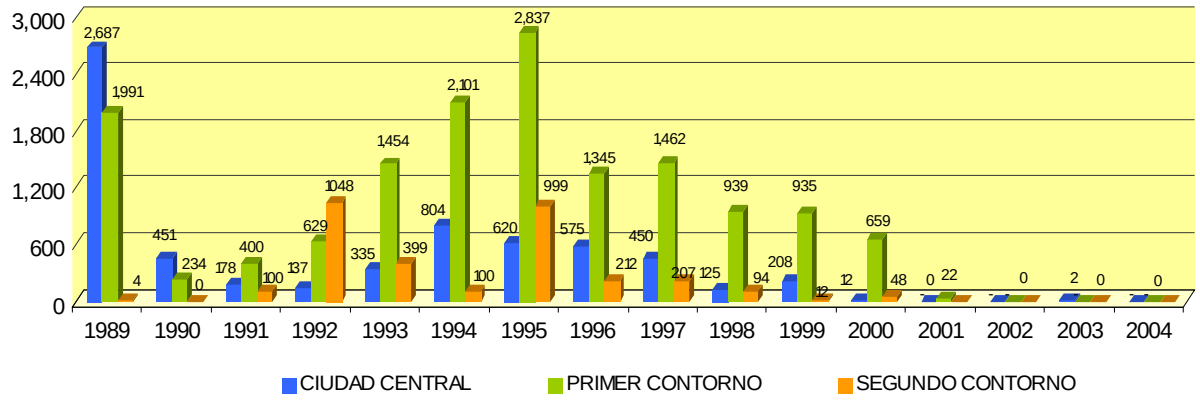
Sin embargo, durante su vigencia y prácticamente hasta su desaparición, ejerció una gran cantidad de créditos para la adquisición de nueva vivienda terminada en las delegaciones centrales del Distrito Federal, especialmente después de los sismos de 1985.

Es posible ver en el gráfico 9, en la tabla 2.1 y en la tabla 2.6 del anexo I, que en 1989 este organismo ejerció una importante cantidad de créditos en la Ciudad Central, tendientes todavía a la recuperación de la vivienda destrozada por los sismos de 1985, pero en los siguientes dos años –1990 y 1991– disminuye en casi siete veces la cantidad de los créditos ejercidos con relación al año 1989.

A partir de 1996, inicia el decaimiento de este organismo de vivienda hasta prácticamente desaparecer en el 2001. Sin embargo, durante los años que tuvo de vigencia, es notorio en todos los años, el predominio del Primer Contorno sobre la Ciudad Central en la cantidad de créditos ejercidos a través de el para la adquisición de nuevas viviendas. Más aún, en 1992, 1993, 1995 y 2000, predominó el Segundo Contorno sobre la Ciudad Central en la cantidad de créditos ejercidos, a través de este organismo federal.

En razón de lo anterior, es posible deducir ahora que sucede lo mismo con los otros organismos analizados, durante todo el período analizado, es decir, el predominio del Primer Contorno y en algunos hasta del Segundo Contorno sobre la Ciudad Central en la cantidad de créditos ejercidos para la adquisición de nueva vivienda terminada en el Distrito Federal. En otras palabras, mientras que en la Ciudad Central se ejerció el 30% de los créditos ejercidos a través del Fonhapo, en el Primer Contorno se ejercieron el doble de los mismos, es decir el 60%, con excepción de los años 1989 y 1990. Esto lo podemos ver de manera más clara en el gráfico 9 y en las tablas 2.1 y 2.6, 2.7 y 2.8 en el anexo I.

Gráfico 9.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FONHAPO



FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI. Junio de 2005.

2.3.5. ISSFAM – FOVIMI.

(Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas) **-** (Fondo para la Vivienda de los Militares).

Este es un organismo público federal descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que tiene como objetivo brindar bienestar en materia de salud, vivienda y educación a los militares en servicio activo o en situación de retiro. La participación de este organismo en el ejercicio de créditos para la adquisición de nueva vivienda terminada en el Distrito Federal ha sido muy escasa y limitada, habiéndose dado esta en los años de 1991 a 1994 y más recientemente en el 2003 y en el 2004 (Puebla: 2002). Ver las tablas 2.1 y, 2.20 y 2.21 en el anexo I.

2.3.6. **BANCA COMERCIAL**[15]. (Los bancos).

Cada vez más, la construcción o adquisición de una nueva vivienda es financiado por la Banca Comercial (bancos). Sin embargo, estos organismos financian únicamente vivienda media y residencial, por lo que resulta obvio que su población objetivo es la que tiene ingresos mayores a los 6 salarios mínimos, por ser esta la que finalmente tiene la suficiente capacidad de crédito, acción que la convierte en la población sujeta de crédito, excluyendo de esta manera a la población de bajos ingresos.

Actualmente los bancos están financiando vivienda media y residencial con tasas de interés menores al 10% anual, cuando hace apenas dos años, la tasa de interés hipotecaria estaba cercana al 15%. Sin embargo, y a pesar de que estas tasas son de interés social –porque son más bajas que las tasas comerciales– sólo benefician a la población con ingresos medios y altos, por ser, como se dice más arriba, la población que es sujeta de crédito de estos organismos.

La apertura de los bancos en el ejercicio de créditos en el mercado inmobiliario de la vivienda en el Distrito Federal inició apenas en el 2003. Las cantidades y porcentajes por delegaciones y contornos pueden verse en la tabla 2.1 y 2.20 y 2.21 del anexo I. (http://www.banamex.com.mx, junio de 2005).

[15] Información tomada de las diferentes paginas bancarias en Internet y de los diferentes medios de información impresa locales, de marzo a junio de 2005.

2.3.7. INVI.

(Instituto de Vivienda del Distrito Federal).

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el INVI, es un organismo público descentralizado de la administración pública del Distrito Federal, que cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio. Se creó por Decreto, emitido por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial Número 161 del 29 de septiembre de 1998, y de acuerdo con lo establecido en el primer artículo transitorio del decreto de creación, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal inició su gestión a partir del 16 de octubre de 1998. Asimismo, mediante decreto publicado en la misma gaceta el 9 de julio de 2002, se reforman diversas disposiciones del decreto de creación. Tiene como propósito y bajo su responsabilidad: diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y los programas de vivienda, del Distrito Federal, enfocados principalmente a la atención de la población de bajos recursos económicos en el marco del Programa General de Desarrollo, de la Ley de Vivienda y de los programas que se derivan. (http://www.invi.df.gob.mx; junio de 2005).

El Instituto de Vivienda desarrolla cuatro tipos de programas[16] para el cumplimiento de sus objetivos: 1) Vivienda en Conjunto; 2) Mejoramiento de Vivienda; 3) Reserva Inmobiliaria, y 4) Rescate de Cartera Hipotecaria.

1. **Programa de vivienda en conjunto.**

Este programa desarrolla proyectos de vivienda en conjunto, para optimizar el uso del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano disponible. El Programa de Vivienda en Conjunto se aplica en predios urbanos con propiedad regularizada, libre de gravámenes y uso habitacional; pueden ser inmuebles baldíos, con vivienda precaria, o en alto riesgo, así como también con vivienda en uso susceptible de ser rehabilitada, y tiene las siguientes modalidades: **Vivienda Nueva Terminada**. Esta modalidad corresponde a la construcción de vivienda nueva realizada en predios con uso habitacional y con factibilidad de servicios, en un proceso único de edificación que cumpla con las necesidades de

[16]. Establecidos en las reglas de operación y políticas de administración crediticia del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, de su edición de mayo 2003.

área construida, seguridad estructural, instalaciones, servicios, áreas privativas y áreas de uso común; Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogado; Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles No Catalogados; Vivienda Progresiva, y Adquisición de Vivienda.

2. **Programa de mejoramiento de vivienda.**

Este Programa es el que se aplica en lotes que no presentan situación física de alto riesgo, se ubican en suelo urbano y que están regularizados o en proceso de regularización, en vecindades que no se redensificarán, y en departamentos de interés social y popular. Es un apoyo financiero a los procesos de autoadministración y mantenimiento que realizan las familias de bajos ingresos. Tiene como objetivo atender problemas de hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, deteriorada, en riesgo o provisional, fomentando el arraigo familiar y barrial. Así también, este programa busca contribuir a los procesos de consolidación y/o mejoramiento de las colonias y barrios populares de la ciudad, así como al mantenimiento del parque habitacional multifamiliar. El Programa de Mejoramiento de Vivienda tiene ocho modalidades: Ampliación; Mejoramiento; Mantenimiento Preventivo; Mantenimiento Correctivo; Mantenimiento General; Mejoramiento y Ampliación; Vivienda Nueva Progresiva, y **Vivienda Nueva Terminada**. Esta última modalidad consiste en la edificación de una vivienda completa, ya sea para sustituir viviendas que ya cumplieron su vida útil, como ocurre con inmuebles de vecindades que no se redensificarán; o bien, para construir condominios familiares en lotes habitados (en desorden) por familiares directos, hacinados y desdoblados; tiene como finalidad ofrecer certeza jurídica de cada vivienda nueva, y otorgar una solución 100% habitable en apoyo al mejoramiento de los asentamientos humanos.

3. **Programa de reserva inmobiliaria.**

Este programa consiste en la transmisión de titularidad de los derechos de inmuebles, propiedad de terceros hacia un fideicomiso traslativo de dominio, mediante el cual el Invi tenga la facultad de designar a los beneficiarios de las acciones de vivienda que se contengan o puedan desarrollarse en el mismo. La reserva inmobiliaria del Invi se integra por inmuebles baldíos o en su caso vivienda

en proyecto, en proceso de obra o terminada, con características jurídicas, técnicas y financieras óptimas para la producción de vivienda de interés social. Esta reserva inmobiliaria se genera a través de los procesos de adquisición, expropiación, o desincorporación

4. **Programa de rescate de cartera hipotecaria.**

Este programa consiste en adquirir créditos bancarios que se otorgaron en los años noventas para vivienda de interés social o popular promovida por Fividesu o Ficapro, con el objeto de reestructurarlos al costo de adquisición de cada una de las acciones de cartera de cada uno de los acreditados, y con las condiciones crediticias del INVI.

Actualmente, el Instituto de Vivienda (INVI), después de haber sustituido a Fividesu y Ficapro –organismos que le antecedieron y que fueron liquidados en el año 2000– y de haber heredando la cartera de créditos que a través de estos se habían ejercido, es el único organismo del Gobierno del Distrito Federal que se encarga de evaluar y ejecutar las políticas y programas de vivienda y que produce vivienda de interés social destinada a la población de bajos ingresos. Además, este es el objetivo del Instituto: producir vivienda destinada a la población de bajos ingresos, por lo que la única vivienda que puede cumplir con las características para satisfacer esta demanda es la vivienda de interés social. Con esta premisa a través del INVI se han ejercido una gran cantidad de créditos para la adquisición de nueva vivienda terminada de interés social, en el Distrito Federal, en el marco del Bando dos, incluso superando las cantidades de créditos ejercidos a través del Infonavit.

En la presente investigación únicamente se consideraron los créditos ejercidos para nueva vivienda terminada en el Distrito Federal, tanto en el programa de vivienda en conjunto como en el programa de mejoramiento de vivienda. (Estadísticas de la CONAFOVI y del INVI: 2005)

Retomando las estadísticas de vivienda publicadas por la CONAFOVI y el INVI en el 2005, y haciendo un análisis de ellas con los datos agrupados en las tablas 2.1 y 2.2, podemos observar fácilmente que de manera muy general mientras en las delegaciones de la Ciudad Central el DDF-GDF (INVI) ejerció el 29.0% del total de

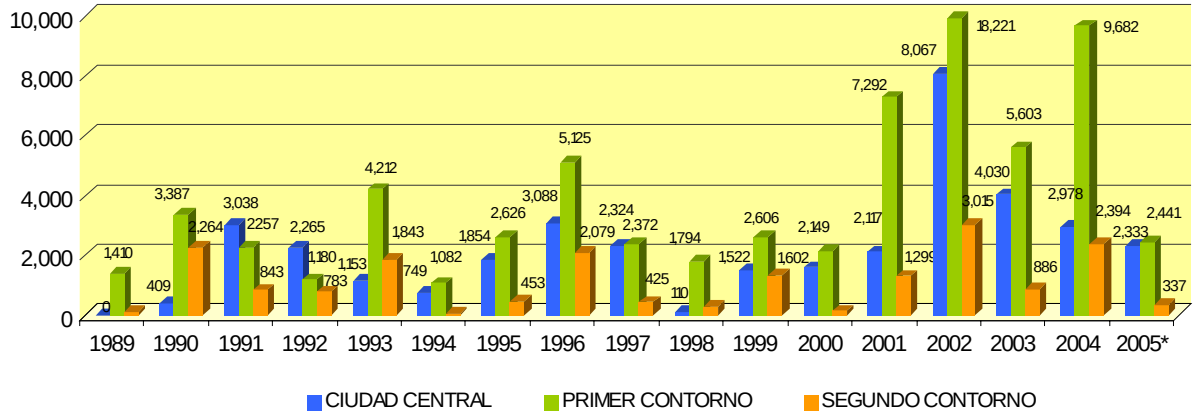
los créditos ejercidos de 1989 a 2005[17] en las delegaciones del Primer Contorno ejerció el 56.5% de los mismos, es decir, existe una proporción de 1 a 1.95. Esto quiere decir que por cada crédito que se ejerció en la Ciudad Central, en el Primer Contorno se ejercieron casi dos.

Por otro lado, en las delegaciones del primer contorno Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Azcapotzalco y Coyoacán, se ha concentrado la mayor cantidad de créditos ejercidos para nueva vivienda terminada, delegaciones en las que en los hechos el Bando dos se ha ampliado. Sólo en estas cuatro delegaciones, de 2001 a 2005*, a través del INVI se ejercieron 33,542 créditos para nueva vivienda terminada, que representan 71.8% más créditos que los ejercidos en la Ciudad Central, en el mismo período. Sin embargo, la bondad del INVI consiste en que la totalidad de los créditos que ha ejercido han sido para vivienda de interés social y con ellos ha proporcionado vivienda a muchas familias de bajos ingresos y a la vez ha contribuido al repoblamiento y la redensificación de la Ciudad Central.,

Resulta interesante observar que, a partir del 2001, se incrementó de manera considerable la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal, como uno de los efectos del Bando dos. Sin embargo, la concentración de los créditos ejercidos no se dio únicamente en las cuatro delegaciones centrales, sino que se concentraron mayoritariamente en las delegaciones del Primer Contorno, principalmente en Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Azcapotzalco y Coyoacán. Sólo en estas cuatro delegaciones del 2001 al 2005 se ejercieron 68,667 créditos, mientras que en las delegaciones de la Ciudad Central en el mismo período se ejercieron 39,442 créditos. Ver el gráfico 10 y la tabla 2.5 en la página siguiente.

[17] Créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005.

Gráfico 10.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL DDF-GDF (INVI)



***** créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005
FUENTE: Elaboración propia con base en las estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

Tabla 2.5. **CRÉDITOS EJERCIDOS DE 2001 a 2005 * PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL.**

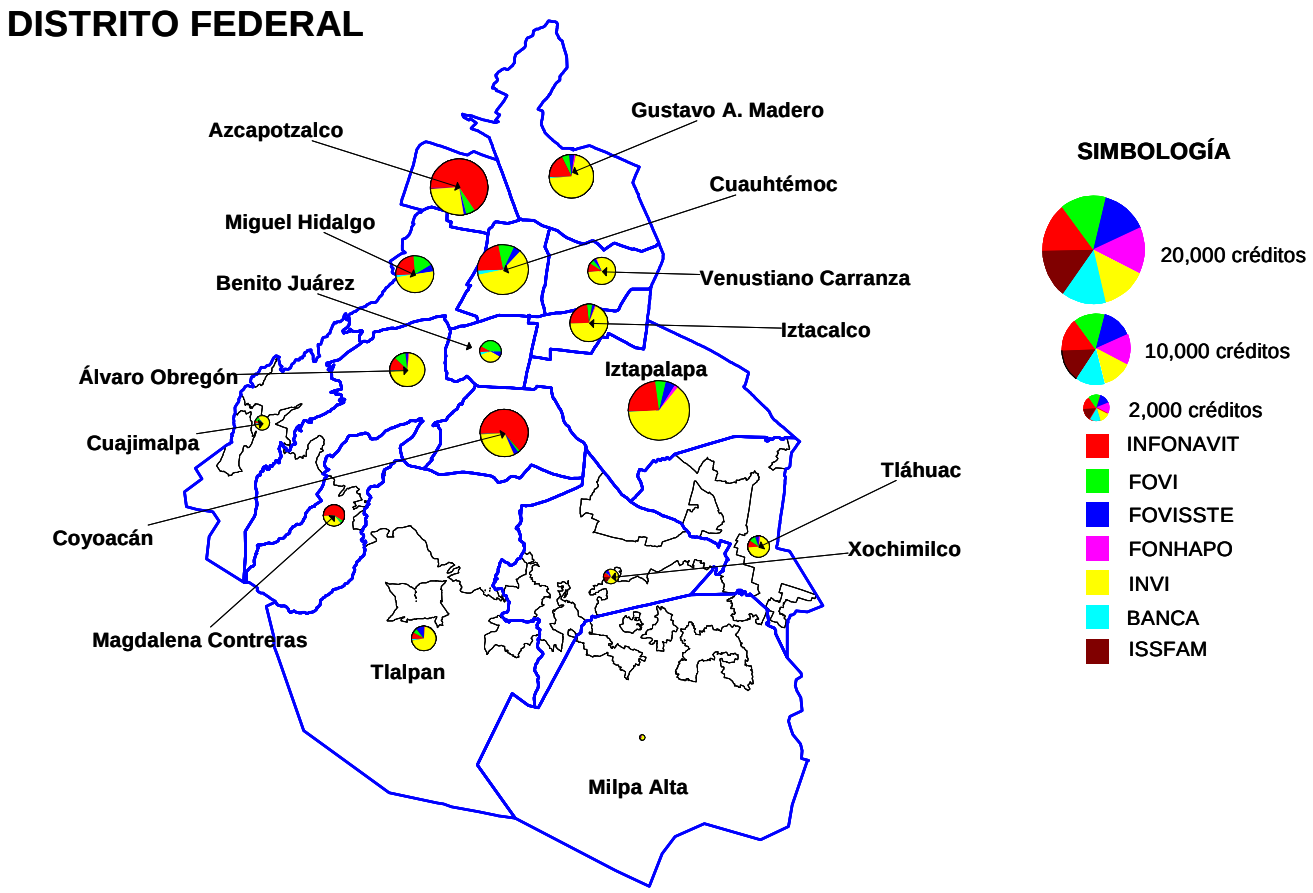
CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI-SHF		FOVISSTE	FONHAPO	INVI	ISSFAM	BANCA	TOTAL
			Profivi	Prosavi						
DISTRITO FEDERAL	**total**	**45,406**	**11,010**	**467**	**7,729**	**24**	**70,958**	**187**	**1,279**	**137,060**
	%	**33.1**	**8.0**	**0.3**	**5.6**	**0.0**	**51.8**	**0.1**	**0.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	711	1,798	-	505	-	1241	-	154	4,409
	CUAUHTÉMOC	4,551	1,675	32	1,353	1	8842	13	397	16,864
	MIGUEL HIDALGO	3,843	1,906	10	839	-	4794	32	181	11,605
	VENUSTIANO CARRANZA	1,188	264	45	371	1	4648	16	31	6,564
	total ciudad central	**10,293**	**5,643**	**87**	**3,068**	**2**	**19,525**	**61**	**763**	**39,442**
	%	**22.7**	**51.3**	**18.6**	**39.7**	**8.3**	**27.5**	**32.6**	**59.7**	**28.8**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	12,476	1,118	53	580	12	5801	11	40	20,091
	COYOACAN	8,346	297	1	523	-	2887	9	65	12,128
	CUAJIMALPA DE MORELOS	124	156	-	15	-	1004	-	49	1,348
	GUSTAVO A. MADERO	2,435	664	21	622	-	10363	11	86	14,202
	IZTACALCO	2,331	476	49	319	-	4775	4	22	7,976
	IZTAPALAPA	5,093	1,100	78	1,363	10	14491	64	47	22,246
	ALVARO OBREGON	1,186	911	30	278	-	3918	4	85	6,412
	total primer contorno	**31,991**	**4,722**	232	**3,700**	**22**	**43,239**	**103**	**394**	**84,403**
	%	**70.5**	**42.9**	**49.7**	**47.9**	**91.7**	**60.9**	**55.1**	**30.8**	**61.6**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	1,996	146	-	60	-	1202	1	8	3,413
	TLÁHUAC	403	155	1	372	-	2403	13	4	|
	TLALPAN	482	298	147	355	-	3074	9	89	4,454
	XOCHIMILCO	228	39	-	165	-	1252	-	19	1,703
	total segundo contorno	**3,109**	**638**	148	**952**	**0**	**7,931**	**23**	**120**	**12,921**
	%	**6.8**	**5.8**	**31.7**	**12.3**	**0.0**	**11.2**	**12.3**	**9.4**	**9.4**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	13	7	0	9	-	263	-	**2**	294
	total tercer contorno	**13**	**7**	**0**	**9**	**0**	**263**	**0**	**2**	**294**
	%	**0.03**	**0.06**	**0.00**	**0.12**	**0.00**	**0.37**	**0.00**	**0.16**	**0.21**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda del INVI y la CONAFOVI.
***** créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre únicamente del INVI. En el resto de los organismos son hasta el 31 de diciembre de 2004.

2.4. El ejercicio de los créditos hipotecarios.

Es posible observar que mientras en las delegaciones de la Ciudad Central –delegaciones del Bando dos– se ejerció el 30% del total de los créditos del INVI en cada año, en las delegaciones del Primer Contorno, básicamente en la Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Azcapotzalco y Coyoacán, se ejercieron el 60% de los créditos y el restante 10% de los mismos, se repartió entre el Segundo Contorno y el Tercero, principalmente en el segundo, ya que en el tercero los créditos ejercidos fueron poco significativos. Ver el mapa 2.1.

Mapa 2.1. Cantidad de créditos ejercidos de 2001 a 2005* por delegaciones.



FUENTE: con información de los créditos proporcionada por la CONAFOVI y el INVI.
Mapa elaborado por el Sistema de Información Geográfica del OCIM. UAM Azcapotzalco.
***** créditos ejercidos hasta septiembre de 2005 únicamente del INVI. En el resto de los organismos son hasta diciembre de 2004.

A partir del análisis estadístico realizado, es posible afirmar, que como efecto positivo del Bando dos, a partir del año 2001 se incrementó significativamente la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal. Sin embargo, la mayor cantidad de ellos no fueron ejercidos en la Ciudad Central como debía esperarse, por la influencia del Bando dos, sino que el mayor porcentaje de estos se ejercieron, como ya se ha dicho, en las delegaciones del Primer Contorno, principalmente en la Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Azcapotzalco y Coyoacán. En estas delegaciones del 2001 al 2005[18], se ejercieron 68,667 créditos, mientras que en las delegaciones de la Ciudad Central en el mismo período, sólo se ejercieron 39,442 créditos.

Resulta evidente, después del análisis realizado a las estadísticas de la vivienda, que mientras en las delegaciones de la Ciudad Central se ejercieron el 28.8% del total de los créditos, en las delegaciones del Primer Contorno se ejercieron el 61.6% y sólo en las cuatro delegaciones de este contorno, mencionadas anteriormente, se ejerció el 50.1% de los mismos. El 9.6% restante se repartió entre el Segundo Contorno y el tercero, principalmente en el segundo, ya que en el tercero los créditos ejercidos fueron muy pocos. Tablas de la 2.6 a la 2.22 en el anexo I.

Resulta claro, también, que la abrumadora mayoría de los créditos ejercidos cada año en el Distrito Federal, se ejercieron en el Primer Contorno –en los casos del Infonavit y Fovissste llega a las dos terceras partes y en el resto de los organismos a más de la mitad– principalmente en las delegaciones vecinas de la Ciudad Central Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco y Coyoacán, quedando relegadas las cuatro delegaciones de la Ciudad Central a la segunda posición.

Existe una enorme ventaja del Instituto de Vivienda con relación a los desarrolladores privados, en cuanto a la cantidad de créditos ejercidos para la adquisición de nueva vivienda terminada en las delegaciones centrales. Esta ventaja tiene su principal fundamento en que la vivienda que produce el INVI, no conlleva la finalidad obtener una ganancia, sino que únicamente la produce con la intención de satisfacer una necesidad humana básica dando preferencia a las clases más desprotegidas.

[18] Cantidad de créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005.

Por otro lado, a partir del 2003, los créditos hipotecarios ejercidos a través de los bancos para nueva vivienda terminada, principalmente en conjuntos habitacionales desarrollados por promotores privados, se hacen notorios. Sin embargo, la cantidad de ellos no es tan importante todavía, en comparación con la cantidad de créditos ejercidos a través de los otros organismos como el Infonavit, el Fovissste y ahora las SHF (Sociedad Hipotecaria Federal), debido a que estos créditos –como sabemos– son ejercidos por la población sujeta de crédito –población con ingresos medios, medio altos y altos– para la adquisición, por lo general, de Vivienda Media.

Capítulo III.

LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y LA NORMATIVIDAD. SU INCIDENCIA EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.

3.1. La función de la Normatividad.

La finalidad de este capítulo es la de encontrar en la actual normatividad urbana del Distrito Federal, los puntos que indican los procedimientos y las formas cómo ésta esta motivando a los desarrolladores y promotores privados, y también al desarrollador público, para que desarrollen conjuntos habitacionales, principalmente dentro del contorno llamado Ciudad Central. Durante la presente administración del Gobierno del Distrito Federal, la publicación y aplicación del Bando dos, la revolución administrativa y las más recientes modificaciones introducidas a los programas delegacionales de desarrollo urbano, han impactado de manera significativa en la producción de vivienda en el Distrito Federal y en particular en las cuatro delegaciones centrales.

Por esta razón, y con el objetivo de dejar claro de qué manera la normatividad está facilitando –o tal vez obstaculizando– a los desarrolladores para que produzcan desarrollos inmobiliarios habitacionales, sobre todo de vivienda de interés social y popular en las cuatro delegaciones centrales, es que a continuación se revisan y analizan las leyes, programas, reglamentos, bandos y normas que integran el conjunto de instrumentos jurídicos y técnicos que actualmente regulan y norman la producción de conjuntos habitacionales y en general de viviendas y otros inmuebles, en el Distrito Federal.

Estas leyes, programas y reglamentos concuerdan al considerar que la planeación del desarrollo urbano y la ordenación del territorial del Distrito Federal debe ser prioritaria si se pretende mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana, y que esto debe lograrse a través de la regulación del mercado inmobiliario y el acceso equitativo a la vivienda, los servicios, la infraestructura y el equipamiento. Además, en materia de vivienda, debe cumplir con la función específica de ser un medio facilitador y orientador de las acciones de la política de vivienda emprendidas por el gobierno, de tal manera que los actores involucrados en la producción habitacional, en todos los niveles de la economía, se vean fortalecidos y motivados a continuar con su actuación. A su vez, los lineamientos de la política habitacional, en el Distrito Federal, deben estar encaminados hacia la solución del problema de la

Vivienda de Interés Social. En este sentido las acciones facilitadoras de la política de vivienda deben, también, orientarse para que lleguen a la gran mayoría de la población –la de bajos ingresos– que demandan solución a este satisfactor básico que les habrá de mejorar, indudablemente, su calidad de vida.

3.2. Leyes del Desarrollo Urbano en el Distrito Federal.

Las leyes para el desarrollo urbano del Distrito Federal que a continuación se analizaran en su contenido general son la Ley de Planeación del Desarrollo, la Ley de Vivienda y la Ley del desarrollo urbano del distrito federal.

i. Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal[19].

Establece de manera precisa, esta ley, que la planeación se llevará a cabo como un medio eficaz y permanente para impulsar el desarrollo integral del Distrito Federal y se basará, además, en los principios de la democracia, la que se adoptará como forma de gobierno y como sistema de vida.

Establece, también, que la planeación del Distrito Federal tendrá como ejes rectores: el desarrollo económico, el desarrollo social y el ordenamiento del territorio, para concretar los objetivos, estrategias, metas y prioridades del desarrollo, y que garantizará la congruencia de acciones y la adecuada vinculación que deba existir entre las previsiones de largo, mediano y corto plazos para alcanzar los objetivos y metas de la planeación del desarrollo. Deja claro también, que la formulación y la instrumentación, son las etapas del proceso de planeación en las que se desarrollará el conjunto de actividades para la elaboración del Programa General y los programas delegacionales y, además, servirán para convertir a estos en objetivos y metas de corto plazo. Deberán aprovecharse de manera óptima los recursos naturales, materiales y humanos del Distrito Federal, asimismo, fomentar el desarrollo social y económico como mecanismo tendiente a incrementar el empleo y promover una más

[19] Ordenamiento vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de enero de 2000.

justa distribución del ingreso y la riqueza, que conlleve la finalidad de satisfacer las necesidades básicas de la población y, ésto a su vez eleve su nivel y calidad de vida.

Esta ley de Planeación, menciona además, que el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal será el documento rector y deberá contener las directrices generales del desarrollo social, del desarrollo económico y del ordenamiento territorial de la entidad, con proyecciones y previsiones para un plazo de 20 años. Asimismo deja claro que en el Distrito Federal, por ley, deberá existir voluntad política para participar a través de convenios o acuerdos de coordinación, cuando sea necesaria la realización de obras o acciones que deban estar coordinadas con la federación, los estados y los municipios en las zonas conurbadas o limítrofes y que involucre la planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México.

ii. Ley de Vivienda del Distrito Federal[20].

Esta ley tiene como finalidad orientar la política de vivienda y las acciones habitacionales del Gobierno del Distrito Federal, a través del Instituto de Vivienda. Reconoce el derecho que tienen todos los habitantes del Distrito Federal al acceso a una vivienda digna y decorosa, entendida ésta como el lugar seguro, habitable e higiénico que permita disfrutar, a las personas que las ocupan, de la intimidad y la integración social y urbana, elementos necesarios para el completo desarrollo de las familias. Este derecho es constitucional y se establece en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

También, queda establecido en esta ley que no debe ser un impedimento, para el acceso a la vivienda del Instituto de Vivienda –el INVI– la condición económica, social o de género del solicitante, sujetándose únicamente a los requisitos que el Instituto exige y que están previamente establecidos en ésta Ley de Vivienda. La producción, distribución y mejoramiento de las viviendas, así como el equipamiento y los servicios urbanos que las complementan, están dirigidos en gran medida a la

[20] Ordenamiento vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 2 de marzo de 2000.

población que percibe un ingreso familiar no mayor de 3.7 salarios mínimos diarios; a la población en situación de riesgo que habita una vivienda en condiciones físicas inseguras y bajo inminente amenaza de colapso; a la población vulnerable de bajos recursos económicos constituida por los adultos mayores, personas con discapacidad, jefas de hogar, madres solteras y población indígena.

A su vez, deja claro que la Política de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, deberá considerar a la vivienda como factor de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y preservación de los recursos y características del medio ambiente. Considera necesario fortalecer la capacidad financiera del Instituto de Vivienda para ampliar su atención, diversificando las modalidades de financiamiento e instrumentando mecanismos que mejoren la recuperación crediticia. También, para facilitar la producción de vivienda de interés social, considera necesario la simplificación de trámites y requisitos en su gestión.

iii. Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal[21].

Esta ley propone la incorporación de los objetivos del Bando dos en el programa general de desarrollo urbano y en los programas parciales y delegacionales. Por esta razón, establece las acciones del gobierno del Distrito Federal tendientes a propiciar el arraigo de la población que habita actualmente en la Ciudad Central y la incorporación de nuevos pobladores. Para ello, los programas delegacionales deben contemplar las zonas, las áreas y lo predios destinados para la vivienda y la urbanización, asimismo, deben estimular la utilización de tecnologías, materiales y procesos para construir viviendas de interés social y popular de buena calidad. Los instrumentos de actuación como: zonificación, usos de suelo, reservas del suelo urbano, uso del espacio urbano, transferencia de potencialidades para el desarrollo urbano, intensidad de construcción, coeficientes de utilización y ocupación del suelo urbano (cus y cos) y altura permitidas de las edificaciones (norma 26), se establecen en los programas generales y parciales.

[21] La última reforma de esta ley se publico en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 23 de febrero de 1999.

Los coeficientes de ocupación (cos) y utilización (cus), del suelo urbano, entendidos como la relación aritmética entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno (cos), y la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno (cus), son instrumentos de la planeación territorial que norman la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y del espacio urbano. Al modificarse éstos coeficientes, permiten el reciclamiento y la regeneración del suelo urbano con el fin de mejorar una zona específica de la ciudad.

La aplicación de la transferencia de potencialidades para el desarrollo urbano, consiste en un acuerdo mediante el cual los propietarios de predios e inmuebles pueden transferir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que correspondan al predio o inmueble de su propiedad, en favor de un tercero, mismas que podrán realizarse en los Polígonos de actuación delimitados en la Ciudad Central establecidos en los programas general, delegacionales y parciales para la planeación territorial del Distrito Federal.

La planeación del desarrollo urbano y la ordenación del territorial del Distrito Federal, tienen por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana, a través de la regulación del mercado inmobiliario, y el acceso equitativo a la vivienda, los servicios, la infraestructura y el equipamiento.

Con la intención de frenar el despoblamiento que paulatinamente se ha dado en las delegaciones centrales desde los años sesenta, y que se ha acentuado a partir de la segunda mitad de los años ochenta, esta ley considera que la planeación del territorio del Distrito Federal, debe propiciar el arraigo de la población y la redensificación en las delegaciones de la Ciudad Central: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez; disminuir el proceso de migración de los residentes hacia los municipios metropolitanos de los estados vecinos, así como también, evitar los asentamientos humanos en las zonas con alto riesgo y áreas de conservación. Estas medidas llevan también implícito la intención de aprovechar de manera más eficiente la infraestructura, el equipamiento y los servicios acumulados por décadas en la Ciudad Central y el mejoramiento de las zonas habitacionales

deterioradas física o funcionalmente donde habita población de bajos ingresos. Con esto habrá de lograrse, sin duda, un óptimo aprovechamiento del escaso suelo disponible en la Ciudad Central.

El conjunto de mecanismos y normas mediante las cuales, tanto los particulares como la Administración Pública del Distrito Federal, podrán llevar a cabo la aplicación de los programas en los polígonos de actuación, son los sistemas de actuación. En este conjunto de normas, instrumentos y sistemas para la planeación, mencionados, convergen las restricciones y especificaciones para los aprovechamientos urbanos que se tienen en la asignación de usos del suelo, tablas de usos del suelo, destinos y reservas del suelo, y uso específicos del espacio urbano en relación con las características socioeconómicas y de funcionamiento de las zonas urbanas a partir de la clasificación que se hace del suelo, en suelo urbano y en suelo de conservación, así como la intensidad de la construcción permitida considerando alturas de edificación, instalaciones permitidas por encima de esa altura, dimensiones mínimas de los predios, restricciones de construcción al frente, fondo y laterales, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, y las formas de manifestación de la imagen de la construcción en el espacio urbano y la vía pública. La zonificación del suelo constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial.

Con relación a los usos del suelo que determina esta Ley, de acuerdo a la zonificación establecida, serán, en suelo urbano: para la habitación, el comercio, los servicios, la industria, el equipamiento, la infraestructura y para construir espacios abiertos comunes como áreas verdes, parques y jardines. Por otra parte, el suelo de conservación habrá de destinarse al rescate y la preservación ecológica, y para la producción rural y agroindustrial. Sin embargo, dentro de estas zonas podrá haber habitación, servicios, turismo, recreación, equipamiento, infraestructura y actividades forestal, piscícola, agrícola, pecuaria y agroindustrial.

Los estudios de impacto urbano y ambiental serán necesarios para la autorización de permisos y licencias de construcción cuando se rebasen en forma significativa las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos del área o

zona donde se pretenda ejecutar la obra; cuando su ejecución genere afectaciones en otras áreas o zonas del Distrito Federal; cuando pueda afectarse negativamente al espacio urbano, la imagen urbana y el paisaje natural, y cuando signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o al patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico.

El cambio de uso del suelo de bajo impacto urbano, entendido como los establecimientos comerciales y de servicio que no obstruyen la vía pública, no provocan congestionamientos viales, no arrojan al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no utilizan materiales peligrosos, no emiten humos ni ruidos perceptibles por los vecinos, se ubican en planta baja con acceso directo a la vía pública y los procesos de comercialización que desarrollen son al menudeo, como el comercio, oficinas, servicios, la micro y pequeña empresa y la vivienda de interés social, en suelo urbano no mayores de 250 m2 de construcción, podrán autorizarse por la SEDUVI exceptuando los usos para gasolineras, verificentros y rastros frigoríficos.

Podrán autorizarse también cambios de uso del suelo para la micro y pequeña industria de bajo impacto urbano, en predios no mayores de 1000 m2 de superficie y 500 m2 de construcción; para la aplicación de la norma 26 señalada en los Programas delegacionales de Desarrollo Urbano, y en proyectos de vivienda de interés social en áreas donde sea factible su aplicación, siempre y cuando no cause impactos urbanos, ambientales y sociales negativos.

Los estudios de impacto urbano y ambiental establecidos en el la Ley de Desarrollo Urbano, previos a la autorización de permisos y licencias de construcción, son un limitante para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social y popular. Sin embargo, necesarios para proteger las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos del área o zona donde se pretenda ejecutar la obra. En el mismo sentido, la SEDUVI autoriza cambios de uso del suelo únicamente cuando los proyectos inmobiliarios son de bajo impacto urbano, entendidos como aquellos proyectos que no dañan la imagen urbana o no alteran de manera significativa el medio ambiente de la zona, tales como comercios, oficinas, servicios, y vivienda de interés social, no mayores de 250 m2 de construcción.

3.3. El Bando dos[22].

El Bando dos, a pesar de ser sólo un bando de gobierno, se convirtió incluso por encima de los programas de desarrollo urbano, en el instrumento de política urbana más importante de la actual administración, regulando, orientando y restringiendo la actividad inmobiliaria en todo el Distrito Federal. Su aplicación busca revertir la tendencia de despoblamiento en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal, las cuales en los últimos 30 años, han perdido cerca de 1,200,000 habitantes, provocando la subutilización de la infraestructura, el equipamiento y los servicios de la zona (PGDUDF: 2003). Sin embargo, también las delegaciones Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco han venido perdiendo población desde los años 80 y Coyoacán a partir de 1995. Además, el Bando dos, pretende contener el crecimiento urbano en el resto de las delegaciones y sobre suelo de conservación, que son las zonas donde se produce el oxígeno para la ciudad y donde se recarga el acuífero.

El Bando dos se impuso como instrumento de planeación urbana en el Distrito Federal a fuerza de no otorgar la factibilidad del servicio del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, fuera de las cuatro delegaciones centrales, con el objetivo de no permitir desarrollos inmobiliarios de alto impacto fuera de estas delegaciones. Sin embargo, en los hechos, el propio Instituto de Vivienda ha ampliado la zona de influencia a las delegaciones Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco, que están fuera del Bando dos, donde está construyendo junto con los desarrolladores privados una gran cantidad de vivienda. Sin decirlo, el Bando dos se amplió desde sus inicios a estas tres delegaciones adyacentes a la Ciudad Central. El Bando dos tiene la ventaja de que los desarrollos inmobiliarios que se propongan en cualquiera

[22] El Bando dos, se publicó con la finalidad de revertir el crecimiento desordenado de la Ciudad, a través de preservar el suelo de conservación –por ser vital para la recarga de los mantos acuíferos y la producción de oxígeno- y revertir el despoblamiento de la Ciudad Central, promoviendo aquí la densificación y restringiendo el crecimiento urbano en las delegaciones periféricas, consuelo de conservación, que integran el primero, segundo y tercer contornos.

de las cuatro delegaciones centrales tendrán la certeza de la factibilidad de los servicios y la seguridad de obtener la licencia de construcción.

Para hacer más segura esta posibilidad y como un incentivo para que los desarrolladores promovieran proyectos inmobiliarios de vivienda en la Ciudad Central, la publicación del Bando dos incluyó la creación de una ventanilla única en la SEDUVI, la que operaría a través de un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades (CUZUSEF). Esta ventanilla y su certificado buscaban resolver en 30 días hábiles, el problema de los largos y numerosos trámites que significa obtener la factibilidad de servicios, de vialidad y de impacto urbano y urbano ambiental, previos a la licencia de construcción. Sin embargo, en la práctica, los desarrolladores privados han encontrado que el trámite del CUZUSEF se convirtió en un trámite más, "*con tiempos promedio de obtención de 6 meses y, además, no eliminó los estudios de factibilidad de agua y de vialidad, ni los estudios de impacto ambiental"* (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure: 2005).

Algunos de los efectos que los desarrolladores privados han encontrado en la Ciudad Central –en particular la Desarrolladora Metropolitana S. A.– por la aplicación del Bando dos son:

i. La concentración de la oferta de vivienda nueva en las cuatro delegaciones centrales. En el año 2000, solo el 30% de la oferta privada de vivienda se concentraba en la Ciudad Central y para el segundo trimestre de este año, el 66% de la oferta total privada de vivienda se ubicaba en las delegaciones del bando dos. En el 2005, 72% de la nueva oferta que se ha generado, también se concentra en esa zona.

ii. El incremento del precio del suelo. En las cuatro delegaciones centrales –según datos de la desarrolladora DEMET–, el precio del suelo ha pasado de cerca de $1,590 /m2 en el año 2000 a $2,115 /m2 en 2001, $4410 /m2 en 2004, y $4850 /m2 para el primer semestre de 2005. El incremento ha sido del 205%. Este incremento en los precios del suelo responde a una drástica reducción del suelo urbanizado ofertable disponible y con factibilidad para el desarrollo de conjuntos habitacionales a sólo las cuatro delegaciones del Bando Dos.

iii. La disminución de la oferta de vivienda de interés social y popular y aumento de la oferta de vivienda media, es un efecto que está combinado con el incremento de la cantidad de créditos ejercidos por parte del Infonavit, las Sofoles y los bancos.

iv. Con la finalidad de contrarrestar el incremento de los precios del suelo y reducir el impacto en el precio de la vivienda, los desarrolladores privados han incrementado las densidades en los conjuntos habitacionales de Vivienda de Interés Social y Popular de 350 viv/ha en el 2000 a más de 650 viv/ha en los desarrollos actuales.

v. La reducción en las superficies de construcción de los departamentos de Vivienda de Interés Social y Popular, ha permitido a los desarrolladores privados incrementar la densidad y compensar parte del incremento del costo del suelo. En el segundo trimestre de 2001 el promedio de m2 construidos de las viviendas de interés social era de 57.6 m2. Actualmente la superficie de construcción de los departamentos de interés social se ha reducido a 51.12 m2 en promedio.

vi. El precio promedio de venta de la Vivienda de Interés Social y Popular ha crecido en el Distrito Federal debido al incremento en el precio del suelo, de los costos administrativos y logísticos, así como al incremento de los costos de la construcción por arriba de la inflación. Sin embargo, este crecimiento de los precios se ha contrarrestado –aunque no del todo– con el aumento en la densidad de los conjuntos habitacionales y la disminución de la superficie de la vivienda. Actualmente el precio promedio de la Vivienda de Interés Social[23] en la Ciudad Central de 405,708 pesos, sin cajón de estacionamiento.

vii. El efecto de la expulsión de la oferta de Vivienda de Interés Social a los municipios metropolitanos se puede atribuir al Bando dos en combinación con los esquemas de créditos del Infonavit. *"De 2001 a agosto de 2005, el Infonavit ha otorgado 83,225 créditos para nueva vivienda, con precios de 200 mil pesos en el 2001 a 256 mil pesos en el 2005, para trabajadores del Distrito Federal, los que han ejercido el crédito y comprado su casa en los municipios metropolitanos, por no*

[23] Para los desarrolladores y promotores privados esta vivienda es la que alcanza un precio máximo de 550 mil pesos.

existir en el Distrito Federal oferta de nueva vivienda con esos precios". (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure: 2005).

El éxito del Bando dos ha consistido en que lo que pretendía, lo logró. Pretendía reducir los desarrollos habitacionales en las delegaciones periféricas y en las zonas de suelo de conservación y propiciar el repoblamiento de la Ciudad Central, y lo ha logrado. Durante los años que lleva de vigencia, el Bando dos, se estima que han regresado a la Ciudad Central, más de 135,000 nuevos habitantes que están ocupando las 19,917 nuevas viviendas que se han comprado a los desarrolladores privados con créditos ejercidos a través de los diferentes Institutos y organismos que la financian y las 19,525 nuevas viviendas que ha producido el Instituto de vivienda del Distrito Federal, el INVI. Ver la tabla 2.5 en el capítulo II.

En suma, los efectos del Bando dos han contribuido de manera significativa a que los grandes ganadores de su aplicación hayan sido los propietarios del suelo, cuyos precios se han incrementado en un 205%. En contraparte, las familias que han comprado o han sido beneficiadas con una vivienda en la Ciudad Central, ahora viven en desarrollos y conjuntos habitacionales con inmejorable equipamiento, infraestructura y servicios. Lo negativo es que estos desarrollos y conjuntos habitacionales tienen densidades al doble de las que tenían en el 2000 y la superficie construida de los departamentos es menor y son mucho más caros.

Los objetivos del Bando dos han permeado, desde que éste se publicó, los programas de desarrollo urbano, con el argumento de que la ciudad llegó ya a límites preocupantes de agua y suelo susceptible de ser ocupado, por lo que no se permitirá la expansión de la ciudad en suelo de conservación y de recarga del acuífero. En este sentido, los programas de desarrollo incitan a los desarrolladores inmobiliarios para que dirijan sus proyectos inmobiliarios de conjuntos de vivienda a la redensificación y repoblamiento de las delegaciones de la Ciudad Central con el objetivo de lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento existentes en la zona. Sin embargo, no se prevé el crecimiento de la demanda de agua, electricidad, vialidad y transporte; tampoco se considera que las zonas más vulnerables se encuentran en el sur de la delegación Cuauhtémoc y en el norte de la

Benito Juárez, y el aumento de la densidad con edificios de vivienda, aumenta la probabilidad de un desastre en caso de sismo, por lo que debe tenerse especial cuidado para no llegar al grado de saturación de la infraestructura. Aunque en los hechos, como lo demuestran las estadísticas analizadas en el capitulo anterior, ya se está dando.

3.4. Programas Generales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal .

Los programas para el desarrollo urbano del Distrito Federal que a continuación se analizarán en su contenido general son el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2001-2006, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en sus versiones 1996 y 2003 y los Programas delegacionales de Desarrollo Urbano; de las normas establecidas se analiza la Norma 26 y el Bando dos y de los reglamentos el de construcciones para el Distrito Federal. Para las facilidades administrativas y las sanciones a las violaciones a la normatividad vigente se revisó el Código financiero del Distrito Federal y el Código penal, respectivamente.

3.4.1. Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2001-2006.

Como prioridad, el Programa General de Desarrollo, considera que es la Ciudad Central la zona en la que deberá privilegiarse el ordenamiento territorial. Los asentamientos populares de la periferia que se ubican en suelo urbano, serán apoyados por medio de la ampliación y mejoramiento de la vivienda en lotes familiares y la construcción del equipamiento necesario para la región. En las zonas ubicadas entre la Ciudad central y los asentamientos de la periferia, el criterio básico será el mantenimiento de la densidad actual.

El programa reconoce que es necesario incrementar la construcción de nueva vivienda para avanzar en la disminución del rezago habitacional que se acumula anualmente, reconoce además, que es necesario ampliar las acciones de vivienda para densificar las zonas que presentan condiciones favorables de habitabilidad. En este sentido, la política habitacional será el factor más importante para avanzar en el

ordenamiento de la ciudad, por lo que las acciones prioritarias en materia habitacional serán: la construcción de 20,000 nuevas viviendas anuales para familias de escasos recursos, en dos vertientes: la producción de nuevas viviendas en las delegaciones centrales o sustitución de las deterioradas y, la construcción o el mejoramiento de vivienda en lotes familiares; la acción directa del gobierno en las delegaciones centrales a través, principalmente, de su actuación en el terreno inmobiliario, la asignación de recursos fiscales suficientes, y en su caso, la obtención de recursos que se ajusten a las condiciones del programa y las características adecuadas de crédito; la reducción de costos y tiempos de producción a través de la modificación de los procedimientos administrativos y la incorporación de nuevos sistemas constructivos; el estímulo y promoción de la participación social; la asignación y distribución adecuada de la vivienda y los créditos para que lleguen efectivamente a las familias de más escasos recursos, estableciendo como criterios de prioridad el nivel de ingresos y habitar en condiciones de riesgo.

3.4.2. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 1996.

Este Programa General de Desarrollo Urbano, modificó algunas de las estrategias financieras y fiscales relacionadas con el problema de la vivienda, así como los mecanismos técnicos, jurídicos y sociales con la creación en 1998 del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI). Sin embargo, pese a la finalidad con que fue creado este instituto, en sus primeros tres años no logró abatir el déficit de nueva vivienda que hasta entonces se mantenía. En este sentido, se mantuvo el número de viviendas en condiciones de deterioro y de hacinamiento en las zonas más marginadas, además los programas implementados no lograron el objetivo de la densificación y el repoblamiento de la Ciudad Central. Este programa menciona, además, que a finales de la década de los 90, la escasez de espacios en la periferia para abrirse al desarrollo urbano provocó que el sector inmobiliario acordara con el Estado para ocupar los espacios baldíos en las áreas centrales de la ciudad que fueron desocupados a raíz de los sismos de 1985, y que, al mismo tiempo esta población que salió del centro de la ciudad consolidó los municipios metropolitanos

del Estado de México adyacentes al Distrito Federal y posteriormente los de la periferia. También dice, que en los años 50 comenzó el proceso de metropolización, con la urbanización y conurbación de los municipios de Tlalnepantla y Naucalpan, que se integraron a la ciudad como consecuencia del desarrollo industrial de la zona de Vallejo, y por el freno a la implantación de nuevas zonas industriales en el Distrito Federal. Este continuo proceso ha implicado el cambio de los usos del suelo agrícola y de reserva natural a urbano, así como la integración de un numero creciente de municipios mexiquenses a la ZMCM. De manera simultanea, se inició el despoblamiento y la desconcentración de actividades en la Ciudad Central. A partir de los años 60, las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo experimentaron una pérdida continua de población que se extendió a partir de los años 70 a la Venustiano Carranza y la Benito Juárez.

Registra este mismo programa general, que entre 1970 y 2000 la Ciudad Central perdió más de un millón de habitantes y poco más de 104 mil viviendas –las delegaciones Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco, también perdieron población a partir de 1980 y, más recientemente la delegación Coyoacán– al mismo tiempo, el parque habitacional creció en 300 mil unidades en el Primer Contorno. La consecuencia inmediata de este despoblamiento en las cuatro delegaciones de la Ciudad Central, fue que se sustituyeron los usos habitacionales e industriales originales, por otros de tipo comercial, de almacenaje o de servicios, más rentables al impulso de la terciarización de la economía. La población desplazada de estas áreas de la Ciudad ha constituido, junto con el crecimiento demográfico natural, el elemento dominante en el crecimiento urbano de la periferia de la Ciudad de México. El despoblamiento creó baldíos e inmuebles desocupados, subocupados o abandonados que fueron tomados para nuevas actividades, sobre todo informales y de calidad inferior a las iniciales, lo que modificó los patrones de utilización del suelo y la estructura urbana. El deterioro y abandono de la Ciudad Central ha sido uno de los problemas más graves del desarrollo urbano, porque se ha subutilizado su infraestructura, equipamiento y patrimonio cultural. Los factores a los que se atribuye el deterioro son el ambulantaje y la economía informal, que alejan la inversión, degradan la imagen urbana y propician la inseguridad; las fallas del mercado

inmobiliario, manifiestas en la existencia hasta principios de los años 90 de “rentas congeladas” que llevaron a la decadencia de muchos inmuebles; los problemas de propiedad en “manos muertas” y, en general, la indefinición de derechos de propiedad e invasiones de inmuebles; la falta de incentivos para promover la oferta de vivienda en arrendamiento y la poca información sobre el parque inmobiliario. Ver la tabla 3.1 en la pagina siguiente.

Tabla 3.1.

POBLACIÓN TOTAL DEL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIONES: 1995 - 2025

ESCENARIO ALTERNATIVO

CONTORNO / DELEGACIÓN			1995	2000	2003	2006	2010	2020	2025
DISTRITO FEDERAL		cantidad	**8,481,847**	**8,605,239**	**8,730,823**	**8,897,142**	**9,080,141**	**9,199,856**	**9,253,071**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	cantidad	374,692	360,478	358,542	364,745	373,279	383,620	388,898
		%	4.4	4.2	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2
	CUAUHTÉMOC	cantidad	535,120	516,255	515,123	526,662	542,346	560,190	569,332
		%	6.3	6.0	5.9	5.9	6.0	6.1	6.2
	M. HIDALGO	cantidad	365,318	352,640	357,582	367,783	377,431	388,828	394,655
		%	4.3	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2	4.3
	V. CARRANZA	cantidad	468,833	462,806	457,303	471,187	475,210	480,780	483,589
		%	5.5	5.4	5.2	5.3	5.2	5.2	5.2
	total ciudad central		**1,743,963**	**1,692,179**	**1,688,550**	**1,730,377**	**1,768,266**	**1,813,418**	**1,836,474**
		%	**20.6**	**19.7**	**19.3**	**19.4**	**19.5**	**19.7**	**19.8**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	cantidad	437,011	441,008	438,711	439,740	452,673	455,395	456,762
	COYOACAN	cantidad	696,754	640,423	638,346	641,218	646,303	650,772	652,119
	CUAJIMALPA DE M	cantidad	142,380	151,222	159,347	166,249	169,999	172,819	174,246
	GUSTAVO A. MAD	cantidad	1,212,239	1,235,542	1,234,059	1,233,689	1,261,134	1,264,878	1,266,754
	IZTACALCO	cantidad	413,755	411,321	411,713	414,060	427,235	430,317	431,867
	IZTAPALAPA	cantidad	1,699,181	1,773,343	1,822,738	1,866,280	1,900,641	1,924,689	1,936,827
	A. OBREGON	cantidad	682,937	687,020	696,336	704,726	716,631	723,749	727,334
	total primer contorno		**5,284,257**	**5,339,879**	**5,401,250**	**5,465,962**	**5,574,616**	**5,622,619**	**5,645,909**
		%	**62.3**	**62.1**	**61.9**	**61.4**	**61.4**	**61.1**	**61.0**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CON	cantidad	215,883	222,050	227,760	232,854	237,282	240,213	241,368
	TLÁHUAC	cantidad	257,118	302,790	323,881	342,393	351,094	357,878	358,093
	TLALPAN	cantidad	589,067	581,781	597,453	611,360	623,174	631,059	634,092
	XOCHIMILCO	cantidad	317,748	369,787	387,135	402,431	411,308	417,883	419,138
	total segundo contorno		**1,379,816**	**1,476,408**	**1,536,229**	**1,589,038**	**1,622,858**	**1,647,033**	**1,652,691**
		%	**16.3**	**17.2**	**17.6**	**17.9**	**17.9**	**17.9**	**17.9**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	cantidad	**73,811**	**96,773**	**104,794**	**111,765**	**114,401**	**116,786**	**117,997**
		%	**0.870**	**1.125**	**1.200**	**1.256**	**1.260**	**1.269**	**1.275**
			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

FUENTE: Elaboración propia con base en INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Aguascalientes, 2000; Instituto de Vivienda del DF 2001; CONAPO 1999, Poyecciones de población 2000-2025.

3.4.3. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: 2003.

Este programa, tiene la particularidad de haber incorporado las propuestas del Bando dos. Bando de carácter informativo que se convirtió en el ordenamiento oficial que ordenó, durante estos últimos cinco años, la Planeación Urbana en el Distrito Federal.

En este Programa General de Desarrollo Urbano, se clasifica al suelo del Distrito Federal en suelo urbano y suelo de conservación. Establece que el suelo urbano se encuentra con un alto grado de saturación con excepción de las áreas destinadas a parques y espacios abiertos, y que la existencia de áreas susceptibles para uso urbano dentro del Distrito Federal está limitada en el sur, surponiente y suroriente por ser suelo de conservación, por razones ambientales y de preservación ecológica. No existe, por tanto, posibilidad de crecer extensivamente, sino más bien de modo intensivo sobre la zona urbanizada actual, a través de la saturación de predios baldíos y densificación de áreas ocupadas.

Por esta razón la nueva vivienda que requiere el Distrito Federal debe ubicarse en los terrenos baldíos o subutilizados con infraestructura y servicios suficientes que potencian su utilización. Es el caso de las cuatro delegaciones de la Ciudad Central, con los argumentos del Bando dos. La producción de vivienda aquí, esta considerada en los programas correspondientes de cada una de las delegaciones del Distrito Federal y enfocada al reciclamiento del suelo urbano.

1. Unidades de Ordenamiento Territorial.

Con el propósito de contribuir a un crecimiento equilibrado y a una distribución territorial más equitativa y racional de los recursos de la Ciudad, el PGDUDF plantea la delimitación del Distrito Federal en cuatro unidades básicas de ordenamiento del territorio considerando los límites político-administrativos de las delegaciones. Los contornos se corresponden exclusivamente con la agrupación de delegaciones y sus perímetros, sin considerar demasiado las características medio-ambientales, ni que las condiciones y problemática sean semejantes en algunas delegaciones. Estas Unidades básicas de Ordenamiento Territorial, también llamados contornos son:

Ciudad Central, formada con las delegaciones centrales Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Primer Contorno, formado con las delegaciones Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa.

Segundo Contorno, formado con las delegaciones Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

Tercer Contorno, integrado sólo con la delegación Milpa Alta.

Para la delimitación de estas Unidades de Ordenamiento Territorial, también llamados **contornos**, el PGDU del Distrito Federal consideró únicamente los límites político-administrativos de las delegaciones. Sin embargo, dentro de cada una de las delegaciones existen micro regiones que por su diversidad requieren de políticas diferenciadas, que no existen, por lo que es necesaria crearlas e introducirlas a los programas delegacionales correspondientes para su debida aplicación y observación. Además, dentro de cada delegación existen áreas naturales que resulta indispensable proteger y zonas urbanizadas como colonias, barrios y centros de barrios que cuentan con la infraestructura y equipamiento suficientes y no están completamente consolidadas, por lo que son susceptibles de densificación al estar en posibilidades de recibir conjuntos habitacionales y desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social y popular.

2. La Ciudad Central del Distrito Federal.

La Ciudad Central integrada por las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, contiene el Centro Histórico –lugar donde se da la mayor concentración de actividades comerciales, culturales y sitios patrimoniales, del país–. Contiene, además, los recintos del poder y la mayor concentración de monumentos históricos y edificios arquitectónicos catalogados, que forman un conjunto de gran valor formal. Esto le ha permitido a la Ciudad de México el reconocimiento como patrimonio de la humanidad.

La Ciudad Central concentra el 60% de las 154 estaciones del STCM; soporta el 37% de los desplazamientos vehiculares debido a la existencia de la red vial primaria; cuenta con el 40% de todo el equipamiento público de salud, y atiende al 29% de toda la matrícula a nivel de educación básica. Además, el 100% de las viviendas disponen de agua entubada, drenaje y energía eléctrica. (Laura I. Castillo; SEDUVI: 2005.)

Es en la Ciudad Central, donde se considera prioritario generar mecanismos para redensificar los espacios con potencial reciclando los inmuebles desocupados o subocupados para promover proyectos productivos no contaminantes y con poco consumo de agua y, de vivienda de interés social y popular. Esto lleva implícito, revertir el despoblamiento de las áreas urbanas de la Ciudad Central; aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada por décadas, y recuperar la función social habitacional a través del arraigo de la población. Sin embargo, antes de aumentar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo –COS y CUS– como medidas para la reconversión y el reciclamiento del suelo urbano, deben considerarse el grado de saturación de la infraestructura, las variables de vulnerabilidad, las condiciones físicas del suelo y las características actuales del parque habitacional.

El propósito de retener a la población residente en la Ciudad Central, además de la fundamentación pragmática de evitar grandes desplazamientos de la población y de aprovechar la inversión social acumulada en la zona, tiene que ver con la necesidad de mantener la diversidad de usos del suelo y la heterogeneidad de los estratos sociales, lo que implica propiciar la diversidad y el enriquecimiento cultural mediante la interacción social, resultante de las diversas formas de apropiación del espacio urbano.

3. Acceso equitativo a la vivienda.

La significativa reducción de la participación del Estado en el apoyo para la adquisición de reservas territoriales y Vivienda de Interés Social, así como el paulatino abandono del carácter social de los organismos oficiales de vivienda para

convertirse en organismos financieros de créditos hipotecarios que apoyan a la población con capacidad de pago, ha derivado en el aumento drástico del déficit de vivienda y en el deterioro progresivo de las condiciones habitacionales de amplios sectores de la población, resultando afectadas las familias de más bajos ingresos, al no ser consideradas sujetos de crédito.

En el Distrito Federal, las políticas emprendidas en materia de dotación de vivienda social se han enfrentado a problemas relacionados con el abandono de la responsabilidad de las instituciones públicas, reducción de los subsidios, inexistente oferta de suelo servido, y limitada producción de vivienda en renta, que sumado a la especulación inmobiliaria han generado un crecimiento territorial desordenado y en áreas no aptas para el uso habitacional. Como resultado de este patrón se generan complejos procesos de segregación social, ocupación masiva de suelo para la vivienda en áreas no aptas, que provocan informalidad, riesgo, deterioro de los recursos naturales y, por otro lado, un proceso de despoblamiento y deterioro de las áreas centrales subutilizando el capital urbano acumulado durante décadas.

La actual política habitacional del Gobierno del Distrito Federal, esta de acuerdo con las líneas de desarrollo urbano mediante la acción corresponsable de los gobiernos local y federal, los desarrolladores inmobiliarios privados y las organizaciones sociales vinculadas con el sector de la vivienda. Es fundamental y prioritario, abatir el déficit acumulado de 300 mil viviendas y responder a las necesidades futuras que, se calcula, ascienden a un promedio anual de 32 mil.

Considerando que la ciudad llegó ya a límites preocupantes de agua y suelo susceptible de ser ocupado, el actual Programa General de Desarrollo Urbano propone que los proyectos de vivienda deben diversificarse y encontrar alternativas de construcción. En este sentido, considera que es indispensable que los programas de vivienda en conjunto se dirijan a la redensificación y repoblamiento de las delegaciones de la Ciudad Central y hacia aquellas áreas con factibilidad de servicios y equipamiento, con el objeto de optimizar la utilización del suelo y lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento acumulados. Además, los gobiernos locales a su vez, deben promover la producción de vivienda a través de

mecanismos que faciliten y reduzcan los trámites, y a la vez otorguen incentivos y subsidios para la construcción de vivienda social. Deben, además, articular los programas de vivienda con las estrategias de desarrollo social, urbano y ambiental, así como ofrecer alternativas con programas especiales a los grupos vulnerables. Debe continuar el programa institucional dirigido a la población de escasos recursos económicos generando anualmente un mínimo de 20 mil nuevas viviendas.

El Programa propone, también, que para satisfacer la necesidad de vivienda de los sectores sociales con ingresos menores a los tres y medio salarios mínimos, es indispensable crear la reserva de suelo urbano en zonas aptas, establecer acuerdos y convenios de colaboración con los organismos institucionales de vivienda, reducir los tiempos de tramitación para la construcción y otorgamiento de vivienda, establecer nuevos mecanismos y modalidades de financiamiento, y contar con reglas claras respecto de la participación de las organizaciones sociales en la gestión y producción de la vivienda social.

4. Estrategias del Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

El actual PGDUDF-2003, establece que las estrategias para lograr el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en el Distrito Federal, deberán centrarse en impulsar a la vivienda como factor de desarrollo social, y de ordenamiento del territorio, garantizando que la gente de bajos recursos pueda acceder a una vivienda digna mediante créditos accesibles a sus posibilidades de pago; frenar la expansión urbana a través de la vinculación de la producción de vivienda con los programas de desarrollo urbano; evitar que se siga vaciando la Ciudad Central; atender situaciones de vulnerabilidad; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente; fomentar la participación concertada de las diversas dependencias del gobierno que intervienen en las gestiones.

Enfatiza, además, en que se deberán otorgar facilidades administrativas y apoyos sociales a través de la Coordinación institucional con el fin de simplificar trámites y reducir tiempos de gestión para permisos, licencias, registros y créditos; fomentar y fortalecer los espacios de participación ciudadana; establecer acuerdos y

convenios con los organismos nacionales de vivienda con el fin de incrementar la producción de vivienda en la ciudad en el marco de la política de desarrollo urbano establecida; impulsar el uso de tecnologías alternativas para la producción de vivienda aprovechando los avances en diseño arquitectónico, tecnología de construcción, uso de materiales, accesorios y servicios, derivados de experiencias de las instituciones públicas, privadas, académicas, sociales y de otras ciudades que enfrentan problemas similares, y cuyas soluciones pueden ser aplicables al diseño de nuestras viviendas y conjuntos habitacionales, tendientes a mejorar las condiciones ambientales y el contexto urbano, cuyo costo y calidad respondan a las necesidades de la población. También, deberán promocionarse esquemas de financiamiento y programas de crédito para la compra de materiales, con el fin de superar el impacto creciente de los costos de los materiales para vivienda que afectan particularmente a los autoconstructores y autogestores, que incluya a los grupos de escasos recursos y a los sectores más vulnerables de la población con igualdad de oportunidades, utilizando el cofinanciamiento y la participación de otros agentes financieros.

La estrategia general que este Programa propone para hacerse de reservas territoriales en el Distrito Federal consiste en maximizar el beneficio social de la reserva y crear una nueva reserva territorial para el mediano y largo plazo de acuerdo con las características del poblamiento. Para hacer estas reservas operativas, deben integrarse en una política de suelo que, junto con la aplicación de la normatividad de usos del suelo, genere instrumentos de fomento que permitan el aprovechamiento y eviten el deterioro del patrimonio inmobiliario. Será necesario, entonces, integrar programas como el de fomentar el desarrollo de los lotes baldíos existentes al interior de la ciudad con el propósito de generar oferta legal de suelo con equipamiento y servicios en zonas adecuadas para el poblamiento a costos accesibles para la población de menores ingresos; programas para constituir reserva territorial a partir de la utilización de inmuebles reconstruidos y su reciclamiento, a fin de contar con una oferta amplia de inmuebles y usos, adecuada a los requerimientos de los diversos mercados. Será necesario también, revisar y en su caso modificar los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano a fin de permitir la

densificación a través de mayor altura en los inmuebles, incluyendo los de uso habitacional con vivienda de interés social en la Ciudad Central. Con esto, será posible lograr el óptimo ordenamiento territorial y aprovechamiento del suelo.

3.4.4. Programas delegacionales de Desarrollo Urbano.

En 1990, el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, consideraba que la superficie baldía neta interior, susceptible de un programa de saturación en el Distrito Federal era de 5,802 has, equivalentes al 8.9% de su superficie urbana, estimada en 64,499 has. Sin embargo, para el 2000 de acuerdo con los programas delegacionales de desarrollo urbano dicha superficie disminuyó a 2,064 has, 3% de la superficie urbana. El 80.6% de ésta superficie, 1,664 has, se localizaba en las delegaciones del segundo y tercer contorno; mientras que el 19.4% restante, 400 has, se localizaba en la Ciudad Central. No obstante, la superficie baldía susceptible de un programa de saturación urbana aumenta si se considera el potencial de reciclamiento de las zonas consolidadas.

El numero de predios en el centro, era de 1,077 en el año 2000, mientras que en la periferia era de 951. Sin embargo, las dimensiones de los mismos eran 5 veces mayores en la periferia que en el centro. En promedio los predios localizados en el centro tenían 0.47 has y en la periferia 2.2 has. El 63.8% de la superficie de las reservas se localizaba en el segundo contorno con solo el 24.8% del total de los predios. Iztapalapa concentraba el 45% de la reserva de suelo con 1,202 has.

Con relación al valor del suelo, el valor de los predios ubicados en el centro triplicaba al valor de los predios periféricos. Por esta razón, no sorprende que del año 2001 al 2005 se produjeran en la Ciudad Central menos de la mitad del total de las nuevas viviendas que se produjeron en sólo cuatro de las delegaciones del primer contorno –en la Gustavo A. Madero 14,202; en Azcapotzalco 20,091; en Iztapalapa 22,246 y en Coyoacán 12,128–. Mientras que en la Ciudad Central se produjeron 39,442 nuevas viviendas, en sólo estas cuatro delegaciones del Primer Contorno, mencionadas, se produjeron 68,667 nuevas viviendas, es decir, existe una

proporción de 4 a 7. Por cada 4 nuevas viviendas que se produjeron en la Ciudad Central, se produjeron 7 en el Primer Contorno. Ver tabla 2.5 en el capítulo II.

La mayor cantidad de predios baldíos se localizaba en las delegaciones del Primer Contorno, las que concentraban el 44.4% del total, destacando Coyoacán con 10.6% e Iztapalapa con el 16%. Seguía en importancia la Ciudad Central con el 26.3% del número de predios, encabezando la delegación Cuauhtémoc con el 14.1% del total. El acceso al suelo urbano es un asunto prioritario, ya que se trata de un recurso limitado, lo mismo dentro que fuera de la estructura urbana, cuya escasez tiende a elevar los precios y afectar el medio ambiente.

3.5. Reglamento de construcciones para el Distrito Federal.

Las restricciones para la construcción o para el uso de suelo en lugares o en predios específicos que establecen los Programas –General y delegacionales– de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, quedan establecidos en los permisos, licencias de construcción especial, constancias de alineamiento, de número oficial y certificados que expide la administración.

i. De las manifestaciones de construcción.

El actual reglamento de construcción, establece tres tipo de modalidades para la manifestación de construcción. La manifestación tipo A es para la construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m2 en dos niveles, construidos en un predio con frente mínimo de 6 m; para la ampliación de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m2 construidos en dos niveles, y para la reparación o modificación de una vivienda. La manifestación de construcción tipo B, es para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 construidos o hasta 10,000 m2 con uso habitacional, y la manifestación de construcción tipo C, es utilizada cuando la construcción requiere de dictamen de impacto urbano-ambiental. La manifestación de construcción debe presentarse en la Delegación donde se ubique la obra.

En los casos de manifestaciones de construcción tipos B y C que requieran la instalación o modificación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje, deben realizarse como requisito indispensable, estudios de impacto urbano-ambiental. Es el caso de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas.

Cuando la obra por realizar se trate de vivienda de interés social o popular que forme parte de los programas promovidos por el INVI, la manifestación de construcción se presentará ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Además, cuando la obra este ubicada en zonas de conservación del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, se requerirá de dictamen técnico de la SEDUVI, el visto bueno del INBA y la licencia del INAH, según corresponda.

El tiempo de vigencia del registro de manifestación de construcción será de un año para las manifestaciones de tipo A; para la manifestación de construcción tipo B y C, un año para las construcciones hasta de 300 m2, dos años para la construcción de obras de 300 a 1000 m2 y, tres años para la construcción de obras de más de 1000 m2. El reglamento especifica, además, que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial para las construcciones que se deriven del programa de mejoramiento en lote familiar, para la construcción de vivienda de interés social y popular, ni tampoco para los programas de vivienda promovidos por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Como medida para la preservación y conservación del Medio Ambiente, cuando la construcción afecte zonas arboladas, deberán establecerse las condiciones mediante las cuales se llevará a cabo la reposición de los árboles que se dañen o destruyan. El reglamento también establece que las viviendas con menos de 45 m2 construidos, cuando menos deben tener un excusado, una regadera y un lavabo, fregadero o lavadero. Las viviendas con superficie de 45 m2 construidos, o más, contarán cuando menos con un baño provisto de excusado, regadera y lavabo, así como de lavadero y fregadero.

ii. De la seguridad estructural y del diseño de las cimentaciones.

Las construcciones del Distrito Federal se clasifican en los grupos A y B. El grupo A, incluye construcciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, éstas son: hospitales, escuelas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, centrales eléctricas, de telecomunicaciones, estadios, museos, etc. El grupo B, incluye viviendas, oficinas, locales comerciales, hoteles y construcciones de más de 30 m. de altura o más de 6,000 m2 de área construida ubicadas en las zonas I y II, y construcciones de más de 15 m. de altura o más de 3,000 m2 de área construida, ubicadas en la zona III.

Para el diseño de la cimentación de las construcciones, el Distrito Federal se divide en tres zonas, en función de los tipos de suelo existentes: Zona I. Lomas, formadas por rocas o suelos generalmente firmes que fueron depositados fuera del ambiente lacustre, pero en los que pueden existir depósitos arenosos en estado suelto o cohesivos relativamente blandos; Zona II. De transición, en la que los depósitos profundos se encuentran a 20 m. de profundidad, o menos, y Zona III. Lacustre, integrada por potentes depósitos de arcilla altamente comprensible, separados por capas arenosas con alto contenido de limo o arcilla.

En resumen, el reglamento de construcción establece que no se requiere manifestación ni licencia de construcción para las construcciones que se deriven del programa de mejoramiento en lote familiar, ni para la construcción de vivienda de interés social y popular, ni tampoco para los programas de vivienda promovidos por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Estas medidas, sin duda, reducen los tiempos de gestión y tramitología, con lo que ayudan a bajar los costos de la vivienda de interés social y la hacen más accesible para la población de bajos recursos.

3.6. Norma 26.

La Norma 26, se creó con la finalidad de facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en las delegaciones centrales que tengan zonas habitacionales y centros de barrio con potencial de reciclamiento señaladas en los Programas Delegacionales.

Para el Registro de Manifestación de Construcción, previa a la autorización de los proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social y popular, el solicitante y el Director Responsable de Obra deben acreditar que el precio de venta de la Vivienda de Interés Social no exceda el valor que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo del Distrito Federal anualizado, cantidad equivalente a 258,693.75 pesos y para la Vivienda Popular, el precio máximo de venta no deberá exceder el valor que resulte de multiplicar por 30 el salario mínimo anualizado, cantidad equivalente a 517,387.50 pesos.

Para los proyectos de vivienda que se desarrollen dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico, el precio máximo, de estas viviendas, podrá ser de hasta 236 veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal –334,530 pesos– incluyendo los acabados con los que se entregarán. Sin embargo, en estos precios no se hace mención al cajón de estacionamiento, que al incluirlo, el precio de la vivienda se incrementa entre 50 mil y 60 mil pesos, dependiendo de la zona.

La Norma 26, con la actual modificación, establece que el porcentaje de cajones de estacionamiento en conjuntos habitacionales será como mínimo del 30% en la Vivienda de Interés Social, y del 60 en la Vivienda Popular, y el coeficiente de ocupación del suelo, en ningún caso será mayor al 80% en conjuntos habitacionales de menos de 60 viviendas y del 75% para conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas.

Las colonias en las que será aplicable esta norma deben potenciar la disponibilidad de los servicios básicos, concentrar vivienda en hacinamiento y con alto grado de deterioro, que cuenten con reserva de suelo urbanizado o inmuebles desocupados o subutilizados.

Los proyectos para desarrollos de Vivienda de Interés Social y Popular que se proyecten en estas zonas y que cumplan con la normatividad vigente, podrán construir edificios que consten de planta baja más cinco niveles exceptuando la instalación de elevador, dentro de la Ciudad Central; edificios que consten de planta baja más cuatro niveles, dentro del primer contorno –específicamente en las delegaciones Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco– y edificios que consten

de planta baja más tres niveles, en el segundo contorno. En todos los proyectos que aplique la norma, ésta no los exenta de la necesidad de realizar los estudios de impacto urbano y ambiental que el proyecto requiera. Las sanciones procedentes para quienes pretendan obtener beneficios de esta Norma sin cumplir con ella, incluyendo a los Directores Responsables de Obra (DRO), están contenidas en los artículos 310 y 329 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.

Los desarrolladores privados han abusado de la Norma 26, al producir desarrollos de vivienda que aparentan ser de interés social y popular, más cuando estos han logrado la aprobación de la SEDUVI, introducen en los mismos desarrollos acabados finales y cajones de estacionamiento que encarecen las viviendas y las hacen inaccesibles para la población de bajos ingresos, por lo que dejan de ser desarrollos de viviendas de interés social. Esto ha ocasionado que recientemente se hayan introducido modificaciones a esta norma. Entre las modificaciones, se ha incluido la responsabilidad de un Director Responsable de Obra (DRO) que dé certeza de que las viviendas que se vayan a realizar estén dentro del valor que la Norma 26 establece como vivienda de interés social, y los cajones de estacionamiento deberán ser cuando menos del 30% de las viviendas. Sin embargo, los beneficios que estas modificaciones a la norma 26 habrán de traer parece indicar que están más a favor de los desarrolladores privados, justificándoles de esta manera lo que en la práctica ya venían realizando en sus desarrollos inmobiliarios.

Dentro de estas modificaciones a la Norma, la relacionada con el precio mínimo de las viviendas populares –30 salarios mínimos anuales, equivalente a 517,387.50 pesos, sin cajón de estacionamiento– se adecua más al precio que los desarrolladores privados ya manejan desde hace algunos años como la vivienda de interés social producida por ellos mismos. Ver tabla 1.1 en el capítulo I.

3.7. Facilidades administrativas para la producción de vivienda en la Ciudad Central.

La actual administración del Gobierno del Distrito Federal, ha venido aplicando diversos esquemas financieros y facilidades administrativas que están suscritas en la

normatividad vigente con lo que se pretende promover el desarrollo y la inversión inmobiliaria en las cuatro delegaciones centrales. Además, como medida para incentivar la producción de vivienda de interés social y popular, desde el comienzo de la presente administración local, se han aplicado diversos esquemas financieros y facilidades administrativas que promueven la inversión y el desarrollo inmobiliario en las delegaciones de la Ciudad Central, con la finalidad de atenuar el despoblamiento y contribuir a la redensificación y el repoblamiento de la Ciudad Central. Estas facilidades administrativas se encuentran establecidas en los diferentes documentos normativos, de la planeación territorial, que para su cumplimiento, utilización y aprovechamiento ha expedido el Gobierno del Distrito Federal.

3.8. El Código Financiero del Distrito Federal.

El Código Financiero vigente, en sus artículos 292, 305 y 308, permite reducciones en el pago por derechos, equivalentes al 80% y 100% dirigidos a organismos descentralizados, fideicomisos y promotores públicos, sociales y privados que desarrollen programas de Vivienda de Interés Social y Popular en las delegaciones de la Ciudad Central, que acerquen los asentamientos humanos a los servicios básicos, además de ampliar el acceso a la vivienda a las familias con menores ingresos. En el artículo 502, contempla subsidios al impuesto predial, a las manifestaciones de construcción y a la adquisición de inmuebles, entre otros.

De igual manera, se otorgan reducciones del 100% y 50% en los pagos por suministro de agua, manifestaciones de construcción y adquisición de inmuebles, para quienes desarrollen proyectos de tipo comercial, turísticos y de servicios en el Centro Histórico. Los subsidios son aplicables en todo el proceso; desde la adquisición del suelo, hasta la construcción de la vivienda. Asimismo, a los desarrolladores que inviertan en la construcción y/o remodelación de inmuebles localizados en los corredores integrales de comercio y servicios en Paseo de la Reforma, Alameda-Centro Histórico y Catedral Metropolitana-Basílica de Guadalupe, se les exonera del pago de contribuciones hasta del 100%.

Estos incentivos fiscales, y facilidades administrativas, llevan la finalidad de acercar la población a los servicios básicos y la infraestructura, además de ampliar el acceso a la vivienda a las familias que menos tienen, con lo que se pretende lograr una más equitativa distribución de los beneficios de la ciudad hacia los sectores con ingresos más bajos.

3.9. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ha otorgado durante la presente administración 3,928 constancias para reducciones fiscales a desarrollos habitacionales que corresponden a 191,440 nuevas viviendas. Del total de estas constancias, 194 corresponden a desarrollos inmobiliarios que se encuentran dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico con 10,670 viviendas autorizadas. De este total de reducciones fiscales otorgadas, el 75% se refiere a la actualización de constancias de desarrollos inmobiliarios que se vienen construyendo desde el 2001, y el 25% restante se otorgaron a nuevos proyectos.

En apoyo a la política de suelo establecida por el Gobierno del Distrito Federal, la SEDUVI ha orientado la estrategia de vivienda, al otorgar certeza jurídica a los sectores social y privado para aprovechar el hábitat construido. Durante lo que va de la presente administración, se le ha dado prioridad al trámite para edificación de conjuntos de hasta 200 viviendas de interés social y popular, en las delegaciones de la Ciudad Central, que no excedan los 10,000 m2 de construcción, a través de la ventanilla única de la SEDUVI.

Desde que se diseñó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades (CUZUSEF) a la fecha, se han emitido 8,142 certificados para dictaminar 140,280 viviendas factibles en toda la ciudad, de las cuales 109,470 –el 78%– fueron autorizadas para la zona del Bando dos. (Laura I. Castillo, SEDUVI: informe 2005.)

3.10. La revolución administrativa.

La llamada revolución administrativa lanzada en los primeros meses de este año, significó para el caso del desarrollo urbano y la vivienda, la modificación de doce de los 13 instrumentos jurídicos que norman estas materias en el Distrito Federal. Estas modificaciones al marco jurídico fueron muchas y todas importantes, pero para el caso de los desarrolladores inmobiliarios y promotores privados de conjuntos habitacionales, como DEMET S. A., las sustanciales son:

- El nuevo esquema de manifestaciones de construcción tipo A, B y C, y licencias especiales.
- Los nuevos estudios que integran el impacto urbano y ambiental.
- La eliminación del estudio de impacto ambiental para todos los casos de proyectos de vivienda no mayores de 200 viviendas o 10,000 m2 de construcción.
- Las nuevas obligaciones de donación para el caso de fusiones, subdivisiones y relotificaciones para predios de más de 5,000 m2 y desarrollos no mayores de 200 viviendas o 10,000 m2 de construcción.
- El cambio de la licencia de construcción por la manifestación de construcción para todos los proyectos de vivienda.
- Las responsabilidades que asumen en estas manifestaciones los Directores Responsables de Obra y los propietarios.
- Los nuevos certificados de uso del suelo y factibilidad a través del Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal.

Sin embargo, continúan faltando algunas modificaciones necesarias como son:

- Instrumentación del Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal para el resto de las delegaciones.
- Establecer los requisitos para la obtención de las constancias de reducción fiscal acordes con el espíritu de la revolución administrativa: simplificación, agilidad y responsabilidad.

- Normar criterios de dictaminación de sitios patrimoniales sobre proyectos en zonas patrimoniales.
- Definición del informe preliminar y los alcances de los estudios de impacto urbano ambiental.
- Normar los tiempos de respuesta y requisitos de otras instancias que participan algunos casos de desarrollos que involucran al STCM (metro), PEMEX, Aeronáutica civil, etc.
- Homologar los precios máximos de las vivienda de interés social y popular con los esquemas de crédito del Infonavit, Fovissste y SHF, para aprovechar la máxima capacidad de crédito, reducir los enganches y transparentar los precios.
- Ampliar la convocatoria para la revisión de las normas técnicas del reglamento de construcciones para el DF con la participación de los desarrolladores de vivienda, con la finalidad de evaluar los posibles incrementos en el costo de las viviendas, particularmente las de interés social, que dichas normas puedan implicar.

Capítulo IV.

CARACTERÍSTICAS DE LA PRODUCCIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL. 2001 – 2005.

4.1. Tipos de oferta de vivienda en la Ciudad Central.

Aún sigue teniendo vigencia la definición de vivienda de interés social, como la vivienda que se financia con una “tasa de interés social”, debido a que tanto las instituciones federales como las privadas que financian vivienda continúan con la política de financiar vivienda con tasas de interés preferenciales, que son tasas de interés más bajas que la tasa de interés comercial. Sin embargo, lo hacen con muchas reservas.

Por otra parte, los desarrolladores y promotores privados definen a la vivienda de interés social en función del monto del financiamiento que otorgan las instituciones financieras de vivienda del gobierno federal, a sus derechohabientes, en particular el Infonavit.

Más de la mitad de la vivienda que actualmente se está produciendo en la Ciudad Central, es vivienda de tipo Media, y poco menos de la tercera parte es vivienda social y económica, que para nuestro análisis, estos últimos dos tipos de vivienda los podemos agrupar en la vivienda de interés social. En gran medida, la disminución de la oferta de Vivienda de Interés Social y Popular y el aumento de la oferta de vivienda Media, en la Ciudad Central, es un efecto del Bando dos combinado con el incremento de los créditos por parte del INFONAVIT, las Sofoles y la Banca privada. La política restrictiva del Bando dos ha ocasionado que partir del 2002 se haya incrementado la producción de vivienda en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal.

Según datos de la Desarrolladora Metropolitana, DEMET S. A., “*en el primer trimestre de 2000 existía, en la Ciudad Central, una oferta de los desarrolladores privados de 18,638 viviendas, de las cuales 15,526 eran vivienda de interés social y popular, y 3,112 vivienda media; para el cuarto trimestre de 2002 la oferta había descendido a 11,335 viviendas con 8,306 de interés social y popular, y 3,029 de vivienda media. La disminución había afectado a la vivienda de interés social con un 46% de decremento. Para diciembre de 2003 la oferta se había prácticamente recuperado, con 15,202 viviendas. Sin embargo la recuperación fue con vivienda media, cuya oferta alcanzaba 6,565 viviendas, mientras que la vivienda de interés*

social y popular tenía una oferta de 8,637 viviendas. En el último año y medio, la oferta se ha disparado a 28,915 viviendas, pero la oferta de vivienda de interés social y popular se ha mantenido prácticamente igual con 9,692 viviendas. El crecimiento espectacular ha sido en vivienda media con un incremento de casi 200%" (Arq. Pablo Benlliure, DEMET; 2005).

En este sentido, analizando la oferta de vivienda que publica el Infonavit en su portal: www.micasa.gob.mx, encontramos que el 56.7 % de los desarrollos son de vivienda media –más de la mitad– con un promedio de superficie de construcción de 68.66 m2; el 28.3% son de vivienda económica –poco más de la cuarta parte–, con 51.12 m2 de superficie construida en promedio y, sólo el 6.7% son de vivienda social con promedio de 42.15 m2 de superficie construida. Ver tabla 4.1.

Tabla 4.1 **RANGOS DE LA OFERTA DE VIVIENDA DE LOS DESARROLLADORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL**

PSV 2001-2006			OFERTA *		PROMEDIOS						
Tipo de vivienda	Área (M2)	Ingreso smm	desarrollos privados	%	Precio			Tamaño			Precio / M2
					media	mediana	desvn. Std.	media	mediana	desvn. Std.	
Básica **	< 30	< de 3	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
Social **	31 a 45	3 a 5	**17**	**6.7**	382,138.20	370,000.00	62,627.96	42.15	43.07	2.62	9,066.40
Económica **	46 a 55	5 a 10	**72**	**28.3**	405,708.59	390,537.38	81,303.34	51.12	51.29	2.79	7,936.40
Media	56 a 100	> 10	**144**	**56.7**	646,661.51	530,520.62	281,552.87	68.66	64.67	11.03	9,417.86
Media alta	101 a 200	> 10	20	7.9	1,459,055.67	1,597,082.34	288,341.69	123.22	117.33	16.65	11,841.06
Residencial ***	> 200	> 10	1	0.4							
			254	**100.0**							

* Corresponde al número de desarrolllos privados de vivienda en la Ciudad Central, que se ofertaron a través del Infonavit en el portal www.micasa.gob.mx, en julio de 2005.
** Este es el rango de la Vivienda de Interés Social (VIS) y Popular
*** La vivienda residencial no se publica en la página de micasa.gob, por lo que este porcentaje no es representativo
FUENTE: micasa.gob.mx. Oferta del mes de julio de 2005

Considerando la tipología de vivienda que se establece en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 del actual Gobierno Federal, es posible ubicar a la vivienda de interés social dentro de un grupo que se integra con la vivienda Económica más la vivienda Social y cuya superficie construida, en el mejor de los casos, no es mayor a los 55 m2, distribuidos, en promedio, en dos recamaras, sala-comedor, cocina, un baño completo y cuarto de servicio. Sin embargo, acumulando los porcentajes –el de la vivienda Económica y el de la vivienda Social– se llega a tener una oferta máxima, de vivienda de interés social, del 35.0 %, lo que representa poco más de la tercera parte.

Por otro lado, la vivienda pública la definen los desarrolladores privados en función del monto del financiamiento que otorgan los organismos federales, principalmente el Infonavit, definición que contrasta con la definición de la vivienda pública del Distrito Federal, la que se define como lo establece la Ley de Vivienda del Distrito Federal. Esta vivienda se produce a través del Instituto de Vivienda (INVI) a solicitud y gestión de la población interesada, tal como se establece en la misma Ley y en el decreto de creación del propio Instituto.

Los desarrolladores privados definen a la vivienda de interés social en función del monto máximo que financia el Infonavit. Para el caso de la Ciudad de México, de manera tradicional, el Infonavit financia para Vivienda de Interés Social hasta 350 smm (salarios mínimos mensual), que actualmente equivalen a 497,952 pesos, sin cajón de estacionamiento. Incluido éste último o la parte proporcional del cajón, los desarrolladores privados cierran en 550 mil pesos, el precio máximo para la vivienda de interés social, es decir, para ellos todas las viviendas ofertadas que tienen un precio de venta menor a 550 mil pesos son viviendas de interés social y popular, como puede apreciarse en la tabla 1.1 en el primer capítulo del presente trabajo; y de 550 mil pesos y hasta dos millones, la vivienda ofertada se sitúa en el rango de la vivienda media, y de 2 millones hacia arriba se trata de oferta de vivienda media alta y residencial. (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure, subdirector de Planeación Urbana de DEMET S. A.: 2005).

Como ya sabemos, en la Ciudad Central del distrito Federal, la única oferta de vivienda que existe, es la de los promotores y desarrolladores privados que producen vivienda en competencia con ellos mismos. La vivienda pública que produce el Gobierno del Distrito Federal a través del INVI, no puede considerarse oferta porque no se inscribe dentro del mercado abierto de vivienda, sino que desde que se empieza a producir ya tiene el destinatario que la habrá de ocupar. Es decir, la vivienda pública se produce sólo a través de la solicitud de mismo beneficiario.

4.1.1. Oferta de vivienda de los desarrolladores privados.

La oferta de vivienda por parte de los promotores y desarrolladores privados se compone de toda la vivienda nueva que se está produciendo en desarrollos inmobiliarios o en conjuntos habitacionales que está a la venta al público y abierta a la competencia. Frecuentemente, los desarrolladores privados empiezan a ofertar sus conjuntos habitacionales mucho antes de que empiece la construcción del propio conjunto. A estas ventas anticipadas, les llaman preventa, y terminan de vender cuando el conjunto ya se ha terminado de construir. Ver la tabla resumen 4.2 en la página siguiente y de la 4.3 a la 4.6 en el anexo II para ver las tablas completas.

Es práctica normal en los desarrollos privados que la vivienda se venda mucho antes de que el comprador ejerza el crédito, incluso, pueden pasar hasta seis meses entre la venta de la vivienda y el ejercicio del crédito. La gente llega al conjunto habitacional y aparta su departamento con un enganche y posteriormente inicia la gestión del crédito. Sin embargo, para los desarrolladores privados, la venta se realiza hasta que la institución financiera otorga el crédito al solicitante y pueda realizarse la titulación del departamento. "*Entonces, la venta se realiza efectivamente, cuando se concluye con la titulación*" (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure; DEMET S. A.: 2005).

Tabla 4.2 **RESUMEN DE LA OFERTA DE VIVIENDA** DE LOS PROMOTORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL**

TIPO DE VIVIENDA***	DELEGACIÓN	COLONIA / DIRECCIÓN	PRECIO ESTIMADO* ($)	SUP DE CONST (M2)	PRECIO / M2 ($)	NÚMERO DE RECAMARAS
VIVIENDA TIPO SOCIAL CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 31a 45 M2.	CUAUHTÉ MOC	GUERRERO	**$300,000.00**	43.32	**$6,925.21**	SD
		SANTA MARIA LA RIBERA	$437,875.94	**34.79**	**$12,586.26**	1 , 2 y alcoba
		VALLE GÓMEZ	$466,900.00	**45.59**	$10,241.28	SD
	MIGUEL HIDALGO	CONDOMINIO MOLINO	**$508,800.00**	44.40	$11,459.46	2 y 3
VIVIENDA TIPO ECONÓMICA CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 46 a 55 M2.	BENITO JUÁREZ	TORRE PITAGORAS 126	**$678,212.82**	54.00	**$12,559.50**	1 y 2
	CUAUHTÉ MOC	CENTRO	$265,700.00	52.14	**$5,095.90**	2 y alcoba
		GUERRERO	$305,000.00	**46.15**	$6,608.88	2
		OBRERA	$332,548.07	**55.74**	$5,966.06	2
	MIGUEL HIDALGO	INST. TEC. IND. NO 254	**$253,005.00**	47.68	$5,306.31	1 y 2
VIVIENDA TIPO MEDIA CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 56 a 100 M2.	BENITO JUÁREZ	CUMBRES DE MALTRATA 480	$647,159.69	**56.03**	$11,550.24	2
		ROMA NORTE	$1,167,106.00	**99.22**	$11,762.81	2 y alcoba
	MIGUEL HIDALGO	FRACC LOTO, Col ARGENTINA ANTIGUA	**$344,017.00**	59.00	**$2,949.44**	2
	CUAUHTÉ MOC	CONDESA	**$1,760,000.00**	96.50	**$18,238.34**	SD
VIVIENDA TIPO MEDIA ALTA CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 101 a 200 M2.	BENITO JUÁREZ	DEL VALLE NORTE	$1,592,570.45	**166.63**	$9,557.53	3
		CUAUHTEMOC No. 671	**$723,404.25**	114.12	**$6,338.98**	2 y 3
	CUAUHTÉ MOC	ROMA NORTE	**$1,774,334.87**	110.00	$16,130.32	2 y alcoba
	MIGUEL HIDALGO	POLANCO	$1,740,000.00	**101.50**	**$17,142.86**	SD

* Precio estimado de referencia sujeto a variación.
** Publicada en la página www.micasa.gob.mx ligada a la página del Infonaviten. Oferta de julio de 2005.
*** Establecido en el Programa Sectorial de Vivienda 2001 - 2006.
FUENTE: Elaboración propia con base en el boletín nacional de vivienda. www.micasa.gob.mx. Emision de mes de julio de 2005.

La promoción de la vivienda construida por los desarrolladores privados, se compone de cuatro elementos: oferta, producción, venta y titulación. *La oferta* consiste en la vivienda que se está ofreciendo, la que está en proceso de venta; *la producción* se compone de toda la vivienda que ya está construida y que por lo general un alto porcentaje está vendido; *las ventas*, son las que se registran en el momento en que se suscribe un contrato privado de compra-venta entre el comprador y el desarrollador, además, está de por medio un anticipo, y *las titulaciones,* se realizan cuando los créditos son ejercidos por los solicitantes o derechohabientes a través de las diferentes instituciones de financiamiento del gobierno federal y privadas, como son: el Infonavit, el Fovissste, la SHF y la Banca, entre otras. En todos los casos la Institución que más financia vivienda, a nivel nacional, es el Infonavit.

4.1.2. La vivienda que produce el INVI.

En el Distrito Federal, el único desarrollador público es el Instituto de Vivienda –el INVI–Sin embargo, la vivienda que produce no se puede, ni se debe considerar oferta de vivienda, porque no es vivienda que esté en el mercado de manera abierta, donde a quien le interese pueda acudir y comprar una vivienda, sino que se trata de vivienda que está comprometida con sus gestores y es producida dentro de programas de vivienda patrocinados por el INVI. Entonces, como esta vivienda no está en el mercado abierto, no se puede considerar como oferta de vivienda.

Existe otro programa de vivienda pública convenido entre desarrolladores privados y el gobierno del Distrito federal para producir vivienda comprometida con el Fovissste. Esta vivienda tampoco se considera oferta, porque no se produce para el mercado de vivienda abierto. En este caso, la vivienda que se produce está dirigida, exclusivamente, a los trabajadores del Distrito Federal que ejerzan su crédito a través del Fovissste.

4.2. Características de la oferta de vivienda en la Ciudad Central.

Las principales características que pueden observarse en las viviendas que se están produciendo en la Ciudad Central del Distrito Federal son: el tamaño, es decir, la cantidad de metros cuadrados construidos de la vivienda , si incluye o no el cajón de estacionamiento y la densidad del desarrollo; la localización –la colonia, el barrio o la zona donde esté ubicado el desarrollo– y los acabados. Estas características son factores que influyen de manera directa en el precio de la vivienda.

4.2.1. Precio - Tamaño.

El Bando dos ha sido una medida drástica pero necesaria, *“lo que hizo fue obligar a la sociedad a revisarse a sí misma, a ver su viabilidad urbana y medioambiental; hay que analizar dónde sí se puede construir, pero no de una manera extensiva, no sobre suelo de conservación. Al principio, no creía en el Bando dos, pero después que he visto los resultados, creo que fue una medida muy drástica pero que al final de*

cuentas sí ha ayudado a la redensificación" (entrevista con Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

A pesar de que la vivienda de interés social está definida por los privados en función del monto del crédito que otorga el Infonavit, es posible agrupar a la vivienda que actualmente se oferta en la Ciudad Central, de acuerdo a la tipología que se establece en el PSV 2001-2006 del actual Gobierno Federal. Así, podemos decir que los desarrollos privados de vivienda que se están ofertando en la Ciudad Central son en un 28.3% de *vivienda económica*, la que en promedio tiene 51.12 m2 de superficie construida y un precio de 405,708 pesos; en un 56.7 % son de *vivienda media*, la que en promedio tiene 68.66 m2 de superficie construida y un precio promedio de 646,661 pesos; los que ofertan *vivienda media alta* son el 7.9 %, vivienda que en promedio alcanza una superficie construida de 123.22 m2 y un precio de 1,459,055 pesos, y con el porcentaje más bajo de sólo el 6.7% del total de los desarrollos privados, están los que ofertan *vivienda social,* la que tiene un tamaño promedio de área construida de 42.15 m2 y un precio, también promedio, de 382,138 pesos. Ver la tabla 4.1 en las páginas anteriores y de la 4.3 a la 4.6 en el anexo II.

Sumando los porcentajes de los desarrollos que están produciendo la vivienda económica y la vivienda media, del total de los desarrollos privados que están ofertando vivienda en la Ciudad Central, se observa que sólo estos dos tipos de desarrollos de vivienda cubren el 85 % del total de los desarrollos de vivienda privada que se oferta y, que por lo tanto, se está produciendo actualmente. De la misma manera acumulando los porcentajes de los desarrollos privados que están produciendo la vivienda económica y la vivienda social, se obtiene el 35 %, que representa, en realidad, la cantidad de desarrollos que están produciendo vivienda de interés social en la Ciudad Central.

La razón por la que se está produciendo más vivienda media y se haya reducido la oferta de Vivienda de Interés Social y Popular –la suma de la oferta de vivienda de tipo Social más la vivienda de tipo Económica– los desarrolladores privados lo atribuyen a los efectos del Bando dos, que como consecuencias hemos mencionado ya que: propició una mayor concentración de la vivienda en la Ciudad Central; el

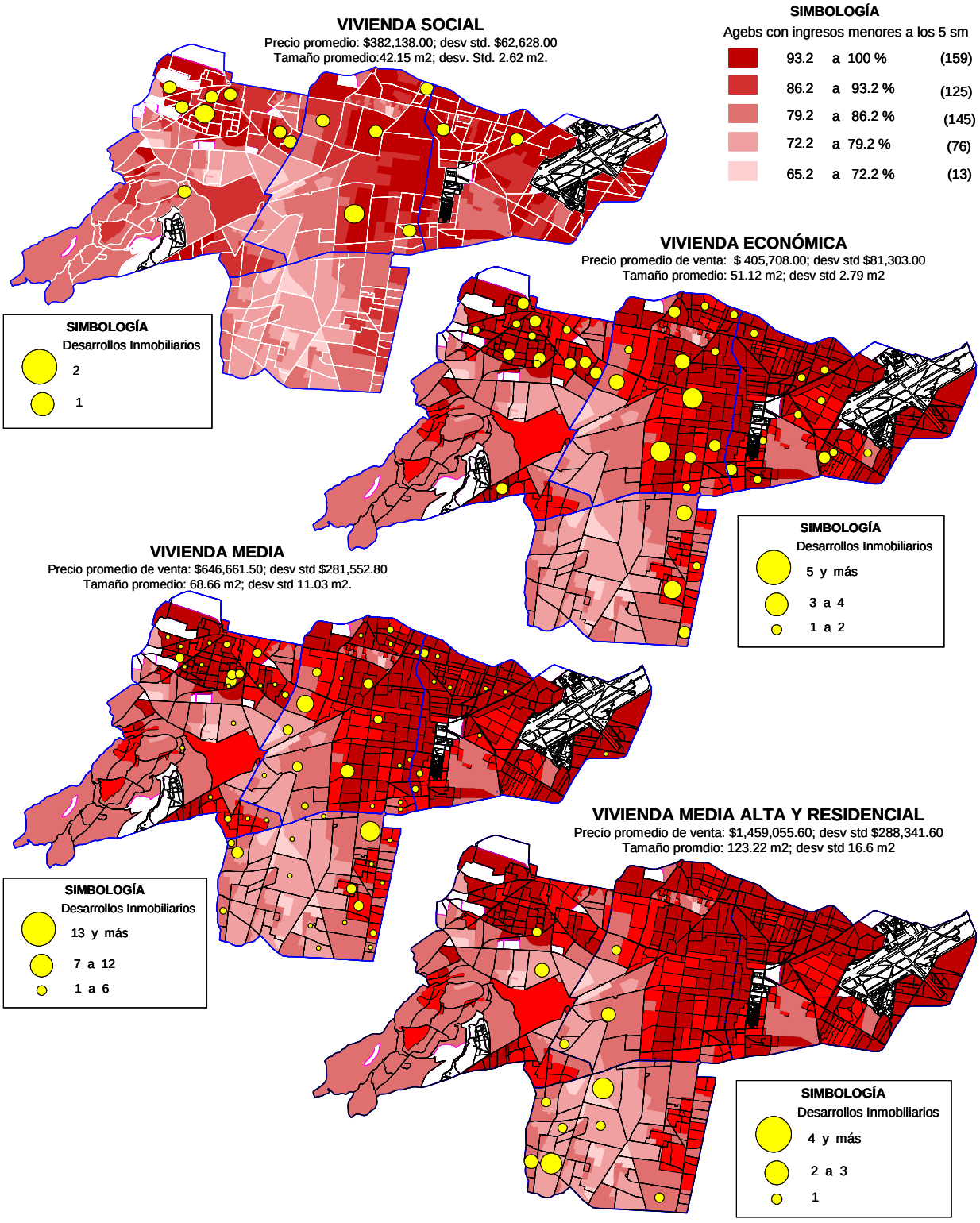
incremento del precio del suelo en la zona; la disminución de la oferta de Vivienda de Interés Social y Popular, y el aumento de la oferta de vivienda Media. Sin embargo, este último efecto está combinado, también, con el incremento de la cantidad de créditos ejercidos por parte del Infonavit, la SHF, las Sofoles, el Fovissste y la Banca privada. Ver los mapas 4.1 y 4.2 en las siguientes páginas.

Analizando los desarrollos privados de vivienda que se hicieron en el 2004 y 2005* en la Ciudad Central, bajo la influencia del Bando dos, encontramos que los desarrollos de Vivienda Social –vivienda de 31 a 45 m2 de construcción y precio de venta máximo de 550 mil pesos– se hizo en las colonias del norte de las Delegaciones Miguel Hidalgo, en el centro y norte de la Cuauhtémoc y en la Venustiano Carranza. La Vivienda Económica –vivienda de 46 a 55 m2 construidos y precio de venta, también como máximo de 550 mil pesos– se hizo en el norte de la Delegación Miguel Hidalgo, en el centro de la Cuauhtémoc, en la Venustiano Carranza y al oriente de la Benito Juárez. No es casualidad que coincida que en estas colonias se concentra la mayor cantidad de población que tiene los ingresos más bajos, menores a los 5 salarios mínimos diarios .

Por otra parte, la Vivienda Media –vivienda de 56 a 100 m2 construidos y con precios de venta entre los 550 mil y el millón y medio de pesos– se localiza en predios de las colonias del sur de la delegación Cuauhtémoc, el centro de la Miguel Hidalgo y al norte y poniente de la Benito Juárez, en donde la concentración de la población con bajos ingresos es menor. Y la Vivienda Media Alta y Residencial –vivienda de más de 101 m2 de construcción y precio de venta de más de un millón y medio de pesos– se ha construido en las colonias del centro de la delegación Miguel Hidalgo y en el centro y sur de la Benito Juárez, colonias en las que la cantidad de población con bajos ingresos es menor, o viceversa, son esas las colonias en donde los ingresos de la población son más altos. Es allí donde viven los menos pobres. Ver el mapa 4.1. (Los colores más oscuros indican mayor concentración de la población que tiene ingresos menores a los cinco salarios mínimos diarios).

* Información tomada de la oferta de vivienda de julio de 2005, publicada en la página del Internet www.micasa.gob.mx.

Mapa 4.1**. Oferta de vivienda en las delegaciones de la Ciudad Central del Distrito Federal.**



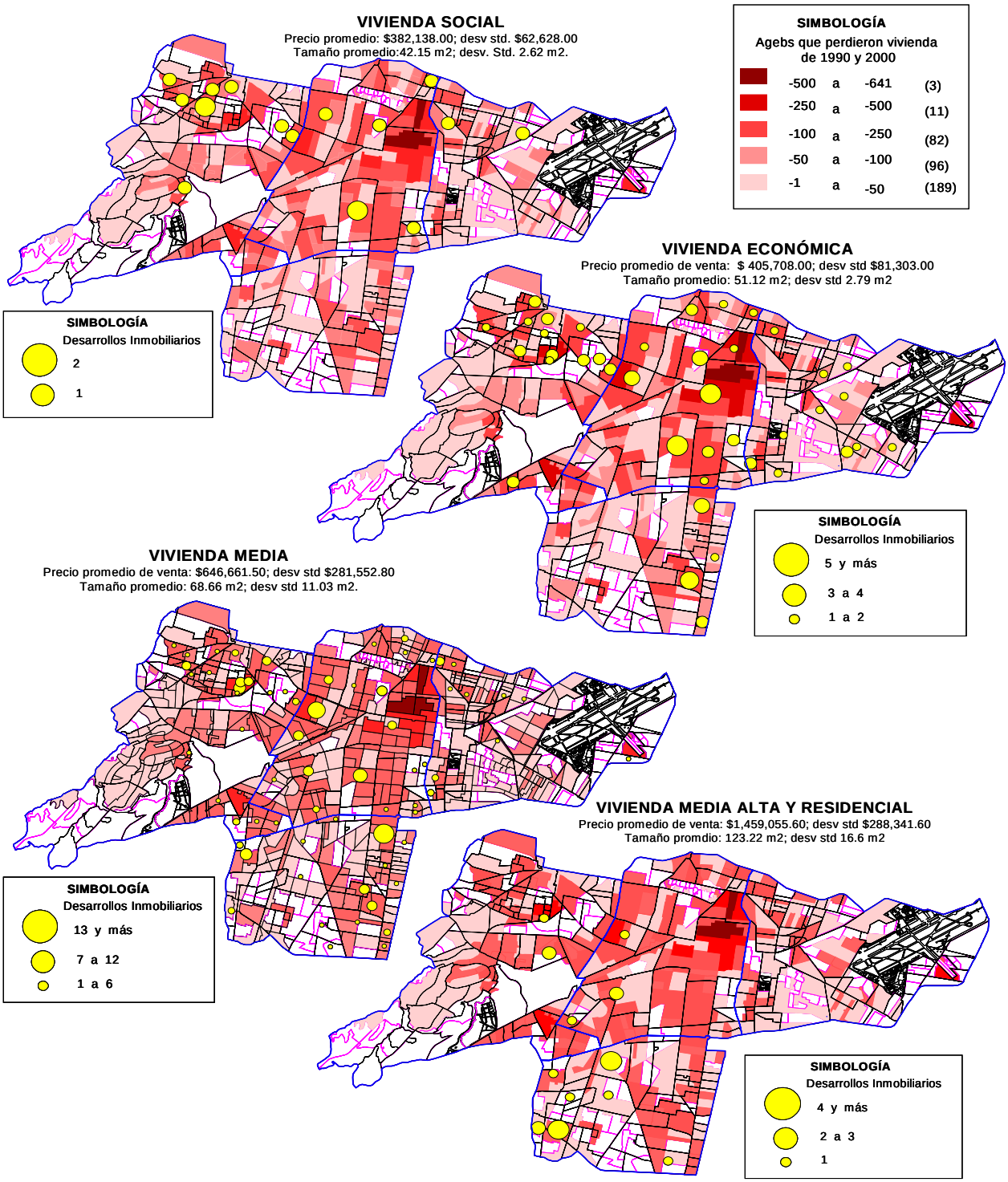
Mapas elaborados por el Sistema de Información Geográfica del OCIM de la UAM Azcapotzalco.
FUENTE: página www.micasa.gob.mx, de julio de 2005.

En el mapa 4.2, los colores más oscuros indican las agebs que sufrieron una mayor pérdida de vivienda entre 1990 y 2000. Es posible apreciar en este mapa que la mayoría de los desarrollos inmobiliarios de vivienda –los de Vivienda Social y los de Vivienda Económica– están ubicados en las colonias que perdieron mayor cantidad de viviendas entre estos años. Los desarrollos inmobiliarios de Vivienda Media y Residencial, escapan un poco a esta lógica y se ubican en colonias en las que la pérdida de vivienda no fue tan fuerte, es decir, en estas colonias se perdieron mucho menos viviendas que en las colonias donde se construyeron los desarrollos de Vivienda Social y de Vivienda Económica.

Es importante reconocer que los mapas 4.1 y 4.2, aquí presentados, sólo indican la cantidad de desarrollos inmobiliarios que tienen en oferta vivienda en la Ciudad Central en el período analizado, sin que aquí este asociada la cantidad de viviendas que cada desarrollo construyó, es decir, puede ser que un sólo desarrollo ubicado en la delegación Benito Juárez pudo haber construido más viviendas que otro desarrollo, o tal vez más que dos, que estén ubicados en la delegación Cuauhtémoc u otra delegación central, o viceversa. Por otra parte, aunque sí son correctas las colonias en las que están localizados los desarrollos de vivienda, no indican la localización exacta dentro de las colonias, por lo que puede llegar a resultar engañoso suponer que los desarrollos están en el lugar que indica la simbología . Sin embargo, por la escala del mapa es posible que estén ubicados muy cerca de donde marca la simbología.

Estas imprecisiones se deben a que en esta investigación no fue posible obtener datos correspondientes a la cantidad de viviendas que cada desarrollo tenía aprobadas, por lo que queda la duda del tamaño de los desarrollos de viviendas –cantidad de viviendas aprobadas y/o cantidad de viviendas producidas en cada desarrollo, porque es posible que ambas cantidades no coincidan– y la localización exacta de los mismos dentro de la colonias. Esto queda pendiente para una futura investigación.

Mapa 4.2**. Oferta de vivienda en las delegaciones de la Ciudad Central del Distrito Federal.**



Mapas elaborados por el Sistema de Información Geográfica del OCIM de la UAM Azcapotzalco.
FUENTE. Página de www.micasa.gob.mx, de julio de 2005.

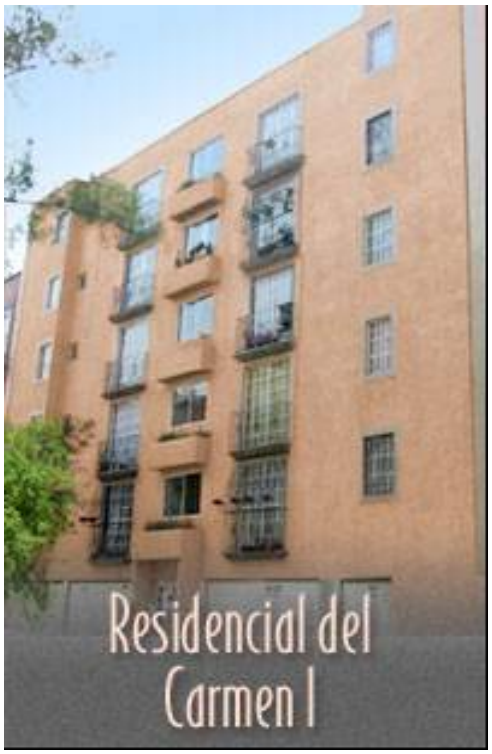
4.2.2. Desarrollos Habitacionales del INVI y Privados (Fotografías).

Conjunto habitacional producido por el INVI (azul) ubicado en la calle dos No. 412 de la colonia Cuchilla Pantitlán, en la delegación Venustiano Carranza, promovido por la organización MOLVIPAC (Movimiento de Lucha por la Vivienda en Pantitlán A.C.),. Fotografía, cortesía de Julieta Lagarde.

Conjunto de viviendas desarrollado por el INVI (ladrillo aparente) ubicado en la calle de oriente 37 No. 212 de la colonia Moctezuma 2ª sección, en la delegación Venustiano Carranza, promovido por la organización USSVI. Fotografía, cortesía de Julieta Lagarde.

Desarrollos Habitacionales Privados[24], ofertados por el Infonavit en el portal del Internet www.micasa.gob.mx.

Conjunto CUITZEO. Conjunto habitacional desarrollado por promotores privados, ubicado en la calle de torre Cuitzeo No. 129, en la Colonia Anáhuac, de la delegación Miguel Hidalgo. Consta de 30 departamentos de 40.2 m² a 47.76 m² con 1 y 2 recámaras. Los precios de venta van desde $345,000.00 hasta los $412,000.00[25]. Estos precios no incluyen el cajón de estacionamiento.



Residencial del Carmen I. Este desarrollo habitacional promovido por promotores privados, está ubicado en calle del Carmen NO. 140, en la colonia Centro, de la delegación Cuauhtémoc. Consta de 35 departamentos de 49.36 m² a 55.76 m² con 2 recámaras. Los precios de venta van desde $385,000.00 hasta $430,000.00. Los precios no incluyen el cajón de estacionamiento.

[24] Fotografías tomadas de los promociónales de la feria de vivienda realizada los días 6 y 7 de agosto de 2005 en el Zócalo, de la Ciudad de México.
[25] Fecha de la presente actualización de los precios: el 29 de Noviembre de 2005.

Plantas arquitectónicas tipo[26] de los departamentos que están en oferta en la Ciudad Central del Distrito Federal.

En seguida se muestran dos tipos de plantas arquitectónicas de 50.04 m2 de superficie habitable que son comunes, tanto en tamaño como en la distribución de los espacios, en los edificios de departamentos que forman parte de los diferentes conjuntos habitacionales desarrollados tanto por los promotores privados, como por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Estas fotografías se obtuvieron de la oferta de vivienda publicada en Internet por los diversos promotores privados y también en las paginas electrónicas de todos los organismos federales financiadores de vivienda en el país.

Planta Arquitectónica tipo II.

Planta Arquitectónica tipo I.

[26] Una planta arquitectónica tipo, de una vivienda, es la que se reproduce muchas veces de manera idéntica en todos los pisos de un edificio de departamentos o de viviendas.

4.2.3. Localización de la vivienda.

La Ciudad Central, ha sido escenario de una fuerte producción de vivienda por parte del Gobierno del Distrito Federal a través del instituto de Vivienda. Ver el gráfico 8 en al capítulo II y en el anexo I.

Es notable que la producción de vivienda del INVI creció aquí cada año a partir de 2001, superando la cantidad de los créditos ejercidos por el resto de las instituciones federales financiadores de vivienda, llegando a su punto máximo en el 2002 con una cantidad impresionante de viviendas producidas que llegó a 8,067. Sin embargo, es notorio que la mayor producción de vivienda no se ha dado en la Ciudad Central como lo establece el Bando dos desde su publicación, sino que se ha dado en mayor cantidad –en una proporción de dos a uno– en las delegaciones del Primer Contorno, principalmente en Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco (ver tablas 2.3 y 2.4 en el capítulo II) y es que desde hace algunos años, en los hechos, el Bando dos se ha ampliado a estas delegaciones, en las que tanto el INVI como los desarrolladores privados están construyendo la mayor cantidad de vivienda.

En este sentido, la producción de vivienda que se ha construido y se sigue construyendo en las delegaciones que están fuera del Bando dos, y otras más que se mencionan, tiene que ver "*básicamente con un esquema de sustitución de vivienda. No es que estemos generando nueva vivienda, que es lo que a mucha gente le preocupa, sino que la gente ya está ahí, ya tiene 20 o 30 años viviendo en ése campamento, unos menos, pero en promedio podemos hablar de 15 años"* (entrevista con la maestra Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

Entonces, la vivienda que ha construido el INVI –no así la que han construido los desarrolladores privados– y que seguirán construyendo en las delegaciones Iztapalapa, Tláhuac, Álvaro Obregón y en menor medida en la Magdalena Contreras y Xochimilco es únicamente para sustituir vivienda para la gente que vive ahí en campamentos desde hace por lo menos quince años. Gente que fue desalojada por las ampliaciones de las obras viales que se construyeron en el sur y poniente de la ciudad, y que ya es tiempo de que vivan en mejores condiciones.

4.2.4. Los acabados.

Los desarrolladores y promotores inmobiliarios privados utilizan todo lo que esté a su alcance para promocionar sus desarrollos y vender más fácil y más rápido las viviendas con que cuentan. Se anuncian por todos los medios disponibles y organizan periódicamente ferias de vivienda a donde acuden todas las personas interesadas en adquirir una vivienda. Por lo general describen los acabados interiores con que estas cuentan y las obras exteriores que complementan a las mismas como características únicas que no poseen las otras viviendas, con la intención de atraer a todos los potenciales compradores. Así, encontramos que en la mayoría de los desarrollos, estos ofrecen una cantidad de cajones de estacionamiento que no corresponde al número de viviendas, los que pueden adquirirse opcionalmente. Disponen además de, caseta de vigilancia con interfón y portero eléctrico a todos los departamentos, salón de usos múltiples y gimnasio equipado. Cada departamento cuenta con estancia-comedor, cocina, recámara principal y una secundaria, un baño completo y patio de servicio. Los departamentos se entregan acabados con tirol en los techos y plafones, los muros acabados con yeso, las puertas son del tipo multipanel, son barnizadas y se les coloca una chapa en las recámaras y también en el baño. La puerta principal es de lámina laqueada con chapa. Tienen el baño recubierto con azulejo y piso, completo. Los muebles y accesorios del baño son de color blanco. Cuentan además, con calentador de agua, lavadero, protección de seguridad en el patio de servicio, piso de loseta cerámica en estancia-comedor, cocina y recámaras, así como cancelería de aluminio natural con cristal claro de 4 mm.

Sin embargo, la calidad de los acabados de las viviendas, siempre estará en función de la localización de las mismas. Así, una vivienda en una colonia popular no tendrá los mismos acabados que una vivienda que se construya en una colonia de tipo medio o residencial. Por tanto, el precio final de venta de las viviendas estará determinado, principalmente, en función de estas características, aunque el tamaño pueda ser el mismo.

Las fotografías siguientes, muestran los acabados interiores más comunes[27] en los departamentos de los conjuntos habitacionales construidos por desarrolladores privados. Es posible que no exista una gran diferencia entre los acabados interiores que presentan los departamentos de los conjuntos habitacionales desarrollados por los promotores privados y los acabados interiores de los departamentos de los conjuntos de vivienda desarrollados por el INVI.

La fotografía de la derecha, muestra el espacio disponible para la sala y el comedor. Además, incluye el recibidor y la circulación hacia la cocina y las recamaras.

En la fotografía de abajo, puede apreciarse la recámara de un departamento de interés social, y que después de la cama, es difícil colocar otro mueble dentro de esta.

Estas recámaras miden 2.70 m x 2.70 m y generan un área de 7.29 m2. Restándole el área que ocupa la cama, que es de 4.0 m2 y los espacios para caminar dentro de la recamara, se entiende que es difícil colocar otro mueble más.

[27] fotografías tomadas de la oferta de vivienda publicada en Internet por diversos promotores y desarrolladores privados.

Capítulo V.

ESQUEMA DE COSTOS DE LA VIVIENDA DE LOS DESARROLLOS PRIVADOS Y DE LA VIVIENDA DEL INVI, EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.

5.1. Los productores de vivienda en la Ciudad Central.

La producción de vivienda en las cuatro delegaciones centrales que integran la Ciudad Central, está dividida en dos grandes grupos: por un lado está la vivienda que producen los grandes, los medianos y también los pequeños desarrolladores y promotores de vivienda; y por el otro lado, está la producción de vivienda pública que desarrolla el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda, el INVI. Así, mientras que los desarrolladores privados cumplen con la demanda de vivienda de las clases medias y altas –"los ricos"– el Gobierno del Distrito Federal, a través del INVI, cumple con satisfacer la necesidad de vivienda de la población que no tiene acceso a la vivienda privada, es decir, "los pobres".

En este sentido, existe una división en la oferta de vivienda en el Distrito Federal: los desarrolladores privados producen vivienda para la población sujeta de crédito que tiene ingresos comprobables y seguros de más de 6 salarios mínimos , es decir, los trabajadores con empleos formales y, por otra parte el INVI produce vivienda para la población marginada que tiene ingresos menores a 4.7 salarios mínimos, por lo general, no siempre comprobables, razón por la que las instituciones de crédito y financiamiento no los considera como sujetos de crédito.

5.2. Costos de la vivienda producida por los desarrolladores privados.

Los costos para la producción de vivienda se dividen en dos grupos: los costos duros y los costos blandos; como los llaman los promotores privados.

5.2.1. Los costos duros.

Los *costos duros* son cuatro: 1) la adquisición del suelo; 2) el proyecto arquitectónico y los estudios y proyectos de ingeniería (hidráulica, electricidad, estructural y mecánica, etc.); 3) los permisos, licencias e infraestructura, esta última sólo cuando son desarrollos en los municipios conurbados del Estado de México (la periferia) y 4) la construcción o edificación, que se compone de la cimentación, estructura,

acabados y urbanización, necesaria cuando los desarrollos están ubicados en los municipios que se localizan fuera de la zona conurbada, en la periferia.

Se llaman costos duros, porque prácticamente todos, tanto los desarrolladores privados como también el INVI, tienen que enfrentarse con estos mismos costos para producir la vivienda. El impacto de los costos duros en el precio de la vivienda depende de la habilidad del desarrollador para hacer un proyecto más eficiente, y de la densidad de construcción permitida en la zona donde se esté construyendo el desarrollo. Con una mayor densidad habitacional se obtiene un menor costo de suelo por vivienda. (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure, subdirector de Planeación Urbana de DEMET S. A.: 2005).

5.2.2. Los costos blandos.

Por otra parte, los *costos blandos* son: la administración de obra(s), que son los costos corporativos de administración del proyecto y por lo general son los más variables; los costos ocasionados por la promoción y oferta de los desarrollos; los costos de venta y titulación y, los costos del financiamiento (costo financiero), que es el costo del dinero que reciben los desarrolladores a través de créditos puente, por el que tienen que pagar un interés comercial.

Estos costos son muy variables, a diferencia de los costos duros. Aquí es donde se ubican las ganancias o también las perdidas de la empresa. Los costos blandos representan el margen bruto que consiste en restarle al precio final de la vivienda los costos duros. Estos tienen un amplio margen que puede ir desde el 25% hasta el 40% del precio final de la vivienda, dependiendo de la eficiencia con que el desarrollador aglutine y eficientize sus equipos logísticos, de administración y supervisión de obra(s), y el financiamiento. A éste último –el financiamiento– los desarrolladores privados lo conocen como el margen operativo, y puede variar desde el 5% hasta el 10% del precio de la vivienda. El margen neto, también forma parte de los costos blandos y se obtiene de la diferencia entre el margen bruto y el financiamiento, y puede variar entre el 10% y el 20%. (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure; DEMET S. A.: 2005).

Finalmente, la utilidad neta, es la utilidad que el desarrollador o promotor obtiene al restar del margen neto, los impuestos fiscales generados por la actividad empresarial. Ver la tabla 5.1.

Tabla 5.1. **ESTRUCTURA DE COSTOS PARA LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

CONCEPTOS			PRIVADOS (51.12 m2).		PÚBLICOS: INVI (50 m2)	
			Ciudad Central	Periferia	Ciudad Central	Periferia
COSTOS DUROS	Adqusición de Suelo: (terrenos de 60 a 90 m2 en la periferia).		15% $60,000.00	8 a 10 % $25,000.00	15% $20,000.00	10 a 15% $15,000.00
	Estudios y Proyectos de Ingeniería y Arquitectura	Proyecto Arquitectónico Ing. hidráulica y sanitaria Ing. eléctrica Ing. de costos Cálculo estructural Ing. mecánica	1.5% $6,000.00	2% $6,000.00	3% $5,000.00	4% $5,000.00
	Permisos, licencias y equipamientos		6% $25,000.00	9% $25,000.00	-	-
	Construcción o Edificación. incluye: costo directo + costos indirectos	Cimentación Estructura Acabados Urbanización (sólo periferia)	$ 4,000 / m2 51% $206,911.00	$ 4,000 / m2 50% $138,462.00	$ 2,880.00 / m2 87.5 a 82 % $144,000.00	$ 2,000.00 / m2 87 a 81.5 % $102,000.00
COSTOS BLANDOS (Margen Bruto: 25 a 40 %)	Administración de obras: (son costos muy variables).		6 a 10 % $40,500.00	9 a 15 % $38,000.00	-	-
	Promoción - Oferta		5 a 6 % $25,000.00	5 a 6 % $15,000.00	-	-
	Venta - Titulación		0.50% $2,000.00	0.50% $1,250.00	-	-
	Financiamiento (IEE+3) Margen operativo: (5 a 10 %)		9 a 10 % $40,500.00	5 a 8 % $20,500.00	-	-
PRECIOS PROMEDIO			**$ 405,708.00 * + - $ 81,303.00**	**$ 256,411.00 ****	**$ 169,000.00 ***	**$122,000.00**
Margen neto (10 al 20 %) = Margen bruto - financiamiento			**$67,500.00**	**$54,250.00**		
Margen Bruto (25 al 40 %) = Precio - costos duros						
Utilidad neta = Margen neto - impuestos						

FUENTE: Elaboración propia con base en entrevista con el Arq. Pablo Benlliure (DEMET)
* No está incluido el cajón de estacionamiento
** El proyecto incluye el área para el cajón de estacionamiento (cochera).

5.3. Costos de la vivienda producida por el INVI.

Los costos para la producción de la vivienda pública que produce el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda, el INVI, pueden englobarse básicamente en tres conceptos: la adquisición del suelo; los estudios y proyectos de Ingeniería y Arquitectura y la construcción o edificación de la vivienda.

En el INVI, más que hablar de los costos de la vivienda, se debe hablar del subsidio que el Gobierno del Distrito Federal está dando a la gente, a través de la vivienda. No es que la vivienda del INVI cueste menos, "*la vivienda cuesta lo mismo, pero lo que se le carga al beneficiario en el caso de la vivienda privada son los "otros gastos", que en el caso del INVI están subsidiados"* (Edna E. Vega Rangel, subdirectora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

Si consideramos el precio de venta de la Vivienda de Interés Social como el precio promedio de la vivienda económica que es de 405,708.59 pesos (ver tabla 4.1 en el capítulo IV) –es la vivienda que se está produciendo tanto por los desarrolladores públicos como por los privados en el rango de la Vivienda de Interés Social, considerando su tamaño– y si distribuimos los costos de tal manera que sean proporcionales al porcentaje del precio final que cada concepto de la vivienda necesita para producirse –como puede verse en la tabla 5.1 anterior– se puede observar que la utilidad neta es más alta en la vivienda que se produce en la Ciudad Central que la vivienda que se produce en los municipios conurbados del Estado de México, la periferia[28]. Esto se debe a que en la Ciudad Central es necesario tener el edifico de viviendas terminado totalmente para que se puedan titular las viviendas "vendidas" y se ejerza el crédito.

Una venta se registra cuando se suscribe el contrato de compra-venta, y se realiza efectivamente cuando se llega a la titulación de la vivienda, y para que ésta se pueda titular es necesario que el edificio esté terminado al 100 %, pues no hay ninguna institución de crédito que permita titular la vivienda si ésta no se puede habitar. Cuando finalmente se ha realizado la titulación de la vivienda, la institución

[28] Se entiende aquí por periferia a los municipios del Estado de México que forman parte de la Zona Metropolitana del Valle de México (58 municipios del Estado de México y uno del estado de Hidalgo), pero en los que la traza urbana de la Zona Metropolitana es todavía discontinua.

financiadora otorga el crédito y el solicitante está en posibilidades de ejercerlo. Entre el registro de la venta de la vivienda y la titulación, pueden transcurrir entre dos y seis meses.

Por otra parte, las viviendas que se producen el la periferia, aunque la utilidad es más baja no es necesario que el total de las viviendas del desarrollo estén terminadas al 100% para titularlas, sino que es posible agruparlas en bloques de 10 o 15 viviendas y éstas terminarlas completamente para que se puedan titular y, por consiguiente, realizar la venta con el ejercicio del crédito por el solicitante.

De esta manera aunque la utilidad es menor la revolvencia del dinero es más rápida. Por esta razón, no es coincidencia que muchos desarrolladores y promotores privados prefieran producir vivienda en los municipios metropolitanos de la periferia y no, específicamente, en las delegaciones del Bando dos en el Distrito Federal.

5.4. Las formas del acceso al suelo.

El suelo, así como los mecanismos y las estrategias para acceder a él, son fundamentales en la producción de vivienda. La forma de acceder al suelo de los desarrolladores públicos, es diferente de la forma de acceder al suelo de los desarrolladores privados. Mientras que por un lado el INVI como único desarrollador público en el Distrito Federal emplea mecanismos propios como la expropiación y la desincorporación, y cuando no tiene posibilidades de utilizar estos mecanismos utiliza la compra directa al propietario del suelo. Por el otro lado, los desarrolladores privados no tienen otra opción para acceder al suelo que no sea la compra y, no siempre directa con el propietario, sino que por lo general, la compra se realiza a través de los corredores de bienes raíces que han construido un grupo y conformado una bolsa de suelo urbano en el Distrito Federal. En este sentido, el INVI, a través del Gobierno del Distrito Federal tiene una enorme ventaja con los instrumentos de la expropiación y la desincorporación para acceder al suelo urbano en la Ciudad Central, con relación a los desarrolladores privados. Este es un elemento de peso por el que la vivienda que produce el INVI tiene un menor costo y por tanto un menor precio final que la hace accesible a las clases de menores ingresos.

Por otra parte, el precio del suelo en las cuatro delegaciones de la Ciudad Central se ha incrementado al doble en las colonias populares, donde por lo general habita población que tiene ingresos medios y bajos, y al triple o más, en las colonias donde existe mejor infraestructura, mejores equipamientos y servicios y, donde obviamente, habita la población con más altos ingresos. Este incremento en los precios del suelo responde, básicamente, a una drástica reducción del suelo urbanizado disponible y con factibilidad de uso para el desarrollo de conjuntos habitacionales, a sólo las cuatro delegaciones de la Ciudad Central, que fue el objetivo del Bando dos y que además lo ha logrado.

En parte, la causa del incremento en los precios del suelo en la Ciudad Central, ha sido la competencia por la tierra entre desarrolladores privados e incluso el INVI, y es que hasta cierto punto resulta lógico, porque, hay más demanda que tierra apta para el desarrollo habitacional. La lógica es que si a los desarrolladores se les limitó la construcción de sus desarrollos fuera del Bando dos, y dentro de éste son muy pocos los terrenos en donde realmente se pueden construir desarrollos de vivienda, entonces resulta obvio que todos los desarrolladores estén buscando esos terrenos.

En este caso, de manera natural el mercado aplica su Ley: si hay demanda y el producto es escaso, el precio aumenta (ley de la oferta y la demanda). Aunque sabemos que esta ley no es aplicable al suelo, porque el suelo no se puede producir. Por esta razón, *"hay una gran, gran competencia por la compra de los terrenos en el Bando dos, y eso ha elevado los precios"* (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure B., subdirector de Planeación Urbana de DEMET[29]: 2005).

Actualmente el costo del suelo por cada vivienda de interés social y popular, en la Ciudad Central, varía entre los 60 mil y los 90 mil pesos, dependiendo de la colonia. Resulta claro y hasta cierto punto obvio que el precio del suelo no es homogéneo en las delegaciones de la Ciudad Central del Distrito Federal, pues las colonias donde el precio del suelo es más alto, son colonias con mejor calidad; estas tienen mejor infraestructura vial, ejes viales más rápidos y seguros; mejores equipamientos de salud, de cultura, educativos, etc y mejores servicios. Además, por

[29] Desarrolladora Metropolitana S.A. de C.V.

lo general son colonias donde se ha establecido la Norma 26, que es una reglamentación urbana que permite mayores densidades del suelo, lo que indiscutiblemente hace más atractivos los terrenos para los desarrolladores. Pero en contraparte estos mismos elementos propiciaron la especulación del suelo ocasionado que el precio del suelo se elevara.

Algunos desarrolladores privados, como DEMET, han encontrado que las razones por las que en algunas colonias se esté produciendo más vivienda que en otras tiene que ver básicamente con tres factores: los precios del suelo, la reglamentación urbana y la calidad de la colonia, "d*onde los tres factores son óptimos, es decir, donde se encuentren los precios del suelo un poco más baratos, la reglamentación urbana permita una mayor densidad de construcción, y sea una "buena" colonia, ahí se está construyendo mayor cantidad de vivienda"*. (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure B., subdirector de Planeación urbana de DEMET: 2005).

Por otra parte, el INVI tiene una estrategia diferente con relación a los predios en los que construyen sus conjuntos habitacionales. Aquí, los solicitantes llegan al INVI con la propuesta de suelo, y el instituto por su parte analiza la viabilidad y factibilidad del predio propuesto para construir las viviendas. El Instituto de vivienda analiza que el predio cumpla con todos los requisitos jurídicos. Se analiza la situación de la tenencia de la tierra*;* los requisitos técnicos, que sea viable para el desarrollo habitacional, y los requisitos financieros. Estos consisten en que el costo del suelo esté en el margen que maneja el Instituto*,* a pesar de que la gente pueda pagar el costo por el excedente del suelo que le corresponda a su vivienda*.*

En las delegaciones centrales *"hay varios predios, donde por la normatividad urbana la densidad es muy baja, entonces se hacen estos tres exámenes que se mencionan: jurídico, técnico y financiero; lo que tiene que ver con el costo de suelo y la edificación y en función de estos se determina la situación del predio y la factibilidad para construir el conjunto habitacional que nos solicita la gente que esta organizada en esos predios"* (Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

5.5. Políticas de financiamiento y subsidio.

Es en los costos blandos donde pueden ubicarse los subsidios. En el caso de la vivienda que está produciendo el Gobierno del Distrito Federal, a través del INVI, es aquí donde realmente está subsidiando a la vivienda y, en los costos duros con los permisos y licencias, pues está exento con el 100% de éstos, mientras que los desarrolladores privados tienen en éstos últimos sólo un incentivo del 35%.

El INVI subsidia, además, en el suelo. A través de los instrumentos de expropiación y desincorporación puede adquirir suelo barato que le da la posibilidad de incorporarlo a la producción de su vivienda en condiciones que favorecen significativamente el precio final de ésta; lo que no es posible para los desarrolladores privados.

En el caso del INVI, el costo del suelo representa aproximadamente el 15 % del precio de la vivienda –porcentaje similar al costo de la vivienda de interés social privada–. La diferencia está en que la vivienda del INVI, tiene un precio promedio de 169,000 pesos y 50 m2 de superficie construida –información proporcionada por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, 2005–, precio que es mucho menor que el precio promedio de 405,708 pesos que alcanza la vivienda de interés social producida por los desarrolladores privados. De los 169,000 pesos que alcanza el precio de sus viviendas, el INVI financia sólo 154,450 pesos, que corresponden a 3,300 salarios mínimos, monto que tiene establecido como techo de financiamiento para la edificación, por lo que la diferencia que resulte en el precio-costo final de las viviendas se considera como excedente de obra y lo que tiene que pagar el beneficiario antes de iniciar la construcción de las viviendas. Para los estudios y proyectos, que representan el 3% del precio de la vivienda, el INVI tiene establecido un techo de financiamiento de 90 a 100 salarios mínimos. (INVI: 2005)

A la vivienda que produce el Gobierno del Distrito Federal, a través del INVI, no se le cargan los costos blandos como la administración y el financiamiento –aquí no existe promoción, ni oferta, ni ganancias, y la titulación la paga el beneficiario–, pues el costo que representa el aparato burocrático-administrativo del INVI en el año se paga con el dinero de los contribuyentes y no se recupera en el precio de la vivienda.

Lo mismo sucede con el dinero con el que se financian las viviendas, es dinero fiscal que su único costo es el que se necesita para su recaudación, pero que de ninguna manera afecta al precio final de la viviendas. (Edna E. Vega Rangel: 2005).

De estos dos conceptos –la administración y el financiamiento– está exenta la vivienda pública, porque están subsidiados al 100%. En éste sentido, el costo de la vivienda producida de esta manera, al mismo tiempo se convierte en el precio de la vivienda, debido a que en el INVI no se cargan a la vivienda los costos blandos, que es donde se encuentran la administración, la promoción y las utilidades de la empresa, en la producción privada. Esta situación que se da con la vivienda pública hace la gran diferencia entre el precio de la vivienda producida por el INVI y la vivienda producida por los desarrolladores privados, *"la diferencia es muy sencilla, en el INVI no impactan en el precio de la vivienda, los gastos de administración. Cuánto cuesta el INVI al año, no impacta en el precio de la vivienda, y son costos de administración de los proyectos"* (Arq. Pablo Benlliure Bilbao, Subdirector de Planeación Urbana de DEMET: 2005).

Ciertamente, por parte del INVI, los costos administrativos del Instituto no son cargados en el crédito, y en los hechos esto es un subsidio. El Instituto, además, tiene una serie de facilidades que no se pueden entender en el marco de la vivienda como mercancía, sino que *"el Instituto produce vivienda con la finalidad de cubrir una necesidad humana básica. En este sentido, el Instituto no cobra intereses, no se necesita un enganche*[30]*, como se acostumbra en los otros organismos de vivienda, por lo que este es otro nivel de subsidio. Por otra parte, cada familia beneficiada debe pagar mensualmente el 15% de su ingreso familiar, pero hay quienes tienen ingreso de uno, uno y medio o dos salarios mínimos y con ese ingreso pues en 100 años no van a pagar el crédito, entonces, se hace una corrida a 30 años, sí a los 30 años la familia alcanza a pagar la mitad del crédito, se le cobra la mitad, es decir, se finiquita el crédito con lo que alcance a pagar en los 30 años y este es otro subsidio*

[30] Aparentemente no existe un enganche para acceder a una vivienda del INVI. Sin embargo se sabe, por comentarios de los propios beneficiarios, que cada uno necesita aportar anticipadamente cantidades hasta de 27 mil pesos para la compra del predio donde habrá de construirse el conjunto habitacional y después de construido y asignada la vivienda, para tomar posesión de ella, es necesario pagar las escrituras y otras prerrogativas no especificadas claramente por los líderes.

adicional" (entrevista a la maestra Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

El INVI maneja dos conceptos destinados a las familias que están en el nivel de pobreza extrema: uno es el de sujeto vitalicio dirigido a los adultos mayores. Consiste en asignarle a un adulto mayor –que esté en situación de extrema pobreza– una vivienda que podrá usar mientras esté vivo, pagando únicamente los gastos propios de la vivienda: agua, luz, mantenimiento, etc., de manera tal que en el momento en esta adulto fallezca, la vivienda, que es patrimonio del Instituto, se le asignará a otro adulto mayor, en condiciones semejantes al fallecido**.** El otro concepto es el de condonaciones parciales, que consiste en condonar intereses moratorios cuando se liquidan pagos atrasados –el INVI no cobra un interés comercial, ni se debe pagar un enganche, pero sí maneja intereses moratorios si no se paga en tiempo y forma– o condonar el pago de las mensualidades vencidas al momento de firmar un convenio de regularización.

Sin embargo, y después de todo lo dicho, resulta muy complicado establecer un patrón de financiamiento en el INVI, pues existe mucha flexibilidad en el techo de financiamiento a pesar que se encuentran establecidas, en las reglas de operación y políticas de administración crediticia, las cantidades máximas en salarios mínimos que el Instituto puede financiar para cada concepto, en particular los relacionados con la construcción de la vivienda en conjunto. Resulta obvio que no es prioritario para el Instituto apegarse estrictamente a dichas cantidades establecidas en las reglas de operación, sino que existen factores externos que lo obligan a romper sus propias reglas ya establecidas. Ver la tabla 5.2 en la página siguiente.

Los inmuebles catalogados como patrimonio cultural y arquitectónico de la ciudad que se encuentran en alto riesgo, son claros ejemplos de esta situación, por lo que es necesaria su rehabilitación, pero que además, están ocupados por familias que los usan como viviendas, en su mayoría en condiciones precarias.

Tabla 5.2 **TECHO DE FINANCIAMIENTO DEL INVI PARA VIVIENDA TERMINADA EN CONJUNTO.**

CONCEPTO	vsmd DF *	IMPORTE		
Adquisiciónde inmuebles y Suelo. 60 smd / m2; hasta 25 m2 / viv	1,500			70,200.00
Estudios y proyectos	90		4,212.00	
Demolición	165		7,722.00	
Edificación	3,300		154,440.00	
Obra exterior mayor	340	15,912.00		
Total		**$15,912.00**	**$166,374.00**	**$70,200.00**

* veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal
NOTA: el precio promedio de la vivienda financiada por el INVI es de **169 mil pesos y 50 M2 de constrrucción.**.
FUENTE: Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia del INVI. Gobierno del Distrito Federal.

En su tesina *"Deterioro habitacional e intervención estatal. El Programa Emergente para Atención a Inmuebles en Alto Riesgo Estructural 2003, del Gobierno del Distrito Federal",* Fabiola G. Medina Colín y Martín Nájera Rodríguez, presentan dos casos de financiamiento de vivienda en la Ciudad Central, que me parece que son extremos. Uno de los casos se trata de un edificio catalogado y que se tiene que rehabilitar. En ambos casos los edificios se encuentran en condiciones de deterioro y alto riesgo por lo que es necesaria su rehabilitación.

El primer caso es un edificio ubicado en el predio de Calzada de la Ronda 24 y 24-A, en la colonia Exhipódromo de Peralvillo de la delegación Cuauhtémoc. "Se trataba de un inmueble de cuatro niveles con 60 departamentos y 6 locales comerciales que tenía una edad aproximada de cincuenta años de construcción. El Comité de Financiamiento del INVI, aprobó 60 créditos de vivienda y 6 créditos para locales comerciales dentro del Programa de nueva Vivienda terminada en Conjunto".

Debido a la superficie del terreno, se proyectaron 3 viviendas con 57.86 m2 cada una, en las cuales la superficie de construcción fue superior al promedio de la superficie financiada por el INVI, que son 50 m2, por lo que 7.86 m2 fueron "excedente de obra", que los beneficiarios tuvieron que pagar antes de que iniciara la obra; y 57 viviendas de 50 m2. Las viviendas son departamentos con dos recámaras, sala, comedor, cocina, un baño completo y patio de servicio. Los locales comerciales fueron 3 de 27.55 m2 y 3 de 18.44 m2, cada uno. (Medina Colin, Fabiola y Nájera Rodríguez, Martín; tesina: 2004).

El segundo caso es el del predio ubicado en la calle de República de Colombia 27, también en la delegación Cuauhtémoc. Se trataba de un inmueble construido en el siglo XIX, con noventa años de antigüedad aproximadamente, catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) por estar localizado dentro de área de conservación patrimonial y perímetro "A" del Centro Histórico. Contaba con dos niveles ocupados por diez viviendas y dos locales comerciales. El proyecto contempló la reconstrucción de las 10 viviendas y los 2 locales comerciales. En la Planta Baja se ubicaron los locales comerciales y dos viviendas con tapancos exentos de la estructura del inmueble; en el 1er piso, se ubican cinco viviendas con la misma estructura de tapancos, y se amplía un 2º piso con tapancos hacia el fondo del predio y área de lavaderos para ubicar las otras tres viviendas. Los tapancos son estructuras de acero y madera que se utilizan para aprovechar las dobles alturas, que por lo general tienen los inmuebles catalogados, para ganar espacio y hacer “más grandes” las viviendas. (Medina Colin, Fabiola y Nájera Rodríguez, Martín; tesina: 2004). Ver la tabla 5.3.

Tabla 5.3 **TOPES DE FINANCIAMIENTO PARA PROYECTOS REALIZADOS POR EL INVI EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.**

CONCEPTOS		La Ronda 24 y 24-A (60 viviendas)		Colombia 27* (10 viviendas)	
		vsmd DF **	IMPORTE	vsmd DF *	IMPORTE
Compra de Suelo (expropiación);			$1’255,908.00		$941,000.00
hasta 60 vsmd por m2.		420	$ 19, 028.91	1733.34	$ 78, 416.66
Superficie del Predio:		762.00 m2		291.00 m2	
Estudios y Proyectos de Ingeniería y Arquitectura	Proyecto Arquitectónico Ing. hidráulica y sanitaria Ing. eléctrica Ing. de costos Cálculo estructural Ing. mecánica	100	$ 4 , 524.00	180	$8,143.20
Demoliciones		165	$7,464.65	165	$7,464.60
Dictamen de Factibilidad				80 (subsidio)	$3,619.20
Áreas Comunes y Fachadas				1,920(subsidio)	$86,860.80
Construcción o Edificación y Gastos Complementarios	obra nueva (estructura y acabados) Gastos Notariales Escrituración Conexión de Servicios (agua, luz, drenaje) Pago de Supervisión Externa Pago de Laboratorios Materiales	3,630	$ 164, 221.20		
TOTAL		**4,315**	**$195,238.76**	**5,078.34**	**$229,744.46**
TOTAL CON SUBSIDIO				**3,078.34**	**$139,264.46**

* inmueble catalogado por el INAH
** veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal
FUENTE: Tomado con permiso de la tesina de Fabiola G. Medina Colín y Martín Nájera Rodríguez, 2004.

Los altos costos que representa la rehabilitación de edificios patrimoniales catalogados hace difícil su integración a un programa de vivienda de interés social o popular, debido a que los costos de éstos rebasan con mucho el techo financiero que establecen los programas de vivienda del Instituto, lo que hace en muchas ocasiones imposible su financiamiento.

Si analizamos con un poco más de detalle los costos que intervinieron para la rehabilitación de estos dos inmuebles, es posible darnos cuenta, a primera vista, de la enorme diferencia en el costo del suelo. Mientras que el predio la Ronda 24 tuvo un costo de 19,028.91 pesos por vivienda, que representó un costo de 1,648.17 pesos/m2; por otro lado, en el predio ubicado en la calle de Colombia 27 el costo fue de 78,416.66 pesos por vivienda, que representa 3,233.68 pesos/m2 –96% más alto que en el predio de la Ronda 24–. En ambos casos el acceso al suelo fue expropiado a través de la expropiación del INVI en favor de los ocupantes originales.

Las densidades de vivienda también son muy diferentes, mientras que en el predio la Ronda 24 es de 787 viv/ha, en el predio de Colombia 27 es de 343 viv/ha –2.3 veces menor–. En los estudios y proyectos existe también una gran diferencia de alrededor del 80%.

Cabe aquí la observación de que en las viviendas rehabilitadas en el predio de Colombia 27, se aprovecha la doble altura de los pisos para construir tapancos con acero y madera para que “crezca” la vivienda, espacios que se convierten en dormitorios o áreas de uso múltiple de las viviendas, y que por tanto resultan mucho menos costosos que si se hicieran con materiales tradicionales como el concreto.

5.6. Políticas de recuperación de los créditos otorgados.

Las políticas, establecidas en las reglas de operación y políticas de administración crediticia, del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, regulan la actuación y el funcionamiento del INVI. Aquí se establece que el INVI debe operar a través de un esquema de financiamiento que se integra con el ahorro, el crédito y las ayudas de beneficio social. Se considera ahorro al depósito que realiza el solicitante del crédito para la vivienda en una cuenta que el Instituto le abre en una institución bancaria,

este ahorro, sirve para dar certeza al instituto sobre la buena intención de pago del solicitante y ayuda a agilizar la gestión. El crédito es la parte recuperable del financiamiento en el que se utilizan recursos fiscales. Las ayudas de beneficio social, consisten en recursos fiscales no recuperables aplicados para hacer accesible la vivienda a las personas en pobreza extrema, personas con discapacidad, adultos mayores o indígenas**.**

Dentro de las mismas reglas de operación, se establece que la recuperación del crédito se llevará a cabo a través del FIDERE (Fideicomiso de Recuperación Crediticia) y deberá iniciarse dos meses después de terminado el conjunto habitacional con el pago de la primera mensualidad vencida. El monto de la mensualidad será de acuerdo a la capacidad de pago del beneficiario, que corresponderá al 15% de los ingresos mensuales de la familia, durante 30 años para la vivienda en conjunto y 8 años para la vivienda en lote familiar.

Para incentivar el pago de la recuperación, en las reglas de operación se establece la bonificación del 20% de la cantidad que paguen por adelantado los acreditados, y un 25% al que liquide el saldo insoluto de su crédito. Además, al cubrir el 85% del total del crédito, éste se dará por finiquitado si el acreditado no registró morosidad. Estos incentivos al buen pago, considerados como ayudas de beneficio social, llevan la visión de despertar en la conciencia de los acreditados que una oportuna recuperación de los créditos permite continuar financiando a otros demandantes de vivienda.

Sin embargo, además de las bonificaciones establecidas en las reglas de operación, el Instituto ha creado otros programas tendientes a reducir la creciente cartera vencida que hasta ahora llega al 30%. Éstos programas, que se traducen en subsidios adicionales para los beneficiarios con los créditos para vivienda, consisten en el pago dos por uno, es decir, la gente que pague ahora tres mensualidades juntas se le cuentan como seis. (entrevista a Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

Otro programa consiste en la condonación de moratorios cuando se liquidan pagos atrasados y la condonación de mensualidades vencidas si se compromete a

regularizarse*. "Creo que vamos bien, no del todo, pero hay instituciones como Infonavit o Fovissste que también tienen cartera vencida a pesar de ellas se cobran de manera directa".* Algunas de las razones por las que los beneficiarios han caído en morosidad son: una es que algunos proyectos que fueron promovidos por alguna organización social antes de la presente administración del Gobierno del Distrito Federal, se hicieron con la cultura de "no tengo que pagar nada", además, sirvieron como estrategia para el control de los grupos beneficiarios y el clientelismo político; Otra razón más es que existen conflictos sociales al interior de los grupos y, mucha corrupción. Otra razón más, es que ha tenido un gran impacto la economía nacional y el desempleo, en el sentido de que gente que era muy oportuna en sus pagos, de repente está retrasada. Sin embargo, es muy temprano para hacer una evaluación sistemática del programa. Hay créditos muy recientes y otros, muchos, que están en proceso de otorgarse, entonces, estos no se pueden aún evaluar, pero las señales de morosidad o no pago ya son obvias y en un futuro no muy lejano pueden hacer crisis y poner en riego la continuidad del programa. Y es que no existen sanciones dentro de las reglas de operación y políticas de administración de los créditos del Instituto de Vivienda para el beneficiario que no paga, o que ha dejado de pagar, y esto puede contaminar a los beneficiarios de un crédito que sí han estado pagando, ocasionado que en el futuro todos dejen de pagar. (entrevista a Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

También cabe la posibilidad de que los que ya han sido beneficiados con una vivienda, piensen que el acceso a la vivienda es una necesidad y un derecho constitucional y como ya la tienen y no hay manera de que se les pueda quitar, pues simple y sencillamente no la pagan.

El programa de vivienda en conjunto opera a través de organizaciones sociales sin fines de lucro, constituidas en agrupaciones de personas con sentido social común que tienen la necesidad de vivienda y se solidarizan en su búsqueda para mejorar su calidad de vida. Los conjuntos habitacionales del INVI se construyen en predios urbanos baldíos, predios con vivienda precaria en alto riesgo o susceptible de ser rehabilitada y cuya propiedad se encuentre debidamente regularizada. Sin embargo, hay excepciones, no todas las organizaciones sociales trabajan de manera

transparente y eficiente como lo establecen las reglas de operación y administración crediticia. Existe –sin necesidad de decirlo– el intermediarismo de los líderes que no permiten que los beneficios del INVI lleguen realmente a las familias de más bajos ingresos, porque les cobran cuotas por todo a las personas que integran sus grupos de solicitantes, hasta por quedar en el padrón de solicitantes, y esto es un obstáculo para las familias de menores recursos o en extrema pobreza. (entrevista a Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

Resumiendo un poco, las reglas de operación del INVI establecen que el padrón de solicitantes se deberá integrar, en primer lugar, con los solicitantes que originalmente han habitado el predio y su desdoblado. Esto cuando el predio haya sido adquirido vía expropiación por el INVI. Por otro lado, en los proyectos dónde exista un excedente de viviendas construidas, la mitad de estas las podrá asignar el INVI, y la otra mitad las podrá asignar el grupo de solicitantes.

Así entonces, la asignación de las viviendas deberá iniciarse cuando el conjunto habitacional esté próximo a su terminación, dando prioridad en las viviendas o departamentos ubicados en los primeros pisos de los edificios a las personas con discapacidad física y a los adultos mayores. Posteriormente se les deberá asignar la vivienda a los ocupantes originales del predio y al final a los demandantes adicionales. Esta regla creemos que por lo general no se cumple, pues los beneficiarios han comentado la existencia de algunos casos en los que los líderes de los predios aprovechan la situación y “venden” el derecho a ocupar los departamentos mejor ubicados en el edificio, sin que les importe demasiado que pueda haber beneficiarios que tengan dañada su condición física o de avanzada edad que se les dificultaría ocupar las viviendas ubicadas en los últimos pisos de los edificios o incluso marginando a los ocupantes originales del predio en el que se construyó el conjunto habitacional.

CONCLUSIONES.

Retomando la pregunta que dió origen a esta investigación: ¿qué tan factible resulta producir Vivienda de Interés Social en la Ciudad Central del Distrito Federal?, trataré enseguida de interpretar, utilizando un criterio propio que por supuesto queda abierto a la discusión y al debate, los resultados obtenidos y los hallazgos encontrados a lo largo de la presente investigación, haciendo algunas reflexiones.

La vivienda urbana es más que paredes de ladrillo, piso y techo de cemento. La vivienda urbana, aún la de interés social, requiere su complemento de infraestructura, de equipamiento y también de servicios. Esto se traduce en que la vivienda está completa cuando cuenta con agua entubada, drenaje, electricidad. Demanda, además, servicios para la comunicación (teléfono, Internet, televisión por cable y satelital), servicio de transporte público urbano, con vialidades suficientes y adecuadas. Requiere, también, equipamientos de salud, de educación y de cultura, etc. Estas son sólo algunas de las razones por las que la Vivienda de Interés Social debe estar en las delegaciones centrales de la Ciudad, con la finalidad de aprovechar la infraestructura y el equipamiento existente en la Ciudad Central, porque resulta menos costoso producir la vivienda aquí, aún con el alto costo del suelo, que llevar la infraestructura, el equipamiento y los servicios, a algunas zonas de las delegaciones de la periferia dónde son posibles programas de saturación urbana con vivienda, y más costoso resulta aún para llevarlos a los municipios metropolitanos del Estado de México que todavía no cuentan con ellos, por lo dispersos y alejados de la zona conurbada. En este sentido, para llevar la infraestructura y los servicios a las zonas alejadas que aún no están conurbadas se necesita de muchos kilómetros de tuberías, postes, cables y pavimentos. Lo mismo sucede con el equipamiento de escuelas, hospitales, teatros, museos, etc., se requiere de una inversión pública muy fuerte para lograrlos en las zonas dónde aún no ha llegado la ciudad urbanizada, lo que en la mayoría de los casos resulta incosteable dadas las raquíticas finanzas con que cuentan los ayuntamientos de estos municipios.

El encarecimiento del suelo, como sabemos, ha sido el principal obstáculo para la producción de Vivienda de Interés Social destinada a la población de bajos ingresos, en la Ciudad Central del Distrito Federal, por lo que ésta se ha ido a la periferia y ahora se está haciendo en los municipios metropolitanos del Estado de

México. Sin embargo, las estadísticas indican no es a partir del Bando dos cuando la vivienda se fue a los municipios metropolitanos que están en la periferia, sino que desde los años setentas los principales desarrollos inmobiliarios ya se estaban construyendo en las delegaciones y municipios de la periferia. Sólo después de los sismos de 1985 se produjo una gran cantidad de Vivienda de Interés Social en las delegaciones centrales –en sólo tres años se construyeron más de 50 mil viviendas– para sustituir a las que se perdieron por el terremoto. Después, dejó de hacerse vivienda en la Ciudad Central de modo significativo para regresar a partir del 2001 a raíz de la creación del Bando dos, y es que no es nada más el alto costo del suelo en la Ciudad Central –consecuencia directa del Bando dos– la causa de que la vivienda se haya ido y se siga haciendo en la periferia, sino que tiene que ver también con el tamaño de los predios. Hasta el año 2000, los predios más grandes que había en la Ciudad Central, no superaban los 4 mil metros cuadrados, mientras que en las delegaciones que están fuera del Bando dos, existían predios hasta de poco más de 20 mil metros cuadrados –dos hectáreas– y mucho más grandes en los municipios metropolitanos, los que para los desarrolladores privados son más atractivos porque les permite desarrollar grandes conjuntos de vivienda en un mismo lugar y economizar mucho dinero en gastos logísticos.

Recodando la definición de Vivienda de Interés Social que al principio de este trabajo se dió –en el primer capítulo– como la vivienda que está financiada con créditos hipotecarios, otorgados por los organismos federales o de los bancos, con una tasa de interés preferencial, llamada tasa de “Interés Social”, porque es una tasa de interés más baja que la tasa comercial, es decir, es una de las formas en que la vivienda está subsidiada. Por ejemplo, actualmente la Banca está financiando vivienda con una tasa de interés del 9%, cuando hace dos años la tasa de interés hipotecaria estaba en el 15% anual. Por otro lado, a la Vivienda de Interés Social, prácticamente la ha definido el Infonavit al financiar vivienda con un precio máximo de 350 vsmddf (veces el salario mínimo diario del Distrito Federal) sin cajón de estacionamiento. Así entonces, los desarrolladores privados dicen que la vivienda que están construyendo en la Ciudad Central es de Interés Social porque tiene un precio máximo que ha sido fijado por el Infonavit y que también la financia el

Fovissste, la Sociedad Hipotecaria Federal, las Sofoles y los bancos. Ésta vivienda, son departamentos que tienen un tamaño promedio de 51.12 m2 de construcción.

En un principio, los desarrolladores privados construyeron muchos conjuntos de viviendas –departamentos– sin el correspondiente cajón para estacionamiento. Sin embargo, ellos mismos empezaron a ponerlos porque la gente no les compraba la vivienda –o el departamento– sin que ésta tuviera el cajón, por lo que ahora en todos los conjuntos habitacionales se dispone de cuando menos el 60% de los cajones para estacionamiento. Sin embargo, esta petición de los solicitantes de vivienda ha incrementado el precio de la Vivienda de Interés Social, construida por los privados, hasta los 550 mil pesos como máximo.

Por estas razones, los desarrolladores y promotores privados han dejado muy claro que para ellos la Vivienda de Interés Social, es la vivienda que tiene un precio de venta máximo de 550 mil pesos. Es posible afirmar, en función de la definición que hacen los desarrolladores privados de la vivienda que ellos mismos construyen, que se están produciendo cuatro tipos de vivienda en la Ciudad Central: vivienda social; vivienda económica; vivienda media, y vivienda media alta. Ver la tabla 4.1 en el capítulo IV.

Ahora, en razón del precio de venta, en las viviendas ubicadas en la Ciudad Central se consideran tres factores: los acabados, la localización y el tamaño. Los acabados influyen de manera directa en el precio por m2 de la vivienda, los que a su vez dependen de la calidad con que fueron elaborados; la localización, está en función de los precios del suelo y el tamaño de la cantidad de m2 construidos. Sin embargo, en algunos casos y lugares de la Ciudad Central, el precio final de la vivienda depende mucho más de la calidad de los acabados y de la localización del desarrollo, que del tamaño de la misma. Así, con base en los resultados de la investigación, es posible afirmar que en la colonia Condesa, en la Roma o en Polanco, departamentos de entre 50 y 60 m2 de superficie construida tienen un precio superior a los tres millones de pesos, mientras que en colonias como la Álamos en la delegación Benito Juárez, o la colonia Obrera, la San Rafael o la Guerrero de la delegación Cuauhtémoc, o la Escandón de la delegación Miguel

Hidalgo, por mencionar algunas, departamentos del mismo tamaño pueden tener un precio menor a los 550 mil pesos. Sin embargo, también debemos ubicar a la vivienda por su tamaño, es decir, me parece que es necesario relacionar el precio de venta de la vivienda con los metros cuadrados construidos de que dispone para ubicarla en cada una de las categorías señaladas. Entonces, la Vivienda de Interés Social y Popular, con base en los resultados de la investigación realizada sobre la vivienda que actualmente se está construyendo en la Ciudad Central, es aquella que tiene un superficie de construcción, en promedio, de 51.12 m2 –para el INVI el promedio es de 50 m2– la vivienda media tiene en promedio de 68.66 m2 y la residencial de 123.22 m2.

Más específicamente, la vivienda de interés social que se está produciendo en la Ciudad Central está entre los 39.43 m2, como superficie mínima y los 53.91 m2 como superficie máxima. Ésta es la vivienda de interés social que financia el Infonavit y que actualmente se oferta en las cuatro delegaciones centrales. Dentro de toda la actual oferta de vivienda privada, en la Ciudad Central, que está financiando el Infonavit, solo el 35.0% –casi la tercera parte– es vivienda de interés social y popular y el 56.7 % es vivienda media –más de la mitad–. El resto es vivienda de tipo media alta y residencial. Ver las tablas 4.1 y 4.2.

Por otra parte, parece una redundancia decir que la vivienda social y económica, se ha hecho, en los últimos cinco años –de 2001 a 2005[31], tiempo de vigencia del Bando dos– en las colonias donde vive mayoritariamente población con ingresos más bajos y en las colonias donde se perdió más vivienda entre 1990 y 2000. Y por otro lado, la vivienda Media, la Media Alta y la Residencial, se ha hecho en las colonias con mejores servicios e infraestructura y en las que el ingreso de la población que ahí vive es mayor a los cinco salarios mínimos. Estas características les dan, además, a los predios allí disponibles una mayor plusvalía, que los desarrolladores inmobiliarios han aprovechado para encarecer sus viviendas.

Los mapas 4.1 y 4.2 presentados en el capítulo cuatro, corroboran claramente nuestra apreciación de que los desarrolladores privados, e incluso el INVI, están

[31] los datos proporcionados para el 2005 son únicamente del INVI y hasta el 30 de septiembre de, en el resto de los organismos los datos abarcan hasta el 31 de diciembre de 2004.

construyendo vivienda en las colonias de la Ciudad Central en las que en los años noventas se perdieron más viviendas. Esto debido al cambio de uso del suelo o al termino de la vida útil de ellas. Sin embargo, la estrategia que algunos de los desarrolladores privados utilizan en la producción de su vivienda, en la Ciudad Central, es la de aprovechar los pocos terrenos disponibles para sus desarrollos, sin importar demasiado su localización y entorno. Es decir, están construyendo la vivienda privada en donde está el suelo urbanizado disponible, sin tomarle demasiada importancia a la zona y la condición económica de la población del entorno. Por esta razón, no es coincidencia que los desarrollos privados de vivienda se hayan hecho en las colonias de las delegaciones centrales que disponen de suelo urbanizado y que perdieron más cantidad de viviendas entre 1990 y 2000. En este sentido, parecen ser dos las estrategias de los desarrolladores inmobiliarios privados para seleccionar donde producirán su vivienda. Una es la que tiene que ver con el tamaño de los predios y la localización de éstos, y la otra es en la que únicamente se busca suelo urbanizado disponible y posteriormente se decide el tipo de vivienda que allí se habrá de construir.

El hecho que se este produciendo vivienda en las colonias en las que el ingreso de la población es bajo –menor a los cinco salarios mínimos– y en las que se ha perdido vivienda, puede explicarse diciendo que es una de las consecuencias del Bando dos, y por tanto debe considerarse como una de las razones de su éxito, y que además, con esto, está cumpliendo con su propuesta de producir vivienda para la población de más bajos ingresos y ayudando a la redensificación. Aunque no necesariamente es cierto que la vivienda que se esté haciendo en las colonias con estas características de ingreso sea accesible para la población de bajos ingresos.

Cabe aquí hacer una observación importante. La vivienda media que oferta el Infonavit es apenas una pequeña parte de toda la vivienda media que en realidad está en oferta en la Ciudad Central. La razón es que una muy pequeña parte de esta vivienda puede financiar el Infonavit por los precios tan altos que ha alcanzado y, además, son muy pocos los derechohabientes de este instituto –por los ingresos que perciben– que alcanzan a obtener un crédito del instituto para adquirir una de estas viviendas. Es por esto que la vivienda media alta y residencial no está dentro de la

oferta del Infonavit, porque no la está financiando. Estas viviendas, por lo general, se financian a través de los bancos y las Sofoles.

Por otra parte, la vivienda pública que se está haciendo en la Ciudad Central, es únicamente, vivienda de interés social, sólo que la forma de acceso es completamente diferente a la de los privados. Esta vivienda la está produciendo el instituto de Vivienda del Distrito Federal y no se oferta, sino que está comprometida con los grupos sociales de gestión que se organizan para solicitarle al Instituto que se las construya. El promedio de la superficie de construcción de esta vivienda es de 50.0 m2, y cuando hay un excedente en la cantidad de m2 construidos, estos los debe pagar el beneficiario antes de que se inicie la construcción de la vivienda, lo que sucede frecuentemente. Lo mismo sucede con el suelo, el INVI tiene un tope de financiamiento para el suelo, y cuando hay excedente de éste en lo correspondiente a cada vivienda, de la misma manera, el beneficiario lo tiene que pagar antes de que inicie la obra.

Para gestionar el acceso a la vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, se tienen dos opciones: la primera es pertenecer a alguna organización social sin fines de lucro, la cual se organiza para buscar un predio donde se les pueda construir su vivienda, proponerlo al Instituto para que éste analice la situación jurídica, técnica y el costo del mismo.

Es decir, el instituto analiza las factibilidades que tiene el predio para la construcción del conjunto habitacional que le han solicitado. La otra opción es de manera individual, la persona interesada debe acudir a las oficinas del INVI y llenar una solicitud para acceder a un vivienda de las que produce el Instituto, de esta manera queda registrada en la “bolsa de vivienda” del Instituto. Así, en función de la antigüedad de la solicitud, del ahorro previo y de las condiciones de vulnerabilidad de las familias solicitantes, es que el INVI otorga los créditos de manera individual y beneficia con el acceso a una vivienda a familias que no pertenecen a ninguna organización social.

En cualquier caso, las reglas de operación del INVI establecen como requisito indispensable para acceder a las viviendas que produce el propio Instituto de

vivienda del Distrito Federal, tener ingresos no mayores a los 4.7 salarios mínimos diarios y pertenecer a alguna organización social sin fines de lucro, así como formar parte de la población objetivo formada por personas con bajos ingresos, ya sean adultos mayores, familias en pobreza extrema, personas que tengan alguna discapacidad física, madres solteras o indígenas. Por otra parte, para tener acceso a la Vivienda de Interés Social y Popular que el propio INVI construye, la Ley de Vivienda del Distrito Federal establece que podrá acceder a ella la población con bajos ingresos que perciba un salario no mayor de 3.7 salarios mínimos diarios. Esta diferencia en los ingresos de la población objetivo implica que en los hechos se ha ampliado el acceso a la vivienda que produce el INVI a un amplio sector de la población de bajos ingresos: la que gana entre 3.7 y 4.7 salarios mínimos diarios, que en números absolutos son la mayoría.

Las mismas reglas de operación del Instituto de Vivienda, establecen también un techo de financiamiento para la producción de la vivienda dentro del programa de vivienda terminada en conjunto. Aquí, el techo contempla la adquisición de suelo, estudios y proyectos y, construcción o edificación. Sin embargo, en muchos de los casos la organización social adquiere el suelo y lo propone al Instituto. Si este suelo, propiedad de la organización, reúne los requisitos de factibilidad de construcción establecidos por el propio Instituto, entonces, únicamente se financian los estudios y proyectos y la construcción de las viviendas.

Las estadísticas de la vivienda y los comentarios de los funcionarios entrevistados demuestran que se está produciendo vivienda de interés social en la Ciudad Central, tanto por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el INVI, como por los desarrolladores privados. Sin embargo, la diferencia está en la forma de acceder a la vivienda que ambos están produciendo. Tanto la producción pública como la privada dependen de factores como la disponibilidad de recursos fiscales y/o la eficiente recuperación de los créditos para continuar con la producción de vivienda que satisfaga la demanda y provee una oferta suficiente y, por su parte, los desarrolladores privados dependen en gran medida de las facilidades administrativas que se les otorguen y de la discrecionalidad en el cumplimiento de la normatividad.

Por otra lado, una gran parte de la población de bajos ingresos y en pobreza extrema no ha podido acceder a la vivienda que se ha construido en la Ciudad Central por no tener las condiciones económicas para hacerlo, razón por la que esta población, a través de organizaciones sociales no lucrativas, no han tenido otra opción para acceder a una vivienda, aquí, que la vivienda que está produciendo Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el INVI. La razón de que esto sea así, es porque los recursos propios de que dispone la población de bajos ingresos nunca serían suficientes para acceder a una vivienda y requieren de un fuerte subsidio, y este lo están encontrando en el Gobierno del Distrito Federal a través de la vivienda que está produciendo el Instituto de Vivienda. Esto implica que la vivienda que el INVI está construyendo está impregnada de recursos fiscales en casi un 60 por ciento del costo total con la finalidad de hacerla accesible para la población de bajos recursos económicas.

Y es que para los pobres, los que no tienen empleos formales bien remunerados, no les queda otra opción para hacerse de su vivienda, porque para acceder a la Vivienda de Interés Social que están produciendo los desarrolladores privados es necesario, primero, tener empleo formal y, para esto es necesario estar laborando en una empresa o ser empleado del gobierno, y después demostrar que se tienen ingresos comprobables de más de 6 salarios mínimos. Los trabajadores que están en una situación laboral de formalidad tienen el derecho para acceder a un financiamiento hipotecario del Infonavit, del Fovissste, de la SHF o de la Banca, además, con estas condiciones de empleo y de ingresos, existe mucha certeza de que el crédito será autorizado.

Por otra parte, los trabajadores que no están en las condiciones descritas, que no tienen una situación económica satisfactoria, y en muchos casos ni empleo formal, que se requiere para acceder a los créditos que otorgan las instituciones oficiales del gobierno federal, requieren, para acceder a una vivienda, de un alto porcentaje de subsidio que están encontrando en el Gobierno del Distrito Federal. En este sentido, la opción que tienen es buscar el acceso a la Vivienda de Interés Social y Popular que está produciendo el INVI.

Siguiendo esta lógica la investigación realizada, también proporciona elementos para afirmar que la población que el Gobierno del Distrito Federal está atendiendo con Vivienda de Interés Social a través del INVI, es población de bajos ingresos y en extrema pobreza, que se encuentra marginada de muchos de los satisfactores básicos necesario para lograr una calidad de vida ya no digamos muy buena, sino que les permita disfrutar de lo que la Ciudad tiene, por lo que necesita de un fuerte subsidio del gobierno local, porque de otra manera esta gente no tiene posibilidad para acceder a un crédito y lograr así su vivienda.

Con estas condiciones de subsidio por parte del Gobierno del Distrito Federal es como se está produciendo, ahora, Vivienda de Interés Social en las delegaciones de la Ciudad Central, principalmente, a través del Instituto de Vivienda, y a través del Infonavit, del Fovissste, de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y los bancos con tasas de interés subsidiadas –tasas de interés preferencial– es decir, tasa de interés más bajas que las comerciales.

En las viviendas producidas por el INVI, el subsidio, además, se ve reflejado en el suelo. Al beneficiario, no se le cobra el suelo o se le cobra sólo una mínima parte de su costo. Las tasas de interés con que se pactan los créditos son de cero porciento o muy cercanas a cero. Los plazos del crédito son de treinta años o cuando la gente pueda pagar, es decir, a pesar de que existe el FIDERE –Fideicomiso para la Recuperación de los créditos– éste no le exige a los acreditados que liquiden o que se pongan al corriente en sus pagos. Además, en este sentido, existen promociones para los que sí están cumpliendo que les permite en algunos casos la condonación total de su deuda y, a los acreditados que declaran que no tienen posibilidades de pagar su crédito, las mismas Reglas de Operación y Financiamiento del propio Instituto de Vivienda, los exonera de todo pago.

Si todo lo anterior se traduce en subsidio y más subsidio, necesarios para poder hacer vivienda accesible para la población de bajos ingresos, en la Ciudad Central, y si quien lo está aportando es el Gobierno del Distrito Federal a través de la vivienda que construye el INVI, surge aquí la duda, muy discutible, si tanto subsidio dedicado a la construcción de la vivienda ¿es bueno?, para quién o ¿es malo?, para quién.

Por mi parte pienso que el subsidio que el gobierno del Distrito Federal está aportando para que se construya vivienda en la Ciudad central es bueno para la población que tiene bajos ingresos y empleos informales porque la está ayudando para que pueda acceder a una vivienda en propiedad, lo que no sería posible a través de los promotores privados en los desarrollos que ellos construyen. Además, la gran cantidad de vivienda que se ha construido aquí de esta manera, está ayudando a que actualmente se este repoblando la Ciudad Central del Distrito Federal, es decir, la vivienda que aquí se ha producido está permitiendo que regrese una gran cantidad de población a las delegaciones centrales y también a las del primer contorno Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Iztapalapa y Coyoacán, que de igual manera habían estado perdiendo población.

Por otra parte, existe una gran diferencia en la forma de acceder a la vivienda, tanto si ésta es vivienda construida por promotores y desarrolladores privados o por desarrolladores públicos como el INVI. Quienes acceden a la vivienda que están produciendo los desarrolladores privados, es población con ingresos medios y altos, situación que les permite acceder a un crédito hipotecario de las instituciones federales o privadas para comprar su vivienda en el libre mercado, además, pueden escoger la vivienda que cubra sus necesidades, porque en el mercado abierto hay mucha competencia, debido a que existen muchos desarrollos y desarrolladores. Esto permite al comprador seleccionar la vivienda que mejor se acomode a sus posibilidades económicas, gustos y necesidades familiares.

Por lo tanto, el subsidio que está aportando el INVI es muy alto, por lo que es posible que se agote en unos cuantos años más, lo mismo que el valioso suelo disponible –un subsidio de tal magnitud no es posible sostenerlo indefinidamente– si la población beneficiada no cumple con el pago de sus respectivos créditos. Si hacemos una comparación entre el precio de la vivienda que está produciendo el INVI y la vivienda de interés social que están produciendo los desarrolladores privados –que en calidad y superficie de construcción no hay mucha diferencia– encontramos, en esta investigación, que de acuerdo a los precios promedios de venta de las viviendas que fueron construidas en el 2004 por desarrolladores

privados, en el Distrito Federal, la vivienda que construyo el INVI, este mismo año, es casi 60% más barata.

Por otro lado, quienes acceden a la vivienda pública que produce el Instituto de Vivienda, es población pobre, que tiene ingresos bajos y, además, no son comprobables, por lo que requieren de un alto subsidio para “alcanzar a comprarle” su vivienda, aún, al INVI. Dentro de este se supone que no hay competencia abierta por la vivienda, únicamente se produce la vivienda que las organizaciones sociales gestionan y el grupo u organización social que realiza más gestión tiene mayores probabilidades de que más pronto el INVI les construya su vivienda. Existen en el Distrito Federal grupos sociales organizados que ya poseen el predio para que ahí el INVI les construya sus viviendas y, sin embargo, algunos tienen hasta diez años gestionando para que se las construya.

Por su parte, Gobierno del Distrito Federal a través del FIDERE (Fideicomiso de recuperación Crediticia), espera que la población beneficiada con una vivienda construida por el INVI, cumpla con el compromiso que esta vez le corresponde: pagar el crédito que le fue otorgado, debido a que el INVI y en particular el Gobierno del Distrito Federal ya les cumplió. Si sucediera lo contrario, es decir, que los beneficiarios no paguen su crédito, se corre el riesgo de que los recursos –aunque son fiscales pudieran destinarse a otras obras de beneficio social– puedan agotarse antes de lo previsto y truncarse el programa de vivienda, lo que sería una lástima porque realmente está ayudando a la población de bajos ingresos que, de otra manera, no puede acceder a una vivienda propia.

Finalmente, un programa con un subsidio tan fuerte como el que está aportando a la vivienda el actual gobierno del Distrito Federal, no puede sostenerse por mucho tiempo, a menos que la población beneficiada cumpla con sus correspondientes pagos mensuales y los créditos se vuelvan revolventes, es decir, que con la recuperación de los créditos que se han otorgado se pueda crear un fondo para la vivienda que permita, sin la necesidad de depender de nuevos ingresos fiscales “frescos”, continuar con el programa de vivienda financiando nuevas viviendas a nuevos beneficiarios. Esto es completamente posible sí el Fideicomiso de

Recuperación Crediticia del gobierno del Distrito Federal cumple completamente con la función que tiene y actúa al margen de la política partidista del actual gobierno.

Este logro, haría posible que el INVI pudiera continuar, por mucho tiempo, financiando y construyendo vivienda para la población de bajos ingresos a la que los otros organismos de la vivienda no han podido responder. Incluso compitiendo, como hasta ahora, en cantidad de créditos ejercidos para nueva vivienda terminada en el Distrito Federal, con el Infonavit.

Observamos también que la evidente cartera vencida –que ya es cuando menos del 30%– parece indicar que la gente no está cumpliendo con este compromiso, a pesar de que son créditos muy recientes que están pactados a 30 años. Un plazo demasiado largo para que los acreditados puedan sostenerse en sus pagos sin que nada ni nadie los obligue a pagar en tiempo y forma.

La anterior observación se fundamenta en los comentarios vertidos por los propios beneficiarios con una vivienda por parte del INVI y en los periódicos locales, donde se observa claramente el tinte político que ha tomado el programa de vivienda del gobierno del Distrito Federal en el sentido de que parece existir un mensaje subliminal, que está ayudando a la morosidad y al no pago, que bien puede traducirse en clientelismo político del actual gobierno con una visión de corto plazo.

AGRADECIMIENTO

Para disfrutar lo que has logrado,
debes compartirlo con los seres que amas.
Ahora, disfruta al planear lo que vas a lograr.

Anónimo.

El presente trabajo estaría incompleto sin agradecer a las personas que con su apoyo incondicional me ayudaron a lograr este importante escaño en mi vida.

A mi esposa, a mis hijos, a mis padres, a mis hermanos y a mis amigos, los que siempre y en todo momento estuvieron atentos al que estaba lejos, en un loco afán por ser mejor.

También, reciban mi más profundo agradecimiento las profesoras, los profesores y todos los que contribuyeron para que ésta investigación se realizara.

De manera especial, quiero agradecer a mis compañeras y compañeros de esta maestría, por la oportunidad que me dieron de compartir con ellos mi tiempo y disfrutar de su amistad.

.

Sólo fracasa quién no lo intenta.

Debes intentarlo siempre.

Michael Jordan.

A N E X O S.

ANEXO I.

COMPLEMENTO DEL CAPÍTULO II.

2.1. Gráficos.

GRÁFICO 11.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL PRIMER CONTORNO DEL DISTRITO FEDERAL POR ORGANISMO

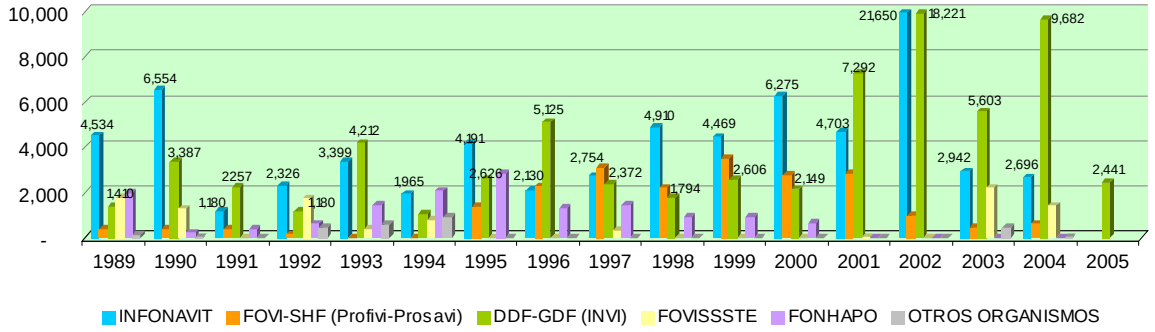


Gráfico 12.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL POR ORGANISMO.

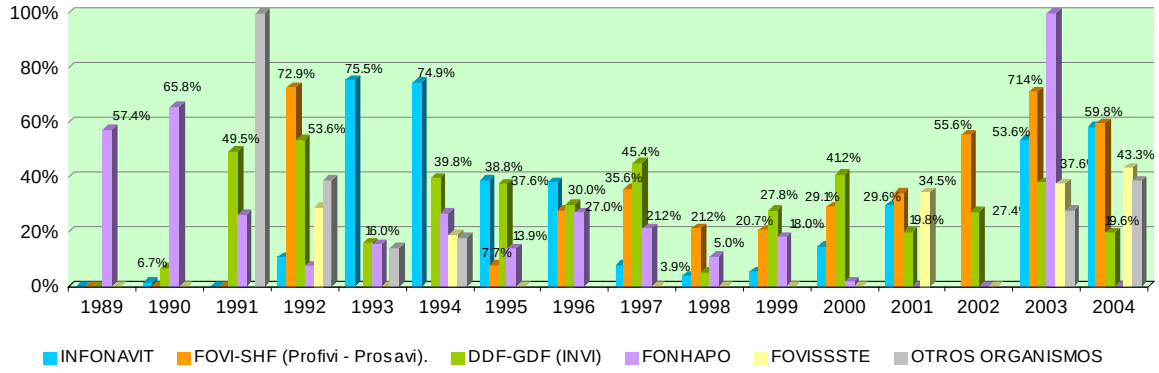
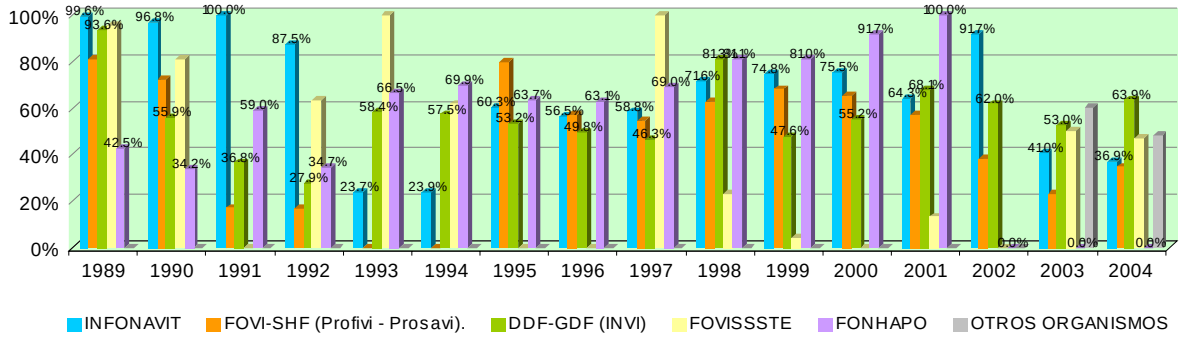


Gráfico 13.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN ELPRIMER CONTORNO DEL DISTRITO FEDERAL POR ORGANISMO.



OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANOBRAS y BANCOS.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI de julio de 2005..

Gráfico 14.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL INFONAVIT.

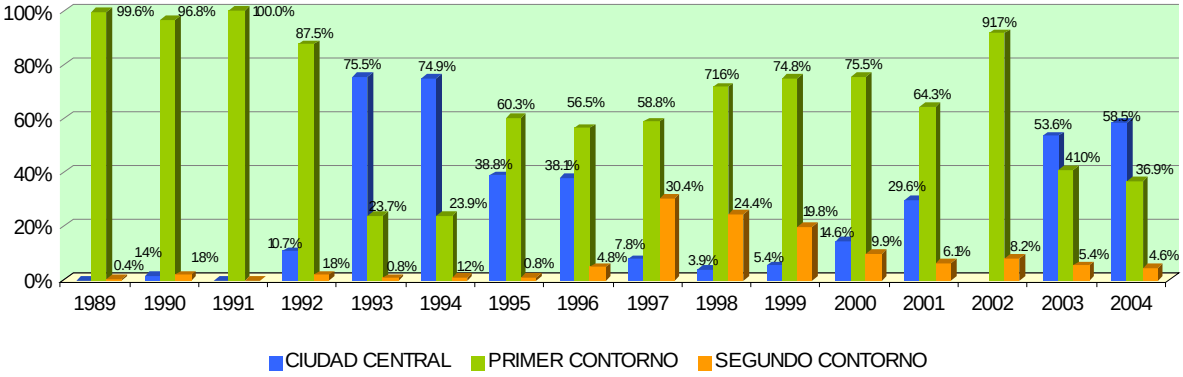


Gráfico 15.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FOVI-SHF (Profivi - Prosavi).

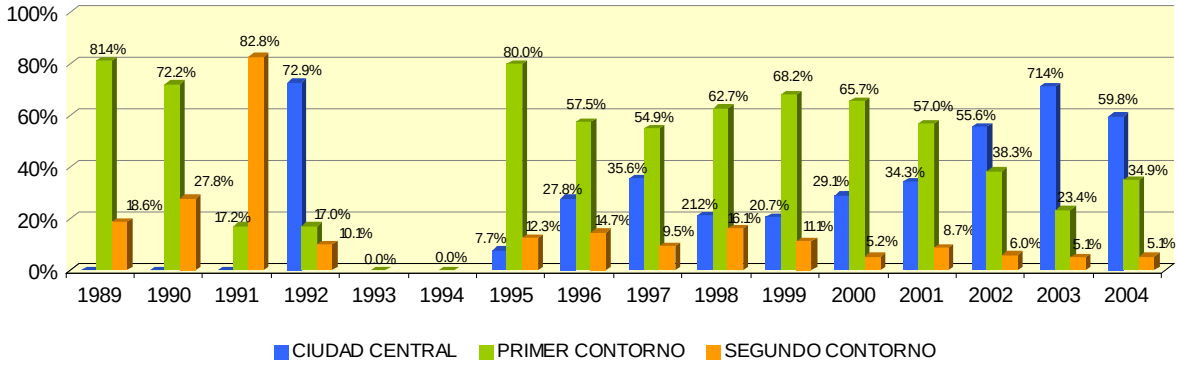
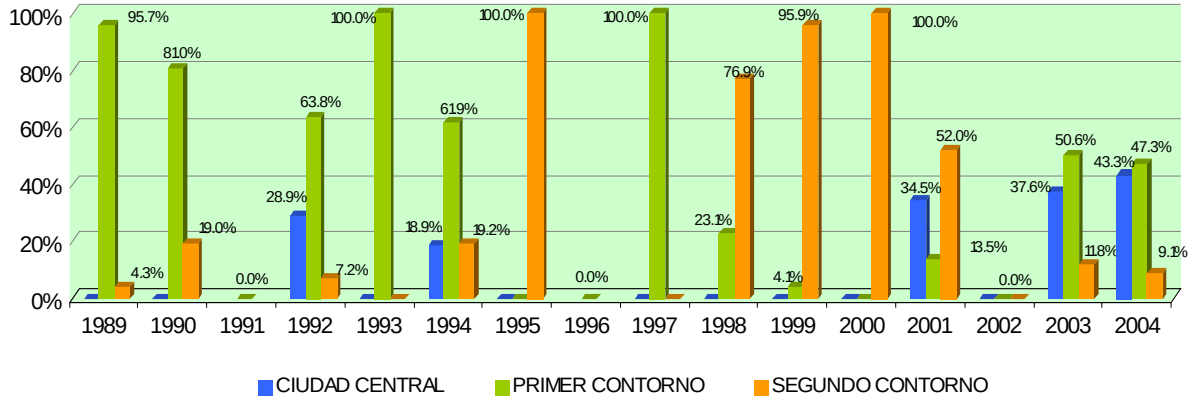


Gráfico 16.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FOVISSSTE



FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

Gráfico 17.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FONHAPO

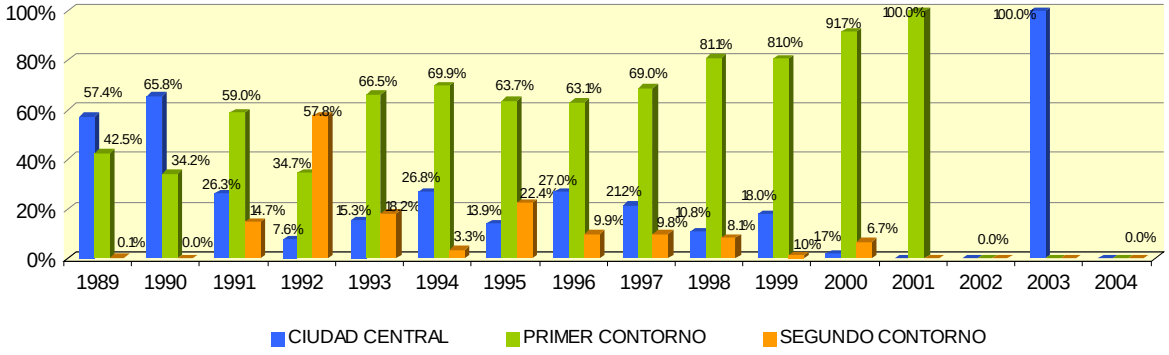


Gráfico 18.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL DDF-GDF (INVI)

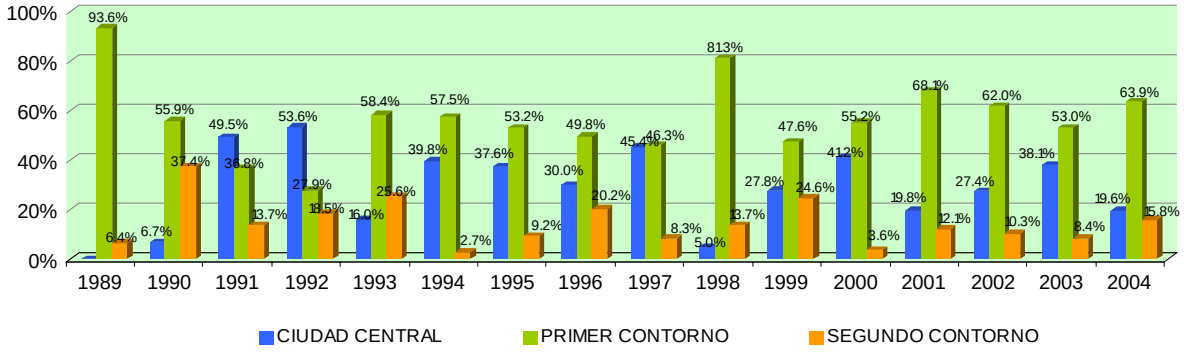
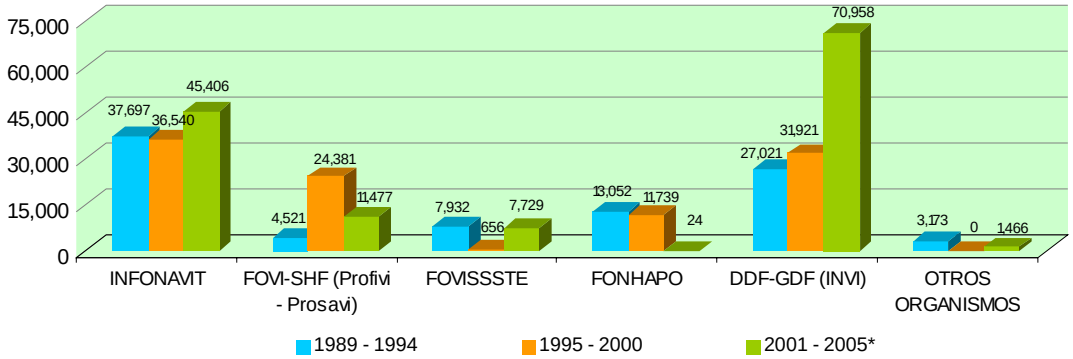


Gráfico 19.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR SEXENIOS



***** Créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005 únicamente en el INVI. En el resto de los organismos son hasta el 31 de diciembre de 2004.
OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANOBRAS y BANCOS.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

2.2. Tablas estadísticas. Cantidad de créditos ejercidos por organismo de 1989 a 2005.

Desagregando la información estadística, por años de ejercicio, las estadísticas analizadas muestran que en 1989 en el Distrito Federal se ejercieron un total de 13,259 créditos, de los cuales 2,706 créditos se ejercieron en la Ciudad Central, y de estos a través del Fonhapo se ejerció el 99.3%. El restante 0.7% que corresponde a solo 19 créditos, se ejercieron a través de Pemex.

La mayor cantidad de estos créditos se ejercieron en el Primer Contorno, pues de los 13,259 créditos que se ejercieron en el año en el Distrito Federal, 10,242 créditos –el 77.2%, más de las tres cuartas partes– se ejercieron aquí, distribuidos a través del Infonavit con 4,534 de ellos –el 44.3%–; a través del Fovisste con 1,787 créditos –el 17.4%–; a través del Fonhapo con 1,991 créditos –el 19.4%– y a través del DDF con Ficapro y Fividesu se ejercieron 1,410 créditos –el 13.8%–. Tabla 2.6. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de éste anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.6 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN 1989**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	PEMEX	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**4,554**	**483**	**1,867**	**4,682**	**1,506**	**167**	**13,259**
	%	**34.3**	**3.6**	**14.1**	**35.3**	**11.4**	**1.3**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	-	-	-	215	-	6	221
	CUAUHTÉMOC	-	-	-	1,880	-	3	1,883
	MIGUEL HIDALGO	-	-	-	262	-	9	271
	VENUSTIANO CARRANZA	-	-	-	330	-	1	331
	total ciudad central	**0**	**0**	**0**	**2,687**	**0**	**19**	**2,706**
	%	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**57.4**	**0.0**	**11.4**	**20.4**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	580	-	180	34	-	2	796
	COYOACAN	44	-		36	132	4	216
	CUAJIMALPA DE MORELOS	-	-	695	-	-	-	695
	GUSTAVO A. MADERO	580	-	-	378	40	120	1,118
	IZTACALCO	-	-	-	133	126	-	259
	IZTAPALAPA	3,110	393	912	1,341	1,112	-	6,868
	ALVARO OBREGON	220	-	-	69	-	1	290
	total primer contorno	**4,534**	**393**	**1,787**	**1,991**	**1,410**	**127**	**10,242**
	%	**99.6**	**81.4**	**95.7**	**42.5**	**93.6**	**76.0**	**77.2**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	-	-	-	-	-	2	2
	TLÁHUAC	-	-	-	-	96	-	96
	TLALPAN	20	90	80	-	-	18	208
	XOCHIMILCO	-	-		4	-	1	5
	total segundo contorno	**20**	**90**	**80**	**4**	**96**	**21**	**311**
	%	**0.4**	**18.6**	**4.3**	**0.1**	**6.4**	**12.6**	**2.3**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1990, el Distrito Federal ejerció en total 15,733 créditos para nueva vivienda terminada, de los cuales en la Ciudad Central, sólo se ejercieron 956 –el 6.1%– distribuidos a través del Infonavit con 96 créditos –el 10.0%–; a través del Fonhapo con 451 créditos –el 47.2%– y a través del DDF con Ficapro y Fividesu se ejercieron 409 créditos que representaron el 42.8%.

De manera semejante al año anterior, en el Primer Contorno se ejerció la mayor cantidad de los créditos –11,927 de ellos– mismos que representaron el 75.8% del total, que se distribuyeron a través del Infonavit con 6,554 créditos ejercidos –el 55.0%–; a través del DDF con 3,387 créditos –el 28.4%– y, a través del Fovissste con 1,292 créditos ejercidos que representaron el 10.8% de los mismos. El restante 5.8% de los mismos créditos ejercidos se ejercieron a través del Fovi. Fonhapo Y Pemex. Ver tabla 2.7. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de este anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.7 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1990**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	PEMEX	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**6,770**	**582**	**1,596**	**685**	**6,029**	**31**	**40**	**15,733**
	%	**43.0**	**3.7**	**10.1**	**4.4**	**38.3**	**0.2**	**0.3**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	-	-	-	44	100	-	-	144
	CUAUHTÉMOC	36	-	-	101	132	-	-	269
	MIGUEL HIDALGO	60	-	-	257	24	-	-	341
	VENUSTIANO CARRANZ	-	-	-	49	153	-	-	202
	total ciudad central	**96**	**0**	**0**	**451**	**409**	**0**	**0**	**956**
	%	**1.4**	**0.0**	**0.0**	**65.8**	**6.8**	**0.0**	**0.0**	**6.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	1,126	-	90	41	-	31	-	1,288
	COYOACAN	-	-	500	-	-	-	-	500
	CUAJIMALPA DE MOREL	-	-	-	-	-	-	-	-
	GUSTAVO A. MADERO	210	-	-	43	-	-	40	293
	IZTACALCO	-	-	-	-	-	-	-	-
	IZTAPALAPA	5,218	400	702	-	3,324	-	-	9,644
	ALVARO OBREGON	-	20		150	32	-	-	202
	total primer contorno	**6,554**	**420**	**1,292**	**234**	**3,356**	**31**	**40**	**11,927**
	%	**96.8**	**72.2**	**81.0**	**34.2**	**55.7**	**100.0**	**100.0**	**75.8**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	-	-	-	-	-	-	-	-
	TLÁHUAC	-	-	224	-	2,264	-	-	2,488
	TLALPAN	-	162	80	-	-	-	-	242
	XOCHIMILCO	120	-	-	-	-	-	-	120
	total segundo contorno	**120**	**162**	**304**	**0**	**2,264**	**0**	**0**	**2,850**
	%	**1.8**	**27.8**	**19.0**	**0.0**	**37.6**	**0.0**	**0.0**	**18.1**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1991 en el Distrito Federal se ejercieron 10,404 créditos, en total, para nueva vivienda terminada –51.2% menos que el año anterior– de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 3,232 –el 31.1%–; ejercidos a través del Fonhapo con 178 créditos –el 5.5%–; del DDF con Ficapro y Fividesu con casi la totalidad de los mismos, pues ejerció 3,038 créditos –el 94.0%– y, a través del Issfam, organismo que sólo ejerció 16 créditos –el 0.5%–.

En el Primer Contorno se ejercieron la mayor cantidad de ellos, con 4,249 créditos, que representaron el 40.8% del total, ejercidos a través del DDF con 2,257 créditos –el 53.1%–; a través del Infonavit con 1,180 créditos –el 27.8%–; a través del Fovi con 412 créditos –el 9.7%– y, a través del Fonhapo que ejerció s400 créditos –el 9.4%–. Tabla 2.8. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de este anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.8 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1991**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	ISSFAM	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**1,180**	**2,392**	**678**	**5,058**	**1,080**	**16**	**10,404**
	%	**11.3**	**23.0**	**6.5**	**48.6**	**10.4**	**0.2**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	-	-	2	-	218	-	220
	CUAUHTÉMOC	-	-	60	111	558	-	729
	MIGUEL HIDALGO	-	-	99	24	175	16	314
	VENUSTIANO CARRANZ	-	-	17	1952	-	-	1969
	total ciudad central	**0**	**0**	**178**	**2,087**	**951**	**16**	**3,232**
	%	**0.0**	**0.0**	**26.3**	**41.3**	**88.1**	**100.0**	**31.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	1240	-	52	66	49	-	1407
	COYOACAN	-	-	-	56	-	-	56
	CUAJIMALPA DE MOREL	-	-	-	-	-	-	
	GUSTAVO A. MADERO	40	-	10	104	24	-	178
	IZTACALCO	-	-	-	224	19	-	243
	IZTAPALAPA	-100	332	322	1634	11	-	2199
	ALVARO OBREGON	-	80	16	51	19	-	166
	total primer contorno	**1,180**	**412**	**400**	**2,135**	**122**	**0**	**4,249**
	%	**100.0**	**17.2**	**59.0**	**42.2**	**11.3**	**0.0**	**40.8**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER	-	-	-	-	-	-	0
	TLÁHUAC	-	1980	-	716	-	-	2696
	TLALPAN	-	-	-	120	7	-	127
	XOCHIMILCO	-	-	100	-	-	-	100
	total segundo contorno	**0**	**1,980**	**100**	**836**	**7**	**0**	**2,923**
	%	**0.0**	**82.8**	**14.7**	**16.5**	**0.6**	**0.0**	**28.1**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1992 el Distrito Federal ejerció en total 13,160 créditos para nueva vivienda terminada –cantidad poco menor a la del año 1989– de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 4,428 créditos –el 33.7%– ejercidos principalmente a través del DDF (Ficapro y Fividesu) con 2,265 créditos –el 51.2%–; a través del Fovi (Profivi – Prosavi) con 776 créditos –el 17.5%– y a través del Fovissste con 794 créditos –el 17.9%–. El restante 13.4% de los créditos se ejercieron este año a través del Infonavit con 284 créditos –el 6.4%–; a través del Fonhapo con 137 créditos –el 3.1%– y, a través del Issfam con 172 créditos –el 3.9%–.

En el Primer Contorno –siguiendo de igual manera la tendencia de los años anteriores– se ejercieron casi la mitad del total de los créditos ejercidos este año, con 6,545 que representaron el 49.7% del total, distribuidos como sigue: a través del Infonavit se ejercieron 2,326 créditos –el 35.5%–; del Fovissste que ejerció 1,753 créditos –el 26.8%–; del DDF que ejerció 1,1180 créditos –el 18.0%–; del Fonhapo, que ejerció 629 créditos –el 9.6%–; del Issfam, que ejerció 270 créditos –el 4.1%–; a través de Banobras se ejercieron 206 créditos –el 3.2%– y finalmente a través del Fovi que ejerció los restantes 181 créditos –el 2.8%–. Tabla 2.9.

Tabla 2.9

CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1992

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	BANOBRAS	ISSFAM	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**2,657**	**1,064**	**2,749**	**1,814**	**2,086**	**2,142**	**206**	**442**	**13,160**
	%	**20.2**	**8.1**	**20.9**	**13.8**	**15.9**	**16.3**	**1.6**	**3.4**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	39	-	101	14	40	276	-	-	470
	CUAUHTÉMOC	113	-	215	-	363	914	-	-	1,605
	MIGUEL HIDALGO	57	-	43	57	45	473	-	172	847
	VENUSTIANO CARRANZ	75	776	435	66	80	74	-	-	1,506
	total ciudad central	**284**	**776**	**794**	**137**	**528**	**1,737**	**0**	**172**	**4,428**
	%	**10.7**	**72.9**	**28.9**	**7.6**	**25.3**	**81.1**	**0.0**	**38.9**	**33.6**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	168	-	75	24	102	54	-	-	423
	COYOACAN	520	98	434	66	33	13	206		1,370
	CUAJIMALPA DE MORELOS		-	80	-	-	-	-	112	192
	GUSTAVO A. MADERO	173	-	147	16	121	113	-	-	570
	IZTACALCO	70	-	65	23	79	116	-	-	353
	IZTAPALAPA	1,153	83	449	500	436	22	-	118	2,761
	ALVARO OBREGON	242	-	503	-	5	86	-	40	876
	total primer contorno	**2,326**	**181**	**1,753**	**629**	**776**	**404**	**206**	**270**	**6,545**
	%	**87.5**	**17.0**	**63.8**	**34.7**	**37.2**	**18.9**	**100.0**	**61.1**	**49.7**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	-	-	18	-	-	-	-	-	18
	TLÁHUAC	11	107	30	144	782	-	-	-	1,074
	TLALPAN	21	-	132	-	-	1	-	-	154
	XOCHIMILCO	15	-	19	904	-	-	-	-	938
	total segundo contorno	**47**	**107**	**199**	**1,048**	**782**	**1**	**0**	**0**	**2,184**
	%	**1.8**	**10.1**	**7.2**	**57.8**	**37.5**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**16.6**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	**3**	-	-	-	-	-	**3**
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1993 el total de créditos ejercidos, para nueva vivienda terminada, en el Distrito Federal fue de 25,317 –casi el doble de la cantidad de créditos ejercidos en el año anterior– de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 12,480 créditos –el 49.3%– mismos que fueron ejercidos casi un su totalidad a través del Infonavit con 10,824 créditos ejercidos –el 86.7%– y del DDF (Ficapro – Fividesu) con 1,153 créditos ejercidos –el 9.2%–. El restante 4.0%, se ejercieron a través del Fonhapo con 335 créditos –el 2.7%– y, del Issfam con 168 créditos –el 1.3%–.

En el Primer Contorno se ejercieron con 10,091 créditos, el 39.9% del total; distribuidos a través del DDF con 4,212 créditos –el 41.7%–; del Infonavit con 3,399 créditos –el 33.7%–; del Fonhapo con 1,454 créditos ejercidos –el 14.4%–; del Issfam con 620 créditos –el 6.1%– y, a través del Fovissste con 406 créditos ejercidos –el 4.0%–. A diferencia de los años anteriores, este año se ejercieron aquí menos créditos que en la Ciudad Central. Ver tabla 2.10. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de éste anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.10 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1993**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	ISSFAM	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**14,331**	**406**	**2,188**	**5,892**	**1,316**	**1,184**	**25,317**
	%	**56.6**	**1.6**	**8.6**	**23.3**	**5.2**	**4.7**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	17	-	9	9	142	-	177
	CUAUHTÉMOC	98	-	48	222	271	-	639
	MIGUEL HIDALGO	20	-	150	115	225	168	678
	VENUSTIANO CARRANZ.	10,689	-	128	52	117	-	10,986
	total ciudad central	**10,824**	**0**	**335**	**398**	**755**	**168**	**12,480**
	%	**75.5**	**0.0**	**15.3**	**6.8**	**57.4**	**14.2**	**49.3**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	206	-	426	269	47	-	948
	COYOACAN	-	-	105	39	59	-	203
	CUAJIMALPA DE MOREL	1,251	86	-	-	-	112	1,449
	GUSTAVO A. MADERO	-	320	248	1,194	125	-	1,887
	IZTACALCO	62	-	385	146	280	-	873
	IZTAPALAPA	1,775	-	290	2,003	10	118	4,196
	ALVARO OBREGON	105	-	-	-	40	390	535
	total primer contorno	**3,399**	**406**	**1,454**	**3,651**	**561**	**620**	**10,091**
	%	**23.7**	**100.0**	**66.5**	**62.0**	**42.6**	**52.4**	**39.9**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	5	-	-	-	-	-	5
	TLÁHUAC	12	-	130	1,700	-	-	1,842
	TLALPAN	75	-	-	143	-	296	514
	XOCHIMILCO	16	-	269	-	-	100	385
	total segundo contorno	**108**	**0**	**399**	**1,843**	**0**	**396**	**2,746**
	%	**0.8**	**0.0**	**18.2**	**31.3**	**0.0**	**33.4**	**10.8**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1994 el Distrito Federal ejerció en total 15,523 créditos para nueva vivienda terminada –cantidad 1.35% menor a la cantidad de créditos ejercidos en 1990– de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 8,143 créditos –el 52.5%–. De estos créditos, tres cuartas partes, es decir, 6,144 créditos que representaron el 75.5%, se ejercieron a través del Infonavit. A través del Fonhapo se ejercieron 804 créditos, que representaron el 9.9%; a través del DDF con Ficapro y Fividesu ejercieron 749 créditos, que representaron el 9.2%; a través del Fovissste se ejercieron 248 créditos, que representaron el 3.0% y a través del Issfam fueron ejercidos 198 créditos, que representaron el 2.4%.

En el Primer Contorno –segundo año consecutivo en que se ejercieron más créditos en la Ciudad Central que aquí– fueron ejercidos 6,882 créditos, el 44.3% del total; mismos que se distribuyeron a través del Fonhapo, que ejerció 2,101 créditos –el 30.5%–; a través del Infonavit que ejerció 1,965 créditos –el 28.6%–; a través del DDF se ejercieron 1,082 créditos –el 5.7%–; a través del Issfam que ejerció 920 créditos –el 13.4%– y, a través del Fovissste que ejerció 814 créditos –el 11.8%–. Ver la tabla 2.11.

Tabla 2.11 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1994**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	ISSFAM	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**8,205**	**1,314**	**3,005**	**1,092**	**789**	**1,118**	**15,523**
	%	**52.9**	**8.5**	**19.4**	**7.0**	**5.1**	**7.2**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	23	-	46	-	133	-	202
	CUAUHTÉMOC	69	248	348	-	321	-	986
	MIGUEL HIDALGO	10	-	360	20	109	198	697
	VENUSTIANO CARRANZ	6,042	-	50	40	126	-	6,258
	total ciudad central	**6,144**	**248**	**804**	**60**	**689**	**198**	**8,143**
	%	**74.9**	**18.9**	**26.8**	**5.5**	**87.3**	**17.7**	**52.5**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	214	-	370	-	-	-	584
	COYOACAN	-	24	-	-	-	-	24
	CUAJIMALPA DE MOREL	260	-	-	-	-	112	372
	GUSTAVO A. MADERO	-	710	158	25	33	-	926
	IZTACALCO	51	-	34	43	30	-	158
	IZTAPALAPA	1,402	80	1,514	914	29	418	4,357
	ALVARO OBREGON	38	-	25	-	8	390	461
	total primer contorno	**1,965**	**814**	**2,101**	**982**	**100**	**920**	**6,882**
	%	**23.9**	**61.9**	**69.9**	**89.9**	**12.7**	**82.3**	**44.3**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER	2	-	-	-	-	-	2
	TLÁHUAC	4	252	-	-	-	-	256
	TLALPAN	71	-	-	50	-	-	121
	XOCHIMILCO	18	-	100	-	-	-	118
	total segundo contorno	**95**	**252**	**100**	**50**	**0**	**0**	**497**
	%	**1.2**	**19.2**	**3.3**	**4.6**	**0.0**	**0.0**	**3.2**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	**1**	-	-	-	-	-	1
	total tercer contorno	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1995 el Distrito Federal ejerció un total de 18,156 créditos para nueva vivienda terminada, de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 5,305 créditos que representaron el 29.2% del total; mismos que se distribuyeron en su ejercicio como sigue: a través del Infonavit se ejercieron 2,697 créditos –el 50.8%, poco más de la mitad – y, a través del DDF (Ficapro – Fividesu) fueron ejercidos 1,854 créditos –el 34.9%, poco más de la tercera parte–. El resto de los créditos se ejercieron a través del Fonhapo que ejerció 620 créditos –el 11.7%– y del Fovi (Profivi – Prosavi) con 134 créditos –el 2.5%–.

En el Primer Contorno se ejercieron 11,054 créditos que representaron el 60.9% del total ejercido en este año; distribuidos a través del Infonavit que ejerció 4,191 créditos –el 37.9%–; a través del Fonhapo que ejerció 2,837 de los créditos –el 25.7%–; a través del DDF que ejerció 2,626 créditos –el 23.7%– y a través del Fovi que ejerció 1,400 de los mismos créditos –el 12.7%–. Ver la tabla 2.12. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de este anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.12 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1995**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**6,945**	**1,750**	**72**	**4,456**	**3,491**	**1,442**	**18,156**
	%	**38.3**	**9.6**	**0.4**	**24.5**	**19.2**	**7.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	16	-	-	30	-	128	174
	CUAUHTÉMOC	70	63	-	403	640	450	1,626
	MIGUEL HIDALGO	13	32	-	152	91	237	525
	VENUSTIANO CARRANZ	2,598	39	-	35	50	258	2,980
	total ciudad central	**2,697**	**134**	**0**	**620**	**781**	**1,073**	**5,305**
	%	**38.8**	**7.7**	**0.0**	**13.9**	**22.4**	**74.4**	**29.2**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	79	123	-	442	-	112	756
	COYOACAN	-	-	-	-	8	42	50
	CUAJIMALPA DE MOREL	484	-	-	-	-	-	484
	GUSTAVO A. MADERO	-	541	-	486	444	6	1,477
	IZTACALCO	45	16	-	106	-	70	237
	IZTAPALAPA	2,606	720	-	1,572	1,794	69	6,761
	ALVARO OBREGON	977	-	-	231	11	70	1,289
	total primer contorno	**4,191**	**1,400**	**0**	**2,837**	**2,257**	**369**	**11,054**
	%	**60.3**	**80.0**	**0.0**	**63.7**	**64.7**	**25.6**	**60.9**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	5		-	-	-	-	5
	TLÁHUAC	12	216	-	615	312	-	1,155
	TLALPAN	34		72		141	-	247
	XOCHIMILCO	6		-	384		-	390
	total segundo contorno	**57**	**216**	**72**	**999**	**453**	**0**	**1,797**
	%	**0.8**	**12.3**	**100.0**	**22.4**	**13.0**	**0.0**	**9.9**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1996 el Distrito Federal ejerció en total 20,173 créditos para nueva vivienda terminada, de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 6,206 créditos que representaron el 30.8% del total, mismos que fueron ejercidos como sigue: el DDF, a través de Ficapro y en menor medida a través de Fividesu, ejerció 3,088 créditos –el 49.8%, la mitad–; a través del Infonavit se ejercieron 1,436 –el 23.1%–; a través del Fovi se ejercieron 1,107 créditos –el 17.8%– y, a través del Fonhapo se ejercieron 575 créditos –el 9.3%–.

Por otra parte en el Primer Contorno se ejercieron, 10,887 créditos que representaron más de la mitad del total ejercido en el año –el 54.0%–; distribuidos entre el DDF que ejerció 5,125 créditos –el 47.1%–; el Fovi ejerció 2,287 créditos –el 21.0%–; el Infonavit ejerció 2,130 créditos –el 19.6%– y, el Fonhapo ejerció 1,345 créditos –el 12.4%–. Ver la tabla 2.13. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de este anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.13 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1996**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**3,771**	**3,978**	**2,132**	**6,275**	**4,017**	**20,173**
	%	**18.7**	**19.7**	**10.6**	**31.1**	**19.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	131	67	-	-	214	412
	CUAUHTÉMOC	28	548	333	820	793	2,522
	MIGUEL HIDALGO	30	189	79	72	376	746
	VENUSTIANO CARRANZ	1,247	303	163	111	702	2,526
	total ciudad central	**1,436**	**1,107**	**575**	**1,003**	**2,085**	**6,206**
	%	**38.1**	**27.8**	**27.0**	**16.0**	**51.9**	**30.8**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	75	115	263	48	665	1,166
	COYOACAN	-	300	-	602	55	957
	CUAJIMALPA DE MOREL	163	-	-	-	-	163
	GUSTAVO A. MADERO	-	719	340	308	209	1,576
	IZTACALCO	4	424	24	272	377	1,101
	IZTAPALAPA	1,850	680	718	1,963	601	5,812
	ALVARO OBREGON	38	49	-	-	25	112
	total primer contorno	**2,130**	**2,287**	**1,345**	**3,193**	**1,932**	**10,887**
	%	**56.5**	**57.5**	**63.1**	**50.9**	**48.1**	**54.0**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER	145	-	-	-	-	145
	TLÁHUAC	9	581	212	2,079	-	2,881
	TLALPAN	15	-	-	-	-	15
	XOCHIMILCO	11	3	-	-	-	14
	total segundo contorno	**180**	**584**	**212**	**2,079**	**0**	**3,055**
	%	**4.8**	**14.7**	**9.9**	**33.1**	**0.0**	**15.1**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	25	-	-	-	-	25
	total tercer contorno	**25**	**0**	**0**	**0**	**0**	**25**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1997 de los 17,958 créditos que se ejercieron en total este año en el Distrito Federal –cantidad 1.1% menor a la cantidad de créditos ejercidos en 1995– el 28.7% de ellos se ejercieron en la Ciudad Central –5,159 créditos–. De estos, la mayor parte se distribuyeron entre el GDF, a través de Ficapro, con 2,324 créditos –el 45.0%– y el Fovi con 2,022 créditos –el 39.2%–. Los demás organismos ejercieron la restante cantidad de estos créditos, como el Fonhapo que ejerció 450 créditos –el 8.7%– y el FOVI a través de Profivi que ejerció 363 créditos –el 7.0%–.

La tendencia a ejercerse más créditos en el Primer Contorno se sigue manifestando en este año en el que se ejercieron 10,066 créditos que representaron el 56.1% del total de los créditos ejercidos; los que representan más de la mitad del total y el doble de los ejercidos en la Ciudad Central. Estos créditos se distribuyeron en el ejercicio, en orden decreciente, entre el Fovi a través del Profivi con 3,118 créditos –el 31.0%–; el Infonavit con 2,754 créditos –el 27.4%–; el GDF a través del Ficapro con 2,372 créditos –el 23.6%–; el Fonhapo con 1,462 créditos –el 14.5%– y, el Fovissste con 360 créditos –el 3.6%–. Ver tabla 2.14.

Tabla 2.14 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1997**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**4,681**	**5,677**	**360**	**2,119**	**2,449**	**2,672**	**17,958**
	%	**26.1**	**31.6**	**2.0**	**11.8**	**13.6**	**14.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	34	61	-	-	-	169	264
	CUAUHTÉMOC	178	901	-	270	14	1,148	2,511
	MIGUEL HIDALGO	82	646	-	90	150	630	1,598
	VENUSTIANO CARRANZ	69	414	-	90	198	15	786
	total ciudad central	**363**	**2,022**	**0**	**450**	**362**	**1,962**	**5,159**
	%	**7.8**	**35.6**	**0.0**	**21.2**	**14.8**	**73.4**	**28.7**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	120	447	-	15	-	55	637
	COYOACAN	187	370	-	-	-	117	674
	CUAJIMALPA DE MOREL	1	-	-	-	-	-	1
	GUSTAVO A. MADERO	125	437	240	122	-	231	1,155
	IZTACALCO	95	512	-	50	-	266	923
	IZTAPALAPA	1,699	1,348	120	1,073	1,675	1	5,916
	ALVARO OBREGON	527	4	-	202	-	27	760
	total primer contorno	**2,754**	**3,118**	**360**	**1,462**	**1,675**	**697**	**10,066**
	%	**58.8**	**54.9**	**100.0**	**69.0**	**68.4**	**26.1**	**56.1**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	3	-	-	-	-	-	3
	TLÁHUAC	1,088	516	-	168	405	13	2,190
	TLALPAN	271	20	-	15	7		313
	XOCHIMILCO	63	1	-	24	-	-	88
	total segundo contorno	**1,425**	**537**	**0**	**207**	**412**	**13**	**2,594**
	%	**30.4**	**9.5**	**0.0**	**9.8**	**16.8**	**0.5**	**14.4**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	139	-	-	-	-	-	139
	total tercer contorno	**139**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**139**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1998, los créditos ejercidos por el Distrito Federal para nueva vivienda terminada disminuyeron en poco más del 30% con relación a los últimos cinco años y 46% con relación al 1996. Por lo tanto, de los 13,787 créditos que en total ejerció el Distrito Federal este año, menos de la décima parte, el 9.1% igual a 1,252 créditos, se ejercieron en la Ciudad Central, destacando en el ejercicio el Fovi a través del Profivi con 748 créditos –el 59.7%–; el Infonavit con 269 créditos –el 21.5%–; el Fonhapo con 748 créditos –el 10.0%– y, el GDF a través de Ficapro con 110 créditos –el 8.8%–.

En el Primer Contorno se ejercieron 9,867 créditos, que representaron el 71.6% del total ejercido en este año, repartidos entre el Infonavit con 4,910 créditos –el 49.8%–; el Fovi a través de Profivi con 2,215 créditos –el 22.4%–; el GDF a través de Ficapro con 1,794 créditos –el 18.2%–; el Fonhapo con 939 créditos –el 9.5%– y, el Fovissste con solo 9 créditos –el 0.1%–. El resto, 2663 créditos, que representaron el 19.3% del total, se ejercieron en el segundo contorno. Es importante mencionar que en este último contorno se ejercieron este año, más del doble de los créditos que se ejercieron en la Ciudad Central. Ver la tabla 2.15.

Tabla 2.15 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO1998**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**6,853**	**3,531**	**39**	**1,158**	**2,061**	**145**	**13,787**
	%	**49.7**	**25.6**	**0.3**	**8.4**	**14.9**	**1.1**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	27	96	-	-	-	50	173
	CUAUHTÉMOC	125	410	-	114	-	10	659
	MIGUEL HIDALGO	51	153	-	5	-	20	229
	VENUSTIANO CARRANZ	66	89	-	6	30	-	191
	total ciudad central	**269**	**748**	**0**	**125**	**30**	**80**	**1,252**
	%	**3.9**	**21.2**	**0.0**	**10.8**	**1.5**	**55.2**	**9.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	270	163	-	20	-	-	453
	COYOACAN	158	34	-	-	-	-	192
	CUAJIMALPA DE MOREL	2	-	-	-	-	-	2
	GUSTAVO A. MADERO	391	254	-	107	22	50	824
	IZTACALCO	78	157	-	-	1	15	251
	IZTAPALAPA	3,790	1,604	9	532	1,684	-	7,619
	ALVARO OBREGON	221	3	-	280	22	-	526
	total primer contorno	**4,910**	**2,215**	**9**	**939**	**1,729**	**65**	**9,867**
	%	**71.6**	**62.7**	**23.1**	**81.1**	**83.9**	**44.8**	**71.6**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	2	-	-	-	-	-	2
	TLÁHUAC	1,382	547	26	22	302	-	2,279
	TLALPAN	130	21	4	-	-	-	155
	XOCHIMILCO	155	-	-	72	-	-	227
	total segundo contorno	**1,669**	**568**	**30**	**94**	**302**	**0**	**2,663**
	%	**24.4**	**16.1**	**76.9**	**8.1**	**14.7**	**0.0**	**19.3**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	5	-	-	-	-	-	5
	total tercer contorno	**5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**5**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

A partir de 1999, el Distrito Federal inicia una recuperación en cuanto a la cantidad de créditos ejercidos para vivienda nueva terminada. Este año se ejercieron 17,956 créditos en la entidad –cantidad que representa 30% más que en el año anterior y similar a la cantidad ejercida en 1997– de los cuales 3,124 créditos que representan el 17.4% se ejercieron en la Ciudad Central, distribuidos entre los organismos siguientes: el GDF a través de Ficapro ejerció 1,522 créditos –el 48.7%–; el Fovi a través de Profivi, ejerció 1,071 créditos –el 34.3%–; el Infonavit ejerció 323 créditos –el 10.3%– y el Fonhapo ejerció 208 créditos –el 6.7%–.

En el Primer Contorno se ejercieron 11,550 créditos –el 64.3%, poco menos de las 2/3 partes del total–. Los organismos a través de los cuales se ejercieron fueron el Infonavit con 4,469 créditos –el 38.7%–; el Fovi a través de Profivi con 3,533 créditos –el 30.6%–; el GDF a través de Ficapro con 2,606 créditos –el 22.6%–; el Fonhapo con 935 créditos –el 8.1%– y, el Fovissste con solo 7 créditos –el 0.1%–. Es notorio que, este año, en el Segundo Contorno se ejercieron más créditos que en la Ciudad Central, pues se ejercieron aquí 3281 créditos que representaron el 18.3% del total. Ver la tabla 2.16.

Tabla 2.16 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO1999**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**5,977**	**5,177**	**169**	**1,155**	**3,381**	**2,097**	**17,956**
	%	**33.3**	**28.8**	**0.9**	**6.4**	**18.8**	**11.7**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	60	105	-	-	-	175	340
	CUAUHTÉMOC	156	337	-	185	-	605	1,283
	MIGUEL HIDALGO	32	485	-	-	-	426	943
	VENUSTIANO CARRANZ	75	144	-	23	-	316	558
	total ciudad central	**323**	**1,071**	**0**	**208**	**0**	**1,522**	**3,124**
	%	**5.4**	**20.7**	**0.0**	**18.0**	**0.0**	**72.6**	**17.4**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	926	327	-	35	-	110	1,398
	COYOACAN	148	23	-	-	-	-	171
	CUAJIMALPA DE MOREL	3	-	-	-	-	-	3
	GUSTAVO A. MADERO	236	234	-	10	16	110	606
	IZTACALCO	155	398	-	-	-	40	593
	IZTAPALAPA	2,909	2,315	7	656	2,065	250	8,202
	ALVARO OBREGON	92	236	-	234	-	15	577
	total primer contorno	**4,469**	**3,533**	**7**	**935**	**2,081**	**525**	**11,550**
	%	**74.8**	**68.2**	**4.1**	**81.0**	**61.5**	**25.0**	**64.3**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	5	-	-	-	-	-	5
	TLÁHUAC	835	353	162	-	1,300	50	2,700
	TLALPAN	308	219	-	-	-	-	527
	XOCHIMILCO	36	1	-	12	-	-	49
	total segundo contorno	**1,184**	**573**	**162**	**12**	**1,300**	**50**	**3,281**
	%	**19.8**	**11.1**	**95.9**	**1.0**	**38.5**	**2.4**	**18.3**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	1	-	-	-	-	-	1
	total tercer contorno	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el año 2000 con el ejercicio de 17,207 créditos –cantidad sólo 4.2% menor que la ejercida el año anterior– el Distrito Federal prácticamente mantuvo la cantidad de créditos ejercidos. De estos, 4,070 que representan el 23.7% se ejercieron en la Ciudad Central; mismos que se distribuyeron entre el GDF (Ficapro) con 1,602 créditos –el 39.4%–; el Fovi a través del Profivi con 1,240 créditos –el 30.5%–; el Infonavit con 1,216 créditos –el 29.9%–, y el Fonhapo con solo 12 créditos –el 0.3%–

Por otra parte, la cantidad de créditos ejercidos en el Primer Contorno, representaron el 69.1%, igual a 11,887 créditos, distribuidos entre los organismos siguientes: el Infonavit ejerció 6,275 créditos –el 52.8%, cantidad que representa poco más de la mitad; el Fovi a través del Profivi ejerció 2,804 créditos –el 23.6%–; el GDF a través de Ficapro ejerció 2,149 créditos –el 18.1%– y, Fonhapo ejerció 659 créditos –el 5.5%–. Tabla 2.17. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de éste anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.17 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 2000**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**8,313**	**4,268**	**16**	**719**	**1,659**	**2,232**	**17,207**
	%	**48.3**	**24.8**	**0.1**	**4.2**	**9.6**	**13.0**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	96	88	-	-	-	175	359
	CUAUHTÉMOC	781	454	-	-	-	605	1,840
	MIGUEL HIDALGO	100	508	-	-	-	496	1,104
	VENUSTIANO CARRANZ	239	190	-	12	-	326	767
	total ciudad central	**1,216**	**1,240**	**0**	**12**	**0**	**1,602**	**4,070**
	%	**14.6**	**29.1**	**0.0**	**1.7**	**0.0**	**71.8**	**23.7**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	647	279	-	141	-	110	1,177
	COYOACAN	216	38	-	-	-	-	254
	CUAJIMALPA DE MOREL	4	-	-	-	-	-	4
	GUSTAVO A. MADERO	470	114	-	160	-	135	879
	IZTACALCO	260	426	-	-	-	70	756
	IZTAPALAPA	2,513	1,369	-	136	1,569	250	5,837
	ALVARO OBREGON	2,165	578	-	222	-	15	2,980
	total primer contorno	**6,275**	**2,804**	**0**	**659**	**1,569**	**580**	**11,887**
	%	**75.5**	**65.7**	**0.0**	**91.7**	**94.6**	**26.0**	**69.1**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	7	-	-	-	-	-	7
	TLÁHUAC	602	106	16	-	90	50	864
	TLALPAN	173	116	-	-	-	-	289
	XOCHIMILCO	40	2	-	48	-	-	90
	total segundo contorno	**822**	**224**	**16**	**48**	**90**	**50**	**1,250**
	%	**9.9**	**5.2**	**100.0**	**6.7**	**5.4**	**2.2**	**7.3**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el 2001, el Distrito Federal ejerció 23,320 créditos, cantidad que casi igual a la ejercida en 1993. De estos, 6,093 créditos que representaron el 26.1% del total se ejercieron en la Ciudad Central, distribuidos entre los siguientes organismos financiadores de vivienda: el Infonavit ejerció 2,168 créditos –el 35.6%–; el GDF a través de Ficapro ejerció 2,117 créditos, cantidad semejante a la ejercida por el Infonavit –el 34.7%–; el Fovi a través de Profivi ejerció 1,706 créditos –el 28.0%– y el Fovissste ejerció 102 créditos –el 1.7%–.

En el Primer Contorno se ejercieron la mayor cantidad de los créditos, como en la mayoría de los años anteriores. Aquí, se ejercieron 14,896 créditos que representaron el 63.7%, casi las 2/3 partes del total, distribuidos entre los organismos siguientes: el GDF a través de Ficapro ejerció, casi la mitad, el 49.0% igual a 7,292 créditos; el Infonavit ejerció 4,703 créditos –el 31.6%–; el Fovi a través de Profivi ejerció 2,839 créditos –el 19.1%–; el Fovissste sólo ejerció 40 créditos –el 0.3%– y el Fonhapo sólo 22 créditos –el 0.15%–. Ver la tabla 2.18.

Tabla 2.18 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 2001**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI		FOVISSTE	FONHAPO	INVI	TOTAL
			Profivi	Prosavi				
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**7,317**	**4,654**	**323**	**296**	**22**	**10,708**	**23,320**
	%	**31.4**	**20.0**	**1.4**	**1.3**	**0.1**	**45.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	54	296	-	-	-	106	456
	CUAUHTÉMOC	1,494	548	7	69	-	1,055	3,173
	MIGUEL HIDALGO	471	720	10	33	-	584	1,818
	VENUSTIANO CARRANZ	149	125	-	-	-	372	646
	total ciudad central	**2,168**	**1,689**	**17**	**102**	**0**	**2,117**	**6,093**
	%	**29.6**	**36.3**	**5.3**	**34.5**	**0.0**	**19.8**	**26.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	779	504	51	32	12	832	2,210
	COYOACAN	396	44	-	-	-	416	856
	CUAJIMALPA DE MOREL	15	42	-	-	-	89	146
	GUSTAVO A. MADERO	322	329	-	8	-	1,759	2,418
	IZTACALCO	541	248	-	-	-	651	1,440
	IZTAPALAPA	1,908	814	78	-	10	2,983	5,793
	ALVARO OBREGON	742	699	30	-	-	562	2,033
	total primer contorno	**4,703**	**2,680**	**159**	**40**	**22**	**7,292**	**14,896**
	%	**64.3**	**57.6**	**49.2**	**13.5**	**100.0**	**68.1**	**63.9**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	10	106	-	-	-	154	270
	TLÁHUAC	220	116	-	154	-	480	970
	TLALPAN	141	57	147	-	-	451	796
	XOCHIMILCO	75	6	-	-	-	214	295
	total segundo contorno	**446**	**285**	**147**	**154**	**0**	**1,299**	**2,331**
	%	**6.1**	**6.1**	**45.5**	**52.0**	**0.0**	**12.1**	**10.0**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el 2002, la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal se elevó hasta los 55,561 créditos, lo que representó un incremento del 138.3% –más del doble– con relación al año anterior y del 119.5% con relación al año de 1993, que había sido hasta ahora la cantidad mas alta en créditos ejercidos. Además, este año los créditos ejercidos se concentraron en solo tres de los organismos financiadores de vivienda. El Infonavit, el Fovi y el INVI. En la Ciudad Central, entre el INVI que ejerció 8,067 créditos aquí –el 85.0%–, cantidad que representó un aumento de 55.8% con relación al año anterior, y el Fovi a través de Ficapro y Fividesu que ejerció los restantes 1,426 créditos –el 15.0%–, se ejercieron el total de los créditos en la Ciudad Central. El Infonavit este año no ejerció créditos aquí.

En el Primer Contorno, los créditos ejercidos sumaron casi las ¾ partes del total, con 40,853 que representaron el 73.5%, distribuidos entre el Infonavit con 21,650 créditos –el 53.0%, más de la mitad–; el GDF, a través del INVI, ejerció 18,221 créditos –el 44.6%– y el Fovi a través de Ficapro y Fividesu ejerció 982 créditos –el 2.4%–. Entre el Infonavit y el INVI ejercieron casi la totalidad de los créditos del Primer Contorno, este año, el 97.6%. Ver tabla 2.19.

Tabla 2.19 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 2002**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI		INVI	TOTAL
			Profivi	Prosavi		
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**23,599**	**2,513**	**50**	**29,399**	**55,561**
	%	**42.5**	**4.5**	**0.1**	**52.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	-	451	-	600	1,051
	CUAUHTÉMOC	-	524	1	3,632	4,157
	MIGUEL HIDALGO	-	325	-	2,250	2,575
	VENUSTIANO CARRANZA	-	80	45	1,585	1,710
	total ciudad central	**0**	**1,380**	**46**	**8,067**	**9,493**
	%	**0.0**	**54.9**	**92.0**	**27.4**	**17.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	10,586	306	1	2,887	13,780
	COYOACAN	7,233	74	1	1,419	8,727
	CUAJIMALPA DE MORELOS	56	49	-	343	448
	GUSTAVO A. MADERO	1,080	220	-	4,112	5,412
	IZTACALCO	1,317	100	1	1,796	3,214
	IZTAPALAPA	1,378	130	-	6,377	7,885
	ALVARO OBREGON	-	100	-	1,287	1,387
	total primer contorno	**21,650**	**979**	**3**	**18,221**	**40,853**
	%	**91.7**	**39.0**	**6.0**	**62.0**	**73.5**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	1,939	21	**0**	495	2,455
	TLÁHUAC	-	28	1	870	899
	TLALPAN	-	99	-	1,213	1,312
	XOCHIMILCO	-	5	-	437	442
	total segundo contorno	**1,939**	**153**	**1**	**3,015**	**5,108**
	%	**8.2**	**6.1**	**2.0**	**10.3**	**9.2**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	10	1	-	96	107
	total tercer contorno	**10**	**0**	**0**	**96**	**107**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el 2003, en el Distrito Federal se ejercieron 25,613 créditos. Cantidad menor que la mitad de los créditos ejercidos en el año anterior. De estos, 11,814 créditos, que representaron el 46.1%, se ejercieron en la Ciudad Central distribuidos entre el GDF a través del INVI, con 4,030 créditos –el 34.1%–; el Infonavit con 3,845 créditos –el 32.5%–; el Fovissste con 1,650 créditos –el 14.0%–; la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), antes Fovi, con 1,495 créditos –el 12.7%–; la Banca privada con 763 créditos ejercidos –el 6.5%–; el Issfam con sólo 29 créditos –el 0.2%– y el Fonhapo con una pequeñísima cantidad de solo 2 créditos –el 0.02%–.

En el Primer Contorno se ejercieron 11,706 créditos que representaron el 45.7% del total, distribuidos entre el GDF, a través del INVI, con 5,603 créditos –el 47.9%–; el Infonavit con 2,942 créditos –el 25.1%–; el Fovissste con 2,222 créditos –el 19.0%–; la Sociedad Hipotecaria Federal, antes Fovi, con 489 créditos –el 4.2%–; la Banca privada con 387 créditos –el 3.3%– y finalmente el Issfam con solo 63 créditos –el 0.5%–. Este año ha sido la excepción, pues la cantidad de créditos ejercidos en la Ciudad Central supero, aunque con poco margen, a la cantidad de créditos ejercidos en el Primer Contorno. Ver la tabla 2.20.

Tabla 2.20 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 2003**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	SHF		FOVISSTE	FONHAPO	INVI	BANCA	ISSFAM	TOTAL
			Profivi	Prosavi						
DISTRITO FEDERAL	**total**	**7,175**	**2,071**	**22**	**4,393**	**2**	**10,574**	**1,272**	**104**	**25,613**
	%	**28.0**	**8.1**	**0.1**	**17.2**	**0.01**	**41.3**	**5.0**	**0.4**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	202	592	-	294	-	255	154	-	1,497
	CUAUHTÉMOC	1,597	325	21	631	1	1,833	397	5	4,810
	MIGUEL HIDALGO	1,668	542	-	536	-	753	181	14	3,694
	VENUSTIANO CARRANZ	378	15	-	189	1	1,189	31	10	1,813
	total ciudad central	**3,845**	**1,474**	**21**	**1,650**	**2**	**4,030**	**763**	**29**	**11,814**
	%	**53.6**	**71.2**	**95.5**	**37.6**	**100.0**	**38.1**	**60.0**	**27.9**	**46.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	576	137	1	226	-	342	40	7	1,329
	COYOACAN	371	74	-	346	-	217	65	6	1,079
	CUAJIMALPA DE MOREL	10	55	-	8	-	66	49	-	188
	GUSTAVO A. MADERO	486	39	-	338	-	1,781	85	4	2,733
	IZTACALCO	286	51	-	223	-	670	21	2	1,253
	IZTAPALAPA	1,007	83	-	907	-	1,892	43	41	3,973
	ALVARO OBREGON	206	49	-	174	-	635	84	3	1,151
	total primer contorno	**2,942**	**488**	**1**	**2,222**	**0**	**5,603**	**387**	**63**	**11,706**
	%	**41.0**	**23.6**	**4.5**	**50.6**	**0.0**	**53.0**	**30.4**	**60.6**	**45.7**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	22	9	-	28	-	167	8	1	235
	TLÁHUAC	96	7	-	146	-	255	4	8	516
	TLALPAN	184	82	-	242	-	328	89	3	928
	XOCHIMILCO	85	8	-	104	-	136	19	-	352
	total segundo contorno	**387**	**106**	**0**	**520**	**0**	**886**	**120**	**12**	**2,031**
	%	**5.4**	**5.1**	**0.0**	**11.8**	**0.0**	**8.4**	**9.4**	**11.5**	**7.9**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	1	3	-	1	-	55	2	-	62
	%	**0.01**	**0.14**	**0.00**	**0.02**	**0.00**	**0.52**	**0.16**	**0.00**	**0.24**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**99.5**	**99.8**	**100.0**	**99.8**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el 2004**,** se ejercieron 27,450 créditos en el Distrito Federal, de éstos, 9,709 créditos, que representaron el 35.4% del total, se ejercieron en la Ciudad Central distribuidos a través del INVI, con 2,978 créditos –el 30.7%–; el Infonavit con 4,280 créditos –el 44.1%–; el Fovissste con 1,316 créditos –el 13.6%–; la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), antes Fovi, con 1,103 créditos –el 11.33%– y el Issfam con sólo 32 créditos –el 0.33%–.

En el Primer Contorno se ejercieron 14,507 créditos que representaron el 52.8% del total, distribuidos entre el INVI, con 9,682 –el 66.7%–; el Infonavit con 2,696 créditos –el 18.6%–; el Fovissste con 1,438 créditos –el 9.9%–; la Sociedad Hipotecaria Federal, antes Fovi, con 644 créditos –el 4.5%–; el Issfam con solo 40 créditos –el 0.3%– y finalmente la Banca privada con sólo 7 créditos –el 0.05%–. El resto del total de créditos se ejercieron en el Segundo Contorno y en el Tercero. Nuevamente, este año se ejercieron en la Ciudad Central casi 50% menos créditos que en el Primer Contorno. Ver la tabla 2.21.

Tabla 2.21 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 2004**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	SHF		FOVISSTE	INVI	BANCA	ISSFAM	TOTAL
			Profivi	Prosavi					
DISTRITO FEDERAL	**total**	**7,315**	**1,772**	**72**	**3,040**	**15,161**	**7**	**83**	**27,450**
	%	**26.6**	**6.5**	**0.3**	**11.1**	**55.2**	**0.0**	**0.3**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	455	459		211	242			1,367
	CUAUHTÉMOC	1,460	278	3	653	903		8	3,305
	MIGUEL HIDALGO	1,704	319		270	800		18	3,111
	VENUSTIANO CARRANZ	661	44		182	1,033		6	1,926
	total ciudad central	**4,280**	**1,100**	**3**	**1,316**	**2,978**	**0**	**32**	**9,709**
	%	**58.5**	**62.1**	**4.2**	**43.3**	**19.6**	**0.0**	**38.6**	**35.4**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	535	171		322	1,669		4	2,701
	COYOACAN	346	105		177	681		3	1,312
	CUAJIMALPA DE MOREL	43	10		7	345			405
	GUSTAVO A. MADERO	547	76	21	276	2,678	1	7	3,606
	IZTACALCO	187	77	48	96	829	1	2	1,240
	IZTAPALAPA	800	73		456	2,791	4	23	4,147
	ALVARO OBREGON	238	63		104	689	1	1	1,096
	total primer contorno	**2,696**	**575**	**69**	**1,438**	**9,682**	**7**	**40**	**14,507**
	%	**36.9**	**32.4**	**95.8**	**47.3**	**63.9**	**100.0**	**48.2**	**52.8**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	25	10		32	325			392
	TLÁHUAC	87	4		72	686		5	854
	TLALPAN	157	60		113	955		6	1,291
	XOCHIMILCO	68	20		61	428			577
	total segundo contorno	**337**	**94**	**0**	**278**	**2,394**	**0**	**11**	**3,114**
	%	**4.6**	**5.3**	**0.0**	**9.1**	**15.8**	**0.0**	**13.3**	**11.3**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	2	3		8	107			120
	%	**0.03**	**0.17**	**0.00**	**0.26**	**0.71**	**0.00**	**0.00**	**0.44**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI / abril de 2006.

En el 2005, sólo se presenta la información de los créditos ejercidos a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el INVI, hasta septiembre de este año, por no tener acceso a la información más reciente. Así, podemos decir que hasta esta fecha el INVI había ejercido 5,116 créditos, de los cuales 2,333 –el 45.6%– se ejercieron en la Ciudad Central; 2,441 –el 47.7%– se ejercieron en el Primer Contorno, y sólo 337 –el 6.6%– se habían ejercido en el Segundo Contorno. Sin embargo, con esta limitada información puede verse la tendencia de los años anteriores de ejercerse menos créditos en la Ciudad Central que en el Primer Contorno. Ver tabla 2.22. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de éste anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.22 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR DELEGACIÓN Y CONTORNO A TRAVÉS DEL INVI**

DISTRITO FEDERAL			2005*		
			a	b	total
CONTORNO / DELEGACIÓN		TOTAL DF	**2,774**	**2,342**	**5,116**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	cantidad	20	18	38
		%	0.7	0.8	0.7
	CUAUHTÉMOC	cantidad	1201	218	1419
		%	43.3	9.3	27.7
	MIGUEL HIDALGO	cantidad	355	52	407
		%	12.8	2.2	8.0
	VENUSTIANO CARRANZA	cantidad	260	209	469
		%	9.4	8.9	9.2
	total ciudad central		**1,836**	**497**	**2,333**
		%	**66.2**	**21.2**	**45.6**
PRIMER CONTORNO	ALVARO OBREGON	cantidad	8	63	71
	AZCAPOTZALCO	cantidad	78	76	154
	COYOACAN	cantidad	30	131	161
	CUAJIMALPA DE MORELOS	cantidad	-	33	33
	GUSTAVO A. MADERO	cantidad	464	365	829
	IZTACALCO	cantidad	290	158	448
	IZTAPALAPA	cantidad	20	725	745
	total primer contorno		**890**	**1,551**	**2,441**
		%	**32.1**	**66.2**	**47.7**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	cantidad	-	61	61
	TLÁHUAC	cantidad	-	112	112
	TLALPAN	cantidad	48	79	127
	XOCHIMILCO	cantidad	-	37	37
	total segundo contorno		**48**	**289**	**337**
		%	**1.7**	**12.3**	**6.6**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	**cantidad**	-	5	5
		%	-	0.2	**0.1**
			100.0	100.0	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en información proporcionada por el INVI.
a: Nueva vivienda terminada en conjunto
b: Nueva vivienda terminada en lote familiar
***** datos hasta el 30 de septiembre de 2005.

ANEXO II.

COMPLEMENTO DEL CAPÍTULO IV.

4.1. Tablas de la oferta de vivienda desarrollada por promotores privados en la Ciudad Central del Distrito Federal.

Tabla 4.3 **OFERTA DE VIVIENDA DE TIPO SOCIAL* DESARROLLADA POR PROMOTORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 31a 45 M2,**

DELEGACIÓN	COLONIA / DIRECCIÓN	** PRECIO ESTIMADO ($)		SUPERFICIE DE VIVIENDA (M2)		PRECIO POR M2 ($)		NÚMERO DE RECAMARAS
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
CUAUHTÉ MOC	TORRE VELASCO	**300,000.00**	310,000.00	43.32	48.45	**6,925.21**	6,398.35	SD
	PAULINO NAVARRO	312,835.36	418,223.15	40.98	63.15	7,633.85	6,622.69	2
	DOCTORES	392,000.00	643,400.00	43.72	72.25	8,966.15	8,905.19	2 y alcoba
	DOCTORES	415,000.00	415,000.00	|	44.14	9,700.79	9,401.90	2
	SANTA MARIA LA RIBERA	437,875.94	667,032.45	**34.79**	49.85	**12,586.26**	13,380.79	1 , 2 y alcoba
	RESIDENCIAL GUADALUPE	466,900.00	592,700.00	**45.59**	61.44	10,241.28	9,646.81	SD
MIGUEL HIDALGO	TLAXPANA	302,418.54	312,356.25	41.95	48.25	7,209.02	6,473.70	2
	TACUBA	309,262.66	550,038.04	36.79	65.69	8,406.16	8,373.24	1, 2 y alcoba
	RESIDENCIAL LAGUNA	327,800.00	412,500.00	45.53	58.24	7,199.65	7,082.76	2 y 3
	ARGENTINA	337,500.00	380,940.00	44.64	54.42	7,560.48	7,000.00	1 y 2
	ANAHUAC	345,000.00	412,000.00	40.20	47.76	8,582.09	8,626.47	1 y 2
	TORRE SAN CRISTOBAL	349,711.00	365,193.20	44.95	46.94	7,780.00	7,780.00	2
	CARILLO 181	370,000.00	430,000.00	43.07	51.33	8,590.67	8,377.17	2
	PENSIL	412,000.00	412,000.00	45.13	54.12	9,129.18	7,612.71	2
	CONDOMINIO MOLINO	**508,800.00**	745,700.00	44.40	69.69	11,459.46	10,700.24	2 y 3
VENUSTIANO CARRANZA	ROMERO RUBIO	380,000.00	640,000.00	41.73	73.03	9,106.16	8,763.52	1, 2 y alcoba
	MORELOS	491,175.34	781,932.09	40.00	65.10	12,279.38	12,011.25	1 y 2
	Media =	**382,138.20**		**42.15**				
	Mediana =	**370,000.00**		**43.07**		**Total de desarrollos = 17**		
	Desviación Estándar =	**62,627.96**		**2.62**				

FUENTE: Elaboración ptopia con base en el boletín nacional de vivienda. www.micasa.gob.mx.
Emision de mes de junio de 2005.
* Vivienda considerada dentro del rango de la Vivienda de Interés Social.
** Precio estimado de referencia , sujeto a variación.

Tabla 4.4 **OFERTA DE VIVIENDA DE TIPO ECONÓMICA* DESARROLLADA POR PROMOTORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 46 a 55 M2,**

DELEGACIÓN	COLONIA / DIRECCIÓN	** PRECIO ESTIMADO ($)		SUPERFICIE DE VIVIENDA (M2)		PRECIO POR M2 ($)		NÚMERO DE RECAMARAS
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
BENITO JUÁREZ	SOLAR DE SEGOVIA	412,000.00	548,000.00	52.95	67.30	7,780.93	8,142.64	1 y 2
	SAN SIMON TICUMAC	412,815.00	548,000.00	46.47	56.71	8,883.47	9,663.20	2
	MIRAVALLE	422,000.00	424,000.00	52.61	61.78	8,021.29	6,863.06	2
	ALAMOS	422,276.00	422,276.00	52.67	53.75	8,017.39	7,856.30	2
	ALAMOS	422,276.00	422,276.00	52.98	54.18	7,970.48	7,793.95	2
	LAGUNA SAN CRISTOBAL 189	424,492.99	-	47.09	-	9,014.50	-	2
	CALLE SEGOVIA NO. 74	499,903.05	527,882.45	47.88	50.56	10,440.75	10,440.71	1 y alcoba
	ISABEL LA CATOLICA #803	534,447.07	566,458.97	52.14	70.72	10,250.23	8,009.88	2
	5 DE FEBRERO NO.523	545,849.94	891,792.00	55.53	62.08	9,829.82	14,365.21	2
	TORRE PITAGORAS 126	**678,212.82**	1,014,179.36	54.00	80.75	**12,559.50**	12,559.50	1 y 2
CUAUHTÉ MOC	CENTRO	265,700.00	501,743.01	52.14	91.22	**5,095.90**	5,500.36	2 y alcoba
	CORAL 2002	290,000.00		51.84	55.63	5,594.14	0.00	SD
	GUERRERO	302,472.90	386,139.81	51.47	65.16	5,876.68	5,926.03	2
	GUERRERO	305,000.00	421,950.00	**46.15**	62.25	6,608.88	6,778.31	2
	DOCTORES	318,060.00	455,000.00	50.49	64.13	6,299.47	7,094.96	1 , 2 y alcoba
	RESIDENCIAL EL PARQUE	320,000.00	384,000.00	53.60	56.68	5,970.15	6,774.88	2
	OBRERA	320,103.56	485,874.93	46.55	63.55	6,876.55	7,645.55	2
	OBRERA	332,548.07	464,930.91	**55.74**	60.54	5,966.06	7,679.73	2
	VALLE GOMEZ	350,000.00	412,815.00	53.09	72.88	6,592.58	5,664.31	2 y 3
	ALGARIN	358,735.00	427,765.00	55.19	65.81	6,500.00	6,500.00	2
	CENTRO	362,457.01	430,560.00	51.16	62.40	7,084.77	6,900.00	2
	DOCTORES	375,306.00	478,338.00	48.25	58.10	7,778.36	8,233.01	2
	GUERRERO	380,000.00	-	48.77	-	7,791.68	-	2
	MORELOS	385,000.00	425,000.00	51.24	56.87	7,513.66	7,473.18	2
	TRANSITO	396,074.76	517,440.12	54.47	70.65	7,271.43	7,323.99	2, 3 y alcoba
	CENTRO	400,000.00	480,000.00	55.31	80.31	7,231.97	5,976.84	2
	SAN RAFAEL	411,000.00	-	52.00	-	7,903.85	-	2 y alcoba
	BOLIVAR No. 826	412,000.00	-	55.32	-	7,447.58	-	2
	FRACCIONAMIENTO LA JOYA	412,850.00	412,850.00	54.10	62.98	7,631.24	6,555.26	2
	SAN SIMON	415,000.00	415,000.00	52.00	52.46	7,980.77	7,910.79	2
	TRANSITO	435,194.50	-	49.92	-	8,717.84	-	2
	PERALVILLO	480,000.00	480,000.00	52.67	56.97	9,113.35	8,425.49	2
	DOCTORES	485,000.00	574,000.00	50.32	50.32	9,638.31	11,407.00	2
	DOCTORES	515,173.26	-	55.00	-	9,366.79	-	2
	SANTA MARIA LA RIBERA	610,406.00	737,183.00	47.42	53.01	12,872.33	13,906.49	1 y alcoba
	SAN RAFAEL	670,886.99	708,217.76	54.18	63.51	12,382.56	11,151.28	2 y alcoba

CONTINUACIÓN DE LA TABLA 4.4...

	INST. TEC. IND. NO 254	**253,005.00**	412,500.00	47.68	66.44	5,306.31	6,208.61	1 y 2
	FERROCA RRIL DE CUERNAVACA	300,000.00	400,000.00	49.40	81.81	6,072.87	4,889.38	1 y 2
	PENSIL SUR	314,160.00	588,257.39	48.23	66.55	6,513.79	8,839.33	2, 3 y alcoba
	LEGARIA	321,897.61	470,000.00	52.01	57.85	6,189.15	8,124.46	2
	POPOTLA	323,760.00	465,272.00	47.66	66.28	6,793.12	7,019.79	2 y alcoba
	SAN DIEGO OCOYOACAC	325,000.00	412,815.00	48.84	82.32	6,654.38	5,014.76	2
	ANÁHUAC	349,806.00	427,730.00	50.47	67.85	6,930.97	6,304.05	2
	LAGUNA DE TA-MIAHUA NO. 162	359,583.23	412,000.00	50.84	61.64	7,072.84	6,683.97	2
	PENSIL	374,552.64	-	47.10	-	7,952.29	-	2
	ANAHUAC	374,640.00	408,870.00	47.79	52.43	7,839.30	7,798.40	2 y alcoba
	ANAHUAC	383,583.00	422,373.00	55.11	60.70	6,960.32	6,958.37	2
MIGUEL HIDALGO	SAN JOAQUIN	385,000.00	511,010.00	48.57	68.42	7,926.70	7,468.72	2 y alcoba
	SAN JUANICO	399,750.00	482,652.00	48.75	63.84	8,200.00	7,560.34	2
	DANIEL GARZA	400,000.00	420,000.00	53.40	61.60	7,490.64	6,818.18	2
	TACUBA	412,800.00	412,800.00	55.27	60.30	7,468.79	6,845.77	2
	LAGO SILVERIO N0. 60	429,398.62	512,028.62	55.53	59.01	7,732.73	8,676.98	2
	TLAXPANA	447,337.14	501,332.25	48.86	49.76	9,155.49	10,075.01	2 y alcoba
	SAN DIEGO OCOYOACAC	456,665.36	456,665.36	51.86	65.41	8,805.73	6,981.58	2 y alcoba
	LAGO BOLSENA NO. 188	472,675.29	490,260.99	51.31	66.50	9,212.15	7,372.35	2
	DANIEL GARZA	499,403.52	-	54.00	-	9,248.21	-	2
	SAN RAFAEL	535,895.65	-	54.61	-	9,813.14	-	2
	CONDOMINIO ARAGON	550,500.00	-	48.36	-	11,383.37	-	2
	MAR DE CHINA	585,600.00	619,000.00	47.80	51.94	12,251.05	11,917.60	SD
	CIRCUNVALA CIÓN	263,000.00	-	46.97	-	5,599.32	-	2
	ARTES GRAFICAS	320,000.00	405,000.00	48.68	61.05	6,573.54	6,633.91	1 y 2
	ROMERO RUBIO	329,000.00	455,000.00	48.14	62.06	6,834.23	7,331.61	2 y alcoba
	IGNACIO ZARAGOZA	347,970.10		48.01		7,247.87		2
	SUR 109 NO. 1412	359,443.73	371,001.32	55.41	56.81	6,486.98	6,530.56	2
	MOCTEZUMA 2a SECCION	372,849.48	379,787.56	51.59	52.55	7,227.17	7,227.17	2
VENUSTIANO CARRANZA	CUATRO ARBOLES	376,699.00	512,383.00	46.75	60.91	8,057.73	8,412.13	SD
	GRAL. IGNACIO ZARAGOZA	380,000.00	-	55.90	-	6,797.85	-	2
	MAGDALENA MIXIHUCA	385,000.00	430,000.00	49.36	55.76	7,799.84	7,711.62	2
	POPULAR RASTRO	385,000.00	412,500.00	50.53	55.72	7,619.24	7,403.09	2
	GOMEZ FARIAS	397,145.60	412,307.20	53.96	56.02	7,360.00	7,360.00	2
	MOCTEZUMA	400,000.00	410,000.00	51.27	52.48	7,801.83	7,812.50	2
	REVOLUCION	410,000.00	412,000.00	49.28	56.47	8,319.81	7,295.91	2
	Media =	**405,708.59**		**51.12**				
	Mediana =	**390,537.38**		**51.29**		**Total de desarrollos = 72**		
	Desviación Estándar =	**81,303.34**		**2.79**				

* Vivienda considerada dentro del rango de la Vivienda de Interés Social.

** Precio estimado de referencia , sujeto a variación.

FUENTE: Elaboración propia con base en el boletín nacional de vivienda. www.micasa.gob.mx. Emision de mes de junio de 2005.

Tabla 4.5 **OFERTA DE VIVIENDA DE TIPO MEDIA DESARROLLADA POR PROMOTORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 56 a 100 M2,**

DELEGACIÓN	COLONIA / DIRECCIÓN	* PRECIO ESTIMADO ($)		SUPERFICIE DE VIVIENDA (M2)		PRECIO POR M2 ($)		NÚMERO DE RECAMARAS
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
BENITO JUÁREZ	LEONARDO DA VINCI NO. 209	1,100,000.00	1,410,500.00	79.96	95.97	13,756.88	14,697.30	SD
	PIEDAD NARVARTE	1,186,545.24	1,245,872.50	96.31	101.13	12,320.06	12,319.51	2 y alcoba
	SAN PEDRO DE LOS PINOS	1,220,000.00	-	81.38	-	14,991.40	-	2
	DEL VALLE NORTE	1,248,508.80	-	90.67	-	13,769.81	-	2 y alcoba
	DEL PARQUE	365,795.78	444,565.02	59.62	76.01	6,135.45	5,848.77	2
	CORESPON DENCIA No.63	415,802.55	-	90.40	-	4,599.59	-	2
	SAN SIMON TICUMAN	420,000.00	-	62.00	-	6,774.19	-	2
	SAN SIMON TICUMAC	420,000.00	-	64.67	-	6,494.51	-	2
	SAN SIMON TICUMAC	420,000.00	-	61.73	-	6,803.82	-	2
	ALAMOS	422,276.00	422,276.00	61.19	63.20	6,901.06	6,681.58	2
	TORRE LOS ALAMOS	425,000.00	-	69.00	-	6,159.42	-	2
	PORTALES ORIENTE	425,727.23	-	62.56	-	6,805.10	-	2
	GALICIA NO. 240	427,050.00	-	63.42	-	6,733.68	-	SD
	NIÑOS HEROES NO. 152	427,170.22	-	65.30	-	6,541.66	-	2
	CASTILLA 25	445,896.00	1,037,790.00	61.00	117.22	7,309.77	8,853.35	2
	ISABEL LA CATOLICA 566	463,731.84	-	75.99	-	6,102.54	-	2
	8 DE AGOSTO	471,000.00	-	58.30	-	8,078.90	-	SD
	MANUEL JOSE OTHON	481,000.00		57.64	57.88	8,344.90	0.00	2
	SAN SIMON TICUMAC	566,983.95	-	64.68	-	8,765.99	-	2
	CALLE 5 DE FE-BRERO NO.718	609,000.00	765,800.00	63.68	63.68	9,563.44	12,025.75	3
	SAN PEDRO DE LOS PINOS	638,426.76	-	60.56	-	10,542.05	-	2
	MODERNA	639,496.91	-	63.76	-	10,029.75	-	2
	CUMBRES DE MALTRATA 480	647,159.69	769,245.67	**56.03**	66.60	11,550.24	11,550.24	2
	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	657,113.90	-	75.42	-	8,712.73	-	SD
	CALLE ASTU RIAS NO. 49	680,178.11	-	69.20	-	9,829.16	-	2
	CALZADA DE TLALPAN NO. 617	681,291.42	772,130.24	64.10	72.10	10,628.57	10,709.16	2
	BOLIVAR NO. 714	715,759.75	744,390.16	72.10	73.82	9,927.32	10,083.85	2
	NATIVITAS, GRAL. ANAYA. VIRGINIA 46	731,300.00	770,300.00	59.95	63.95	12,198.50	12,045.35	SD
	MIXCOAC	750,000.00	-	70.00	-	10,714.29	-	2
	NATIVITAS,	760,000.00	-	61.87	-	12,283.82	-	3
	RESIDENCIAL ASTURIAS	775,000.00	875,000.00	60.94	67.78	12,717.43	12,909.41	2
	DEL VALLE CENTRO	791,299.60	-	69.68	-	11,356.19	-	2
	SAN SIMON TICUMAC	793,249.60	824,948.87	72.32	75.21	10,968.61	10,968.61	2 y alcoba
	PORTALES	793,495.85	1,007,290.65	64.32	81.65	12,336.69	12,336.69	1 , 2 y alcoba
	SEGOVIA NO. 54	806,250.00	-	60.34	-	13,361.78	-	2
	INDEPENDENCIA	845,000.00	-	61.97	-	13,635.63	-	2
	INDEPENDENCIA	845,000.00	-	64.14	-	13,174.31	-	2
	CUMBRES DE MALTRATA 172	850,000.00	-	61.12	-	13,907.07	-	2
	INDEPENDENCIA	875,000.00	950,000.00	72.07	75.61	12,140.97	12,564.48	1 y alcoba
	ROMERO 115	891,792.00	-	62.94	-	14,168.92	-	2
	CALZADA DE TLALPAN 1098	891,792.00	-	65.44	-	13,627.63	-	2
	PRIVADA LAGO NO.45	900,000.00	-	59.50	-	15,126.05	-	3

CONTINUACIÓN DE LA TABLA 4.5 ...

	MIXCOAC	994,450.14	-	88.50	-	11,236.72	-	3
	CUAUHTE MOC	1,074,946.00	-	77.53	-	13,864.90	-	2
	ROMA	1,147,128.00	1,176,937.00	95.28	98.76	12,039.55	11,917.14	3
	ROMA NORTE	1,159,329.60	1,551,718.00	80.82	123.82	14,344.59	12,532.05	1 y 2
	ROMA NORTE	1,167,106.00	-	**99.22**	-	11,762.81	-	2 y alcoba
	CUAUHTE MOC	1,261,434.37	1,637,052.50	72.00	103.76	17,519.92	15,777.30	1 , 2 y alcoba
	CUAUHTE MOC	1,263,144.06	1,485,164.80	84.11	87.42	15,017.76	16,988.84	2
	ROMA SUR	1,290,084.14	-	87.46	-	14,750.56	-	2
	ROMA NORTE	1,370,000.00	1,750,000.00	95.09	118.12	14,407.40	14,815.44	SD
	CONDESA	**1,760,000.00**	-	96.50	-	**18,238.34**	-	SD
	EX HIPODROMO DE PERALVILLO	346,884.00	398,000.00	59.55	68.44	5,825.09	5,815.31	2 y alcoba
	DOCTORES	350,764.13	418,000.00	67.09	79.27	5,228.26	5,273.12	2
	SAN RAFAEL	381,638.57	464,436.00	57.34	65.49	6,655.71	7,091.71	SD
	CENTRO	390,000.00	460,000.00	81.25	85.63	4,800.00	5,371.95	2
	PERALVILLO	390,000.00		66.24		5,887.68	#¡DIV/0!	2
	LA ESPERANZA	398,000.00	504,012.05	57.07	57.07	6,973.89	8,831.47	2
	DOCTORES	400,000.00	400,000.00	65.44	69.01	6,112.47	5,796.26	2
	DR. DURAN	407,200.00	-	61.33	-	6,639.49	-	3
	SAN RAFAEL	411,000.00	-	56.50	-	7,274.34	-	2 y alcoba
	GUERRERO	412,000.00	-	57.52	-	7,162.73	-	2
	SAN SIMON	412,800.00	-	63.20	-	6,531.65	-	3
	DOCTORES	412,850.00	-	60.30	-	6,846.60	-	2
	AMPLIACION ASTURIAS	415,000.00	-	56.23	-	7,380.40	-	2
	GUERRERO	419,000.00	475,000.00	57.80	75.49	7,249.13	6,292.22	2
	SAN RAFAEL	421,200.00	878,350.00	61.11	85.85	6,892.49	10,231.22	SD
	SAN RAFAEL	421,673.00	443,373.63	56.73	62.52	7,432.98	7,091.71	2
CUAUHTÉMOC	ALGARIN	450,000.00	480,000.00	57.50	65.66	7,826.09	7,310.39	2
	FELIPE PESCADOR	453,843.38	481,353.60	60.37	78.03	7,517.70	6,168.83	2 y 3
	DOCTORES	460,000.00		62.13		7,403.83		2
	DOCTORES	464,530.62	473,599.55	61.18	61.18	7,592.85	7,741.08	2 y alcoba
	DOCTORES	476,216.93	-	66.00	-	7,215.41	-	2 y alcoba
	GUERRERO	490,146.05	-	64.87	-	7,555.82	-	2 y alcoba
	RESIDENCIAL CUAUHTEMOC	504,000.00	505,000.00	58.01	59.50	8,688.16	8,487.39	2
	SANTA MARIA LA RIVIERA	519,657.08	-	61.73	-	8,418.23	-	2
	CENTRO	525,509.19	571,038.79	77.64	82.47	6,768.54	6,924.20	2 y alcoba
	BUENAVISTA	527,441.46	-	58.21	-	9,061.01	-	2 y alcoba
	PERALVILLO	554,958.59	-	60.32	-	9,200.24	-	2 y alcoba
	CENTRO	601,099.27	762,218.65	78.01	101.93	7,705.41	7,477.86	2
	GUERRERO	602,757.03	740,143.63	57.56	64.95	10,471.80	11,395.59	2 y alcoba
	TRANSITO	630,000.00	-	56.67	-	11,116.99	-	2
	SANTA MARIA LA RIBERA	740,000.00	-	74.00	-	10,000.00	-	SD
	SAN RAFAEL	750,000.00	-	78.30	-	9,578.54	-	2
	SANTA MARIA LA RIBERA	760,000.00	-	74.80	-	10,160.43	-	2
	ROMA	765,500.00	1,137,500.00	81.47	111.47	9,396.10	10,204.54	2 y alcoba
	SAN RAFAEL	778,407.42	934,088.91	76.81	89.38	10,134.19	10,450.76	3
	RESIDENCIAL ASTURIAS	800,000.00	-	82.00	-	9,756.10	-	SD
	SANTA CRUZ ATOYAC	824,708.12	981,776.99	65.01	74.95	12,685.87	13,099.09	1 a 4
	SAN RAFAEL	831,510.43	1,374,240.77	79.97	146.86	10,397.78	9,357.49	2, 3 y alcoba
	SAN RAFAEL	961,875.00	-	65.57	-	14,669.44	-	SD

CONTINUACIÓN DE LA TABLA 4.5 ...

	LOS MANZANOS	1,025,000.00	1,306,000.00	72.20	95.30	14,196.68	13,704.09	2
	EJERCITO NACIONAL 244	1,195,220.00	-	77.85	-	15,352.86	-	2
	INDIANAPOLIS NO. 81	1,342,580.00	1,672,720.00	91.50	114.00	14,673.01	14,672.98	2 y alcoba
	MOLINO DEL REY	1,546,740.00	1,744,470.00	88.12	99.39	17,552.66	17,551.77	SD
	FRACC LOTO, Col ARGENTINA ANT.	**344,017.00**	-	59.00	-	**2,949.44**	-	2
	PENSIL	353,341.12	369,649.39	70.29	72.57	5,026.90	5,093.69	2
	CONJUNTO MARACAIBO	376,448.00	464,000.00	69.66	88.53	5,404.08	5,241.16	SD
	MEXICO NUEVO	380,649.36	404,749.57	70.86	74.24	5,371.85	5,451.91	2
	LAGO ISEO # 44	385,914.07	554,412.82	64.00	64.00	6,029.91	8,662.70	2
	VALENCIA	390,000.00	-	74.15	-	5,259.61	-	SD
	ESCANDON.	398,306.00	-	67.26	-	5,921.89	-	2
	LAGO ISEO # 161	404,049.55	-	59.60	-	6,779.35	-	2
	PENSIL DEPORTIVA	412,000.00	412,000.00	62.94	64.29	6,545.92	6,408.46	2
	GOLFO TEHUAN-TEPEC NO. 9	412,500.00	-	58.00	-	7,112.07	-	2
	TLAXPANA	414,238.00	414,238.00	63.10	64.76	6,564.79	6,396.51	2 y alcoba
	MAR MARMARA No. 448	415,717.76	-	76.61	-	5,426.42	-	2 y alcoba
	RESIDENCIAL ARGENTINA	419,388.37	-	82.17	-	5,103.91	-	2 y alcoba
MIGUEL HIDALGO	ANAHUAC	420,925.82	-	75.62	-	5,566.33	-	2
	TORREBLANCA	429,447.79	429,447.79	67.56	68.88	6,356.54	6,234.72	2
	AMPLIACION DANIEL GARZA	430,000.00	430,000.00	59.87	60.46	7,182.23	7,112.14	1 y 2
	LAGO SAN MARTIN NO. 103	433,318.17	-	72.46	-	5,980.10	-	2
	ANAHUAC	438,550.00	480,000.00	68.67	75.16	6,386.34	6,386.38	2 y alcoba
	TLAXPANA	444,747.30	-	57.43	-	7,744.16	-	2
	LAGUNA DE TER-MINOS NO.422	456,346.27	610,463.74	57.00	76.25	8,006.07	8,006.08	2 y 3
	POPOTLA	523,307.40	602,169.96	64.67	79.92	8,091.97	7,534.66	2
	ESCANDON	533,599.78	574,072.41	60.80	64.60	8,776.31	8,886.57	2
	TACUBAYA	535,075.20	-	96.37	-	5,552.30	-	2
	TACUBA	536,842.27	709,723.67	58.48	77.34	9,179.93	9,176.67	1 a 3 y alcoba
	POPOTLA	550,000.00	-	66.59	-	8,259.50	-	2
	LOS MANZANOS	576,406.44	692,686.49	56.56	67.97	10,191.06	10,191.06	SD
	POPOTLA	659,817.00	-	62.61	-	10,538.52	-	2 y alcoba
	TACUBA	698,922.36	-	60.85	-	11,485.99	-	2 y alcoba
	SUR 128 NO 129	769,230.77	-	63.08	-	12,194.53	-	SD
	FELIPE CARRILLO PUERTO 198	769,230.77	-	56.28	-	13,667.92	-	SD
	TACUBAYA	790,395.00	1,406,680.00	68.73	122.32	11,500.00	11,500.00	2 y 3
	TORRE MENOR	835,100.00	1,765,000.00	56.62	249.90	14,749.21	7,062.83	1, 2 y alcoba
	ANAHUAC	836,857.61	1,246,011.78	87.89	101.08	9,521.65	12,326.99	3
	MAR CASPIO NO. 20	846,000.00	-	78.50	-	10,777.07	-	SD
	LAGUNA DE MAYRAN NO. 222	941,000.00	-	74.68	-	12,600.43	-	2
	POPULAR RASTRO	375,000.00	375,000.00	83.52	88.32	4,489.94	4,245.92	2
	CUCHILLA PANTITLAN	377,138.84	-	56.81	-	6,638.60	-	2
	ARTES GRAFICAS	386,019.83	464,000.00	58.99	70.91	6,543.82	6,543.51	2
	LORENZO BUTURINI	386,440.52	481,353.60	60.16	79.16	6,423.55	6,080.77	2
	LA VIGA	397,000.00	412,550.00	62.95	83.06	6,306.59	4,966.89	2 y alcoba
VENUSTIANO CARRANZA	NICOLAS BRAVO	398,000.00	398,000.00	60.02	63.90	6,631.12	6,228.48	SD
	20 DE NOVIEMBRE	410,000.00	410,000.00	58.09	66.64	7,058.01	6,152.46	2
	ALUMINIO	412,000.00	-	65.15	-	6,323.87	-	2
	MORELOS	419,749.94	449,716.85	59.11	63.33	7,101.17	7,101.17	2
	PIROTECNIA 47	443,000.00	582,000.00	58.98	77.46	7,511.02	7,513.56	2 y alcoba
	ARTES GRAFICAS	481,590.00	481,590.00	89.14	106.88	5,402.63	4,505.89	2 y alcoba
	DAMIAN CARMONA	590,000.00	700,000.00	70.30	81.47	8,392.60	8,592.12	2 y 3
	MOCTEZUMA 1° SECCION	694,500.00	699,900.00	92.78	97.56	7,485.45	7,174.05	3
	ROMERO RUBIO	715,823.60	-	90.73	-	7,889.60	-	3
	Media =	**646,661.51**		**68.66**				
	Mediana =	**530,520.62**		**64.67**		**Total de desarrollos = 144**		
	Desviación Estándar =	**281,552.87**		**11.03**				

* Precio estimado de referencia , sujeto a variación.

FUENTE: Elaboración ptopia con base en el boletín nacional de vivienda. www.micasa.gob.mx.Emision de mes de junio de 2005.

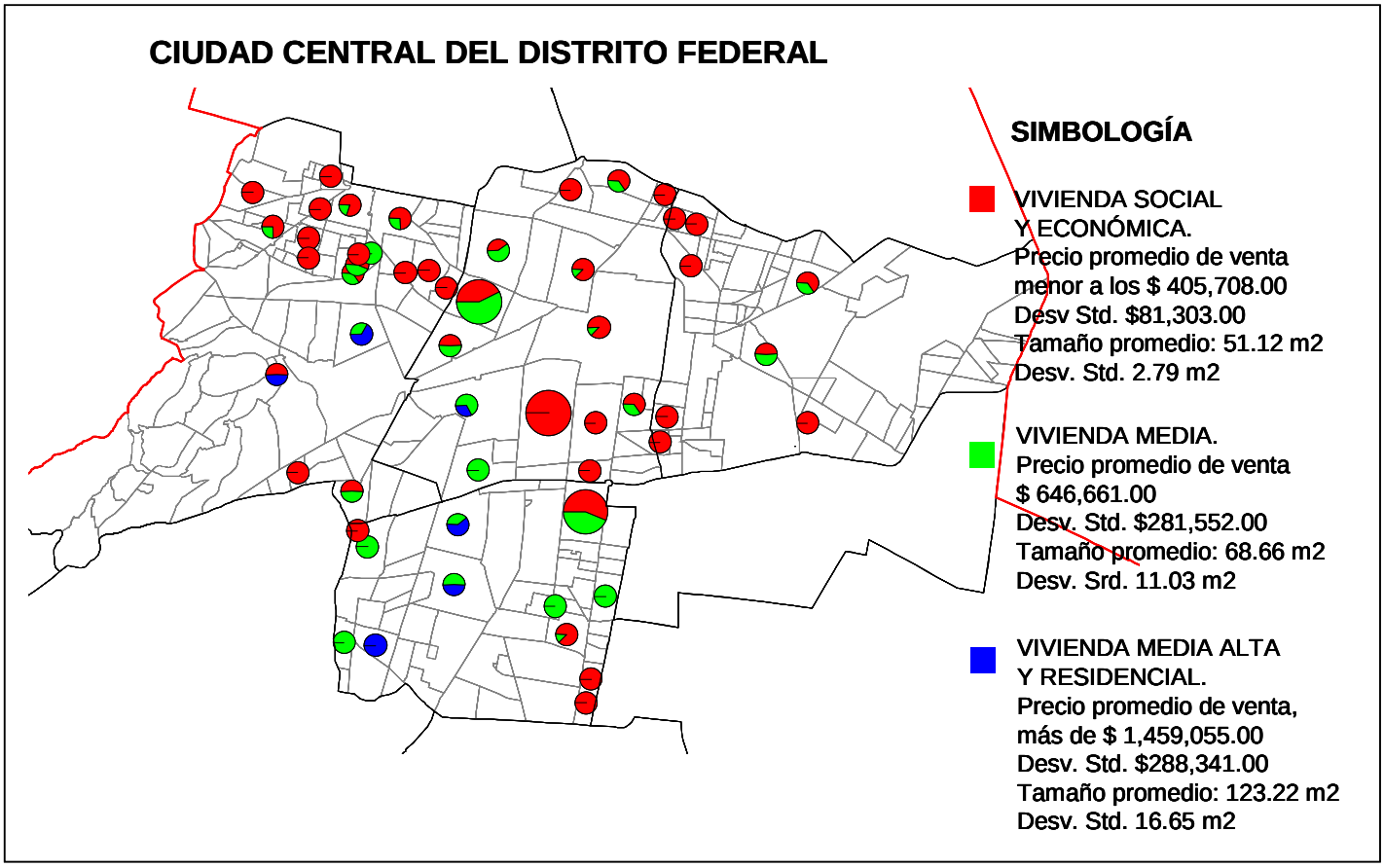
Tabla 4.6 **OFERTA DE VIVIENDA DE TIPO MEDIA ALTA DESARROLLADA POR PROMOTORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 101 a 200 M2,**

DELEGACIÓN	COLONIA / DIRECCIÓN	* PRECIO ESTIMADO ($)		SUPERFICIE DE VIVIENDA (M2)		PRECIO POR M2 ($)		NÚMERO DE RECAMARAS
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
BENITO JUÁREZ	PORTALES	1,054,325.80	1,149,958.10	127.37	136.54	8,277.66	8,422.13	2 y alcoba
	SAN PEDRO DE LOS PINOS	1,105,427.00	1,225,489.00	102.60	113.92	10,774.14	10,757.45	SD
	CUIDAD DE LOS DEPORTES	1,175,968.41	1,246,001.20	163.18	169.42	7,206.57	7,354.51	2
	MIXCOAC	1,248,508.80	-	141.01	-	8,854.04	-	2 y alcoba
	WATTEAU 34	1,440,000.00	1,736,000.00	132.79	165.30	10,844.19	10,502.12	2 y 3
	Calle YOSEMITE NUMERO 16	1,530,000.00	-	104.04	-	14,705.88	-	3
	INSURGENTES MIXCOAC	1,567,545.60	-	127.61	-	12,283.88	-	2 y alcoba
	DEL VALLE NORTE	1,592,570.45	1,700,000.00	**166.63**	174.03	9,557.53	9,768.43	3
	EDIFICIO CUAUHTEMOC	1,601,594.22	-	118.15	-	13,555.60	-	2 a 4
	PALENQUE NO. 304	1,660,000.00	-	102.46	-	16,201.44	-	2 y alcoba
	INSURGENTES MIXCOAC	1,700,000.00	-	129.20	-	13,157.89	-	2 y alcoba
	DEL VALLE NORTE	1,715,147.88	-	111.86	-	15,332.99	-	3
	DEL VALLE	1,765,000.00	-	141.24	-	12,496.46	-	SD
	CUAUHTEMOC No. 671	**723,404.25**	1,700,000.00	114.12	201.87	**6,338.98**	8,421.26	2 y 3
CUAUHTÉ MOC	ROMA NORTE	1,700,000.00	-	116.50	-	14,592.27	-	2
	HIPODROMO CONDESA	1,700,229.00	-	122.71	-	13,855.67	-	2 y alcoba
	ROMA NORTE	**1,774,334.87**	-	110.00	-	16,130.32	-	2 y alcoba
MIGUEL HIDALGO	SAN RAFAEL	985,430.16	-	110.84	-	8,890.56	-	3
	POLANCO	1,725,500.00	-	132.30	-	13,042.33	-	2
	POLANCO	1,740,000.00	-	**101.50**	-	**17,142.86**	-	SD
	Media =	**1,459,055.67**		**123.22**				
	Mediana =	**1,597,082.34**		**117.33**		**Total de desarrollos = 20**		
	Desviación Estándar =	**288,341.69**		**16.65**				

* Precio estimado de referencia , sujeto a variación.

FUENTE: Elaboración propia con base en el boletín nacional de vivienda. www.micasa.gob.mx. Emision de mes de junio de 2005.

Mapa 4.3. **Distribución de la oferta de vivienda en la Ciudad Central de acuerdo al precio de venta.**



Mapa elaborado por el Sistema de Información Geográfica del OCIM de la UAM Azcapotzalco.
FUENTE: con información de los créditos proporcionada por la CONAFOVI y el INVI.

ANEXO III.

Principales entrevistas realizadas a funcionarios relacionados con la producción de vivienda en el Distrito Federal.

ENTREVISTA 1.

Entrevista realizada, el día martes 8 de Noviembre de 2005, a la Maestra **Edna Elena Vega Rangel;** Directora de Planeación Estratégica del **Instituto de Vivienda del Distrito Federal.**

1. DE LA VIVIENDA

¿Cómo define el INVI a la Vivienda de Interés Social (VIS)?.

La definición que hace el Instituto, viene desde la Ley de Vivienda del DF, la que establece el rango de los 15 salarios mínimos diarios vigentes en el Distrito Federal (smddf), anualizados, para Vivienda de Interés Social (VIS) y 25 smddf,, anualizados, para Vivienda Popular. Este es un indicativo respecto a lo que el Instituto puede otorgar como crédito. El instituto, siguiendo la normatividad, tiene como objetivo –desde su creación, por decreto, en octubre de 1998–, atender a las familias de más escasos recursos económicos que por lo general no tienen acceso a otros sistemas de financiamiento, como Infonavit, Fovissste o la SHF. La población objetivo –en cuanto al techo de financiamiento que otorga el instituyo, establecido en la Ley de vivienda del Distrito Federal– son las familias que ganan 4.7 vsmd (veces salario mínimo diario), si éste es individual u 8 vsmd si es familiar.

Los desarrolladores privados han reducido el tamaño de las viviendas para incrementar las densidades de los conjuntos habitacionales de VIS y popular, hasta 650 viv/ha, para no incrementar el precio de venta de las viviendas. **¿El INVI ha seguido la misma estrategia?.**

No, tomando como base ésta población objetivo y estos rangos (de ingresos) que establece la normatividad, ¿qué ha hecho el Instituto?. Son dos factores clave en donde se aplican nuestros recursos, para otorgar los créditos: lo que tiene que ver con la adquisición del suelo y lo que tiene que ver con la edificación. Entonces, en el caso muy particular del DF el costo del suelo –como mucho se ha mencionado– efectivamente se ha elevado en las delegaciones centrales, y esto ha tenido un impacto considerable; en el segundo, la crisis a nivel mundial respecto al abastecimiento del acero, incremento los costos de la edificación. Cuando iniciamos al final del 2002, la administración anterior ya había adquirido una buena reserva territorial a través de la desincorporación o a través de la compra. Eso nos permitió en los dos primeros años avanzar de manera considerable y el techo de financiamiento que tiene el INVI daba perfectamente para llegar a la obra. Nunca hemos manejado ni un mínimo, ni un máximo de edificación porque –aquí la frase del Arq. Enrique Ortiz es maravillosa en el sentido de que los mínimos se vuelven máximos–. El objetivo es cubrir las necesidades básicas de habitabilidad de la gente.

No puedes establecer un rango ya qué ¿cuál es (el tamaño de) la vivienda ideal?, la de 40 m2, la de 60 m2 o la de 70 m2?, en particular para ese rango de la población. Es muy difícil cuando estamos hablando de un adulto mayor que vive solo, y que en realidad, sus necesidades son otras a las de una familia extensa de 10 miembros. No tenemos la capacidad para poder definir cual es la necesidad de cada familia.

El proyecto, es un promedio de acuerdo a la capacidad financiera de la familia pero también del propio instituto. Entonces, hemos intentado que la vivienda no mida menos de 50 m2. Con ésta elevación del costo del suelo y de la obra en si mismo, todavía hasta el 2003 alcanzaba el techo de financiamiento para financiar alrededor de 52 a 54 m2. Entonces, ¿qué hemos hecho?. No se ha inducido a construir vivienda de menor dimensión, lo que si esta pasando es que ésa diferencia es absorbida por los beneficiarios. La cantidad de m2 que pase de la cantidad del techo de financiamiento que otorga el INVI, la paga el beneficiario. En conclusión, no hemos optado por reducir el tamaño de las viviendas, siguen siendo las capacidades de la gente que esta en el desarrollo de los proyectos.

Tenemos varias líneas de financiamiento, en dos grandes programas: el de vivienda en conjunto y el de mejoramiento de vivienda. Dentro del programa (de vivienda) en conjunto están varias de éstas líneas de financiamiento: una es adquisición a terceros, otra es adquisición y rehabilitación de inmuebles catalogados, adquisición y rehabilitación de inmuebles no catalogados, y lo que es vivienda en conjunto.

También tenemos el programa de compra de cartera (hipotecaria vencida). En el tema (programa) de adquisición a terceros más bien depende de lo que la gente quiera adquirir. En general, los grandes programas del INVI son el de vivienda en conjunto y el de mejoramiento de vivienda.

¿Cómo funciona el INVI?, ¿sabemos que trabaja con grupos de gestión que se organizan y acuden al Instituto?, ¿cómo se organizan estos grupos?.

Son varias vías, la más común que ya es un proceso de muchos años de financiar en el país, es que, la organización social busca el predio lo propone al Instituto. Nosotros podemos ir (financiar) desde la adquisición del suelo y edificación, o el grupo adquiere el suelo. Nosotros no presentamos pleito para la adquisición (del suelo). También (la gestión de la vivienda) se puede hacer de manera individual, entonces viene la gente (al Instituto) y se registrar en lo que aquí llamamos bolsa de vivienda.

Hemos hecho un esfuerzo por, también, reglamentar este tipo de problemas. Entones ¿cómo se lleva a cabo?. Bueno el Instituto busca su reserva inmobiliaria ya sea a través de la compra directa con propietarios o bien a través del proceso de desincorporación de la reserva inmobiliaria del DF y entonces en función de la antigüedad de la solicitud, del ahorro de las familias, y de sus condiciones de vulnerabilidad, es que se incorporan a los créditos de manera individual y no de manera organizada. También trabajamos de ésta manera, donde en cada punto se van dando de manera más intensa una gama impresionante de matices en lo que podemos trabajar.

Por ahí vamos, ya casi le llegamos a los 130 mil créditos de vivienda. –Seguramente van a cumplir con la meta de 150 mil créditos, ¿esperan rebasarla?–. Estamos haciendo todo lo posible para lograrlo.

Cuando hablas de la estrategia, bueno, las estrategias han varias sido varias; por un lado la negociación con los propietarios de los terrenos es una tarea importante; el que sea la gente (los propios beneficiarios) la que busque y proponga los terrenos; promover el ahorro, no como requisito para el crédito, pero si como un elemento fundamental para la realización de obra con el Instituto.

¿Cuáles son los costos que intervienen en la vivienda que produce el INVI y porqué los gastos administrativos y logísticos, no impactan en el precio de la vivienda del INVI?.

Los costos son básicamente, el costo del suelo, estudios de proyecto que llamamos y la edificación. También tenemos muchos matices porque una parte muy importante del programa ha sido, sólo, la realización de inmuebles catalogados en alto riesgo, entonces, la rehabilitación tiene un costo bastante importante; ¿cómo se ha absorbido?. El INVI, ve la política de vivienda no como en otros espacios que se ve como una mercancía, como un producto, entonces el beneficiario es el cliente. AMLO la define como una política social y, como un derecho humano básico al cual el Estado tiene que asumir el papel y la responsabilidad (de proporcionar).

Efectivamente, los costos administrativos del Instituto no son cargados en el crédito, de entrada éstos ya son un subsidio. Tenemos, (además), un aserie de facilidades que no se pueden entender en el marco de esto que te mencionaba al principio, de que la vivienda no es un producto (una mercancía), es cubrir esta necesidad humana básica, en ese sentido, el Instituto no cobra intereses, no tiene un enganche; éste es otro nivel de subsidio. Por otra parte, la familia paga (mensualmente) el 15% de su ingreso familiar. Hay quienes tienen uno, uno y medio o dos salarios mínimos, con ese ingreso familiar pues en 100 años no van a pagar (el crédito), éste es otro subsidio adicional. Se hace una corrida a 30 años, si a los 30 años (la familia alcanza a) paga la mitad, se le cobra la mitad, es decir, se finiquita el

crédito con lo que alcance a pagar en los 30 años. Hay familias que de plano están en tal nivel de pobreza que manejamos dos conceptos: uno que es el de sujeto vitalicio para los adultos mayores, donde se les da la vivienda mientras vivan (estén vivos), lo único que tienen que pagar son los gastos de la vivienda: mantenimiento, agua, luz, etc., de manera tal que en el momento que el (sujeto) fallezca, esa vivienda es patrimonio del Instituto y se le asignará a otro adulto mayor, el otro es el de condonaciones parciales. Entonces, el nivel de subsidio que maneja el Instituto es muy, muy alto. Sabemos que una política así es muy difícil de sostener porque siempre cualquier recurso será insuficiente, pero es ésta lógica de la cual se parte, de otra manera la gente no podría acceder a una vivienda, o a un crédito. Es así como se ven los costos, en el INVI.

¿Por qué la vivienda de los privados es más cara que la vivienda pública que produce el INVI?.

Hubo un ejercicio hace algún tiempo donde en una misma calle y una misma tipología de vivienda de 52 m2, en la Miguel Hidalgo. En el mismo momento se hizo el arranque de obra y la adquisición de suelo. El costo de la vivienda del Instituto era de poco más de 200 mil pesos y, a media cuadra, un conjunto desarrollado por la iniciativa privada con crédito de Infonavit costaba más del doble, poco más de 400 mil pesos. Entonces ahí van cargados en los costos la ganancia de la empresa, los costos financieros y el aparato (equipo de administración), eso nos queda claro.

En el INVI, hablamos más que de los costos (de la vivienda), hablamos del subsidio que está dando a la gente, el Instituto. No es que la vivienda cueste más, la vivienda cuesta lo mismo, pero lo que se le carga al beneficiario (por parte de los privados) son otros gastos, que en el caso del INVI están subsidiados.

La estrategia del FIDERE es crear conciencia en la gente en el sentido de que su pago ayudará a que otras personas puedan contar con una vivienda. ¿están respondiendo los beneficiarios con sus pagos?, ¿Qué tan eficiente esta siendo la recuperación de los créditos?.

Si, no es tan eficiente como quisiéramos, tenemos una cartera vencida de alrededor del 30%. Esto responde a muchos factores: uno es que, proyectos ya muy antiguos, fueron promovidos por alguna organización social con una cultura de *no tengo que pagar nada,* además de que existe conflicto social al interior de los grupos y, mucha corrupción, definitivamente mucha corrupción. Digamos que no han promovido la individualización de los créditos porque tiene que ver con control de grupo, con manipuleo del grupo, con el clientelismo. Aunque a la gente le interese resolver jurídicamente, ya, la situación de su departamento, está bajo amenazas, y además del líder. Afortunadamente son los menos de los casos, ya llevamos 5 años y todavía nos falta uno que otro.

Otro (factor) es que sí hemos notado un impacto de la economía nacional, en el sentido de que gente que era muy oportuna en sus pagos, de repente esta retrasada.

Todavía no hemos tenido el tiempo (para evaluar la recuperación), porque en realidad esto es muy nuevito. Yo no podría hablar de una cartera vencida con créditos que prácticamente se acaban de otorgar y todavía no se terminan (de otorgar), pero ya tenemos señales de alerta en ese tema. Entonces, con relación a esto se han hecho varios programas, por ejemplo, el pago dos por uno, donde la gente paga tres mensualidades, en este momento, y le cuentan como seis; de igual manera, se condonan moratorios cuando se liquidan pagos atrasados. Nosotros no manejamos un interés comercial, pero, sí hay intereses moratorios si no se paga en forma. Para éstos casos acabamos de arrancar un programa en donde la gente firma un contrato y se compromete a regularizarse (en sus pagos) en el que se condona lo que no pago (mensualidades vencidas), claro que si se vuelve a retrasar ya no entra al programa. Ésta es otra forma más de subsidio. Entonces, creo que vamos bien, no del todo, pero hay instituciones como Infonavit o Fovissste que también tienen cartera vencida a pesar de ellas se cobran de manera directa.

Otro tema (factor) por el cual hay un retraso en los pagos es que, ante esta meta tan difícil, se construyo de acuerdo a toda la normatividad, pero ha sido difícil ir empatando tiempos ya en la obra en si misma, o sea que, hay proyectos en los que nos falta todavía la conexión de agua o de luz, que ya están en tramites y todo eso,

la gente ya vive ahí pero en condiciones muy improvisadas. Entonces, una salida (para no pagar) es que, dicen, *mientras no me resuelvan esto yo no pago.* Esto también tiene que ver, (con la cartera vencida), por eso estamos en un proceso de revisión.

La contratación de estos servicios, ¿debe correr por cuenta del beneficiario?.

Dentro del propio crédito hay lo que le llamamos gastos complementarios y, ahí están considerados, pero, a veces no es ni siquiera una cuestión financiera, sino estrictamente técnica. Tiene que ver con cuando va la compañía de luz, la distancia (de la conexión), si ya llenaste el formato rosa H-2460, o no lo llenaste, etc. y la gente aprovecha esa situación para retrasarse en sus pagos.

2. DEL TERRENO.

¿Cuáles son los factores que considera el INVI para decidir la colonia o predio en donde se construirán los conjuntos de viviendas?.

No parte de una definición dada a partir de una planeación territorial, es decisión en principio del Bando dos, en lo que tiene que ver con vivienda, preferentemente en las cuatro delegaciones centrales, (aunque) se amplió a Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco. Entonces, a nosotros nos dan el terreno (los beneficiarios) y vemos la factibilidad; que éste cumpla con todos los requisitos: *jurídicos,* la situación de irregularidad en la tenencia de la tierra es impresionante*; técnicos*, que sea viable para el desarrollo habitacional, y que el *costo del suelo* este en el margen que manejamos, a pesar de que la gente pueda pagar el costo por el excedente de suelo. Nos llegan propuestas (de costo de suelo) en dólares: mil dólares por m2. Éstos son los tres factores que determinan (los predios).

Hay varios predios, en las delegaciones centrales, donde por la normatividad urbana la densidad es muy baja, entonces se hacen éstos tres exámenes que te mencione: *jurídico, técnico y financiero (costo de suelo y edificación)* y, en función de

éstos se determina la situación del mismo, pero no es que estemos en la colonia Santa María u otra (nada más).

¿Cómo resuelve el INVI el acceso al suelo en las delegaciones del Bando dos?.

Una vía que no está suficientemente difundida es, ésta que te mencionaba, la de la desincorporación. Estamos en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda analizando los predios que son propiedad del Gobierno del Distrito Federal. Se busca la viabilidad, ahí si con un mayor margen de poder pensar en el conjunto de la zona, del impacto que va a tener el conjunto (habitacional) en la zona.

Otra vía es la adquisición (de suelo), en la que estamos invirtiendo mucho del presupuesto. Otra vía es la expropiación. Éstos dos instrumentos, que son la desincorporación y la expropiación, son fundamentales de este gobierno de la Ciudad para hacerse de reservas territoriales y ser congruente con la política de redensificación urbana.

Se dio paso a la expropiación a un importantísimo número de inmuebles que están en alto riesgo, que están irregulares técnicamente, intestados, abandonados de décadas. Ha sido (éste último) un instrumento que ha funcionado muy bien, llevamos cerca de 700 inmuebles expropiados y más de, que te puedo decir, más de 3 mil familias incorporadas al programa y una cantidad bárbara de solicitudes.

¿En el precio de la vivienda esta incorporado el costo del suelo?.

Cuando construye vivienda el INVI en los terrenos desincorporados el costo del suelo se le carga a la vivienda, lo debe pagar el beneficiario.

¿El costo del terreno es diferente al comercial, en éstos casos?.

Sí, exactamente, lo que se paga es el costo que arroja el avaluó comercial, en el caso de las expropiaciones. En el caso de la desincorporación, es diferente, es un contrato. Nunca un avalúo de un predio, ya sea de expropiación o desincorporación,

se carga en el crédito el mismo del mercado a pesar de que sea comercial. Sin embargo, se ha establecido que al propietario (del suelo) se le paga lo que resultó del avalúo comercial. Manejamos también el tema de costos social que es el 40% del costo real en el mercado, para la desincorporación.

¿Por qué en unas colonias se produce más vivienda que en otras?.

Esta pregunta se relaciona, tiene que ver con los tres factores que te comentaba, (jurídico, técnico y financiero), para decidir donde se construirán los conjuntos de vivienda.

No sé si te refieras al Bando dos donde si se puede construir o donde no se puede construir, porque también esto es algo que no se ha difundido mucho. El Bando dos es restrictivo, más no prohibitivo. Entonces si hemos construido en las delegaciones periféricas, pero bajo la idea de la sustitución de vivienda. ¿Cuál es el origen del Bando dos?; que ésta ciudad ya no puede seguir creciendo de manera expansiva en suelo de conservación. Se revierte y sale mucho más caro llevar servicios a la periferia que en las delegaciones centrales. Esa es la lógica, entonces cuando hay proyectos en delegaciones como Iztapalapa, Tláhuac, Álvaro Obregón, vamos en el esquema de sustitución de vivienda, básicamente, sino no se nos caen.

Entonces, ¿que se ha hecho ahí?. Muchos de éstos casos vienen de desincorporaciones añejas que por x o y conflicto no se resolvían. Logramos resolver ésta parte jurídica y ahora están ya en condiciones de iniciar la obra pero, insisto, bajo el esquema de sustitución de vivienda. No vamos a generar nueva vivienda que es lo que ha mucha gente le preocupa, sino que la gente ya esta ahí, ya tiene 20 o 30 años viviendo en ese campamento, unos menos, pero en promedio podemos hablar de 15 años, pues ya es tiempo de que vivan en mejores condiciones. Entonces, para nuevos proyectos que se ha hecho, pues, efectivamente el costo del suelo es más bajo, entonces, pequeños proyectos de no más de 40 viviendas donde la gente ahí no vivía, pero vive en la delegación, se conformo lo que se llama una mesa de trabajo donde participa la SEDUVI, el SACM y el INVI y se analiza cada solicitud, y bueno, si se cumple con el uso del suelo, en esa zona hay agua, no es un

gran proyecto se construye. Sin embargo, se han detenido varios proyectos pequeños de 20 o 30 viviendas.

Hay otros más grandes, por ejemplo, los que vamos ha hacer en Álvaro Obregón que es para reubicar a aquellas familias que fueron afectadas por la construcción de los puentes en el eje 5 poniente entonces ahí se va ha hacer un conjunto de más de 800 viviendas pero, básicamente, es la formación de la misma zona igual que lo que se hizo en el distribuidor vial de San Antonio. Entonces, estos megaproyectos han contribuido también a mejorar el nivel de vivienda a las familias que vivían en condiciones verdaderamente infrahumanas. Así hemos trabajado. En ese sentido, a la gente que se desalojó por la construcción de las obras de vialidad, se les benefició de alguna manera, porque se les reubico a mejores predios y se les construyeron mejores viviendas que en las vivían anteriormente, exactamente.

¿Porqué el precio del suelo se ha incrementado a más del doble en las cuatro delegaciones centrales?.

Pues, definitivamente, sí tuvo que ver esta medida del Bando dos, para que digo que no, definitivamente si y, de ahí los propietarios especularon. A mi me parece un extremo decir que el Bando dos genero la especulación cuando también tienes en contraparte, acuérdate en que momento de la historia de esta ciudad se había construido como se está construyendo ahora, y no hablo sólo del INVI, en general. Nunca había habido un nivel de edificación como lo hay ahora con todo y el costo del suelo y, con todo y Bando dos. Entonces, me parece una afirmación ambigua que habría que analizar a fondo porque los más acérrimos críticos de la política de AMLO, de qué te hablan, de una especulación inmobiliaria impresionante, que se elevó, se duplicó, se triplicó el costo del suelo. Entonces digo y, cuando no había Bando dos, ¿porqué no se construía?, ni siquiera construías un departamento en renta, no había, existía crisis económica. Yo creo que ésto se tendría que analizar mucho más a fondo y que inicie sólo por esta parte de la especulación.

¿Quién está haciendo más vivienda en la Ciudad Central, los desarrolladores privados o el INVI?.

Esto se tendría que ver en SEDUVI, para ver los permisos que se están otorgando y los que se han otorgado, pero, yo tengo la hipótesis de que están haciendo mucho más (vivienda) los privados. Entonces, de alguna manera, el encarecimiento del suelo también tiene que ver con los privados, debido a la fuerte competencia entre ellos mismos por el suelo en las delegaciones del Bando dos. Insisto, yo creo, que si pudiéramos hacer un análisis detallado de cómo estaba (el valor del suelo) en administraciones anteriores y como está ahora, dado que hemos tenido tanto trabajo no nos hemos dado tiempo de meternos en eso. Sí, por supuesto que hay una competencia y en esa competencia (también) entra el INVI.

Hay varios predios que nos los hemos estado peleando y por lo general nos los ganan los privados porque (ellos) pueden disponer del gasto en el momento, mientras que nosotros estamos (sujetos) a que si nos lo autorizan (el gasto) o no. (Nosotros), no podemos adquirir un suelo que no tenga uso habitacional y ellos sí lo pueden hacer y luego promueven el cambio de uso de suelo a habitacional, pero, aún así yo pienso que para el conjunto de la ciudad ha sido benéfico. Nosotros, hemos valorado que de haberse tenido el mismo ritmo de producción tanto por la iniciativa privada como por el sector público, hubiera sido caótico porque había muchos proyectos prácticamente en (las delegaciones) Iztapalapa o en Tláhuac donde simple y llanamente iba a ser prácticamente imposible llevar agua, o el costo de llevar el agua a esas delegaciones es elevadísimo; es otro factor muy importante.

Se hicieron grandes conjuntos en Iztapalapa en lo que es peñón viejo. En peñón viejo hay problemas porque no se sabían muchas cosas y (ahora sabemos que) hay grietas (en el suelo). No es que sea catastrófico, no tampoco, está resolviéndose lentamente. En una unidad que construyo Fonhapo en Tláhuac se tuvo que desalojar.

Aquí ya son otro tipo de factores. Sí, efectivamente, el costo del suelo allá es más barato no sólo ahora con Bando dos, sino desde antes, pero las condiciones de ese suelo no son optimas. Los propios grupos que pelean y pelean para que se les

pueda construir, aún que están absorbiendo los costos del suelo y en suelo que ellos adquirieron, pero varios de ésos predios tienen fallas geológicas. Entonces, para nosotros es otro elemento fundamental el tipo de suelo.

Si el día de mañana se derogara el Bando dos, estoy segura que no tendría un impacto, o sea que no podrían entrar realmente GEO, ni otro porque muchas obras las tuvieron que suspender y no por el Bando dos, sino que la resistencia y factibilidad del suelo no es factible para proyectos de vivienda.

2. DE LA PLANEACIÓN

¿Por qué ha tenido éxito el Bando dos?.

Por todo lo que te he dicho anteriormente. Sí, creo que el Bando dos ha tenido éxito, los propios inmobiliarios lo han reconocido públicamente. Creo que también es el momento de revisar. Fue como una medida hecha, a ver, alto, detengámonos todos aquí, la ciudad es un desastre que nos lleva a un desastre medioambiental, social. Entonces, todo mundo reaccionó: ¡¡pero como, no…!!.. Si te fijas yo no conozco una sola demanda que haya procedido en contra del Bando dos. El propio INVI ya había otorgado tres autorizaciones de suelo en proyectos en Iztapalapa y en Gustavo A. Madero y es suelo que tenemos ahora. Si te basas en la lógica de que tenemos tantos (muchos) solicitantes y ahí esta ese suelo desocupado…

El Bando dos lo que hizo fue obligar a la sociedad a revisarse a si misma, a ver su viabilidad urbana y medioambiental. Yo decía que el Bando dos no, (no era una buena medida urbana), pero no, (primero) hay que analizar dónde si se puede, pero no de una manera extensiva, no sobre suelo de conservación, no aquí. Pero después que he visto los resultados, creo que fue una medida muy drástica pero que al final de cuentas si ayudo a la redensificación.

Ahora el PGDUDF lo ha incorporado y los programas delegacionales hacen una evaluación mucho más critica de él. Entonces, esperemos que si más adelante se construye en Coyoacán ya vaya a ser en suelo que verdaderamente sea susceptible.

La producción de vivienda es la Ciudad Central representa apenas la tercera parte de la que se produce en las delegaciones que no son del Bando dos, principalmente en las del segundo contorno.

¿Por qué cree que se produce más vivienda en las delegaciones que están fuera del Bando dos?.

No, básicamente no. Bueno, no podríamos evaluarlo en función de lo histórico. Lo que se hizo antes de nosotros tiene toda una lógica contraria. Si revisas lo que ha hecho esta administración no corresponde a una tercera parte, no, por supuesto que no, en esta administración no. Estamos (construyendo vivienda) básicamente en las delegaciones centrales y en las delegaciones del primer contorno y el resto básicamente es sustitución de vivienda. Hay delegaciones donde no hemos entrado con el programa de vivienda en conjunto, o hemos hecho muy poco, como en la delegación Magdalena Contreras. Las únicas son Iztapalapa y Tláhuac y es sustitución de campamentos.

¿Cuando llegue a su vigencia el Bando dos, se ampliará a las delegaciones del primer contorno Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco?.

En los hechos ya se está haciendo. También ésto fue algo curioso hasta para nosotros mismos. El Bando dos nada más existe en las cuatro delegaciones, y lo que no esta prohibido esta permitido. Ahí el tema (problema) en éstas delegaciones es que tienen, en particular Iztacalco y Azcapotzalco, tienen un área de conservación patrimonial muy importante. ¿que tiene que ver ésto?, pues por todo lo que tiene que ver con las condiciones que marcan (las reglamentaciones) en edificios y sitios patrimoniales, además de un arraigo muy importante donde la gente se ha opuesto a nuevos proyectos; ésto sucede mucho en Iztacalco y en Azcapotzalco. En Iztacalco, además se agrega el tema que si tu revisas la situación de la delegación tiene muy pocos espacios abiertos y pocas zonas de equipamiento. La delegación nos pidió que cuidáramos ésto porque estábamos saturando de vivienda sin poder responder al crecimiento urbano desde un principio, por eso se contuvo.

En Gustavo A. Madero, el tema es que también hay problemas de abastecimiento de agua, en la parte alta del cerro del Chiquihuite y Coatepec. Entonces, éste es otro problema para la vivienda en conjunto, pero, sí creo y espero, que la siguiente administración tenga un sentido de responsabilidad de la ciudad en su conjunto y siga esta línea. Que le de continuidad al programa que ya se inició. Puede tener flexibilidad pero con hechos se demuestra.

¿Qué limitaciones existen, para el INVI, en la ciudad central que inhiben la construcción de vivienda de interés social y popular en edificaciones de más de 6 pisos?, aparte del Bando dos y la norma 26.

En más altura se requiere elevador, se requiere otro tipo de estructura, el mantenimiento mismo de los edificios…. No hemos planteado irnos a mayor altura por los problemas que se generan, aunque en algún momento estemos obligados ha hacerlo edificando, debido a una saturación, hasta el último milímetro del terreno.

Se va a eliminar la Norma 26, se va a sustituir por una norma específica prácticamente hecha en el Instituto de Vivienda, porque los privados abusaron de la Norma 26; curiosamente en las exenciones, que no solamente tienen que ver con exenciones de estacionamiento y altura sino todas la facilidades fiscales, reducciones, etc y, ¿que hicieron los privados?. Decían, aquí está la obra negra, esto es vivienda de interés social y popular, pero aparte acabados, aparte cajón… abusaron, por lo que ahora se requiere otra figura que garantice que efectivamente sea Vivienda de Interés Social y no disfrazada de otra cosa. Entonces las limitaciones para el INVI siempre van a ser en la vivienda en altura.

¿Por qué los vecinos de la Delegación Benito Juárez se oponen a la redensificación en sus colonias?.

Yo creo que son distintos factores a nivel sociológico y a nivel técnico. No sólo sucede en ésta delegación. Ya te decía, en Azcapotzalco tenemos una muy fuerte oposición vecinal, aunque se eliminó algo en algunas zonas. Es el tema sociológico,

que también se puede ver en la discusión de los programas delegacionales y que es una discusión muy vieja de entre lo público y lo privado. Entonces, (los vecinos dicen) yo vivo aquí y, sí se necesita una escuela, sí se necesita un hospital, pero, no enfrente de mi casa. Y eso sucede en todas las colonias.

Sí, algunos (vecinos) ven con buenos ojos que se hagan obras; dicen que sí se necesita el metro, pero, que a mi como ciudadano no me afecte y esto se ha notado mucho más en la clase media, media alta, es el temor a lo nuevo, el temor a que llegue gente que no es su gente, de su mismo nivel socioeconómico. En particular en Benito Juárez no tenemos mucho (proyectos de vivienda) porque el costo del suelo es mucho más elevado que en cualquier otra delegación y, por eso no ha tenido una presencia como quisiéramos el INVI.

Tuvimos una experiencia en la colonia Roma que verdaderamente asusta, porque eso te dice ¿en dónde estamos?, porque era un grupo indígena. El argumento del comité, de la Roma, era que era gente mugrosa, que tenia muchos hijos y que afeaba la colonia. Oiga, les decíamos, pero tienen muchos años viviendo aquí. Ha si pero estaban de manera provisional y que en cualquier momento se iban a ir, pero que ya nos los dejen aquí… decían los de la Roma. Entonces, no dabas crédito porque tiene que ver con racismo. Me estoy desviando de tu pregunta, pero yo si creo que tiene que ver con miedo a que nuevos actores entren en escena, y que si viene más gente entonces se van a incrementar los problemas, principalmente el problema de agua, el que también puede partir de un desconocimiento o un firme conocimiento del asunto. Problemas de agua y de la identidad del barrio, del grupo, de la colonia, que mucho sucede en Azcapotzalco, yo creo que es muy válido. Eso, digamos, es la parte más social que yo he podido ver. No hemos tenido posesión (de predios) en una misma calle porque, promovido por la gente de la misma colonia y, en esta defensa del barrio, de su espacio, es que dicen: ya hay mucha vivienda aquí y lo que necesitamos es un parque. Nos paso en Gustavo A. Madero y nos paso en Álvaro Obregón. Éste es el arreglo y no se mueve ya de ahí nos dicen. Ésto es una especie de juego que técnicamente es de ellos y no se va a mover de ahí. No permiten cambiar el uso al suelo. Esos son factores que influyen, claro que es bastante subjetivo lo que estoy diciendo.

¿Están rebasadas las capacidades de la Infraestructura y los servicios en la Ciudad Central?.

Ésto es técnico. Creo que hay zonas, por ejemplo en Venustiano Carranza donde si tenemos un problema de agua y drenaje. Pero de ninguna manera creo que sea más caro reforzar los sistemas que ya existen, que si se requiere en algunas zonas de la Ciudad Central en particular en Venustiano Carranza, a generar nueva infraestructura.

Hace poco, en el programa de regeneración del Centro Histórico, cambiaron toda la infraestructura de drenaje y de agua con una teoría que se tenía por parte de técnicos de que ya era de no se cuantos años, que estaba obsoleta y, resulto que no, que no era tan así. Bueno, la cambiaron, pero hubo zonas donde no la hubiéramos cambiado (no había necesidad de cambiarla) porque estaba bien. Fue más costoso abrir y cerrar. Las tuberías estaban muy bien. Pasó en varias calles del Centro Histórico. Entonces, sí será necesario reforzar la infraestructura pero, es preferible a que se tengan que generar nuevas infraestructuras, en la periferia.

Según los desarrolladores privados el problema más grave, en la Ciudad Central, es que hay saturación de vehículos y en el suministro de la energía eléctrica. ¿Usted que piensa al respecto?.

Para vehículos no. Se me paso comentarte, con la modificación a la Norma 26, para Vivienda de Interés Social, ya no va haber exención al 100% de cajones de estacionamiento, va a ser al 50% y para el resto de los tipos de vivienda se deben poner el 100% de los cajones. Porque, efectivamente, en lo que tiene que ver con vialidad si hay un problema fuerte, y es de lo que más se quejan los vecinos de la Benito Juárez, dicen, que están las calles llenas de vehículos y que no pueden circular ni entrar a sus casas, con sus automóviles. Pero también tiene la culpa el Bando dos.

3. GENERALES

Sabemos que la vivienda que produce el INVI da prioridad en el acceso a los más pobres, a las personas de la tercera edad y a los discapacitados. Sin embargo, hay muchas familias que se quedan por fuera del programa de vivienda, porque no es posible dotar de vivienda a toda ésta población. **¿Ha pensado el INVI en alguna alternativa para atender a esta población marginada que se queda por fuera?, ¿Cómo la vivienda en arrendamiento por ejemplo?.**

Estuvimos analizando lo que tiene que ver con arrendamiento, pero pensamos que en condiciones tan flexibles como las que maneja el INVI, si una familia debe pagar de mensualidad 500 pesos, y con ello adquiere su vivienda en propiedad, pues cuanto pudiéramos pensar que podría pagar de renta. Hicimos tantos ejercicios que llegamos a la conclusión de que lo que tendría que incrementarse es el presupuesto para poder hacer más viviendas.

Si se redujera el tamaño de la vivienda, sería posible hacer más viviendas y ampliar la cobertura, **¿qué piensa de ésta alternativa?.**

Sí, pero volvemos al mismo tema, hasta dónde cumple con las condiciones de habitabilidad una menor superficie. No creemos que pueda ser por ahí. –¿y la vivienda progresiva?–. Sí, son varias, bueno, en si mismo el programa de mejoramiento es para nosotros un programa que da para mucho. Son créditos menores, a menor plazo de pago, que se pueden reproducir a una escala mucho mayor. El tener la capacidad de generar proyectos que nos ayuden, necesariamente, sí, es un reto.

Existe un margen de intermediarismo de algunos, no todos, seudo-dirigentes en el sentido de que en muchos casos son muy pocas las organizaciones honestas que nos permiten llegar a la gente de menores recursos. Entre lo que les cobran de cuota, de agandalle y los gastos propios, no es cierto que estemos llegando a la gente de menores recursos, porque si lo ves en proporción, (los dirigentes) les cobran todo, les cobran por que queden en el padrón, les cobran por todo y, a veces hasta por la escritura, es decir, les quitan la escritura, secuestran la escritura y si no

les dan los 3 mil pesos no se las dan, que ésto también es ignorancia de la gente porque si tienes un conocido, tu puedes tramitar tu certificado. Pero son una serie de triquiñuelas, la gente más pobre ni siquiera accede a la puerta del INVI porque entonces –esto es el asunto– los coyotes, ya le están cobrando para entrar. Entonces, es muy poquita la gente que verdaderamente, de los que están en ese rango de verdadera pobreza y necesidad, son muy pocos, muy pocos (los beneficiados con un crédito del INVI).

Ahora, lo que estamos viendo es como transparentar ésta situación, que no se llegue al abuso de esta situación porque, además, los que estamos aquí pues venimos de historias, de organizaciones sociales de alguna u otra manera, entonces si se siente muy mal uno, de alguna manera sientes que estás renegando por todo lo que hiciste antes, pero dices, es que no era así cuando yo participaba, le chambiabas en tus tiempos libres, los fines de semana, en jornadas, jamás recibimos un peso, porque no era la idea… y de repente ves esta bola de gandallas –y te enojas mucho– que le cobran hasta la risa a los pobres. No estoy respondiendo a tu pregunta porque esto va más allá de lo que tu y yo podemos suponer, tiene que ver con cuestiones sociales, políticas que no se traducen en un proceso tradicional de edificación de vivienda, son muchos los factores que intervienen. Entonces, desde el principio nos planteamos, generar una reserva inmobiliaria que nos permita que sea el INVI el que conduzca todo el proceso.

El resultado de ésto fue San Pablo. Se compró el predio para bolsa de vivienda, el INVI asigno la empresa y encargo el proyecto. El problema fue para la asignación de las viviendas, a veces fueron sorteos, pero que hacemos cuando todos están en el mismo nivel de vulnerabilidad. Pues hicimos papelitos y los aventábamos, no teníamos más. Así un análisis científico, estadístico y metodológicamente, no lo teníamos. Cuando tienes algo (dos o más casos) que está exactamente en la misma situación, ¿qué puedes hacer?. El INVI ni siquiera tenía esa función . Ahí que fallo, no hay un sentido de identidad de grupo, entonces te están sacando los ojos (los dirigentes).

¿Esta ya ocupado al 100% San Pablo?.

Esta asignado al 100%, nos faltan unas gentes que les faltan documentos que están en proceso de trámite, pero no creo que pase mucho tiempo. Entonces, el reto de la siguiente administración, es pensar en resolver esto, pero yo creo que un 70% tiene que ver con la parte social, lo otro va saliendo.

La reserva territorial es otro tema que se tendría que estar revisando, ese si es un tema muy delicado y muy fuerte, de repente dices y ahora dónde (vamos a construir vivienda). Donde podríamos hacernos de reserva (territorial) hay una oposición (vecinal) muy fuerte, no nos dejan. En otros lugares está muy caro y a ver como nos va. No lo se. El tema del suelo y el tema social, de la participación social, exactamente, son de los principales retos que tenemos.

Muchas Gracias, le agradezco sus comentarios y su tiempo.

ENTREVISTA 2.

Entrevista realizada, en día jueves 03 de Noviembre de 2005, al **Arq. Pablo Benlliure Bilbao**, subdirector de Planeación Urbana de la empresa **Desarrolladora Metropolitana S.A. de CV. (DEMET S. A.).**

I. DE LA VIVIENDA.

¿Cómo define DEMET a la Vivienda de interés Social (VIS)?.

Nosotros la definimos, a la VIS, a partir de los créditos que dan las instituciones de gobierno, los organismos financiadores de la vivienda, sobre todo, y

tradicionalmente, el Infonavit. El Infonavit define la vivienda de interés social, bueno, el precio máximo de la vivienda que financia el Infonavit, de manera tradicional, en la Ciudad de México es de 350 smm, que vienen siendo 497,952 pesos, sin cajón de estacionamiento.

Estamos hablando de vivienda de 550 mil pesos, incluyendo el cajón de estacionamiento, o con el porcentaje del cajón. Debajo de 550 mil pesos es VIS y popular y arriba de 550 mil pesos hasta 2 millones, es la vivienda media (VM) y arriba de 2 millones, es la vivienda residencial (VR).

¿Por qué VIS mínima, y VIS máxima, cual es la diferencia?.

Lo que hacemos nosotros es, tanto en precio como en metraje, sobre el universo de la vivienda, sacamos la desviación estándar sobre la media del precio y nos da la VIS mínima y la VIS máxima, de alguna manera, en precio. 550 mil pesos es el límite, arriba de 550 mil pesos es vivienda media. El precio medio, de la VIS en el DF, anda en 460 mil pesos.

Nosotros lo que hacemos es; calculamos la desviación estándar de los precios, entonces tenemos el precio mínimo y el precio máximo, digamos en donde se están moviendo la mayoría de los desarrollos. Entonces, esto es VIS mínima y VIS máxima, tanto en precio como en metraje. Esto nos dice como se esta moviendo el producto, en que rango se vende el producto en la Ciudad de México.

¿Es proporcional, entonces, el precio mínimo con el metraje mínimo y el precio máximo con el metraje máximo?.

Hay una proporción, no se puede sacar el precio por metro cuadrado así directo, el precio por metro cuadrado se puede sacar en promedio, pero aquí no, porque aquí te da muy alto y aquí abajo y en realidad no es así (se refiere a la gráfica donde ubica el precio mínimo y el máximo, a partir de la desviación estándar del precio promedio).

¿Entre mas grande la vivienda es menor el precio por metro cuadrado?

No siempre, hay una correlación, que se puede explicar en una gráfica. Uno puede pensar que conforme más metros cuadrados disminuye el precio por m2, es decir, a más m2 más barato, pero no, hay un punto máximo que anda alrededor de los 100 m2. Sabes porque, y es muy sencillo, corresponde a dos factores: **localización;** porque obviamente en el precio por m2 estas incluyendo el precio del terreno y estas incluyendo **acabados**; eso incluye el precio por m2 de construcción; por los metros construidos.

Obviamente, los desarrolladores, cuando van a ubicar un producto en la ciudad (las viviendas), pues ya saben más o menos que precios tiene esa localización, y esa localización tiene una calidad del barrio, y tiene un precio del suelo; entonces ajustan su producto a eso. Es obvio que las viviendas de 100 m2 no se dan en los barrios como la del valle, la roma, la condesa, etc, porque el precio por m2 esta impactando en el precio final de venta de las viviendas, y aparte, le están incluyendo muchos más acabados que los que estarían incluyendo en las viviendas más baratas. Las más baratas (VIS baja) andan en 9,500 pesos por m2 y acá arriba (VIS alta) anda en 20,000 pesos por m2. Después, efectivamente empieza a disminuir. Ya cuando estás hablando de departamentos de 180 m2, ya no los vendes a 20 mil pesos el m2.

Lo que pasa en la realidad, corresponde a la lógica de la localización y de los acabados. Y si te vas a ciertas zonas, también es porque lo que estás buscando son mayores densidades.

¿Cuál es el tamaño promedio de las viviendas?, ¿construye DEMET VIS en la Ciudad Central?.

DEMET construye un poco arriba del mercado, ahora nos vamos a ajustar. El promedio del mercado es de 52 m2, pero DEMET, en este momento, lo que esta construye –no los nuevos proyectos- anda alrededor de 59 m2. En este momento no estamos construyendo vivienda en la Ciudad Central, bueno, todo no. Todos nuestros proyectos, los proyectos de DEMET, están en las cuatro delegaciones, en la

Ciudad Central, todos, menos tres proyectos, todos están en las cuatro delegaciones centrales.

¿Su mercado esta ahí, en las cuatro delegaciones?-.

Si, ahí en las delegaciones centrales, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. En la Benito Juárez, no, porque Benito Juárez es vivienda de interés medio (Vivienda Media) y nosotros no hacemos vivienda de interés medio. La estudiamos pero no la hacemos.

¿Cuáles son los costos que intervienen en la producción de vivienda?.

Vamos a dividirlos en dos: los costos duros y los costos blandos. Los *costos duros* son cuatro: Suelo; ingeniería y arquitectura, que incluye todo el proyecto arquitectónico, de ingeniería hidráulica, electricidad, estructural, etc.; permisos y licencias, y construcción. Estos son los cuatro costos duros. Y podemos hablar de los *costos blandos* que son: administración, costos corporativos de administración del proyecto; costos de venta; promoción, y financiamiento (costo financiero). Así se estructuran los costos de la vivienda.

¿Por qué les llamamos los costos duros?.

Porque prácticamente, todos los desarrolladores enfrentan éstos mismos costos. Los costos duros dependen de la habilidad para tener un proyecto más eficiente. Obviamente una mejor (mayor) densidad también te da un costo de terreno menor por vivienda. Pero digamos que son costos muy parecidos para cualquier desarrollador, y para el gobierno. De hecho, si tu analizas como vende la vivienda el INVI, los costos duros de ellos son los mismos que los de nosotros: el terreno, la ingeniería, los permisos y licencias –obviamente para ellos éstos están subsidiados–, la construcción, por el tabique pagan lo mismo, el acero, etc, etc.

En los costos blandos, es donde subsidia mucho más el INVI. Ahí es donde el gobierno puede apoyar realmente, donde el gobierno puede realmente, subsidiar. No hay mucho para donde hacerse. ¿El gobierno, dónde puede subsidiar?: en el costo del terreno, si logra una buena expropiación; en los permisos y licencias y en los costos blandos. Ahí es donde el gobierno puede subsidiar a la gente, no hay otro lugar. Si tu sabes cuales son los costos duros y los costos blandos de una vivienda, pues ya sabes hasta donde, realmente, el gobierno va a poder subsidiar una vivienda, no tiene vuelta de hoja, no tiene pierde. Las políticas del gobierno tampoco tiene mucho para donde hacerse.

¿Porque los gastos administrativos, y los logísticos, impactan en el precio de la vivienda?.

Los costos logísticos se dan cuando construyo. Pues si, obviamente, si yo construyo un conjunto habitacional de 3,000 viviendas en un terreno, necesito tener un aparato de supervisión (equipo de supervisores) y un aparato de control de ese conjunto. Pero si tengo 10 conjuntos de 300 viviendas repartidos en la ciudad, tengo que tener, si los medio agrupo, quizá no necesite 10 equipos, pero si tengo que tener más de tres aparatos de control y supervisión de la construcción, lógicamente, por eso son los costos logísticos. Obviamente, en cuanto a los materiales de construcción, no es lo mismo llevarlos a un solo lugar, y almacenarlos ahí, que llevarlos o distribuirlos en 10 lugares diferentes; éstos son costos logísticos. Y los costos de administración también te impactan, es decir, no es lo mismo tener un equipo de supervisión que tener cuatro equipos de supervisión, o 10 equipos de supervisión.

¿Por qué la vivienda de los privados es más cara que la vivienda pública (la del INVI)?.

El INVI subsidia, tiene algunos apartados de la construcción que subsidia, yo estoy de acuerdo en que lo haga, pero nosotros no lo podemos hacer, es más a mi no me conviene que DEMET subsidie administración porque no me paga (pagaría) –es broma– pero digamos que el costo de lo que cuesta el INVI anualmente, no se carga

al precio de la vivienda, es un gasto financiero que alguien lo paga, alguien lo tiene que pagar. La diferencia es muy sencilla, en el INVI no impactan en el precio de la vivienda, los gastos de administración. Cuanto cuesta el INVI al año, no impacta en el precio de la vivienda, y son costos de administración de los proyectos. ¿Esto también es parte del subsidio?. Claro que es una parte del subsidio.

Otro subsidio que es más discutible, es el dinero fiscal con el que el INVI financia, no tiene costo, o si tiene costo, depende como lo quieras ver. Hay algunas gentes que dicen que no tiene costo y otros que dicen que si tiene costo, porque cuesta captar ese dinero, entonces lo que al gobierno le cuesta captar ese dinero, ése es el costo del dinero. Nosotros conseguimos créditos puente con un IIE+3, en el INVI, ahí hay subsidio; y por ahí le vas sacando cosas, y de ahí sale la diferencia de precios. No hay magia pues y, además, el INVI tiene subsidio al 100% de permisos y licencias. Nosotros tenemos un subsidio, en permisos y licencias, del 30 al 35% para VIS o popular. Entonces, ahí también esta la diferencia. Con ellos, la negociación del terreno es diferente que la nuestra, tienen una ¿relación? mayor porque pueden expropiar; tienen a los grupos de (solicitantes de vivienda) gestión del suelo y la vivienda, y luego, el INVI no mete el costo de la tierra dentro del precio de la vivienda y nosotros si.

Por eso hay (existen) diferencias grandes entre los precios. Yo creo que se pueden hacer programas conjuntos (en colaboración entre el INVI y los privados). Con la experiencia de los desarrolladores, y los recursos del INVI y la administración pública, creo que es posible hacer vivienda más barata en la ciudad.

¿Funcionarían los privados, únicamente, como los constructores en el caso de un arreglo con el INVI?.

Si, como constructores y desarrolladores, también, porque armas el proyecto: consigues el terreno, haces el proyecto, sacas los permisos, construyes, y te pones de acuerdo con el INVI, (para todo lo demás). Se puede hacer un programa conjunto, yo creo que se puede hacer un programa conjunto, por ejemplo, si podemos pensar en el subsidio de la tierra, para vivir, el problema, de la ciudad central, es que cuesta

cara la tierra, entonces, hay que subsidiarla si queremos que la vivienda se pueda hacer más barata, porque el costo de la tierra esta impactando como en un 15% en el precio de la vivienda.

¿En cuales delegaciones se produjo mayor cantidad de vivienda en 2004 y lo que va de 2005?

En la ponencia viene el tamaño promedio y el precio de las viviendas . Están en una gráfica –la pregunta refiere a la cantidad de vivienda producida, en relación con la cantidad de créditos ejercidos en la ciudad central, por delegación–.

Por delegación no lo tengo. Es que nosotros no medimos la producción de vivienda, nosotros, lo que medimos es la oferta de vivienda, se parece a lo que se produce, pero no es igual.

La oferta de vivienda es la vivienda nueva que esta en venta, que de alguna manera se esta produciendo. A veces vamos acumulando lo que se va produciendo. Por ejemplo, con relación a la oferta, a veces en un conjunto habitacional empieza la venta antes de que se empiece a producir –están en preventa– y se termina de vender después de que se termino de producir (construir), por eso a veces la oferta es un poco más alta que la producción real de vivienda. También, nosotros registramos algo que se podría parecer a la producción de vivienda: son las ventas, es decir, cuantas viviendas se venden, que tampoco son las que se producen.

Nosotros registramos las ventas. Cuantas (viviendas) se venden al año, ese es un número quizá más preciso que cuantas se producen al año, porque da lo mismo que se produzcan si van a estar vacías.

¿Cuantas viviendas se venden al año, está en relación con los créditos ejercidos?.

Exactamente, que tampoco son exactamente igual porque, la vivienda, se vende como uno o dos meses antes de que se ejerza el crédito, o un poco más. Tu llegas a comprar y dices, yo quiero comprar esta casa o este departamento. Luego (después)

empieza la gestión del crédito . Tu aportas (das) el enganche y luego empieza la gestión del crédito. Normalmente, se desfasa hasta seis meses, entre la venta, entre que nosotros registramos una venta, y que se otorgue el crédito para que pueda realizarse la titulación, pueden pasar hasta seis meses.

La venta se realiza, efectivamente, cuando se concluye con la titulación. Entonces hay, oferta, producción, venta y titulación. Son cuatro apartados diferentes. *La oferta* es la vivienda que se esta ofreciendo, *la producción* es lo que se construye –es la base constante en el año que se construye, así lo mide el gobierno–, *las ventas*, éstas se registran al momento en que suscribimos (hacemos) un contrato privado de compra venta, y *las titulaciones,* son los créditos que se registran (ejercen) en el Infonavit.

Hay mucho desfase entre todos estos datos (trámites). En este sentido, ¿pudiéramos pensar que hubiera (existe) una sobre oferta de vivienda?, es decir, hay muchas viviendas que están producidas y no están vendidas. Si, claro. ¿Cuando podríamos llamar (decir) que hay sobre oferta?. Hay sobre oferta, cuando te tardas más en vender de lo que calculas, porque hay más (muchas viviendas). Finalmente se venden (todas las viviendas), finalmente se acaban vendiendo las casas (viviendas en departamento), pero si hiciste tu programa de ventas en 14 meses y vendes en dos años, te hechas un chorro de dinero del financiamiento, porque realmente realizas la operación cuando el Infonavit te titula y te da el dinero, mientras (tanto), pues, estás pagando los intereses del crédito puente.

¿Este costo también se va a la vivienda?.

Si, se va a la vivienda o se va a las perdidas de la empresa. Porque tampoco el precio de la vivienda lo puedes estirar hasta el infinito, hay un límite, porque entonces la gente deja de comprar. La gente dice que lo que vendes no vale eso, hay un límite, el precio (de la vivienda) no se puede estirar al infinito, como ningún precio en el mercado se puede estirar al infinito, nadie es monopolio, solamente que fuera monopólico entonces es distinto, como la vivienda es una necesidad de la vida, sin importar el precio, la gente te tendría que comprar a fuerzas, pero como hay

competencia en los precios (de la vivienda), si el del lado es más eficiente y vende más barato, entonces le van a comprar a él. Entonces, hay un límite en el precio (de la vivienda). No todo, no todos los costos se los puedes poner al precio (de la vivienda), por eso las empresas pierden o ganan. A lo mejor uno piensa que los desarrolladores todo se lo ponen al precio –y nunca pierden–. Si, se lo puedes poner, pero hay un límite, y a partir de ese límite lo que le pongas, va contra las utilidades.

Donde se ofertó mas vivienda, no lo tengo por delegación, pero la delegación que más viviendas ofertó fue la Miguel Hidalgo, después la Benito Juárez, después la Cuauhtémoc y después la Venustiano Carranza. Si consideras el programa especial FOVISSSTE, hicieron un programa FOVISSSTE-GDF, entonces, la cuarta delegación sería la Gustavo A. Madero en lugar de la Venustiano Carranza. Lo que pasa es que ese programa nosotros no lo tomamos en cuenta porque no es mercado abierto, tampoco consideramos la vivienda del INVI en la oferta, porque no es oferta (abierta) de vivienda. La vivienda que nosotros estamos considerando es la de los conjuntos, la de la competencia, y como ése es un programa comprometido, pues, no es oferta, no esta considerado. Entonces, en la (vivienda) del FOVISSSTE, los créditos FOVISSSTE para los trabajadores del Gobierno del Distrito Federal, pues no, ahí no hay mercado abierto, porque para obtener el crédito primero se tiene que ser trabajador del Distrito Federal. Entonces no es un mercado abierto.

¿Cuál fue el tamaño y precio promedio de estas viviendas?.

Éstos datos están en una gráfica de la ponencia, que contiene los precios promedio y tamaños promedio de las viviendas. Esos precios promedio incluyen la parte proporcional del cajón de estacionamiento.

¿Por qué hay tanta diferencia en los precios de venta de los departamentos en el centro?.

Básicamente, por el precio del suelo y los costos de construcción. Cuando construyes, se observa fácilmente. Mira, si comparas la cimentación de un

departamento, construido en el Distrito Federal, con la cimentación de una casa construida en la periferia, es muchísima la diferencia. Una casa construida en la periferia, la cimientas con una losa de cimentación. En cambio aquí, (en la Ciudad central), tienes que meter abajo una caja, un cajón de cimentación y (ahí) metes el estacionamiento, pero un cajón de cimentación te sale mucho más caro, que la losa de cimentación.

Por otra parte, esta el costo del suelo, el que obviamente, el precio es mucho mayor en el Distrito Federal. Mientras que en la periferia puedes comprar a 80 pesos el m2, sin urbanizar, y ya con la urbanización andará en los 150 pesos el m2. Mientras que en el Distrito Federal te cuesta, barato, 4,000 pesos el m2. Por otro lado, en el Distrito Federal como estás construyendo edificios, precisamente, nada más puedes titularlo cuando ya lo hallas terminado. Sí, se tiene que terminar el edificio o los edificios, es decir, construir el edifico uno y el dos y el c para poderlos titular. No se puede construir el (edificio) uno y titularlo; mientras que en las casas, en la periferia, todas son independientes. Claro, en la periferia, puedes hacer un paquete de 10 casas y venderlo y titularlo y hacer otro paquete de 10 casas y titularlo y venderlo. Por eso no es un casualidad que muchos desarrolladores prefieren este sistema, porque aunque los desarrollos se tarden más en venderse, la revolvencia es más rápida. En el centro, necesariamente se tiene que terminar el edifico para titularlo, no para venderlo pero si para titularlo. Si, a fuerza. No te permiten, no hay ninguna institución de crédito que te permita titularlo (el edificio) si no lo pueden habitar.

¿Se empieza ha habitar el edificio hasta que están totalmente terminados los seis niveles?.

Te permiten titularlo al 95%, es decir, que le falten tres detalles, en ultima instancia eso ya no es nada.

¿Por qué hay tanta diferencia en los precios de venta de los departamentos en el centro?.

Pues básicamente por eso: el costo de la cimentación y el costo de la estructura, son mayores con mucho en un edificio de seis pisos que en una casa de un piso, es decir, de los costos duros, si lo manejamos por los costos duros, el terreno en la periferia es mucho más barato; permisos, licencias e ingenierías, por ahí se dan; el costo de construcción es mucho más barato en la periferia. Ahí están las diferencias. Y luego, la revolvencia de la titulación.

Los costos financieros y el resto de los costos son los mismos. Puedes hacer una tabla comparativa con esta estructura de costos, es una estructura de costos muy sencilla, con esa estructura de costos puedes comparar viviendas privadas, viviendas publicas, viviendas en la periferia y viviendas en el centro. Éstos son los rubros y éstos los costos básicos.

¿Compensa una mayor densidad a disminuir el precio de la vivienda?.

No mira, éstos costos duros, para poderlos comparar, lo más interesante es compararlos por vivienda. ¿Cuanto te cuesta la tierra por vivienda en la periferia?. Te cuesta, ya caro, 30 mil pesos por vivienda; cuanto te cuesta, el costo por vivienda poniéndole ya la alta densidad, en el centro de la ciudad, en las cuatro delegaciones: 80 mil pesos por vivienda. Estamos hablando de (una diferencia de) 50 mil pesos de entrada, para empezar. Nada más en el componente del suelo ya están 50 o 60 mil pesos de diferencia o hasta más, con eso ya no puede ser vivienda de interés social, eso es lo complicado. Si el suelo te costo 80 mil pesos, los permisos y licencias, subsidiados, te cuestan entre 20 y 25 mil pesos por vivienda; el proyecto no te cuesta tanto, el proyecto te cuesta entre 5 y 6 mil pesos por vivienda.

En ésos tres costos, que no te los quitas, ya estas hablando de 100 mil pesos del costo de la vivienda. ¿Con cuánto (dinero) quieres construir?. En el Distrito Federal, barato, puro costo directo, estamos hablando de 3,800 a 4,200 pesos por m2, barato, costo directo de obra, únicamente. Entonces, pues ya, ponle los metros cuadrados que quieras y tienes los costos duros de tu proyecto, de tu vivienda. Por

ejemplo, para construir 40 m2, mínimos y vulgares 40 m2, tienes: 4,000 x 40, son 160 mil pesos, más los 100 mil pesos que ya traíamos, estamos hablando de 260 mil pesos de costos directos, costos duros, y estamos hablando de un vil y vulgar departamento de 40 m2, y quítale los indivisos.

II. DEL TERRENO.

¿Cómo resuelven los privados el acceso al suelo en las delegaciones del Bando dos?.

Hay varios caminos. Uno es ir a la ciudad y buscar terrenos en venta, o buscar buenos terrenos y ver que se vendan, o a través de los corredores de bienes raíces, de los 10 o 12 grandes corredores de bienes raíces que hay (en la ciudad). No, no en el mercado abierto, sino a través de los corredores de bienes raíces, (ellos) vienen aquí y te ofrecen una lista de 30 o 40 terrenos mensuales más o menos, ellos se ocupan de eso. Digamos que hay una especialidad que es correr bienes raíces, entonces te ofrecen la tierra. Hay tierra que tu puedes comprar directamente, son dos caminos: o compras la tierra directamente o a través de los corredores, en cualquier lugar.

En el Bando dos no hay ejidos y esas cosas, entonces tiene que ser así. Hay mucha competencia por la compra de los terrenos en el Bando dos, y eso ha elevado los precios. En parte, la causa de la elevación de los precios del suelo, ha sido la competencia por la tierra. Obviamente, hay más demanda que tierra.

¿Esto es uno de los efectos del Bando dos?.

Es lógico que si. Tu dices, en lugar de poder construir en todo este terreno (Distrito Federal completo), me limitan a éste (la Ciudad Central) y dentro de éste hay una zonas en donde realmente, realmente puedo construir, entonces, pues, son muy poquitos los terrenos y todo mundo, todos los desarrollos andan sobre esos terrenos.

Mira, nosotros nos hemos encontrado terrenos con tres o cuatro tiradores sobre ese terreno. Son tres o cuatro desarrolladores que estamos tratando de comprar ese

mismo terreno y nos lo encarecemos unos a los otros por que estamos pujando por el terreno de alguna manera. No se, 200, 300, hasta, 400 pesos por m2 se ha elevado el precio por la pugna por los terrenos –obviamente al dueño del terreno esto le conviene- si, claro que le conviene, porque, además, los dueños no están sueltos, así, todos repartidos. Los dueños, están conectados con los corredores de bienes raíces, y los corredores de bienes raíces forman una especie de frente expendedor, de sindicato, que vende el suelo a los desarrolladores que compran de manera independiente. Eso es lo que esta pasando con el suelo en el Bando dos. Ahora que se abra, pues ya se va a liberar eso, pero en realidad la oferta de tierra es una oferta sindicada. Como son pocos los corredores, debe haber unos 10 o 15 corredores de bienes raíces, ellos son los que casi fijan los precios, y de ahí ellos son los que tienen contacto con los propietarios. Mientras que los desarrolladores, que debemos haber en el Distrito Federal –no se– unos 400 desarrolladores, están peleándose por los terrenos. Entonces, imagínate, ése es el mercado, así esta el mercado del suelo, es decir, hay una gran, gran competencia, por unos cuantos predios, y se elevan los precios naturalmente.

¿Por qué en unas colonias se produce más vivienda que en otras?

Hay dos factores básicamente: uno, porque encuentras precios del suelo un poco más baratos, y sobre todo por la reglamentación urbana, la capacidad de construcción. En donde encuentras terrenos que tienen mayor densidad, son más atractivos; y hay colonias mejores que otras. Es una relación calidad de la colonia-precio del suelo-reglamentación urbana, son tres factores. Donde los tres factores son óptimos ahí se esta construyendo mayor (cantidad de) vivienda, ¿independientemente en dónde este la demanda?. Si claro, porque la localización en el Bando dos es muy parecida casi toda.

III. DE LA PLANEACIÓN.

¿Por qué ha tenido éxito el Bando dos?, ¿y la norma 26?

Porque lo que buscaba, lo logró. Buscaba que los desarrollos se dieran en el Bando dos (delegaciones de la Ciudad Central), y lo logró. Ese es el éxito del Bando dos. (Hoy) casi toda la vivienda que se produce en el Distrito Federal se está produciendo en las cuatro delegaciones centrales o vendiendo u ofertando.

¿Esto se ha dado a partir del 2002, prácticamente, que la vivienda ya se fue a la Ciudad Central?.

Realmente, sí, realmente en lo que los desarrolladores aprendieron a construir en el centro se tardaron dos años, y luego, *el boom*, se pusieron a construir en el centro. La reforma a la reglamentación, que ahora da más facilidades a la construcción de VIS y popular, ¿ayudó?.

La reglamentación ya existía, la reglamentación existe desde 1997, la norma 26 existe desde 1997, y de hecho, ya algunas de las colonias de norma 26 eran las colonias que estaban recibiendo mayor producción de vivienda, lógicamente, porque la norma 26 te permite mayor densidad y eso te permite abaratar el suelo, y exenta de cajones de estacionamiento, que luego el mercado solito, los desarrolladores solitos, empezaron a poner cajones de estacionamiento porque la gente no compraba sin cajón, entonces solitos empezaron a ponerlo y ahora más o menos, (en todos los conjuntos se ponen) el 60% de los cajones de estacionamiento. El mercado te los pide, no hace falta que… te digan que le pongas o que no le pongas. Aunque la norma 26 te diga no le pongas, tu le tienes que poner. Es un ingrediente para vender. Es como si tu vendes coches y no te exigen que le pongas llantas, esta claro que se las tienes que poner (para que puedas vender).

¿Qué limitaciones existen en la ciudad central que inhiben la construcción de vivienda de interés social en edificaciones de más de 6 pisos?, aparte del Bando dos y la norma 26.

El problema es que arriba de seis pisos se incrementan los costos, básicamente, por tres factores: *cimentación, elevador y estructura*. Son los tres costos que te impactan. Entonces son como escalones de eficiencia, es decir, seis niveles es súper eficiente. Si le pones cinco, casi tienes que poner la misma estructura que para seis y la misma cimentación, entonces, te esta costando más el edificio por ves vivienda porque la cimentación es casi la misma. Ya si te vas a siete, entonces el costo de la cimentación brinca a otro escalón y tienes que irte hasta los nueve pisos para que se empiece a volver a equilibrar. Son una especie de escalones.

Otro nivel de eficiencia anda en los tres (niveles); luego cuatro y cinco son muy ineficientes, porque los costos de cimentación y estructura son muy parecidos a los de seis. Como aquí nos interesa el costo por vivienda, (la altura) esta impactando más, eso es lo que esta sucediendo. Entonces seis (niveles) es un número que ajusta con el tipo de cimentación, los cubos de luz y una serie de elementos que impactan a los edificios (y las viviendas).

¿Por qué los vecinos de la Delegación Benito Juárez se oponen a la redensificación, en sus colonias?.

Aquí, no te puedo dar una respuesta precisa, porque yo no soy vecino. Mi respuesta es lo que yo creo, no se si sea cierto, es muy diferente. Todo lo demás tengo datos para sustentarlo.

Yo pienso que cambia, cambia dependiendo de la colonia. La (colonia) Álamos tiene norma 26, entonces era una colonia donde estuvieron metiendo VIS en seis niveles. Entonces, los vecinos pensaban, sentían, que se deprecian sus propiedades. Luego, por otro lado, la redensificación,. Aunque se ha ido más gente que la que esta llegando, es la verdad –¿sigue perdiendo población?-. La redensificación es muy impactante porque donde había una casa o un terreno con cuatro casas, pues ahora hay un edificio con 20 o 30 departamentos, aunque en la manzana solamente

construyéramos (un edificio). Si hiciéramos un ejercicio y tuviéramos una manzana con 20 lotes y se hubiera perdido –esas eran familias de 5 miembros–, 5 x 20 lotes, hubiera habido 20 lotes y tres casas (por lote); estamos hablando de 60 familias, 60 viviendas por poner un ejercicio, había, entonces, 300 habitantes ahí. Ponle que de esos (los 5 miembros) quedaron únicamente dos habitantes, los dos papás, quedan 120 habitantes. Tu demueles un casa en donde se van tres gentes y metes un edificio con 20 departamentos, ahora las familias son más chicas, son familias de cuatro, entran 80 personas, quedaban 120 y entraron 80 es decir, ahora tienes 200 habitantes, solamente, contra los 300 que había antes, nomás que la diferencia es que estos 80 están en un lote y antes estaban repartidos en todos los lotes. Entonces, el impacto es muy grande. Para mi es un impacto de percepción de la gente, porque no se construye más, es decir, cuando mucho habrá dos desarrollos en una sola manzana. No es tan rápida la renovación, pero la gente ve uno (edificio) en esa manzana y luego otro y en la siguiente otro y cinco cuadras cinco desarrollos y dice huuy esto está creciendo muchísimo. Pero en realidad si haces las cuentas reales de la población, todavía hay menos población que la que había antes, lo que pasa es que en lugar de estar repartida en toda la manzana, esta concentrada, se concentra en un sólo lote y dices óyeme c… que barbaridad, la densidad y no se que. Creo que es un fenómeno de percepción de la gente, y luego, obviamente, lo que aquí sucede es que el numero de vehículos era muy diferente a los vehículos que hay aquí (hoy).

El impacto es en vehículos, en coches, y en energía eléctrica (consumo de electricidad). En eso si el impacto sigue siendo muy superior, no es proporcional. En agua no porque la gente sigue consumiendo en mismo tipo de agua (cantidad), aunque es más gente. Pero en vehículos, si, hay muchos más vehículos en la colonia (ahora) y el consumo de energía eléctrica es mucho mayor. Porque hoy en día una familia de cuatro miembros consume tres veces (más energía eléctrica de) lo que una familia de cinco o seis (miembros) consumía hace 30 años. Ahora, una familia de seis miembros de hace 30 o 35 años, algunas tenían coche, algunas –los súper ricos– tenían dos coches. Hoy en día una familia media tiene dos coches por lo

menos; y (antes) no había televisión y nada más había el refrigerador, por lo que el consumo de electricidad era mínimo.

¿Están rebasadas las capacidades de la Infraestructura y los servicios en la Ciudad Central?.

yo creo que si están rebasadas las capacidades de la infraestructura, para mi, en vialidad, transporte y energía eléctrica, para concluir, precisamente. No están rebasadas,,están en el límite. Lo que sucede es que es un problema de concentración del esfuerzo, es decir, si tu tienes una fuerza de 30 ton repartida en un área de 100x100 metros, (es diferente) a que si estas mismas 30 ton las tuvieras concentrada en cuadritos (más pequeñitos). Eso es lo que esta pasando. Para el agua representa puntos de conflicto, puntos de mayor demanda; para la vialidad también; para la energía eléctrica también. Eso es lo que esta pasando. Porque la redensificación no es homogénea, sino es puntual, se da en unos puntos y es ahí donde se esta concentrando la carga de la infraestructura. Hay que medirlo. Yo no soy ingeniero, pero eso que sucede es lo que esta pasando. Entonces, en algunos puntos ya esta rebasada y en algunos otros todavía falta.

¿No es homogénea la redensificación?.

Exactamente, no es homogéneo la saturación de la infraestructura. Una colonia que tenía puras casitas y que ahora de repente le aparece un edificio y otro edificio y otro edifico, los cuales son puntos de concentración de demanda de servicios y puntos de conflicto y demás. Pero es, yo creo que, impensable demoler las casitas y reponer todas las casitas con edificios aunque pequeños, que eso es un poco lo que creen las autoridades que pueden hacer, pero no, no es factible, porque ahí va haber problemas de costo de suelo y construcción, etc.

Porque puede haber otra opción, es decir, bueno, la renovación y el reciclamiento urbano, ¿como debiera darse si estos puntos están creando conflicto?, es decir, a la hora de meter seis niveles, porque de hecho están creando conflicto.

Todos los nuevos planes (delegacionales de desarrollo urbano) vienen con menos niveles porque la gente quiere que no sean tan altos. (Entonces) hay que encontrar otra vez un nivel de eficiencia adecuado (de altura de los edificios) para que se vuelva a dar la combinación de precio-calidad-normatividad, estos tres factores que son: el precio del suelo, calidad de la colonia y normatividad. Que se conjuguen para que se haga el desarrollo urbano, que se haga el desarrollo inmobiliario. En la Benito Juárez, en el programa de desarrollo delegacional se especifican edificios de no más de 4 niveles. Creo que tienen sus razones.

BIBLIOGRAFÍA

- Acuerdo número 6. Acuerdo del jefe de gobierno del distrito federal para poner en practica el programa integrado territorial de desarrollo social. Gobierno del Distrito Federal. Febrero de 2001.
- Alternativas habitacionales para la población de menores ingresos, Conafovi, PUEC-UNAM, México, D. F. marzo de 2005.
- Carrión, Fernando (coordinador), 1992. Ciudades y Políticas Urbanas. Quito, Ecuador.
- Castillo J., Laura Itzel, diciembre de 2003, tercer informe de trabajo de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).
- Castillo J., Laura Itzel, diciembre de 2004, cuarto informe de trabajo de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).
- Coulomb B., René (coordinador), 2004. Diagnóstico de vivienda en el Distrito Federal (en mimeógrafo). UAM-A – COLMEX. Ciudad de México.
- Coulomb B., René, 1980. ¿Todos propietarios?. UAM-A. Ciudad de México.
- Connolly D., Priscilla, 2004. Diagnóstico de vivienda en el Distrito Federal (en mimeógrafo), René Coulomb B. (coordinador). UAM-A – COLMEX. Ciudad de México.
- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI). Estadísticas de vivienda del Distrito Federal: 1989-2004, México.
- Debates sobre las políticas de vivienda: las experiencias de los organismos estatales, Conafovi, PUEC-UNAM, México, D. F. sep de 2004.
- Gaceta oficial del Distrito Federal. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Decreto. Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, Septiembre de 2000, No. 153.
- Guzmán, Vicente, y otros, Reporte de investigación. UAM Azc – CyAD, México, D. F.
- Herrasti, M. Emilia, Villavicencio Judith (coordinadoras) (1998), La política habitacional en México y América Latina. UAM – Azcapotzalco. México.
- Esquivel H., Maria Teresa, 2004. Diagnóstico de vivienda en el Distrito Federal (en mimeógrafo), René Coulomb B. (coordinador). UAM-A – COLMEX. Ciudad de México.
- Infonavit, oferta de vivienda, octubre 2004.
- Informe Inmobiliario, BBVA. Abril de 2004.Cuatrimestral.
- Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI). Reglas de operación y políticas de administración crediticia. Gobierno del Distrito Federal, mayo de 2003, México, DF.
- Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI). Estadísticas de vivienda del Distrito Federal del 2004 y 2005, noviembre de 2005, México, DF.
- IZTAPALAPA, revista de ciencias sociales y humanidades, año 4 No. 9 Junio-Diciembre de 1983. UAM, México.

- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (godf-23-02-1999), Asamblea Legislativa del Distrito Federal, I Legislatura, Decreto . GDF, México.
- Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal (godf-27-01-2000), Asamblea Legislativa del Distrito Federal, I Legislatura. Decreto, GDF, México.
- Ley de Vivienda del Distrito Federal. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, I Legislatura. Gobierno del Distrito Federal. 2 de marzo del 2000.
- Ley Federal de Vivienda (1984), Congreso de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Asentamientos Humanos, 1993, Congreso de los Estados Unidos Mexicanos.
- Lineamientos de la política habitacional del Gobierno del Distrito Federal. Agosto de 2003.
- Medina Colin, Fabiola y Nájera Rodríguez, Martín, 2004, tesina: Deterioro habitacional e intervención estatal. El programa emergente para atención a inmuebles en alto riesgo estructural 2003, del Gobierno del Distrito Federal. UAM-A, México.
- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003, Gobierno del Distrito Federal, México.
- Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006. Sedesol, CONAFOVI, Gobierno de la República. México.
- Puebla Cadena, Claudia (2002), Del intervensionismo estatal a las estrategias facilitadoras: cambios en la política de vivienda en México (1972-1994). El colegio de México, México.
- Puebla Cadena, Claudia, 2004. Diagnóstico de vivienda en el Distrito Federal (en mimeógrafo), René Coulomb B. (coordinador). UAM-A – COLMEX. Ciudad de México.
- Reglamento de Construcciones Para el Distrito Federal. GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL. México**.** 29 de enero de 2004.
- Revista del Instituto de la Vivienda No. 50, volumen 19, mayo de 2004. accesibilidad a la vivienda social. Universidad de Chile, Santiago de Chile.
- Schteingart, Martha (1989), Las ciudades Latinoamericanas en la crisis: problemas y desafíos, México: trillas. 1989.
- Schteingart, Martha (1989), Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México, El Colegio de México, México.
- Schteingart, Martha (1991), Espacio y vivienda en la Ciudad de México, El Colegio de México, México.
- Schteingart, Martha (1992), La renta del suelo urbano. El colegio de México, México.
- Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol). Estadísticas de vivienda 1989-2004, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI). México.
- Topalov, Christian (1979), La urbanización capitalista. Ed. Edicol, México, D.F.
- Villavicencio B., Judith 2004. Diagnóstico de vivienda en el Distrito Federal (en mimeógrafo), René Coulomb B. (coordinador). UAM-A – COLMEX. Ciudad de México.

Páginas electrónicas.

- http://www.seduvi.df.gob.mx/
- http://www.sedesol.gob.mx/index/main.php
- http://estadistica.conafovi.gob.mx/historicos/
- http://www.df.gob.mx/leyes/
- http://www.invi.df.gob.mx/
- http://www.shf.gob.mx/index.html
- http://www.fovissste.gob.mx/
- http://www.fonhapo.gob.mx/
- http://www.infonavit.gob.mx/
- http://www.micasa.gob.mx/
- http://www.grupomilenio.com
- http://www.asbum.com.mx
- http://www.espaciosapex.com.
- http://www.bancomer.com.
- http://www.banorte.com.
- http://www.banamex.com.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.

Capítulo I.
TEORÍAS, CONCEPTOS Y DEFINICIONES DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA.

1.1. El problema de la vivienda 12
1.1.1. Como resuelve Proudhon el problema de la vivienda. 13
1.1.2. Como resuelve la burguesía el problema de la vivienda. 16
1.2. ¿Que es la vivienda de interés social?. 23
1.2.1. Necesidad de alojamiento. 25
1.2.2. Población de bajos ingresos. 26
1.2.3. La vivienda mínima. 27
1.2.4. La vivienda y las políticas sociales. 28
1.2.5. La vivienda como indicador de calidad de vida. 29
1.2.6. ¿Quién decide como es el habitar?. 31
1.2.7. Tenencia de la vivienda. 32
1.2.8. Las ventajas de la ciudad compacta. 34
1.2.9. Financiamiento de la vivienda. Los fondos de ahorro solidario. 36
1.2.10. ¿Quién financia a quién?. 37
1.2.11. Las formas del subsidio. 37
1.3. La planeación del Desarrollo Urbano. 38
1.3.1. Leyes y Reglamentos del Desarrollo urbano. 38
1.3.2. Programas Generales de Desarrollo Urbano: 1996 y 2003. 39
1.4. La promoción inmobiliaria. ¿Como funciona un promotor inmobiliario?. 40
1.5. Tipos de producción de los inmuebles. 44
1.6. La Ciudad Central del Distrito Federal. 45

Capítulo II.
ESTADÍSTICAS Y ORGANISMOS FINANCIADORES DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DISTRITO FEDERAL: 1989–2005.

2.1. Créditos ejercidos en el Distrito Federal de 1989 a 2005. 48
2.2. Cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal por organismos de 1989 a 2005. 54
2.3. Organismos financiadores de vivienda en el Distrito Federal. 62
2.3.1. El INFONAVIT. 63
2.3.2. FOVI. 66
2.3.3. FOVISSSTE. 68
2.3.4. FONHAPO. 70
2.3.5. ISSFAM – FOVIMI. 72
2.3.6. BANCA COMERCIAL. (Los bancos). 72
2.6.7. INVI. 73
2.4. El ejercicio de los créditos hipotecarios. 78

Capítulo III.
LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y LA NORMATIVIDAD. SU INCIDENCIA EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.

3.1. La función de la Normatividad. 82
3.2. Leyes del Desarrollo Urbano en el Distrito Federal. 83
3.3. El Bando dos. 88
3.4. Programas Generales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal . 93
3.5. Reglamento de construcciones para el Distrito Federal. 104
3.6. La Norma 26. 106
3.7. Facilidades administrativas para la producción de vivienda en la Ciudad Central. 108
3.8. El Código financiero del Distrito Federal. 109
3.9. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). 110
3.10.La revolución administrativa. 111

Capítulo IV.
CARACTERÍSTICAS DE LA PRODUCCIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL. 2001 – 2005.

4.1. Tipos de oferta de vivienda en la Ciudad Central. 114
4.1.1. Oferta de vivienda de los desarrolladores privados. 117
4.1.2. La vivienda que produce el INVI. 119
4.2. Características de la oferta de vivienda. 119

Capítulo V.
ESQUEMA DE COSTOS DE LA VIVIENDA DE LOS DESARROLLOS PRIVADOS Y DE LA VIVIENDA DEL INVI, EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.

5.1. Los productores de vivienda en la Ciudad Central. 132
5.2. Costos de la vivienda producida por los promotores privados. 133
5.3. Costos de la vivienda producida por el INVI 135
5.4. Las formas de acceso al suelo. 136
5.5. Políticas de financiamiento y subsidio. 139
5.6. Políticas de recuperación de los créditos otorgados. 144

CONCLUSIONES. 149

BIBLIOGRAFÍA.

ANEXOS.

ANEXO I. Complemento del Capítulo II. 164
Gráficos.
Tablas estadísticas. De la 2. 6 a la 2.22.
ANEXO II. Complemento del Capítulo IV.
Tablas de la oferta privada de vivienda en la Ciudad Central.
Mapa 4.3.
ANEXO III. Principales entrevistas a funcionarios relacionados con la vivienda.
Entrevista con la maestra Edna E. Vega Rangel. Directora de Planeación Estratégica del INVI.
Entrevista con el Arq. Pablo Benlliure Bilbao. Subdirector de Planeación Urbana de la Desarrolladora Metropolitana, S.A. (DEMET).

INTRODUCCIÓN.

El problema de la vivienda no es propio de una ciudad, ni de un país en especial, ni siquiera de una clase social. Sino que es propio de todos los pueblos y ciudades del mundo. Tampoco es un problema propio de los tiempos actuales, aunque se ha hecho más grave a partir de la segunda mitad del siglo XX. Sin embargo, cada país, cada región y cada ciudad del mundo ha tratado de resolverlo en función de sus medios y posibilidades económicas, culturales, sociales, demográficas y hasta étnicas.

En el siglo XIX, a raíz de la revolución industrial, los reformadores sociales de Inglaterra y Alemania trataron de resolverlo con propuestas que marcaban tendencias netamente socialistas, por unos, y por otros con propuestas que apuntaban al sistema capitalista. Estas propuestas causaron una gran controversia entre los comunistas de la época como F. Engels y otros, quienes pensaban que para resolverlo, primero debía resolverse la cuestión social, y ésta después, resolvería el problema de la vivienda, y que la cuestión social se resolvería cuando los obreros fueran propietarios de los medios de producción del capital. Con esto, pensaban, se lograría una más equitativa distribución de la riqueza.

Finalmente, a finales del siglo XX se impuso la doctrina del capitalismo sobre el socialismo comunista en el mundo y las ideas de Proudhon de que el trabajador debía ser propietario de la vivienda que habitaba, tomaron mayor impulso, aunque desde el siglo anterior, ya la clase burguesa las había puesto en práctica en los países más industrializados de Europa.

La vivienda es una necesidad básica para la realización y el desarrollo de todas las actividades del ser humano. Además, el ser humano como habitante de éste planeta, igual que el resto de los animales, tiene derecho a poseer un lugar “habitable” que le proporcione seguridad, intimidad y un mínimo grado de comodidad, donde pueda reproducirse y desarrollarse en armonía con sus semejantes y con el medio. En este sentido, la vivienda representa sin duda, un indicador de la calidad de

vida de los habitantes, por lo que los países deben contemplar en la medida de sus posibilidades y desarrollo económico, en primer lugar, dentro de las políticas sociales, una política de vivienda tendiente a resolver el problema de la vivienda.

También, las políticas de vivienda deben considerar de manera especial la atención a la población de bajos ingresos y en pobreza extrema que por su misma condición económica no tienen acceso a éste satisfactor básico. En este sentido, la vivienda, debe ser –de hecho ya es en muchos países– considerada como un factor de desarrollo social y urbano de los pueblos y un elemento esencial para el desarrollo urbano de las ciudades. Además, la producción de vivienda, se ha convertido en motor del desarrollo económico en las principales ciudades de los países desarrollados, entre otras razones, por la gran cantidad de empleos que genera y la derrama económica que distribuye en un amplio segmento de la población; razón por la que han nacido y crecido desde hace varias décadas grandes empresas dedicadas a la construcción, que han llegado al grado de industrializar a la vivienda. Esto ha generado que en los tiempos actuales –considérese a partir del último cuarto del siglo pasado– la vivienda ya no sea considerada como un bien de uso, sino como una mercancía, que habrá de producir una ganancia a su productor convertido en promotor y desarrollador inmobiliario.

El problema de la vivienda no se circunscribe a un país en especial, sino que es un problema global que afecta de manera semejante a todos los países. Sin embargo, la manera de enfrentarlo ha sido un poco diferente. En Brasil y Chile, este problema ha sido enfrentado por el Estado, con la creación de programas enmarcados dentro de políticas de vivienda las cuales han ayudado a proporcionar viviendas económicas y accesibles para la población de bajos ingresos que no tiene posibilidades de acceder a la vivienda producida por los desarrolladores y promotores privados, y España, en los últimos diez años, ha asistido a un boom de vivienda que no tiene precedente y ha producido tantas viviendas que prácticamente ha duplicado su stock habitacional. Por su parte, México ha enfrentado el problema de la vivienda, de manera semejante a como lo han enfrentado los otros países latinos, con la implementación de programas de vivienda enmarcados dentro de políticas del Estado, que han sido dirigidas a la población de más bajos ingresos.

Con la finalidad de resolver esta problemática nacional, México avizoró, en la década de los setentas la creación del Infonavit y el Fovissste; ambos, fondos de ahorro solidario en los que se depositan las aportaciones patronales y también del Estado, con la finalidad de producir viviendas con un interés preferencial –tasa de interés social– destinadas a los derechohabientes –trabajadores de empresas formales– y a los burócratas –empleados del gobierno–. Estos fondos solidarios, posteriormente, se convertirían en los organismos de vivienda más importantes del gobierno federal de este país, y cuya función habría de ser financiar la producción de vivienda destinada a la población derechohabiente.

En las primeras dos décadas de funcionamiento, estos institutos financiaron vivienda privilegiando a los trabajadores de más bajos ingresos. Durante estos años la asignación de los créditos para las viviendas propició un alto grado de corrupción, debido a la forma focalizada como los sindicatos y grupos políticos allegados a las cúpulas del poder seleccionaban a los beneficiarios. Esto ocasionó un gran clientelismo político, del grupo en el poder. Sin embargo, a principios de la década de los noventas éstos organismos sufrieron fuertes modificaciones en sus esquemas de funcionamiento y cambiaron su enfoque de financiamiento dando preferencia a los trabajadores con mayor capacidad de pago para la asignación de las viviendas, entre otras razones por la altísima cartera vencida que venían arrastrando de muchos años atrás y la inminente descapitalización que las puso al borde de desaparecer. Además, en los primeros años de su funcionamiento, los mencionados organismos tuvieron un estricto control sobre la vivienda que producían, pero a medida que fueron creciendo tanto en derechohabientes como en recursos económicos, delegaron la responsabilidad de la producción de las viviendas, quedando ésta en manos de los desarrolladores privados, incentivando de ésta manera a la iniciativa privada dedicada a la construcción. Así, en la última década del siglo pasado se liberó el mercado de la vivienda, quedando en manos de los promotores y desarrolladores privados la cantidad de viviendas producidas; el tamaño, la localización y la calidad de los acabados de las mismas, y por tanto, su precio de venta, lo que ocasionó que la población de bajos ingresos quedara desprotegida y sin posibilidades para acceder a este tipo de viviendas.

Ahora, centrando nuestra problemática en la Ciudad de México podemos decir que ésta ha padecido el problema de la vivienda, de manera semejante a como la han padecido otras ciudades latinas, donde la población marginada de los programas de vivienda es, como en otras ciudades, la de más bajos ingresos. Esta población, que por lo general requiere de subsidio para acceder a la propiedad de una vivienda lo está encontrando, en la Ciudad de México, a través del Gobierno del Distrito Federal. Éste, está produciendo vivienda de interés social con un alto contenido de subsidio, a través del Instituto de Vivienda. Esta vivienda esta destinada a los sectores vulnerables de la población con bajos ingresos económicos como son: personas de la tercera edad (adultos mayores); familias en alto grado de vulnerabilidad; madres solteras e indígenas; que viven en el Distrito Federal cuando menos desde hace tres años, así como también para la población no tan vulnerable que tiene ingresos no mayores de 4.7 salarios mínimos diarios. Es por esto, que el programa de vivienda es uno de los programas más importantes del Gobierno del Distrito Federal y el corazón de la actual política social.

Un importante factor que incide de manera decisiva en la producción de vivienda, es la normatividad. En el Distrito Federal, ésta ha desarrollado un conjunto de facilidades administrativas que llevan la intención de incentivar a los promotores y desarrolladores privados, otorgándoles beneficios a través de exenciones fiscales y tramites, para que inviertan y produzcan vivienda de interés social en las delegaciones centrales del Distrito Federal. En este sentido, el Bando dos ha sido el instrumento normativo que ha promovido la producción de vivienda en las cuatro delegaciones de la Ciudad Central anteponiendo los argumentos de que es necesario repoblar las delegaciones centrales que perdieron población desde la década de los ochentas y aprovechar la infraestructura y el equipamiento existente en la zona. Al mismo tiempo, ha restringido en el resto de las delegaciones desarrollos de vivienda y comerciales que demanden un gran consumo de agua, e infraestructura urbana, argumentando que es en las delegaciones periféricas, con suelo de conservación, donde se produce el oxigeno para la ciudad y se recarga el acuífero, por lo que es necesario protegerlas.

En el mismo sentido, el Bando dos, a pesar de ser sólo un bando informativo, se utilizó como la principal estrategia de ordenamiento urbano por el actual Gobierno del Distrito Federal, por lo que en el 2003 se incorporó al Programa General de Desarrollo Urbano, de esta manera, sus ordenanzas se hicieron de carácter obligatorio. Sin embargo, éste ordenamiento ha suscitado conflictos y ha tenido consecuencias que han cambiado la Ciudad. El gran encarecimiento del suelo urbano en las delegaciones centrales es una de estas consecuencias y, por otro lado, la saturación de la infraestructura, los servicios y las vialidades en algunas colonias importantes, ha movilizado a la ciudadanía, creando conflictos.

Si se piensa que el alto costo del suelo resulta ser la causa principal de que no se pueda hacer vivienda de interés social en el centro de la Ciudad, ¿como se explica, entonces, la gran cantidad de vivienda que se esta haciendo en las delegaciones centrales, que los desarrolladores privados la definen como de interés social?, ¿cómo y quienes la están haciendo?; ¿cómo y quiénes están accediendo a ella?; ¿Qué tan factible es, entonces, producir vivienda de interés social, para la población de bajos ingresos, en la Ciudad Central del Distrito Federal?.

Estas son algunas de las principales interrogantes que motivan y orientan este trabajo de investigación, que tiene como campo de estudio las delegaciones de la Ciudad Central del Distrito Federal –Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza–, con una temporalidad que inicia en el 2001 con la entrada en vigor del Bando dos, instrumento normativo de la ciudad que se convirtió en el más importante bastión de la política urbana del actual Gobierno del Distrito Federal, promoviendo en unas zonas y restringiendo en otras, la actividad de los desarrolladores y promotores inmobiliarios.

El problema por investigar se origina cuando me interesa saber qué tan factible resulta producir vivienda en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal, principalmente vivienda de interés social, cuando sabemos que el alto costo del suelo aquí, la convierte en un producto incosteable. En este sentido, el objetivo que me propongo lograr consiste en precisar de manera muy clara cuál es el tipo de vivienda que se está produciendo en las delegaciones de la Ciudad Central y cuáles son las

condiciones para que se produzca, y al mismo tiempo me intereso por saber, ¿qué está pasando con la vivienda de interés social en la Ciudad Central?, ¿se produciendo ésta aquí?. Además, precisar las formas de acceso a la vivienda que se está produciendo aquí, es decir, ¿quiénes pueden acceder y cómo está la población accediendo a la vivienda que se está produciendo en la Ciudad Central?.

La metodología que se siguió, para el logro de esta investigación, consistió, en primer lugar, revisar la bibliografía existente relacionada con las condiciones actuales de la vivienda en el Distrito Federal. Posteriormente, tomando como base las estadísticas de vivienda del período que comprende de 1989 a 2005, que ha publicado la CONAFOVI, en el sitio de Internet http:// www.conafovi.gob.mx/, y el INVI, se organizaron los datos en un gran cantidad de tablas estadísticas y gráficos, con la finalidad de revisar y analizar estos datos, y así tener el panorama de la producción de nueva vivienda terminada de los últimos tres sexenios del Gobierno Federal y buscar con esto la relación que pudiera existir, en materia de vivienda, entre estos y los gobiernos del Distrito Federal. Además, es a partir de este año cuando los datos referidos a la cantidad de créditos ejercidos por los diferentes organismos financiadores de vivienda, aparecen completos. También como parte de la metodología, se organizó la información de la oferta de vivienda de los desarrolladores y promotores privados publicada en la página del Infonavit y en la página de micasa.gob.mx, con la finalidad de obtener información que nos ayudara a obtener un conocimiento preciso relacionado con la oferta, calidad, precio y localización de la nueva vivienda terminada en el Distrito Federal. Fue necesario, además, revisar y analizar la normatividad vigente, es decir, las leyes, programas, reglamentos, normas, Bandos y acuerdos de vivienda, que inciden directamente sobre la producción de vivienda, para que esta investigación estuviera completa y, al mismo tiempo, ampliar la visión que tenía sobre las formas y procedimientos para producir la vivienda, en el Distrito Federal.

Finalmente, para complementar el conocimiento obtenido y contrastar los datos estadísticos, se realizaron una serie de entrevistas a diversos funcionarios de primer nivel, tanto del sector publico como del sector privado, que están relacionados directamente con la producción de vivienda en el Distrito Federal .

Las hipótesis relacionadas con este trabajo son: primero, que la vivienda de interés social que se está haciendo en las delegaciones centrales, es únicamente la vivienda pública que está haciendo el Instituto de Vivienda. Segundo, por las características de la vivienda, la que se está produciendo no es ni básica ni social –que son las que considera el Programa Sectorial de Vivienda dentro del rango de la vivienda de interés social, porque serían las de más bajo precio y accesibles para la población de bajos ingresos– sino que es vivienda económica que está siendo accesible para la población de bajos ingresos a través de subsidio en los costos, en el suelo, en la forma de pagar el crédito y en la forma de acceder a la vivienda. Tercero, en la vivienda de interés social que se está produciendo en la Ciudad Central, se está sacrificando la calidad y el tamaño, por la cantidad, porque con acabados más rústicos o carencia de ellos, disminuyen los costos y el precio puede ser menor y, por otro lado, una mayor densidad disminuye la parte proporcional del suelo por vivienda y esto también hace que el precio de la vivienda sea más bajo. Cuarto, el Bando dos ha propiciado la especulación del suelo y por consiguiente que se hallan elevando los precios del mismo, en la Ciudad Central. A pesar de ésto ha logrado concentrar la producción de vivienda allí, pero, la mayor cantidad de ella se está haciendo en las delegaciones adyacentes a él, principalmente en las del primer contorno, con lo que el bando dos en los hechos se ha ampliado a más de cuatro delegaciones. Quinto, la vivienda de interés social barata –la vivienda básica, la social y la económica, según el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006– no se está haciendo en las delegaciones centrales, sino que se ha expulsado a la periferia, a los municipios conurbados del Estado de México. Sexto, en los últimos cinco años aproximadamente la mitad de la vivienda producida en la Ciudad Central la produjo el INVI. Sin embargo, ésta no se considera oferta de vivienda, por lo que la totalidad de la oferta de vivienda, que representa la otra mitad de la vivienda producida las cuatro delegaciones centrales, la están haciendo los desarrolladores y promotores privados.

Al concluir esta investigación, espero lograr el objetivo propuesto y comprobar estas hipótesis, con lo que de alguna manera tendrán respuesta las preguntas planteadas.

Aunque no es propiamente el tema de la presente investigación, las estadísticas presentadas en el capítulo dos, sirven como referencia para ubicar esta investigación en el tiempo y valorar la influencia que ha tenido el Bando dos en la producción de la nueva vivienda –vivienda terminada en conjuntos habitacionales y en lote familiar– que se ha hecho, en la Ciudad Central, en los últimos cinco años–. Así, las estadísticas analizadas, a partir de 1989, muestran cómo se ha dado la producción de la nueva vivienda terminada en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal, llamada también Ciudad Central.

Los principales organismos a través de los cuales la población interesada ha ejercido los créditos para la adquisición de nueva vivienda han sido principalmente el Infonavit, el Fovi, el Fovissste, el Fonhapo y el Gobierno del Distrito Federal con el Fividesu y Ficapro, antes del 2001, y con el INVI posteriormente. Existen otros organismos a través de los cuales se han ejercido también una gran cantidad de créditos para la adquisición de vivienda como son el ISSFAM y la Banca comercial.

En los últimos cinco años –de 2001 a 2005– la producción de vivienda de interés social en el Distrito Federal, ha quedado casi en su totalidad en manos del GDF, debido a la necesidad de un alto subsidio para que ésta pueda producirse en las delegaciones centrales, entre otros factores por el alto costo que ha alcanzado el suelo como una de las inevitables consecuencias del Bando dos. Actualmente, el Gobierno del Distrito Federal está produciendo vivienda casi 60% más barata que la producida por los desarrolladores privados. Es decir, mientras que el precio promedio de las viviendas económicas –viviendas de 51.12 m2 construidos– producidas por los desarrolladores privados es de 405,708 pesos, las viviendas de 50.00 m2 producidas por el INVI alcanzan un precio promedio de 169 mil pesos (INVI, octubre de 2005). Esto ha sido posible sólo con un alto subsidio.

Por otra parte, los desarrolladores privados han abandonado la producción de vivienda de interés social y han saturado el mercado con viviendas de tipo económico y media, entre otras razones, debido al monto del financiamiento que las instituciones de crédito otorgan a sus beneficiarios y derechohabientes, principalmente del Infonavit. La razones se explican en el capítulo dos.

El presente trabajo de tesis consta de 5 capítulos y las conclusiones. En el primer capítulo, "*teorías, conceptos y definiciones de la problemática de la vivienda",* se ha analizado la cuestión teórica relacionada con el problema de la vivienda –tema de la presente investigación– planteada en la diversa bibliografía consultada. Se analiza aquí también, el problema que representa la vivienda de interés social y popular en las cuatro delegaciones centrales. En éste capítulo la Ciudad Central se justifica como el área donde se enfocó la investigación realizada por ser la zona en la que se han enfocado las principales y más importantes políticas sociales del actual Gobierno del Distrito Federal y donde se desarrollan la mayor cantidad de las diferentes actividades comerciales, culturales, sociales y de entretenimiento que mantienen y le dan vida a ésta gran Ciudad de México.

En el segundo capítulo se analizan las *"estadísticas y organismos financiadores de la vivienda en la ciudad central del Distrito Federal: 1989–2005"*. Con la información proporcionada por la CONAFOVI y el INVI, en relación con la cantidad de créditos ejercidos para la adquisición de nueva vivienda terminada, de 1989 a 2005, a través de los diferentes organismos que tienen como función principal esta actividad. Se presentan en este capítulo tablas estadísticas y gráficas de manera organizada y clara que evidencian la vivienda producida, en el Distrito Federal. La información se ha agrupado, para su presentación y una más clara lectura de los datos, por contornos, sobresaliendo la ciudad central, porque es el área de estudio de la presente investigación. Sin embargo, también es posible leer la información por delegaciones.

En el capítulo tres, se ha revisado ampliamente la normatividad vigente del Distrito Federal, relacionada con la vivienda, como la Ley del Desarrollo Urbano y la Ley de Vivienda, los Programas Generales de Desarrollo Urbano de 1996 y del 2003, el Reglamento de Construcciones, el Bando dos y la Norma 26, por lo que me parece que se ha dejado muy clara "*la planeación del desarrollo urbano y la normatividad. Su incidencia en la producción de vivienda en la ciudad central del Distrito Federal".*

En el capítulo cuarto, se desglosan las *"características de la producción y oferta de vivienda en la Ciudad Central del Distrito Federal: 2001-2005"*; se analiza la

tipología y las principales características de la vivienda ofertada –tanto pública como privada– en la Ciudad Central por los desarrolladores privados de acuerdo a la segmentación del mercado, tales como el tamaño, los acabados, la localización y el precio de venta, con base en las entrevistas realizadas, tanto en el sector público como en el privado e investigaciones en el mercado de vivienda local.

En el capítulo cinco, se presenta el "*esquema de costos de la vivienda de los desarrollos privados y de la vivienda del INVI, en la ciudad central del Distrito Federal".* En este capítulo, se analiza toda la producción de vivienda, tanto la privada como la pública, que actualmente se está ofertando en la Ciudad Central, en función de las tipologías de vivienda que define el PSV 2001-2006 y de las que los propios desarrolladores inmobiliarios han definido.

Se analizan también en este capítulo, los costos de producción tanto de la vivienda pública producida por el INVI como de la vivienda privada producida por los promotores y desarrolladores privados. Se revisan también las formas de acceso al suelo urbano para vivienda y las políticas de recuperación de los créditos otorgados, tanto de los organismos públicos como de los federales.

Finalmente se presentan las conclusiones de la investigación, que responden de manera enfática a la pregunta que originó y orientó el presente trabajo académico: ¿qué tan factible resulta la producción de vivienda de interés social en la Ciudad Central del Distrito Federal?.

El trabajo, tiene también un anexo en el que se presenta una gran cantidad de gráficas y tablas estadísticas que complementan a las presentadas en el interior de la tesis. Además, se presentan completas las más importantes entrevistas realizadas a funcionarios del sector público y privado que proporcionaron valiosa información relacionada con la vivienda producida en la Ciudad Central, y en general en todo el Distrito Federal, en los últimos cinco años.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA

LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL: 2001 - 2005

T E S I S

Que para obtener el grado de

MAESTRÍA
en Planeación y Políticas Metropolitanas

presenta:

Jorge Javier Acosta Rendón.

Asesor de tesis: Dr. René Coulomb Bosc.

México, Distrito Federal. Junio de 2006.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA
Unidad Azcapotzalco

LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL: 2001 - 2005

T E S I S
Que para obtener el grado de la

MAESTRÍA
en Planeación y Políticas Metropolitanas

presenta:

Jorge Javier Acosta Rendón

Asesor de tesis: Dr. René Coulomb Bosc.

Ciudad de México, Distrito Federal. Junio de 2006.

TEXTO SÍNTESIS.

El ser humano, como el resto de los seres vivos, tiene derecho a poseer un lugar que le brinde seguridad, comodidad y un mínimo grado de intimidad, donde pueda realizar y desarrollar todas sus actividades en armonía con sus semejantes y con el medio, incluso reproducirse. En este sentido, la vivienda es una necesidad básica y un indicador de calidad de vida. Sin embargo, la vivienda ha llegado a representar un problema de dimensión universal, principalmente para la población de bajos ingresos, que son la mayoría. Razón suficiente para que las políticas de vivienda de los gobiernos deban considerar de manera especial el acceso de esta numerosa población a ese satisfactor básico.

En los países que ya se han encaminado a resolver esta grave problemática, la vivienda es considerada como un factor de desarrollo social y un elemento esencial para el desarrollo urbano de las ciudades, debido a que la producción de vivienda es motor de desarrollo económico por la gran cantidad de empleos que genera. En México, con la finalidad de abatir el problema de vivienda, en los setentas se creó el Infonavit y el Fovissste. Posteriormente en los ochentas se creó el Fonhapo. Instituciones que han logrado proporcionar vivienda a miles de familias.

En la Ciudad de México, igual que en otras ciudades, la población de más bajos ingresos es la que padece más el problema de vivienda, porque está marginada de los programas, irónicamente, por su misma situación económica. Esta población requiere de subsidio para acceder a una vivienda y lo está encontrando en el Gobierno del Distrito Federal (GDF). Éste, a través del Instituto de Vivienda (INVI), está produciendo Vivienda de Interés Social (VIS), con un alto contenido de subsidio, destinada a personas de la tercera edad, madres solteras, discapacitados e indígenas con ingresos no mayores de 4.7 smddf.

En el Distrito Federal (DF), la Normatividad incide de manera importante en la producción de vivienda. Esta contempla un conjunto de facilidades administrativas que consisten en exenciones y reducciones fiscales y de tramites con la finalidad de incentivar a los promotores y desarrolladores privados para que construyan VIS en la Ciudad Central.

El Bando dos ha sido un instrumento normativo que ha promovido la producción de vivienda en la Ciudad Central con el argumento de que es necesario repoblar las delegaciones centrales que perdieron población desde los ochentas y aprovechar la infraestructura y el equipamiento existente en la zona. Al mismo tiempo, restringe los desarrollos de vivienda y comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana en el resto de las delegaciones que poseen suelo de conservación, donde se produce el oxigeno para la ciudad y se recarga el acuífero.

El alto costo del suelo es el principal obstáculo para construir VIS en la Ciudad Central, entonces, ¿cómo se explica la gran cantidad de vivienda que se esta construyendo en las delegaciones centrales y que los desarrolladores privados la definen como de interés social? Y, por la misma razón, ¿Qué tan factible resulta producir VIS en la Ciudad Central del DF?. Por eso, a partir del 2001, la producción de VIS en el DF ha quedado en manos del GDF, debido a la necesidad de un alto subsidio para que esta pueda producirse. Actualmente, el GDF a través del INVI, está produciendo vivienda casi 60% más barata que la producida por los desarrolladores privados. Mientras que el precio promedio de la Vivienda Económica –51.12 m2 construidos en promedio– producidas por los desarrolladores privados es de 405,708 pesos, la vivienda producida por el INVI –50.0 M2 construidos en promedio– alcanza un precio promedio de 169 mil pesos, debido al subsidio. Razón por la que los desarrolladores privados han marginado la producción de VIS en la Ciudad Central y saturado el mercado con Vivienda Económica y Vivienda Media, debido, también, al monto del crédito que el Infonavit otorga a sus derechohabientes.

En el Primer Capítulo, de esta tesis, se analiza la cuestión teórica y se dan algunas definiciones relacionadas con la problemática de la vivienda y en particular con el problema que representa la VIS y la Vivienda Popular en la Ciudad Central. En el Segundo, con información de la CONAFOVI y del INVI, se analizan los organismos financiadores de vivienda y la cantidad de créditos ejercidos para la adquisición de nueva vivienda terminada en el DF de 1989 a 2005. En el Tercero, se ha revisado ampliamente la normatividad vigente del DF, relacionada con la vivienda. Se ha dejado muy claro cómo incide la planeación del desarrollo urbano y la normatividad, en la producción de vivienda en el DF. En el Cuarto y Quinto Capítulos, se analizan

las principales características y los costos de la actual oferta de vivienda, en la Ciudad Central del DF, construida por los desarrolladores privados y también la del INVI, así como las formas de acceso al suelo urbano y las tipologías de vivienda que define el PSV 2001-2006 y las que los propios desarrolladores inmobiliarios han definido. Finalmente, se presentan las conclusiones que responden a la pregunta que originó y orientó esta investigación: ¿qué tan factible resulta la producción de VIS en la Ciudad Central del DF?. Al final hay un anexo en el que se presenta una gran cantidad de gráficas, tablas estadísticas y las entrevistas más importantes.

BIBLIOGRAFÍA

- Acuerdo número 6. Acuerdo del jefe de gobierno del distrito federal para poner en practica el programa integrado territorial de desarrollo social. Gobierno del Distrito Federal. Febrero de 2001.
- Alternativas habitacionales para la población de menores ingresos, Conafovi, PUEC-UNAM, México, D. F. marzo de 2005.
- Carrión, Fernando (coordinador), 1992. Ciudades y Políticas Urbanas. Quito, Ecuador.
- Castillo J., Laura Itzel, diciembre de 2003, tercer informe de trabajo de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).
- Castillo J., Laura Itzel, diciembre de 2004, cuarto informe de trabajo de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).
- Coulomb B., René (coordinador), 2004. Diagnóstico de vivienda en el Distrito Federal (en mimeógrafo). UAM-A – COLMEX. Ciudad de México.
- Coulomb B., René, 1980. ¿Todos propietarios?. UAM-A. Ciudad de México.
- Connolly D., Priscilla, 2004. Diagnóstico de vivienda en el Distrito Federal (en mimeógrafo), René Coulomb B. (coordinador). UAM-A – COLMEX. Ciudad de México.
- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI). Estadísticas de vivienda del Distrito Federal: 1989-2004, México.
- Debates sobre las políticas de vivienda: las experiencias de los organismos estatales, Conafovi, PUEC-UNAM, México, D. F. sep de 2004.
- Gaceta oficial del Distrito Federal. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Decreto. Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, Septiembre de 2000, No. 153.
- Guzmán, Vicente, y otros, Reporte de investigación. UAM Azc – CyAD, México, D. F.
- Herrasti, M. Emilia, Villavicencio Judith (coordinadoras) (1998), La política habitacional en México y América Latina. UAM – Azcapotzalco. México.
- Esquivel H., Maria Teresa, 2004. Diagnóstico de vivienda en el Distrito Federal (en mimeógrafo), René Coulomb B. (coordinador). UAM-A – COLMEX. Ciudad de México.
- Infonavit, oferta de vivienda, octubre 2004.
- Informe Inmobiliario, BBVA. Abril de 2004.Cuatrimestral.
- Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI). Reglas de operación y políticas de administración crediticia. Gobierno del Distrito Federal, mayo de 2003, México, DF.
- Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI). Estadísticas de vivienda del Distrito Federal del 2004 y 2005, noviembre de 2005, México, DF.
- IZTAPALAPA, revista de ciencias sociales y humanidades, año 4 No. 9 Junio-Diciembre de 1983. UAM, México.

- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (godf-23-02-1999), Asamblea Legislativa del Distrito Federal, I Legislatura, Decreto . GDF, México.
- Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal (godf-27-01-2000), Asamblea Legislativa del Distrito Federal, I Legislatura. Decreto, GDF, México.
- Ley de Vivienda del Distrito Federal. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, I Legislatura. Gobierno del Distrito Federal. 2 de marzo del 2000.
- Ley Federal de Vivienda (1984), Congreso de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Asentamientos Humanos, 1993, Congreso de los Estados Unidos Mexicanos.
- Lineamientos de la política habitacional del Gobierno del Distrito Federal. Agosto de 2003.
- Medina Colin, Fabiola y Nájera Rodríguez, Martín, 2004, tesina: Deterioro habitacional e intervención estatal. El programa emergente para atención a inmuebles en alto riesgo estructural 2003, del Gobierno del Distrito Federal. UAM-A, México.
- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003, Gobierno del Distrito Federal, México.
- Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006. Sedesol, CONAFOVI, Gobierno de la República. México.
- Puebla Cadena, Claudia (2002), Del intervensionismo estatal a las estrategias facilitadoras: cambios en la política de vivienda en México (1972-1994). El colegio de México, México.
- Puebla Cadena, Claudia, 2004. Diagnóstico de vivienda en el Distrito Federal (en mimeógrafo), René Coulomb B. (coordinador). UAM-A – COLMEX. Ciudad de México.
- Reglamento de Construcciones Para el Distrito Federal. GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL. México**.** 29 de enero de 2004.
- Revista del Instituto de la Vivienda No. 50, volumen 19, mayo de 2004. accesibilidad a la vivienda social. Universidad de Chile, Santiago de Chile.
- Schteingart, Martha (1989), Las ciudades Latinoamericanas en la crisis: problemas y desafíos, México: trillas. 1989.
- Schteingart, Martha (1989), Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México, El Colegio de México, México.
- Schteingart, Martha (1991), Espacio y vivienda en la Ciudad de México, El Colegio de México, México.
- Schteingart, Martha (1992), La renta del suelo urbano. El colegio de México, México.
- Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol). Estadísticas de vivienda 1989-2004, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI). México.
- Topalov, Christian (1979), La urbanización capitalista. Ed. Edicol, México, D.F.
- Villavicencio B., Judith 2004. Diagnóstico de vivienda en el Distrito Federal (en mimeógrafo), René Coulomb B. (coordinador). UAM-A – COLMEX. Ciudad de México.

Páginas electrónicas.

- http://www.seduvi.df.gob.mx/
- http://www.sedesol.gob.mx/index/main.php
- http://estadistica.conafovi.gob.mx/historicos/
- http://www.df.gob.mx/leyes/
- http://www.invi.df.gob.mx/
- http://www.shf.gob.mx/index.html
- http://www.fovissste.gob.mx/
- http://www.fonhapo.gob.mx/
- http://www.infonavit.gob.mx/
- http://www.micasa.gob.mx/
- http://www.grupomilenio.com
- http://www.asbum.com.mx
- http://www.espaciosapex.com.
- http://www.bancomer.com.
- http://www.banorte.com.
- http://www.banamex.com.

A N E X O S.

ANEXO I.

COMPLEMENTO DEL CAPÍTULO II.

2.1. Gráficos.

GRÁFICO 11.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL PRIMER CONTORNO DEL DISTRITO FEDERAL POR ORGANISMO

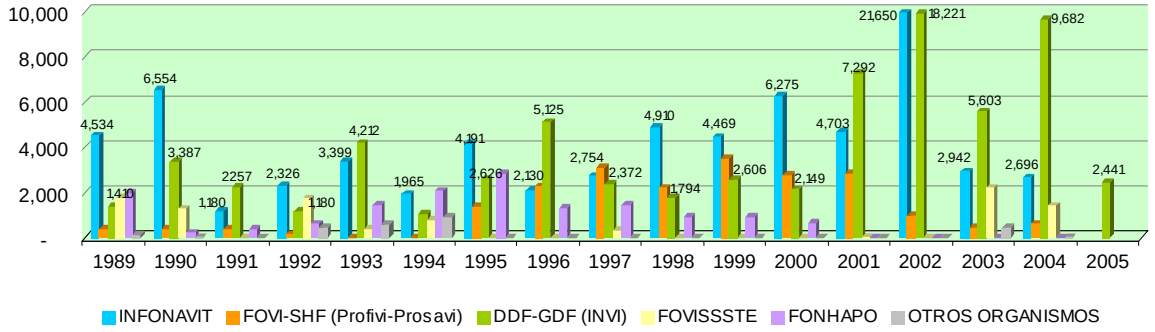


Gráfico 12.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL POR ORGANISMO.

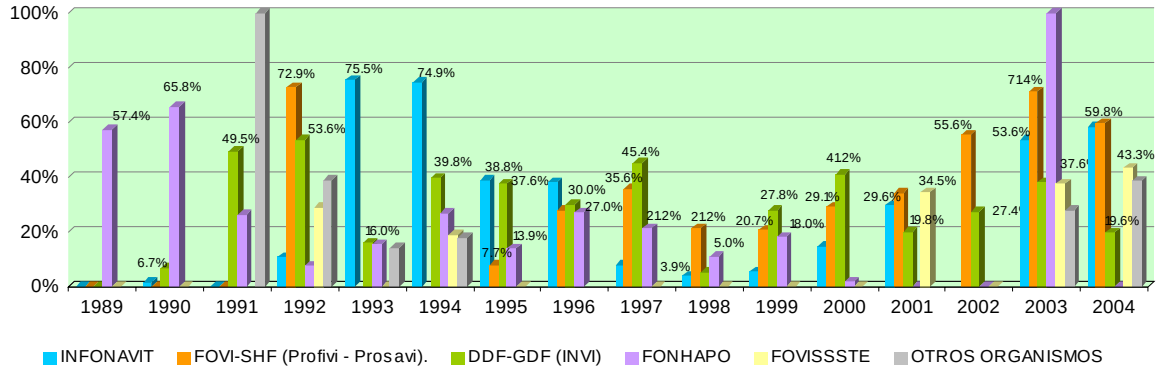
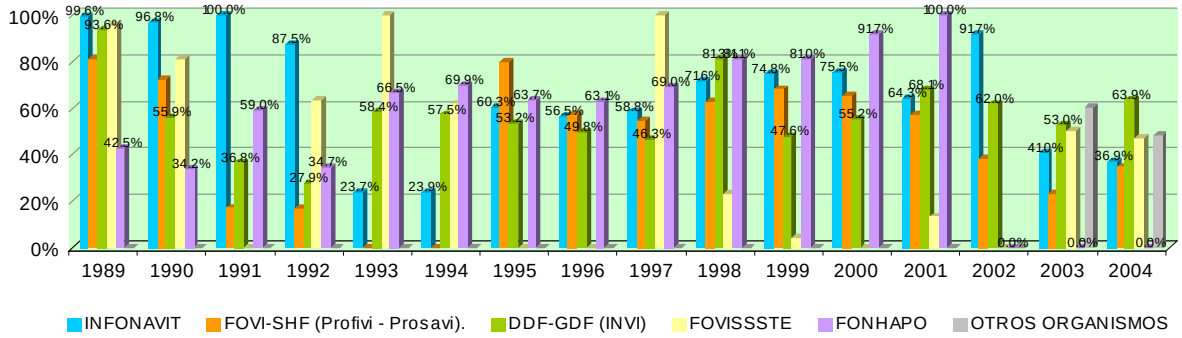


Gráfico 13.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN ELPRIMER CONTORNO DEL DISTRITO FEDERAL POR ORGANISMO.



OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANOBRAS y BANCOS.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI de julio de 2005..

Gráfico 14.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL INFONAVIT.

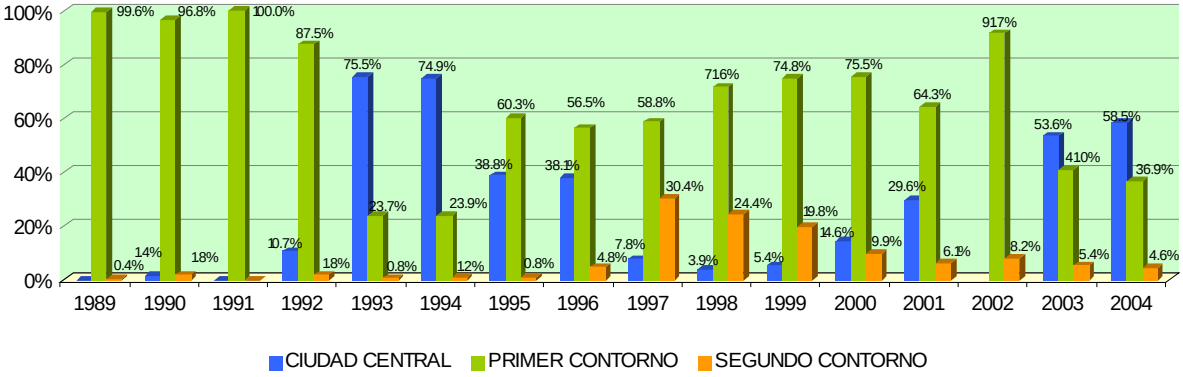


Gráfico 15.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FOVI-SHF (Profivi - Prosavi).

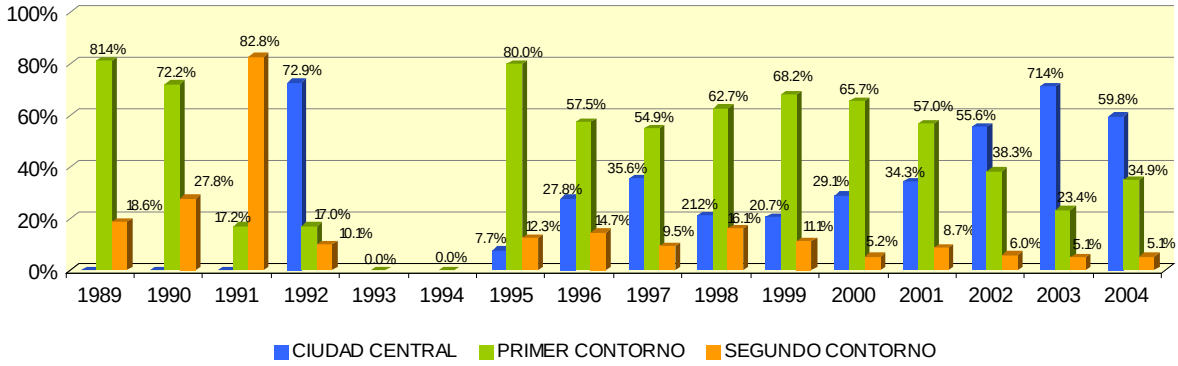
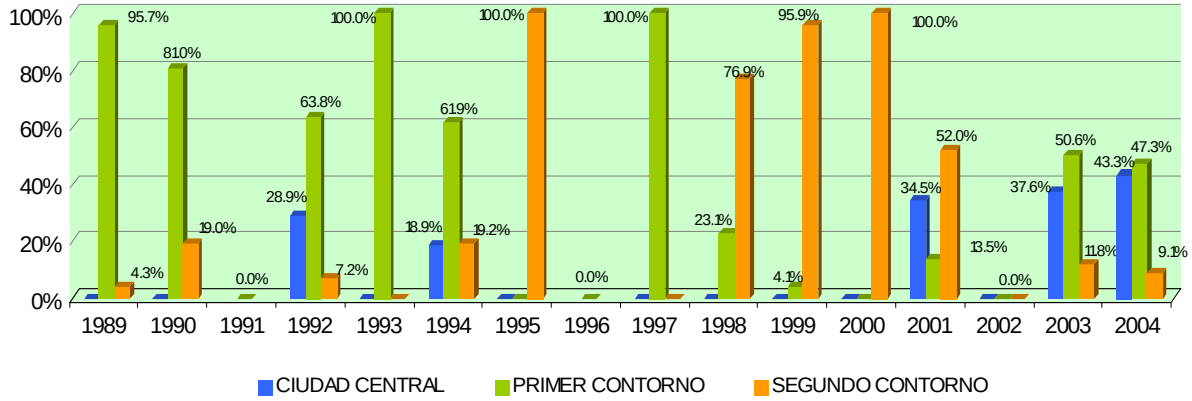


Gráfico 16.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FOVISSSTE



FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

Gráfico 17.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FONHAPO

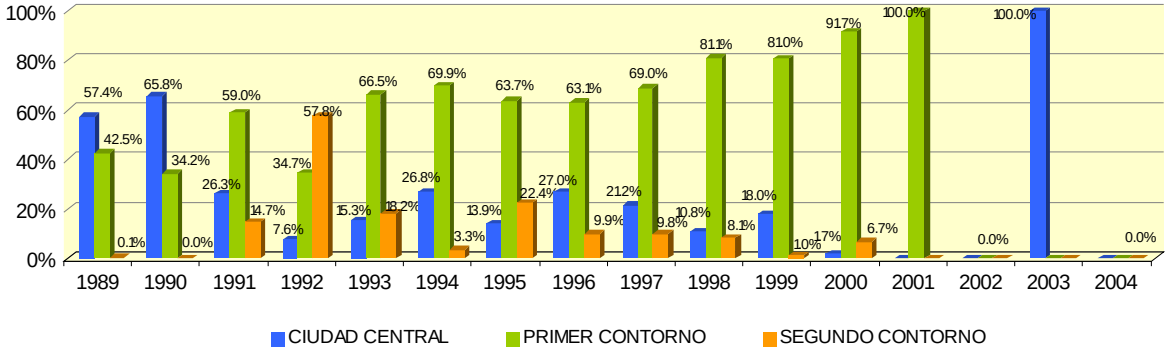


Gráfico 18.
PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL DDF-GDF (INVI)

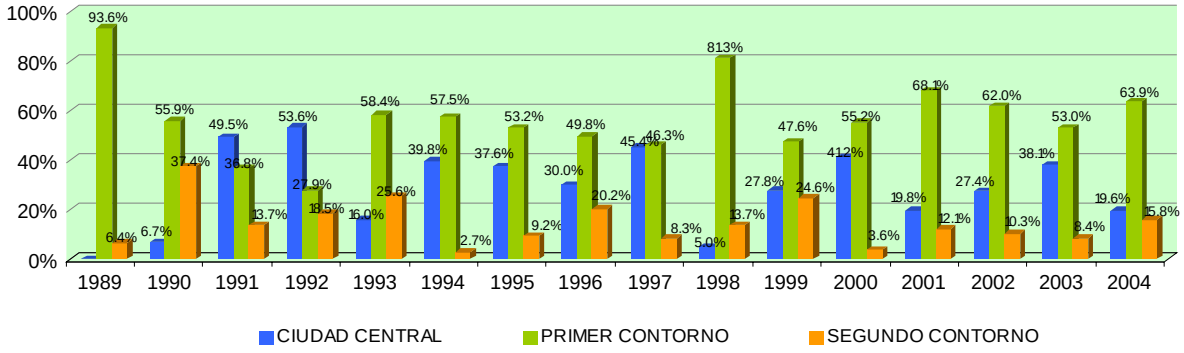
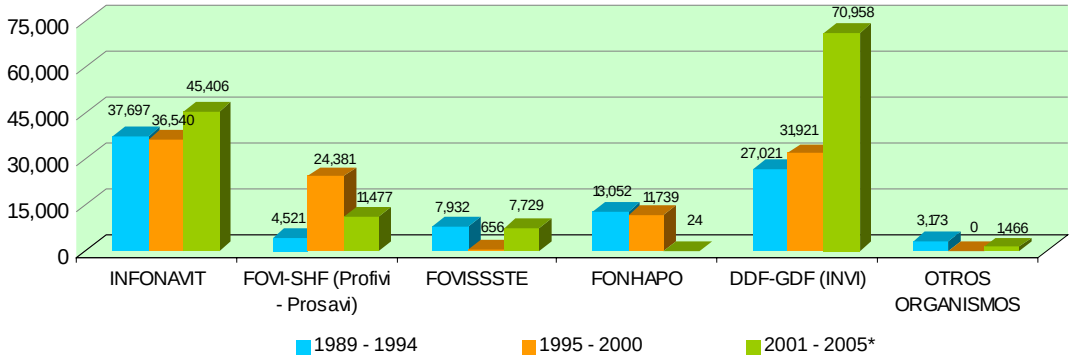


Gráfico 19.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR SEXENIOS



***** Créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005 únicamente en el INVI. En el resto de los organismos son hasta el 31 de diciembre de 2004.
OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANOBRAS y BANCOS.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

2.2. Tablas estadísticas. Cantidad de créditos ejercidos por organismo de 1989 a 2005.

Desagregando la información estadística, por años de ejercicio, las estadísticas analizadas muestran que en 1989 en el Distrito Federal se ejercieron un total de 13,259 créditos, de los cuales 2,706 créditos se ejercieron en la Ciudad Central, y de estos a través del Fonhapo se ejerció el 99.3%. El restante 0.7% que corresponde a solo 19 créditos, se ejercieron a través de Pemex.

La mayor cantidad de estos créditos se ejercieron en el Primer Contorno, pues de los 13,259 créditos que se ejercieron en el año en el Distrito Federal, 10,242 créditos –el 77.2%, más de las tres cuartas partes– se ejercieron aquí, distribuidos a través del Infonavit con 4,534 de ellos –el 44.3%–; a través del Fovisste con 1,787 créditos –el 17.4%–; a través del Fonhapo con 1,991 créditos –el 19.4%– y a través del DDF con Ficapro y Fividesu se ejercieron 1,410 créditos –el 13.8%–. Tabla 2.6. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de éste anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.6 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN 1989**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	PEMEX	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**4,554**	**483**	**1,867**	**4,682**	**1,506**	**167**	**13,259**
	%	**34.3**	**3.6**	**14.1**	**35.3**	**11.4**	**1.3**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	-	-	-	215	-	6	221
	CUAUHTÉMOC	-	-	-	1,880	-	3	1,883
	MIGUEL HIDALGO	-	-	-	262	-	9	271
	VENUSTIANO CARRANZA	-	-	-	330	-	1	331
	total ciudad central	**0**	**0**	**0**	**2,687**	**0**	**19**	**2,706**
	%	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**57.4**	**0.0**	**11.4**	**20.4**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	580	-	180	34	-	2	796
	COYOACAN	44	-		36	132	4	216
	CUAJIMALPA DE MORELOS	-	-	695	-	-	-	695
	GUSTAVO A. MADERO	580	-	-	378	40	120	1,118
	IZTACALCO	-	-	-	133	126	-	259
	IZTAPALAPA	3,110	393	912	1,341	1,112	-	6,868
	ALVARO OBREGON	220	-	-	69	-	1	290
	total primer contorno	**4,534**	**393**	**1,787**	**1,991**	**1,410**	**127**	**10,242**
	%	**99.6**	**81.4**	**95.7**	**42.5**	**93.6**	**76.0**	**77.2**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	-	-	-	-	-	2	2
	TLÁHUAC	-	-	-	-	96	-	96
	TLALPAN	20	90	80	-	-	18	208
	XOCHIMILCO	-	-		4	-	1	5
	total segundo contorno	**20**	**90**	**80**	**4**	**96**	**21**	**311**
	%	**0.4**	**18.6**	**4.3**	**0.1**	**6.4**	**12.6**	**2.3**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1990, el Distrito Federal ejerció en total 15,733 créditos para nueva vivienda terminada, de los cuales en la Ciudad Central, sólo se ejercieron 956 –el 6.1%– distribuidos a través del Infonavit con 96 créditos –el 10.0%–; a través del Fonhapo con 451 créditos –el 47.2%– y a través del DDF con Ficapro y Fividesu se ejercieron 409 créditos que representaron el 42.8%.

De manera semejante al año anterior, en el Primer Contorno se ejerció la mayor cantidad de los créditos –11,927 de ellos– mismos que representaron el 75.8% del total, que se distribuyeron a través del Infonavit con 6,554 créditos ejercidos –el 55.0%–; a través del DDF con 3,387 créditos –el 28.4%– y, a través del Fovissste con 1,292 créditos ejercidos que representaron el 10.8% de los mismos. El restante 5.8% de los mismos créditos ejercidos se ejercieron a través del Fovi. Fonhapo Y Pemex. Ver tabla 2.7. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de este anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.7 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1990**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	PEMEX	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**6,770**	**582**	**1,596**	**685**	**6,029**	**31**	**40**	**15,733**
	%	**43.0**	**3.7**	**10.1**	**4.4**	**38.3**	**0.2**	**0.3**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	-	-	-	44	100	-	-	144
	CUAUHTÉMOC	36	-	-	101	132	-	-	269
	MIGUEL HIDALGO	60	-	-	257	24	-	-	341
	VENUSTIANO CARRANZ	-	-	-	49	153	-	-	202
	total ciudad central	**96**	**0**	**0**	**451**	**409**	**0**	**0**	**956**
	%	**1.4**	**0.0**	**0.0**	**65.8**	**6.8**	**0.0**	**0.0**	**6.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	1,126	-	90	41	-	31	-	1,288
	COYOACAN	-	-	500	-	-	-	-	500
	CUAJIMALPA DE MOREL	-	-	-	-	-	-	-	-
	GUSTAVO A. MADERO	210	-	-	43	-	-	40	293
	IZTACALCO	-	-	-	-	-	-	-	-
	IZTAPALAPA	5,218	400	702	-	3,324	-	-	9,644
	ALVARO OBREGON	-	20		150	32	-	-	202
	total primer contorno	**6,554**	**420**	**1,292**	**234**	**3,356**	**31**	**40**	**11,927**
	%	**96.8**	**72.2**	**81.0**	**34.2**	**55.7**	**100.0**	**100.0**	**75.8**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	-	-	-	-	-	-	-	-
	TLÁHUAC	-	-	224	-	2,264	-	-	2,488
	TLALPAN	-	162	80	-	-	-	-	242
	XOCHIMILCO	120	-	-	-	-	-	-	120
	total segundo contorno	**120**	**162**	**304**	**0**	**2,264**	**0**	**0**	**2,850**
	%	**1.8**	**27.8**	**19.0**	**0.0**	**37.6**	**0.0**	**0.0**	**18.1**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1991 en el Distrito Federal se ejercieron 10,404 créditos, en total, para nueva vivienda terminada –51.2% menos que el año anterior– de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 3,232 –el 31.1%–; ejercidos a través del Fonhapo con 178 créditos –el 5.5%–; del DDF con Ficapro y Fividesu con casi la totalidad de los mismos, pues ejerció 3,038 créditos –el 94.0%– y, a través del Issfam, organismo que sólo ejerció 16 créditos –el 0.5%–.

En el Primer Contorno se ejercieron la mayor cantidad de ellos, con 4,249 créditos, que representaron el 40.8% del total, ejercidos a través del DDF con 2,257 créditos –el 53.1%–; a través del Infonavit con 1,180 créditos –el 27.8%–; a través del Fovi con 412 créditos –el 9.7%– y, a través del Fonhapo que ejerció s400 créditos –el 9.4%–. Tabla 2.8. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de este anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.8 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1991**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	ISSFAM	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**1,180**	**2,392**	**678**	**5,058**	**1,080**	**16**	**10,404**
	%	**11.3**	**23.0**	**6.5**	**48.6**	**10.4**	**0.2**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	-	-	2	-	218	-	220
	CUAUHTÉMOC	-	-	60	111	558	-	729
	MIGUEL HIDALGO	-	-	99	24	175	16	314
	VENUSTIANO CARRANZ	-	-	17	1952	-	-	1969
	total ciudad central	**0**	**0**	**178**	**2,087**	**951**	**16**	**3,232**
	%	**0.0**	**0.0**	**26.3**	**41.3**	**88.1**	**100.0**	**31.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	1240	-	52	66	49	-	1407
	COYOACAN	-	-	-	56	-	-	56
	CUAJIMALPA DE MOREL	-	-	-	-	-	-	
	GUSTAVO A. MADERO	40	-	10	104	24	-	178
	IZTACALCO	-	-	-	224	19	-	243
	IZTAPALAPA	-100	332	322	1634	11	-	2199
	ALVARO OBREGON	-	80	16	51	19	-	166
	total primer contorno	**1,180**	**412**	**400**	**2,135**	**122**	**0**	**4,249**
	%	**100.0**	**17.2**	**59.0**	**42.2**	**11.3**	**0.0**	**40.8**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER	-	-	-	-	-	-	0
	TLÁHUAC	-	1980	-	716	-	-	2696
	TLALPAN	-	-	-	120	7	-	127
	XOCHIMILCO	-	-	100	-	-	-	100
	total segundo contorno	**0**	**1,980**	**100**	**836**	**7**	**0**	**2,923**
	%	**0.0**	**82.8**	**14.7**	**16.5**	**0.6**	**0.0**	**28.1**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1992 el Distrito Federal ejerció en total 13,160 créditos para nueva vivienda terminada –cantidad poco menor a la del año 1989– de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 4,428 créditos –el 33.7%– ejercidos principalmente a través del DDF (Ficapro y Fividesu) con 2,265 créditos –el 51.2%–; a través del Fovi (Profivi – Prosavi) con 776 créditos –el 17.5%– y a través del Fovissste con 794 créditos –el 17.9%–. El restante 13.4% de los créditos se ejercieron este año a través del Infonavit con 284 créditos –el 6.4%–; a través del Fonhapo con 137 créditos –el 3.1%– y, a través del Issfam con 172 créditos –el 3.9%–.

En el Primer Contorno –siguiendo de igual manera la tendencia de los años anteriores– se ejercieron casi la mitad del total de los créditos ejercidos este año, con 6,545 que representaron el 49.7% del total, distribuidos como sigue: a través del Infonavit se ejercieron 2,326 créditos –el 35.5%–; del Fovissste que ejerció 1,753 créditos –el 26.8%–; del DDF que ejerció 1,1180 créditos –el 18.0%–; del Fonhapo, que ejerció 629 créditos –el 9.6%–; del Issfam, que ejerció 270 créditos –el 4.1%–; a través de Banobras se ejercieron 206 créditos –el 3.2%– y finalmente a través del Fovi que ejerció los restantes 181 créditos –el 2.8%–. Tabla 2.9.

Tabla 2.9

CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1992

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	BANOBRAS	ISSFAM	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**2,657**	**1,064**	**2,749**	**1,814**	**2,086**	**2,142**	**206**	**442**	**13,160**
	%	**20.2**	**8.1**	**20.9**	**13.8**	**15.9**	**16.3**	**1.6**	**3.4**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	39	-	101	14	40	276	-	-	470
	CUAUHTÉMOC	113	-	215	-	363	914	-	-	1,605
	MIGUEL HIDALGO	57	-	43	57	45	473	-	172	847
	VENUSTIANO CARRANZ	75	776	435	66	80	74	-	-	1,506
	total ciudad central	**284**	**776**	**794**	**137**	**528**	**1,737**	**0**	**172**	**4,428**
	%	**10.7**	**72.9**	**28.9**	**7.6**	**25.3**	**81.1**	**0.0**	**38.9**	**33.6**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	168	-	75	24	102	54	-	-	423
	COYOACAN	520	98	434	66	33	13	206		1,370
	CUAJIMALPA DE MORELOS		-	80	-	-	-	-	112	192
	GUSTAVO A. MADERO	173	-	147	16	121	113	-	-	570
	IZTACALCO	70	-	65	23	79	116	-	-	353
	IZTAPALAPA	1,153	83	449	500	436	22	-	118	2,761
	ALVARO OBREGON	242	-	503	-	5	86	-	40	876
	total primer contorno	**2,326**	**181**	**1,753**	**629**	**776**	**404**	**206**	**270**	**6,545**
	%	**87.5**	**17.0**	**63.8**	**34.7**	**37.2**	**18.9**	**100.0**	**61.1**	**49.7**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	-	-	18	-	-	-	-	-	18
	TLÁHUAC	11	107	30	144	782	-	-	-	1,074
	TLALPAN	21	-	132	-	-	1	-	-	154
	XOCHIMILCO	15	-	19	904	-	-	-	-	938
	total segundo contorno	**47**	**107**	**199**	**1,048**	**782**	**1**	**0**	**0**	**2,184**
	%	**1.8**	**10.1**	**7.2**	**57.8**	**37.5**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**16.6**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	**3**	-	-	-	-	-	**3**
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1993 el total de créditos ejercidos, para nueva vivienda terminada, en el Distrito Federal fue de 25,317 –casi el doble de la cantidad de créditos ejercidos en el año anterior– de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 12,480 créditos –el 49.3%– mismos que fueron ejercidos casi un su totalidad a través del Infonavit con 10,824 créditos ejercidos –el 86.7%– y del DDF (Ficapro – Fividesu) con 1,153 créditos ejercidos –el 9.2%–. El restante 4.0%, se ejercieron a través del Fonhapo con 335 créditos –el 2.7%– y, del Issfam con 168 créditos –el 1.3%–.

En el Primer Contorno se ejercieron con 10,091 créditos, el 39.9% del total; distribuidos a través del DDF con 4,212 créditos –el 41.7%–; del Infonavit con 3,399 créditos –el 33.7%–; del Fonhapo con 1,454 créditos ejercidos –el 14.4%–; del Issfam con 620 créditos –el 6.1%– y, a través del Fovissste con 406 créditos ejercidos –el 4.0%–. A diferencia de los años anteriores, este año se ejercieron aquí menos créditos que en la Ciudad Central. Ver tabla 2.10. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de éste anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.10 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1993**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	ISSFAM	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**14,331**	**406**	**2,188**	**5,892**	**1,316**	**1,184**	**25,317**
	%	**56.6**	**1.6**	**8.6**	**23.3**	**5.2**	**4.7**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	17	-	9	9	142	-	177
	CUAUHTÉMOC	98	-	48	222	271	-	639
	MIGUEL HIDALGO	20	-	150	115	225	168	678
	VENUSTIANO CARRANZ.	10,689	-	128	52	117	-	10,986
	total ciudad central	**10,824**	**0**	**335**	**398**	**755**	**168**	**12,480**
	%	**75.5**	**0.0**	**15.3**	**6.8**	**57.4**	**14.2**	**49.3**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	206	-	426	269	47	-	948
	COYOACAN	-	-	105	39	59	-	203
	CUAJIMALPA DE MOREL	1,251	86	-	-	-	112	1,449
	GUSTAVO A. MADERO	-	320	248	1,194	125	-	1,887
	IZTACALCO	62	-	385	146	280	-	873
	IZTAPALAPA	1,775	-	290	2,003	10	118	4,196
	ALVARO OBREGON	105	-	-	-	40	390	535
	total primer contorno	**3,399**	**406**	**1,454**	**3,651**	**561**	**620**	**10,091**
	%	**23.7**	**100.0**	**66.5**	**62.0**	**42.6**	**52.4**	**39.9**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	5	-	-	-	-	-	5
	TLÁHUAC	12	-	130	1,700	-	-	1,842
	TLALPAN	75	-	-	143	-	296	514
	XOCHIMILCO	16	-	269	-	-	100	385
	total segundo contorno	**108**	**0**	**399**	**1,843**	**0**	**396**	**2,746**
	%	**0.8**	**0.0**	**18.2**	**31.3**	**0.0**	**33.4**	**10.8**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1994 el Distrito Federal ejerció en total 15,523 créditos para nueva vivienda terminada –cantidad 1.35% menor a la cantidad de créditos ejercidos en 1990– de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 8,143 créditos –el 52.5%–. De estos créditos, tres cuartas partes, es decir, 6,144 créditos que representaron el 75.5%, se ejercieron a través del Infonavit. A través del Fonhapo se ejercieron 804 créditos, que representaron el 9.9%; a través del DDF con Ficapro y Fividesu ejercieron 749 créditos, que representaron el 9.2%; a través del Fovissste se ejercieron 248 créditos, que representaron el 3.0% y a través del Issfam fueron ejercidos 198 créditos, que representaron el 2.4%.

En el Primer Contorno –segundo año consecutivo en que se ejercieron más créditos en la Ciudad Central que aquí– fueron ejercidos 6,882 créditos, el 44.3% del total; mismos que se distribuyeron a través del Fonhapo, que ejerció 2,101 créditos –el 30.5%–; a través del Infonavit que ejerció 1,965 créditos –el 28.6%–; a través del DDF se ejercieron 1,082 créditos –el 5.7%–; a través del Issfam que ejerció 920 créditos –el 13.4%– y, a través del Fovissste que ejerció 814 créditos –el 11.8%–. Ver la tabla 2.11.

Tabla 2.11 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1994**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	ISSFAM	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**8,205**	**1,314**	**3,005**	**1,092**	**789**	**1,118**	**15,523**
	%	**52.9**	**8.5**	**19.4**	**7.0**	**5.1**	**7.2**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	23	-	46	-	133	-	202
	CUAUHTÉMOC	69	248	348	-	321	-	986
	MIGUEL HIDALGO	10	-	360	20	109	198	697
	VENUSTIANO CARRANZ	6,042	-	50	40	126	-	6,258
	total ciudad central	**6,144**	**248**	**804**	**60**	**689**	**198**	**8,143**
	%	**74.9**	**18.9**	**26.8**	**5.5**	**87.3**	**17.7**	**52.5**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	214	-	370	-	-	-	584
	COYOACAN	-	24	-	-	-	-	24
	CUAJIMALPA DE MOREL	260	-	-	-	-	112	372
	GUSTAVO A. MADERO	-	710	158	25	33	-	926
	IZTACALCO	51	-	34	43	30	-	158
	IZTAPALAPA	1,402	80	1,514	914	29	418	4,357
	ALVARO OBREGON	38	-	25	-	8	390	461
	total primer contorno	**1,965**	**814**	**2,101**	**982**	**100**	**920**	**6,882**
	%	**23.9**	**61.9**	**69.9**	**89.9**	**12.7**	**82.3**	**44.3**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER	2	-	-	-	-	-	2
	TLÁHUAC	4	252	-	-	-	-	256
	TLALPAN	71	-	-	50	-	-	121
	XOCHIMILCO	18	-	100	-	-	-	118
	total segundo contorno	**95**	**252**	**100**	**50**	**0**	**0**	**497**
	%	**1.2**	**19.2**	**3.3**	**4.6**	**0.0**	**0.0**	**3.2**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	**1**	-	-	-	-	-	1
	total tercer contorno	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1995 el Distrito Federal ejerció un total de 18,156 créditos para nueva vivienda terminada, de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 5,305 créditos que representaron el 29.2% del total; mismos que se distribuyeron en su ejercicio como sigue: a través del Infonavit se ejercieron 2,697 créditos –el 50.8%, poco más de la mitad – y, a través del DDF (Ficapro – Fividesu) fueron ejercidos 1,854 créditos –el 34.9%, poco más de la tercera parte–. El resto de los créditos se ejercieron a través del Fonhapo que ejerció 620 créditos –el 11.7%– y del Fovi (Profivi – Prosavi) con 134 créditos –el 2.5%–.

En el Primer Contorno se ejercieron 11,054 créditos que representaron el 60.9% del total ejercido en este año; distribuidos a través del Infonavit que ejerció 4,191 créditos –el 37.9%–; a través del Fonhapo que ejerció 2,837 de los créditos –el 25.7%–; a través del DDF que ejerció 2,626 créditos –el 23.7%– y a través del Fovi que ejerció 1,400 de los mismos créditos –el 12.7%–. Ver la tabla 2.12. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de este anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.12 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1995**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**6,945**	**1,750**	**72**	**4,456**	**3,491**	**1,442**	**18,156**
	%	**38.3**	**9.6**	**0.4**	**24.5**	**19.2**	**7.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	16	-	-	30	-	128	174
	CUAUHTÉMOC	70	63	-	403	640	450	1,626
	MIGUEL HIDALGO	13	32	-	152	91	237	525
	VENUSTIANO CARRANZ	2,598	39	-	35	50	258	2,980
	total ciudad central	**2,697**	**134**	**0**	**620**	**781**	**1,073**	**5,305**
	%	**38.8**	**7.7**	**0.0**	**13.9**	**22.4**	**74.4**	**29.2**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	79	123	-	442	-	112	756
	COYOACAN	-	-	-	-	8	42	50
	CUAJIMALPA DE MOREL	484	-	-	-	-	-	484
	GUSTAVO A. MADERO	-	541	-	486	444	6	1,477
	IZTACALCO	45	16	-	106	-	70	237
	IZTAPALAPA	2,606	720	-	1,572	1,794	69	6,761
	ALVARO OBREGON	977	-	-	231	11	70	1,289
	total primer contorno	**4,191**	**1,400**	**0**	**2,837**	**2,257**	**369**	**11,054**
	%	**60.3**	**80.0**	**0.0**	**63.7**	**64.7**	**25.6**	**60.9**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	5		-	-	-	-	5
	TLÁHUAC	12	216	-	615	312	-	1,155
	TLALPAN	34		72		141	-	247
	XOCHIMILCO	6		-	384		-	390
	total segundo contorno	**57**	**216**	**72**	**999**	**453**	**0**	**1,797**
	%	**0.8**	**12.3**	**100.0**	**22.4**	**13.0**	**0.0**	**9.9**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1996 el Distrito Federal ejerció en total 20,173 créditos para nueva vivienda terminada, de los cuales en la Ciudad Central se ejercieron 6,206 créditos que representaron el 30.8% del total, mismos que fueron ejercidos como sigue: el DDF, a través de Ficapro y en menor medida a través de Fividesu, ejerció 3,088 créditos –el 49.8%, la mitad–; a través del Infonavit se ejercieron 1,436 –el 23.1%–; a través del Fovi se ejercieron 1,107 créditos –el 17.8%– y, a través del Fonhapo se ejercieron 575 créditos –el 9.3%–.

Por otra parte en el Primer Contorno se ejercieron, 10,887 créditos que representaron más de la mitad del total ejercido en el año –el 54.0%–; distribuidos entre el DDF que ejerció 5,125 créditos –el 47.1%–; el Fovi ejerció 2,287 créditos –el 21.0%–; el Infonavit ejerció 2,130 créditos –el 19.6%– y, el Fonhapo ejerció 1,345 créditos –el 12.4%–. Ver la tabla 2.13. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de este anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.13 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1996**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**3,771**	**3,978**	**2,132**	**6,275**	**4,017**	**20,173**
	%	**18.7**	**19.7**	**10.6**	**31.1**	**19.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	131	67	-	-	214	412
	CUAUHTÉMOC	28	548	333	820	793	2,522
	MIGUEL HIDALGO	30	189	79	72	376	746
	VENUSTIANO CARRANZ	1,247	303	163	111	702	2,526
	total ciudad central	**1,436**	**1,107**	**575**	**1,003**	**2,085**	**6,206**
	%	**38.1**	**27.8**	**27.0**	**16.0**	**51.9**	**30.8**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	75	115	263	48	665	1,166
	COYOACAN	-	300	-	602	55	957
	CUAJIMALPA DE MOREL	163	-	-	-	-	163
	GUSTAVO A. MADERO	-	719	340	308	209	1,576
	IZTACALCO	4	424	24	272	377	1,101
	IZTAPALAPA	1,850	680	718	1,963	601	5,812
	ALVARO OBREGON	38	49	-	-	25	112
	total primer contorno	**2,130**	**2,287**	**1,345**	**3,193**	**1,932**	**10,887**
	%	**56.5**	**57.5**	**63.1**	**50.9**	**48.1**	**54.0**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER	145	-	-	-	-	145
	TLÁHUAC	9	581	212	2,079	-	2,881
	TLALPAN	15	-	-	-	-	15
	XOCHIMILCO	11	3	-	-	-	14
	total segundo contorno	**180**	**584**	**212**	**2,079**	**0**	**3,055**
	%	**4.8**	**14.7**	**9.9**	**33.1**	**0.0**	**15.1**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	25	-	-	-	-	25
	total tercer contorno	**25**	**0**	**0**	**0**	**0**	**25**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1997 de los 17,958 créditos que se ejercieron en total este año en el Distrito Federal –cantidad 1.1% menor a la cantidad de créditos ejercidos en 1995– el 28.7% de ellos se ejercieron en la Ciudad Central –5,159 créditos–. De estos, la mayor parte se distribuyeron entre el GDF, a través de Ficapro, con 2,324 créditos –el 45.0%– y el Fovi con 2,022 créditos –el 39.2%–. Los demás organismos ejercieron la restante cantidad de estos créditos, como el Fonhapo que ejerció 450 créditos –el 8.7%– y el FOVI a través de Profivi que ejerció 363 créditos –el 7.0%–.

La tendencia a ejercerse más créditos en el Primer Contorno se sigue manifestando en este año en el que se ejercieron 10,066 créditos que representaron el 56.1% del total de los créditos ejercidos; los que representan más de la mitad del total y el doble de los ejercidos en la Ciudad Central. Estos créditos se distribuyeron en el ejercicio, en orden decreciente, entre el Fovi a través del Profivi con 3,118 créditos –el 31.0%–; el Infonavit con 2,754 créditos –el 27.4%–; el GDF a través del Ficapro con 2,372 créditos –el 23.6%–; el Fonhapo con 1,462 créditos –el 14.5%– y, el Fovissste con 360 créditos –el 3.6%–. Ver tabla 2.14.

Tabla 2.14 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 1997**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**4,681**	**5,677**	**360**	**2,119**	**2,449**	**2,672**	**17,958**
	%	**26.1**	**31.6**	**2.0**	**11.8**	**13.6**	**14.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	34	61	-	-	-	169	264
	CUAUHTÉMOC	178	901	-	270	14	1,148	2,511
	MIGUEL HIDALGO	82	646	-	90	150	630	1,598
	VENUSTIANO CARRANZ	69	414	-	90	198	15	786
	total ciudad central	**363**	**2,022**	**0**	**450**	**362**	**1,962**	**5,159**
	%	**7.8**	**35.6**	**0.0**	**21.2**	**14.8**	**73.4**	**28.7**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	120	447	-	15	-	55	637
	COYOACAN	187	370	-	-	-	117	674
	CUAJIMALPA DE MOREL	1	-	-	-	-	-	1
	GUSTAVO A. MADERO	125	437	240	122	-	231	1,155
	IZTACALCO	95	512	-	50	-	266	923
	IZTAPALAPA	1,699	1,348	120	1,073	1,675	1	5,916
	ALVARO OBREGON	527	4	-	202	-	27	760
	total primer contorno	**2,754**	**3,118**	**360**	**1,462**	**1,675**	**697**	**10,066**
	%	**58.8**	**54.9**	**100.0**	**69.0**	**68.4**	**26.1**	**56.1**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	3	-	-	-	-	-	3
	TLÁHUAC	1,088	516	-	168	405	13	2,190
	TLALPAN	271	20	-	15	7		313
	XOCHIMILCO	63	1	-	24	-	-	88
	total segundo contorno	**1,425**	**537**	**0**	**207**	**412**	**13**	**2,594**
	%	**30.4**	**9.5**	**0.0**	**9.8**	**16.8**	**0.5**	**14.4**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	139	-	-	-	-	-	139
	total tercer contorno	**139**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**139**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En 1998, los créditos ejercidos por el Distrito Federal para nueva vivienda terminada disminuyeron en poco más del 30% con relación a los últimos cinco años y 46% con relación al 1996. Por lo tanto, de los 13,787 créditos que en total ejerció el Distrito Federal este año, menos de la décima parte, el 9.1% igual a 1,252 créditos, se ejercieron en la Ciudad Central, destacando en el ejercicio el Fovi a través del Profivi con 748 créditos –el 59.7%–; el Infonavit con 269 créditos –el 21.5%–; el Fonhapo con 748 créditos –el 10.0%– y, el GDF a través de Ficapro con 110 créditos –el 8.8%–.

En el Primer Contorno se ejercieron 9,867 créditos, que representaron el 71.6% del total ejercido en este año, repartidos entre el Infonavit con 4,910 créditos –el 49.8%–; el Fovi a través de Profivi con 2,215 créditos –el 22.4%–; el GDF a través de Ficapro con 1,794 créditos –el 18.2%–; el Fonhapo con 939 créditos –el 9.5%– y, el Fovissste con solo 9 créditos –el 0.1%–. El resto, 2663 créditos, que representaron el 19.3% del total, se ejercieron en el segundo contorno. Es importante mencionar que en este último contorno se ejercieron este año, más del doble de los créditos que se ejercieron en la Ciudad Central. Ver la tabla 2.15.

Tabla 2.15 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO1998**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**6,853**	**3,531**	**39**	**1,158**	**2,061**	**145**	**13,787**
	%	**49.7**	**25.6**	**0.3**	**8.4**	**14.9**	**1.1**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	27	96	-	-	-	50	173
	CUAUHTÉMOC	125	410	-	114	-	10	659
	MIGUEL HIDALGO	51	153	-	5	-	20	229
	VENUSTIANO CARRANZ	66	89	-	6	30	-	191
	total ciudad central	**269**	**748**	**0**	**125**	**30**	**80**	**1,252**
	%	**3.9**	**21.2**	**0.0**	**10.8**	**1.5**	**55.2**	**9.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	270	163	-	20	-	-	453
	COYOACAN	158	34	-	-	-	-	192
	CUAJIMALPA DE MOREL	2	-	-	-	-	-	2
	GUSTAVO A. MADERO	391	254	-	107	22	50	824
	IZTACALCO	78	157	-	-	1	15	251
	IZTAPALAPA	3,790	1,604	9	532	1,684	-	7,619
	ALVARO OBREGON	221	3	-	280	22	-	526
	total primer contorno	**4,910**	**2,215**	**9**	**939**	**1,729**	**65**	**9,867**
	%	**71.6**	**62.7**	**23.1**	**81.1**	**83.9**	**44.8**	**71.6**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	2	-	-	-	-	-	2
	TLÁHUAC	1,382	547	26	22	302	-	2,279
	TLALPAN	130	21	4	-	-	-	155
	XOCHIMILCO	155	-	-	72	-	-	227
	total segundo contorno	**1,669**	**568**	**30**	**94**	**302**	**0**	**2,663**
	%	**24.4**	**16.1**	**76.9**	**8.1**	**14.7**	**0.0**	**19.3**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	5	-	-	-	-	-	5
	total tercer contorno	**5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**5**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

A partir de 1999, el Distrito Federal inicia una recuperación en cuanto a la cantidad de créditos ejercidos para vivienda nueva terminada. Este año se ejercieron 17,956 créditos en la entidad –cantidad que representa 30% más que en el año anterior y similar a la cantidad ejercida en 1997– de los cuales 3,124 créditos que representan el 17.4% se ejercieron en la Ciudad Central, distribuidos entre los organismos siguientes: el GDF a través de Ficapro ejerció 1,522 créditos –el 48.7%–; el Fovi a través de Profivi, ejerció 1,071 créditos –el 34.3%–; el Infonavit ejerció 323 créditos –el 10.3%– y el Fonhapo ejerció 208 créditos –el 6.7%–.

En el Primer Contorno se ejercieron 11,550 créditos –el 64.3%, poco menos de las 2/3 partes del total–. Los organismos a través de los cuales se ejercieron fueron el Infonavit con 4,469 créditos –el 38.7%–; el Fovi a través de Profivi con 3,533 créditos –el 30.6%–; el GDF a través de Ficapro con 2,606 créditos –el 22.6%–; el Fonhapo con 935 créditos –el 8.1%– y, el Fovissste con solo 7 créditos –el 0.1%–. Es notorio que, este año, en el Segundo Contorno se ejercieron más créditos que en la Ciudad Central, pues se ejercieron aquí 3281 créditos que representaron el 18.3% del total. Ver la tabla 2.16.

Tabla 2.16 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO1999**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**5,977**	**5,177**	**169**	**1,155**	**3,381**	**2,097**	**17,956**
	%	**33.3**	**28.8**	**0.9**	**6.4**	**18.8**	**11.7**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	60	105	-	-	-	175	340
	CUAUHTÉMOC	156	337	-	185	-	605	1,283
	MIGUEL HIDALGO	32	485	-	-	-	426	943
	VENUSTIANO CARRANZ	75	144	-	23	-	316	558
	total ciudad central	**323**	**1,071**	**0**	**208**	**0**	**1,522**	**3,124**
	%	**5.4**	**20.7**	**0.0**	**18.0**	**0.0**	**72.6**	**17.4**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	926	327	-	35	-	110	1,398
	COYOACAN	148	23	-	-	-	-	171
	CUAJIMALPA DE MOREL	3	-	-	-	-	-	3
	GUSTAVO A. MADERO	236	234	-	10	16	110	606
	IZTACALCO	155	398	-	-	-	40	593
	IZTAPALAPA	2,909	2,315	7	656	2,065	250	8,202
	ALVARO OBREGON	92	236	-	234	-	15	577
	total primer contorno	**4,469**	**3,533**	**7**	**935**	**2,081**	**525**	**11,550**
	%	**74.8**	**68.2**	**4.1**	**81.0**	**61.5**	**25.0**	**64.3**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	5	-	-	-	-	-	5
	TLÁHUAC	835	353	162	-	1,300	50	2,700
	TLALPAN	308	219	-	-	-	-	527
	XOCHIMILCO	36	1	-	12	-	-	49
	total segundo contorno	**1,184**	**573**	**162**	**12**	**1,300**	**50**	**3,281**
	%	**19.8**	**11.1**	**95.9**	**1.0**	**38.5**	**2.4**	**18.3**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	1	-	-	-	-	-	1
	total tercer contorno	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el año 2000 con el ejercicio de 17,207 créditos –cantidad sólo 4.2% menor que la ejercida el año anterior– el Distrito Federal prácticamente mantuvo la cantidad de créditos ejercidos. De estos, 4,070 que representan el 23.7% se ejercieron en la Ciudad Central; mismos que se distribuyeron entre el GDF (Ficapro) con 1,602 créditos –el 39.4%–; el Fovi a través del Profivi con 1,240 créditos –el 30.5%–; el Infonavit con 1,216 créditos –el 29.9%–, y el Fonhapo con solo 12 créditos –el 0.3%–

Por otra parte, la cantidad de créditos ejercidos en el Primer Contorno, representaron el 69.1%, igual a 11,887 créditos, distribuidos entre los organismos siguientes: el Infonavit ejerció 6,275 créditos –el 52.8%, cantidad que representa poco más de la mitad; el Fovi a través del Profivi ejerció 2,804 créditos –el 23.6%–; el GDF a través de Ficapro ejerció 2,149 créditos –el 18.1%– y, Fonhapo ejerció 659 créditos –el 5.5%–. Tabla 2.17. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de éste anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.17 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 2000**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI Profivi	FOVISSTE	FONHAPO	FIVIDESU	FICAPRO	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**8,313**	**4,268**	**16**	**719**	**1,659**	**2,232**	**17,207**
	%	**48.3**	**24.8**	**0.1**	**4.2**	**9.6**	**13.0**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	96	88	-	-	-	175	359
	CUAUHTÉMOC	781	454	-	-	-	605	1,840
	MIGUEL HIDALGO	100	508	-	-	-	496	1,104
	VENUSTIANO CARRANZ	239	190	-	12	-	326	767
	total ciudad central	**1,216**	**1,240**	**0**	**12**	**0**	**1,602**	**4,070**
	%	**14.6**	**29.1**	**0.0**	**1.7**	**0.0**	**71.8**	**23.7**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	647	279	-	141	-	110	1,177
	COYOACAN	216	38	-	-	-	-	254
	CUAJIMALPA DE MOREL	4	-	-	-	-	-	4
	GUSTAVO A. MADERO	470	114	-	160	-	135	879
	IZTACALCO	260	426	-	-	-	70	756
	IZTAPALAPA	2,513	1,369	-	136	1,569	250	5,837
	ALVARO OBREGON	2,165	578	-	222	-	15	2,980
	total primer contorno	**6,275**	**2,804**	**0**	**659**	**1,569**	**580**	**11,887**
	%	**75.5**	**65.7**	**0.0**	**91.7**	**94.6**	**26.0**	**69.1**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	7	-	-	-	-	-	7
	TLÁHUAC	602	106	16	-	90	50	864
	TLALPAN	173	116	-	-	-	-	289
	XOCHIMILCO	40	2	-	48	-	-	90
	total segundo contorno	**822**	**224**	**16**	**48**	**90**	**50**	**1,250**
	%	**9.9**	**5.2**	**100.0**	**6.7**	**5.4**	**2.2**	**7.3**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el 2001, el Distrito Federal ejerció 23,320 créditos, cantidad que casi igual a la ejercida en 1993. De estos, 6,093 créditos que representaron el 26.1% del total se ejercieron en la Ciudad Central, distribuidos entre los siguientes organismos financiadores de vivienda: el Infonavit ejerció 2,168 créditos –el 35.6%–; el GDF a través de Ficapro ejerció 2,117 créditos, cantidad semejante a la ejercida por el Infonavit –el 34.7%–; el Fovi a través de Profivi ejerció 1,706 créditos –el 28.0%– y el Fovissste ejerció 102 créditos –el 1.7%–.

En el Primer Contorno se ejercieron la mayor cantidad de los créditos, como en la mayoría de los años anteriores. Aquí, se ejercieron 14,896 créditos que representaron el 63.7%, casi las 2/3 partes del total, distribuidos entre los organismos siguientes: el GDF a través de Ficapro ejerció, casi la mitad, el 49.0% igual a 7,292 créditos; el Infonavit ejerció 4,703 créditos –el 31.6%–; el Fovi a través de Profivi ejerció 2,839 créditos –el 19.1%–; el Fovissste sólo ejerció 40 créditos –el 0.3%– y el Fonhapo sólo 22 créditos –el 0.15%–. Ver la tabla 2.18.

Tabla 2.18 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 2001**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI		FOVISSTE	FONHAPO	INVI	TOTAL
			Profivi	Prosavi				
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**7,317**	**4,654**	**323**	**296**	**22**	**10,708**	**23,320**
	%	**31.4**	**20.0**	**1.4**	**1.3**	**0.1**	**45.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	54	296	-	-	-	106	456
	CUAUHTÉMOC	1,494	548	7	69	-	1,055	3,173
	MIGUEL HIDALGO	471	720	10	33	-	584	1,818
	VENUSTIANO CARRANZ	149	125	-	-	-	372	646
	total ciudad central	**2,168**	**1,689**	**17**	**102**	**0**	**2,117**	**6,093**
	%	**29.6**	**36.3**	**5.3**	**34.5**	**0.0**	**19.8**	**26.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	779	504	51	32	12	832	2,210
	COYOACAN	396	44	-	-	-	416	856
	CUAJIMALPA DE MOREL	15	42	-	-	-	89	146
	GUSTAVO A. MADERO	322	329	-	8	-	1,759	2,418
	IZTACALCO	541	248	-	-	-	651	1,440
	IZTAPALAPA	1,908	814	78	-	10	2,983	5,793
	ALVARO OBREGON	742	699	30	-	-	562	2,033
	total primer contorno	**4,703**	**2,680**	**159**	**40**	**22**	**7,292**	**14,896**
	%	**64.3**	**57.6**	**49.2**	**13.5**	**100.0**	**68.1**	**63.9**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	10	106	-	-	-	154	270
	TLÁHUAC	220	116	-	154	-	480	970
	TLALPAN	141	57	147	-	-	451	796
	XOCHIMILCO	75	6	-	-	-	214	295
	total segundo contorno	**446**	**285**	**147**	**154**	**0**	**1,299**	**2,331**
	%	**6.1**	**6.1**	**45.5**	**52.0**	**0.0**	**12.1**	**10.0**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	-	-	-	-	-	-	-
	total tercer contorno	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el 2002, la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal se elevó hasta los 55,561 créditos, lo que representó un incremento del 138.3% –más del doble– con relación al año anterior y del 119.5% con relación al año de 1993, que había sido hasta ahora la cantidad mas alta en créditos ejercidos. Además, este año los créditos ejercidos se concentraron en solo tres de los organismos financiadores de vivienda. El Infonavit, el Fovi y el INVI. En la Ciudad Central, entre el INVI que ejerció 8,067 créditos aquí –el 85.0%–, cantidad que representó un aumento de 55.8% con relación al año anterior, y el Fovi a través de Ficapro y Fividesu que ejerció los restantes 1,426 créditos –el 15.0%–, se ejercieron el total de los créditos en la Ciudad Central. El Infonavit este año no ejerció créditos aquí.

En el Primer Contorno, los créditos ejercidos sumaron casi las ¾ partes del total, con 40,853 que representaron el 73.5%, distribuidos entre el Infonavit con 21,650 créditos –el 53.0%, más de la mitad–; el GDF, a través del INVI, ejerció 18,221 créditos –el 44.6%– y el Fovi a través de Ficapro y Fividesu ejerció 982 créditos –el 2.4%–. Entre el Infonavit y el INVI ejercieron casi la totalidad de los créditos del Primer Contorno, este año, el 97.6%. Ver tabla 2.19.

Tabla 2.19 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 2002**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI		INVI	TOTAL
			Profivi	Prosavi		
DISTRITO FEDERAL	**total créditos**	**23,599**	**2,513**	**50**	**29,399**	**55,561**
	%	**42.5**	**4.5**	**0.1**	**52.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	-	451	-	600	1,051
	CUAUHTÉMOC	-	524	1	3,632	4,157
	MIGUEL HIDALGO	-	325	-	2,250	2,575
	VENUSTIANO CARRANZA	-	80	45	1,585	1,710
	total ciudad central	**0**	**1,380**	**46**	**8,067**	**9,493**
	%	**0.0**	**54.9**	**92.0**	**27.4**	**17.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	10,586	306	1	2,887	13,780
	COYOACAN	7,233	74	1	1,419	8,727
	CUAJIMALPA DE MORELOS	56	49	-	343	448
	GUSTAVO A. MADERO	1,080	220	-	4,112	5,412
	IZTACALCO	1,317	100	1	1,796	3,214
	IZTAPALAPA	1,378	130	-	6,377	7,885
	ALVARO OBREGON	-	100	-	1,287	1,387
	total primer contorno	**21,650**	**979**	**3**	**18,221**	**40,853**
	%	**91.7**	**39.0**	**6.0**	**62.0**	**73.5**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	1,939	21	**0**	495	2,455
	TLÁHUAC	-	28	1	870	899
	TLALPAN	-	99	-	1,213	1,312
	XOCHIMILCO	-	5	-	437	442
	total segundo contorno	**1,939**	**153**	**1**	**3,015**	**5,108**
	%	**8.2**	**6.1**	**2.0**	**10.3**	**9.2**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	10	1	-	96	107
	total tercer contorno	**10**	**0**	**0**	**96**	**107**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el 2003, en el Distrito Federal se ejercieron 25,613 créditos. Cantidad menor que la mitad de los créditos ejercidos en el año anterior. De estos, 11,814 créditos, que representaron el 46.1%, se ejercieron en la Ciudad Central distribuidos entre el GDF a través del INVI, con 4,030 créditos –el 34.1%–; el Infonavit con 3,845 créditos –el 32.5%–; el Fovissste con 1,650 créditos –el 14.0%–; la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), antes Fovi, con 1,495 créditos –el 12.7%–; la Banca privada con 763 créditos ejercidos –el 6.5%–; el Issfam con sólo 29 créditos –el 0.2%– y el Fonhapo con una pequeñísima cantidad de solo 2 créditos –el 0.02%–.

En el Primer Contorno se ejercieron 11,706 créditos que representaron el 45.7% del total, distribuidos entre el GDF, a través del INVI, con 5,603 créditos –el 47.9%–; el Infonavit con 2,942 créditos –el 25.1%–; el Fovissste con 2,222 créditos –el 19.0%–; la Sociedad Hipotecaria Federal, antes Fovi, con 489 créditos –el 4.2%–; la Banca privada con 387 créditos –el 3.3%– y finalmente el Issfam con solo 63 créditos –el 0.5%–. Este año ha sido la excepción, pues la cantidad de créditos ejercidos en la Ciudad Central supero, aunque con poco margen, a la cantidad de créditos ejercidos en el Primer Contorno. Ver la tabla 2.20.

Tabla 2.20 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 2003**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	SHF		FOVISSTE	FONHAPO	INVI	BANCA	ISSFAM	TOTAL
			Profivi	Prosavi						
DISTRITO FEDERAL	**total**	**7,175**	**2,071**	**22**	**4,393**	**2**	**10,574**	**1,272**	**104**	**25,613**
	%	**28.0**	**8.1**	**0.1**	**17.2**	**0.01**	**41.3**	**5.0**	**0.4**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	202	592	-	294	-	255	154	-	1,497
	CUAUHTÉMOC	1,597	325	21	631	1	1,833	397	5	4,810
	MIGUEL HIDALGO	1,668	542	-	536	-	753	181	14	3,694
	VENUSTIANO CARRANZ	378	15	-	189	1	1,189	31	10	1,813
	total ciudad central	**3,845**	**1,474**	**21**	**1,650**	**2**	**4,030**	**763**	**29**	**11,814**
	%	**53.6**	**71.2**	**95.5**	**37.6**	**100.0**	**38.1**	**60.0**	**27.9**	**46.1**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	576	137	1	226	-	342	40	7	1,329
	COYOACAN	371	74	-	346	-	217	65	6	1,079
	CUAJIMALPA DE MOREL	10	55	-	8	-	66	49	-	188
	GUSTAVO A. MADERO	486	39	-	338	-	1,781	85	4	2,733
	IZTACALCO	286	51	-	223	-	670	21	2	1,253
	IZTAPALAPA	1,007	83	-	907	-	1,892	43	41	3,973
	ALVARO OBREGON	206	49	-	174	-	635	84	3	1,151
	total primer contorno	**2,942**	**488**	**1**	**2,222**	**0**	**5,603**	**387**	**63**	**11,706**
	%	**41.0**	**23.6**	**4.5**	**50.6**	**0.0**	**53.0**	**30.4**	**60.6**	**45.7**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	22	9	-	28	-	167	8	1	235
	TLÁHUAC	96	7	-	146	-	255	4	8	516
	TLALPAN	184	82	-	242	-	328	89	3	928
	XOCHIMILCO	85	8	-	104	-	136	19	-	352
	total segundo contorno	**387**	**106**	**0**	**520**	**0**	**886**	**120**	**12**	**2,031**
	%	**5.4**	**5.1**	**0.0**	**11.8**	**0.0**	**8.4**	**9.4**	**11.5**	**7.9**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	1	3	-	1	-	55	2	-	62
	%	**0.01**	**0.14**	**0.00**	**0.02**	**0.00**	**0.52**	**0.16**	**0.00**	**0.24**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**99.5**	**99.8**	**100.0**	**99.8**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el 2004**,** se ejercieron 27,450 créditos en el Distrito Federal, de éstos, 9,709 créditos, que representaron el 35.4% del total, se ejercieron en la Ciudad Central distribuidos a través del INVI, con 2,978 créditos –el 30.7%–; el Infonavit con 4,280 créditos –el 44.1%–; el Fovissste con 1,316 créditos –el 13.6%–; la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), antes Fovi, con 1,103 créditos –el 11.33%– y el Issfam con sólo 32 créditos –el 0.33%–.

En el Primer Contorno se ejercieron 14,507 créditos que representaron el 52.8% del total, distribuidos entre el INVI, con 9,682 –el 66.7%–; el Infonavit con 2,696 créditos –el 18.6%–; el Fovissste con 1,438 créditos –el 9.9%–; la Sociedad Hipotecaria Federal, antes Fovi, con 644 créditos –el 4.5%–; el Issfam con solo 40 créditos –el 0.3%– y finalmente la Banca privada con sólo 7 créditos –el 0.05%–. El resto del total de créditos se ejercieron en el Segundo Contorno y en el Tercero. Nuevamente, este año se ejercieron en la Ciudad Central casi 50% menos créditos que en el Primer Contorno. Ver la tabla 2.21.

Tabla 2.21 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y ORGANISMO EN EL AÑO 2004**

CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	SHF		FOVISSTE	INVI	BANCA	ISSFAM	TOTAL
			Profivi	Prosavi					
DISTRITO FEDERAL	**total**	**7,315**	**1,772**	**72**	**3,040**	**15,161**	**7**	**83**	**27,450**
	%	**26.6**	**6.5**	**0.3**	**11.1**	**55.2**	**0.0**	**0.3**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	455	459		211	242			1,367
	CUAUHTÉMOC	1,460	278	3	653	903		8	3,305
	MIGUEL HIDALGO	1,704	319		270	800		18	3,111
	VENUSTIANO CARRANZ	661	44		182	1,033		6	1,926
	total ciudad central	**4,280**	**1,100**	**3**	**1,316**	**2,978**	**0**	**32**	**9,709**
	%	**58.5**	**62.1**	**4.2**	**43.3**	**19.6**	**0.0**	**38.6**	**35.4**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	535	171		322	1,669		4	2,701
	COYOACAN	346	105		177	681		3	1,312
	CUAJIMALPA DE MOREL	43	10		7	345			405
	GUSTAVO A. MADERO	547	76	21	276	2,678	1	7	3,606
	IZTACALCO	187	77	48	96	829	1	2	1,240
	IZTAPALAPA	800	73		456	2,791	4	23	4,147
	ALVARO OBREGON	238	63		104	689	1	1	1,096
	total primer contorno	**2,696**	**575**	**69**	**1,438**	**9,682**	**7**	**40**	**14,507**
	%	**36.9**	**32.4**	**95.8**	**47.3**	**63.9**	**100.0**	**48.2**	**52.8**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRER/	25	10		32	325			392
	TLÁHUAC	87	4		72	686		5	854
	TLALPAN	157	60		113	955		6	1,291
	XOCHIMILCO	68	20		61	428			577
	total segundo contorno	**337**	**94**	**0**	**278**	**2,394**	**0**	**11**	**3,114**
	%	**4.6**	**5.3**	**0.0**	**9.1**	**15.8**	**0.0**	**13.3**	**11.3**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	2	3		8	107			120
	%	**0.03**	**0.17**	**0.00**	**0.26**	**0.71**	**0.00**	**0.00**	**0.44**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI / abril de 2006.

En el 2005, sólo se presenta la información de los créditos ejercidos a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el INVI, hasta septiembre de este año, por no tener acceso a la información más reciente. Así, podemos decir que hasta esta fecha el INVI había ejercido 5,116 créditos, de los cuales 2,333 –el 45.6%– se ejercieron en la Ciudad Central; 2,441 –el 47.7%– se ejercieron en el Primer Contorno, y sólo 337 –el 6.6%– se habían ejercido en el Segundo Contorno. Sin embargo, con esta limitada información puede verse la tendencia de los años anteriores de ejercerse menos créditos en la Ciudad Central que en el Primer Contorno. Ver tabla 2.22. Información adicional y complementaria puede observarse en los gráficos que se encuentran al principio de éste anexo y en el capítulo II.

Tabla 2.22 **CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR DELEGACIÓN Y CONTORNO A TRAVÉS DEL INVI**

DISTRITO FEDERAL			2005*		
			a	b	total
CONTORNO / DELEGACIÓN		TOTAL DF	**2,774**	**2,342**	**5,116**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	cantidad	20	18	38
		%	0.7	0.8	0.7
	CUAUHTÉMOC	cantidad	1201	218	1419
		%	43.3	9.3	27.7
	MIGUEL HIDALGO	cantidad	355	52	407
		%	12.8	2.2	8.0
	VENUSTIANO CARRANZA	cantidad	260	209	469
		%	9.4	8.9	9.2
	total ciudad central		**1,836**	**497**	**2,333**
		%	**66.2**	**21.2**	**45.6**
PRIMER CONTORNO	ALVARO OBREGON	cantidad	8	63	71
	AZCAPOTZALCO	cantidad	78	76	154
	COYOACAN	cantidad	30	131	161
	CUAJIMALPA DE MORELOS	cantidad	-	33	33
	GUSTAVO A. MADERO	cantidad	464	365	829
	IZTACALCO	cantidad	290	158	448
	IZTAPALAPA	cantidad	20	725	745
	total primer contorno		**890**	**1,551**	**2,441**
		%	**32.1**	**66.2**	**47.7**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	cantidad	-	61	61
	TLÁHUAC	cantidad	-	112	112
	TLALPAN	cantidad	48	79	127
	XOCHIMILCO	cantidad	-	37	37
	total segundo contorno		**48**	**289**	**337**
		%	**1.7**	**12.3**	**6.6**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	**cantidad**	-	5	5
		%	-	0.2	**0.1**
			100.0	100.0	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en información proporcionada por el INVI.
a: Nueva vivienda terminada en conjunto
b: Nueva vivienda terminada en lote familiar
***** datos hasta el 30 de septiembre de 2005.

ANEXO II.

COMPLEMENTO DEL CAPÍTULO IV.

4.1. Tablas de la oferta de vivienda desarrollada por promotores privados en la Ciudad Central del Distrito Federal.

Tabla 4.3 **OFERTA DE VIVIENDA DE TIPO SOCIAL* DESARROLLADA POR PROMOTORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 31a 45 M2,**

DELEGACIÓN	COLONIA / DIRECCIÓN	** PRECIO ESTIMADO ($)		SUPERFICIE DE VIVIENDA (M2)		PRECIO POR M2 ($)		NÚMERO DE RECAMARAS
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
CUAUHTÉ MOC	TORRE VELASCO	**300,000.00**	310,000.00	43.32	48.45	**6,925.21**	6,398.35	SD
	PAULINO NAVARRO	312,835.36	418,223.15	40.98	63.15	7,633.85	6,622.69	2
	DOCTORES	392,000.00	643,400.00	43.72	72.25	8,966.15	8,905.19	2 y alcoba
	DOCTORES	415,000.00	415,000.00	|	44.14	9,700.79	9,401.90	2
	SANTA MARIA LA RIBERA	437,875.94	667,032.45	**34.79**	49.85	**12,586.26**	13,380.79	1 , 2 y alcoba
	RESIDENCIAL GUADALUPE	466,900.00	592,700.00	**45.59**	61.44	10,241.28	9,646.81	SD
MIGUEL HIDALGO	TLAXPANA	302,418.54	312,356.25	41.95	48.25	7,209.02	6,473.70	2
	TACUBA	309,262.66	550,038.04	36.79	65.69	8,406.16	8,373.24	1, 2 y alcoba
	RESIDENCIAL LAGUNA	327,800.00	412,500.00	45.53	58.24	7,199.65	7,082.76	2 y 3
	ARGENTINA	337,500.00	380,940.00	44.64	54.42	7,560.48	7,000.00	1 y 2
	ANAHUAC	345,000.00	412,000.00	40.20	47.76	8,582.09	8,626.47	1 y 2
	TORRE SAN CRISTOBAL	349,711.00	365,193.20	44.95	46.94	7,780.00	7,780.00	2
	CARILLO 181	370,000.00	430,000.00	43.07	51.33	8,590.67	8,377.17	2
	PENSIL	412,000.00	412,000.00	45.13	54.12	9,129.18	7,612.71	2
	CONDOMINIO MOLINO	**508,800.00**	745,700.00	44.40	69.69	11,459.46	10,700.24	2 y 3
VENUSTIANO CARRANZA	ROMERO RUBIO	380,000.00	640,000.00	41.73	73.03	9,106.16	8,763.52	1, 2 y alcoba
	MORELOS	491,175.34	781,932.09	40.00	65.10	12,279.38	12,011.25	1 y 2
	Media =	**382,138.20**		**42.15**				
	Mediana =	**370,000.00**		**43.07**		**Total de desarrollos = 17**		
	Desviación Estándar =	**62,627.96**		**2.62**				

FUENTE: Elaboración ptopia con base en el boletín nacional de vivienda. www.micasa.gob.mx.
Emision de mes de junio de 2005.
* Vivienda considerada dentro del rango de la Vivienda de Interés Social.
** Precio estimado de referencia , sujeto a variación.

Tabla 4.4 **OFERTA DE VIVIENDA DE TIPO ECONÓMICA* DESARROLLADA POR PROMOTORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 46 a 55 M2,**

DELEGACIÓN	COLONIA / DIRECCIÓN	** PRECIO ESTIMADO ($)		SUPERFICIE DE VIVIENDA (M2)		PRECIO POR M2 ($)		NÚMERO DE RECAMARAS
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
BENITO JUÁREZ	SOLAR DE SEGOVIA	412,000.00	548,000.00	52.95	67.30	7,780.93	8,142.64	1 y 2
	SAN SIMON TICUMAC	412,815.00	548,000.00	46.47	56.71	8,883.47	9,663.20	2
	MIRAVALLE	422,000.00	424,000.00	52.61	61.78	8,021.29	6,863.06	2
	ALAMOS	422,276.00	422,276.00	52.67	53.75	8,017.39	7,856.30	2
	ALAMOS	422,276.00	422,276.00	52.98	54.18	7,970.48	7,793.95	2
	LAGUNA SAN CRISTOBAL 189	424,492.99	-	47.09	-	9,014.50	-	2
	CALLE SEGOVIA NO. 74	499,903.05	527,882.45	47.88	50.56	10,440.75	10,440.71	1 y alcoba
	ISABEL LA CATOLICA #803	534,447.07	566,458.97	52.14	70.72	10,250.23	8,009.88	2
	5 DE FEBRERO NO.523	545,849.94	891,792.00	55.53	62.08	9,829.82	14,365.21	2
	TORRE PITAGORAS 126	**678,212.82**	1,014,179.36	54.00	80.75	**12,559.50**	12,559.50	1 y 2
CUAUHTÉ MOC	CENTRO	265,700.00	501,743.01	52.14	91.22	**5,095.90**	5,500.36	2 y alcoba
	CORAL 2002	290,000.00		51.84	55.63	5,594.14	0.00	SD
	GUERRERO	302,472.90	386,139.81	51.47	65.16	5,876.68	5,926.03	2
	GUERRERO	305,000.00	421,950.00	**46.15**	62.25	6,608.88	6,778.31	2
	DOCTORES	318,060.00	455,000.00	50.49	64.13	6,299.47	7,094.96	1 , 2 y alcoba
	RESIDENCIAL EL PARQUE	320,000.00	384,000.00	53.60	56.68	5,970.15	6,774.88	2
	OBRERA	320,103.56	485,874.93	46.55	63.55	6,876.55	7,645.55	2
	OBRERA	332,548.07	464,930.91	**55.74**	60.54	5,966.06	7,679.73	2
	VALLE GOMEZ	350,000.00	412,815.00	53.09	72.88	6,592.58	5,664.31	2 y 3
	ALGARIN	358,735.00	427,765.00	55.19	65.81	6,500.00	6,500.00	2
	CENTRO	362,457.01	430,560.00	51.16	62.40	7,084.77	6,900.00	2
	DOCTORES	375,306.00	478,338.00	48.25	58.10	7,778.36	8,233.01	2
	GUERRERO	380,000.00	-	48.77	-	7,791.68	-	2
	MORELOS	385,000.00	425,000.00	51.24	56.87	7,513.66	7,473.18	2
	TRANSITO	396,074.76	517,440.12	54.47	70.65	7,271.43	7,323.99	2, 3 y alcoba
	CENTRO	400,000.00	480,000.00	55.31	80.31	7,231.97	5,976.84	2
	SAN RAFAEL	411,000.00	-	52.00	-	7,903.85	-	2 y alcoba
	BOLIVAR No. 826	412,000.00	-	55.32	-	7,447.58	-	2
	FRACCIONAMIENTO LA JOYA	412,850.00	412,850.00	54.10	62.98	7,631.24	6,555.26	2
	SAN SIMON	415,000.00	415,000.00	52.00	52.46	7,980.77	7,910.79	2
	TRANSITO	435,194.50	-	49.92	-	8,717.84	-	2
	PERALVILLO	480,000.00	480,000.00	52.67	56.97	9,113.35	8,425.49	2
	DOCTORES	485,000.00	574,000.00	50.32	50.32	9,638.31	11,407.00	2
	DOCTORES	515,173.26	-	55.00	-	9,366.79	-	2
	SANTA MARIA LA RIBERA	610,406.00	737,183.00	47.42	53.01	12,872.33	13,906.49	1 y alcoba
	SAN RAFAEL	670,886.99	708,217.76	54.18	63.51	12,382.56	11,151.28	2 y alcoba

CONTINUACIÓN DE LA TABLA 4.4...

	INST. TEC. IND. NO 254	**253,005.00**	412,500.00	47.68	66.44	5,306.31	6,208.61	1 y 2
	FERROCA RRIL DE CUERNAVACA	300,000.00	400,000.00	49.40	81.81	6,072.87	4,889.38	1 y 2
	PENSIL SUR	314,160.00	588,257.39	48.23	66.55	6,513.79	8,839.33	2, 3 y alcoba
	LEGARIA	321,897.61	470,000.00	52.01	57.85	6,189.15	8,124.46	2
	POPOTLA	323,760.00	465,272.00	47.66	66.28	6,793.12	7,019.79	2 y alcoba
	SAN DIEGO OCOYOACAC	325,000.00	412,815.00	48.84	82.32	6,654.38	5,014.76	2
	ANÁHUAC	349,806.00	427,730.00	50.47	67.85	6,930.97	6,304.05	2
	LAGUNA DE TA-MIAHUA NO. 162	359,583.23	412,000.00	50.84	61.64	7,072.84	6,683.97	2
	PENSIL	374,552.64	-	47.10	-	7,952.29	-	2
	ANAHUAC	374,640.00	408,870.00	47.79	52.43	7,839.30	7,798.40	2 y alcoba
	ANAHUAC	383,583.00	422,373.00	55.11	60.70	6,960.32	6,958.37	2
MIGUEL HIDALGO	SAN JOAQUIN	385,000.00	511,010.00	48.57	68.42	7,926.70	7,468.72	2 y alcoba
	SAN JUANICO	399,750.00	482,652.00	48.75	63.84	8,200.00	7,560.34	2
	DANIEL GARZA	400,000.00	420,000.00	53.40	61.60	7,490.64	6,818.18	2
	TACUBA	412,800.00	412,800.00	55.27	60.30	7,468.79	6,845.77	2
	LAGO SILVERIO N0. 60	429,398.62	512,028.62	55.53	59.01	7,732.73	8,676.98	2
	TLAXPANA	447,337.14	501,332.25	48.86	49.76	9,155.49	10,075.01	2 y alcoba
	SAN DIEGO OCOYOACAC	456,665.36	456,665.36	51.86	65.41	8,805.73	6,981.58	2 y alcoba
	LAGO BOLSENA NO. 188	472,675.29	490,260.99	51.31	66.50	9,212.15	7,372.35	2
	DANIEL GARZA	499,403.52	-	54.00	-	9,248.21	-	2
	SAN RAFAEL	535,895.65	-	54.61	-	9,813.14	-	2
	CONDOMINIO ARAGON	550,500.00	-	48.36	-	11,383.37	-	2
	MAR DE CHINA	585,600.00	619,000.00	47.80	51.94	12,251.05	11,917.60	SD
	CIRCUNVALA CIÓN	263,000.00	-	46.97	-	5,599.32	-	2
	ARTES GRAFICAS	320,000.00	405,000.00	48.68	61.05	6,573.54	6,633.91	1 y 2
	ROMERO RUBIO	329,000.00	455,000.00	48.14	62.06	6,834.23	7,331.61	2 y alcoba
	IGNACIO ZARAGOZA	347,970.10		48.01		7,247.87		2
	SUR 109 NO. 1412	359,443.73	371,001.32	55.41	56.81	6,486.98	6,530.56	2
	MOCTEZUMA 2a SECCION	372,849.48	379,787.56	51.59	52.55	7,227.17	7,227.17	2
VENUSTIANO CARRANZA	CUATRO ARBOLES	376,699.00	512,383.00	46.75	60.91	8,057.73	8,412.13	SD
	GRAL. IGNACIO ZARAGOZA	380,000.00	-	55.90	-	6,797.85	-	2
	MAGDALENA MIXIHUCA	385,000.00	430,000.00	49.36	55.76	7,799.84	7,711.62	2
	POPULAR RASTRO	385,000.00	412,500.00	50.53	55.72	7,619.24	7,403.09	2
	GOMEZ FARIAS	397,145.60	412,307.20	53.96	56.02	7,360.00	7,360.00	2
	MOCTEZUMA	400,000.00	410,000.00	51.27	52.48	7,801.83	7,812.50	2
	REVOLUCION	410,000.00	412,000.00	49.28	56.47	8,319.81	7,295.91	2
	Media =	**405,708.59**		**51.12**				
	Mediana =	**390,537.38**		**51.29**		**Total de desarrollos = 72**		
	Desviación Estándar =	**81,303.34**		**2.79**				

* Vivienda considerada dentro del rango de la Vivienda de Interés Social.

** Precio estimado de referencia , sujeto a variación.

FUENTE: Elaboración propia con base en el boletín nacional de vivienda. www.micasa.gob.mx. Emision de mes de junio de 2005.

Tabla 4.5 **OFERTA DE VIVIENDA DE TIPO MEDIA DESARROLLADA POR PROMOTORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 56 a 100 M2,**

DELEGACIÓN	COLONIA / DIRECCIÓN	* PRECIO ESTIMADO ($)		SUPERFICIE DE VIVIENDA (M2)		PRECIO POR M2 ($)		NÚMERO DE RECAMARAS
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
BENITO JUÁREZ	LEONARDO DA VINCI NO. 209	1,100,000.00	1,410,500.00	79.96	95.97	13,756.88	14,697.30	SD
	PIEDAD NARVARTE	1,186,545.24	1,245,872.50	96.31	101.13	12,320.06	12,319.51	2 y alcoba
	SAN PEDRO DE LOS PINOS	1,220,000.00	-	81.38	-	14,991.40	-	2
	DEL VALLE NORTE	1,248,508.80	-	90.67	-	13,769.81	-	2 y alcoba
	DEL PARQUE	365,795.78	444,565.02	59.62	76.01	6,135.45	5,848.77	2
	CORESPON DENCIA No.63	415,802.55	-	90.40	-	4,599.59	-	2
	SAN SIMON TICUMAN	420,000.00	-	62.00	-	6,774.19	-	2
	SAN SIMON TICUMAC	420,000.00	-	64.67	-	6,494.51	-	2
	SAN SIMON TICUMAC	420,000.00	-	61.73	-	6,803.82	-	2
	ALAMOS	422,276.00	422,276.00	61.19	63.20	6,901.06	6,681.58	2
	TORRE LOS ALAMOS	425,000.00	-	69.00	-	6,159.42	-	2
	PORTALES ORIENTE	425,727.23	-	62.56	-	6,805.10	-	2
	GALICIA NO. 240	427,050.00	-	63.42	-	6,733.68	-	SD
	NIÑOS HEROES NO. 152	427,170.22	-	65.30	-	6,541.66	-	2
	CASTILLA 25	445,896.00	1,037,790.00	61.00	117.22	7,309.77	8,853.35	2
	ISABEL LA CATOLICA 566	463,731.84	-	75.99	-	6,102.54	-	2
	8 DE AGOSTO	471,000.00	-	58.30	-	8,078.90	-	SD
	MANUEL JOSE OTHON	481,000.00		57.64	57.88	8,344.90	0.00	2
	SAN SIMON TICUMAC	566,983.95	-	64.68	-	8,765.99	-	2
	CALLE 5 DE FE-BRERO NO.718	609,000.00	765,800.00	63.68	63.68	9,563.44	12,025.75	3
	SAN PEDRO DE LOS PINOS	638,426.76	-	60.56	-	10,542.05	-	2
	MODERNA	639,496.91	-	63.76	-	10,029.75	-	2
	CUMBRES DE MALTRATA 480	647,159.69	769,245.67	**56.03**	66.60	11,550.24	11,550.24	2
	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	657,113.90	-	75.42	-	8,712.73	-	SD
	CALLE ASTU RIAS NO. 49	680,178.11	-	69.20	-	9,829.16	-	2
	CALZADA DE TLALPAN NO. 617	681,291.42	772,130.24	64.10	72.10	10,628.57	10,709.16	2
	BOLIVAR NO. 714	715,759.75	744,390.16	72.10	73.82	9,927.32	10,083.85	2
	NATIVITAS, GRAL. ANAYA. VIRGINIA 46	731,300.00	770,300.00	59.95	63.95	12,198.50	12,045.35	SD
	MIXCOAC	750,000.00	-	70.00	-	10,714.29	-	2
	NATIVITAS,	760,000.00	-	61.87	-	12,283.82	-	3
	RESIDENCIAL ASTURIAS	775,000.00	875,000.00	60.94	67.78	12,717.43	12,909.41	2
	DEL VALLE CENTRO	791,299.60	-	69.68	-	11,356.19	-	2
	SAN SIMON TICUMAC	793,249.60	824,948.87	72.32	75.21	10,968.61	10,968.61	2 y alcoba
	PORTALES	793,495.85	1,007,290.65	64.32	81.65	12,336.69	12,336.69	1 , 2 y alcoba
	SEGOVIA NO. 54	806,250.00	-	60.34	-	13,361.78	-	2
	INDEPENDENCIA	845,000.00	-	61.97	-	13,635.63	-	2
	INDEPENDENCIA	845,000.00	-	64.14	-	13,174.31	-	2
	CUMBRES DE MALTRATA 172	850,000.00	-	61.12	-	13,907.07	-	2
	INDEPENDENCIA	875,000.00	950,000.00	72.07	75.61	12,140.97	12,564.48	1 y alcoba
	ROMERO 115	891,792.00	-	62.94	-	14,168.92	-	2
	CALZADA DE TLALPAN 1098	891,792.00	-	65.44	-	13,627.63	-	2
	PRIVADA LAGO NO.45	900,000.00	-	59.50	-	15,126.05	-	3

CONTINUACIÓN DE LA TABLA 4.5 ...

	MIXCOAC	994,450.14	-	88.50	-	11,236.72	-	3
	CUAUHTE MOC	1,074,946.00	-	77.53	-	13,864.90	-	2
	ROMA	1,147,128.00	1,176,937.00	95.28	98.76	12,039.55	11,917.14	3
	ROMA NORTE	1,159,329.60	1,551,718.00	80.82	123.82	14,344.59	12,532.05	1 y 2
	ROMA NORTE	1,167,106.00	-	**99.22**	-	11,762.81	-	2 y alcoba
	CUAUHTE MOC	1,261,434.37	1,637,052.50	72.00	103.76	17,519.92	15,777.30	1 , 2 y alcoba
	CUAUHTE MOC	1,263,144.06	1,485,164.80	84.11	87.42	15,017.76	16,988.84	2
	ROMA SUR	1,290,084.14	-	87.46	-	14,750.56	-	2
	ROMA NORTE	1,370,000.00	1,750,000.00	95.09	118.12	14,407.40	14,815.44	SD
	CONDESA	**1,760,000.00**	-	96.50	-	**18,238.34**	-	SD
	EX HIPODROMO DE PERALVILLO	346,884.00	398,000.00	59.55	68.44	5,825.09	5,815.31	2 y alcoba
	DOCTORES	350,764.13	418,000.00	67.09	79.27	5,228.26	5,273.12	2
	SAN RAFAEL	381,638.57	464,436.00	57.34	65.49	6,655.71	7,091.71	SD
	CENTRO	390,000.00	460,000.00	81.25	85.63	4,800.00	5,371.95	2
	PERALVILLO	390,000.00		66.24		5,887.68	#¡DIV/0!	2
	LA ESPERANZA	398,000.00	504,012.05	57.07	57.07	6,973.89	8,831.47	2
	DOCTORES	400,000.00	400,000.00	65.44	69.01	6,112.47	5,796.26	2
	DR. DURAN	407,200.00	-	61.33	-	6,639.49	-	3
	SAN RAFAEL	411,000.00	-	56.50	-	7,274.34	-	2 y alcoba
	GUERRERO	412,000.00	-	57.52	-	7,162.73	-	2
	SAN SIMON	412,800.00	-	63.20	-	6,531.65	-	3
	DOCTORES	412,850.00	-	60.30	-	6,846.60	-	2
	AMPLIACION ASTURIAS	415,000.00	-	56.23	-	7,380.40	-	2
	GUERRERO	419,000.00	475,000.00	57.80	75.49	7,249.13	6,292.22	2
	SAN RAFAEL	421,200.00	878,350.00	61.11	85.85	6,892.49	10,231.22	SD
	SAN RAFAEL	421,673.00	443,373.63	56.73	62.52	7,432.98	7,091.71	2
CUAUHTÉMOC	ALGARIN	450,000.00	480,000.00	57.50	65.66	7,826.09	7,310.39	2
	FELIPE PESCADOR	453,843.38	481,353.60	60.37	78.03	7,517.70	6,168.83	2 y 3
	DOCTORES	460,000.00		62.13		7,403.83		2
	DOCTORES	464,530.62	473,599.55	61.18	61.18	7,592.85	7,741.08	2 y alcoba
	DOCTORES	476,216.93	-	66.00	-	7,215.41	-	2 y alcoba
	GUERRERO	490,146.05	-	64.87	-	7,555.82	-	2 y alcoba
	RESIDENCIAL CUAUHTEMOC	504,000.00	505,000.00	58.01	59.50	8,688.16	8,487.39	2
	SANTA MARIA LA RIVIERA	519,657.08	-	61.73	-	8,418.23	-	2
	CENTRO	525,509.19	571,038.79	77.64	82.47	6,768.54	6,924.20	2 y alcoba
	BUENAVISTA	527,441.46	-	58.21	-	9,061.01	-	2 y alcoba
	PERALVILLO	554,958.59	-	60.32	-	9,200.24	-	2 y alcoba
	CENTRO	601,099.27	762,218.65	78.01	101.93	7,705.41	7,477.86	2
	GUERRERO	602,757.03	740,143.63	57.56	64.95	10,471.80	11,395.59	2 y alcoba
	TRANSITO	630,000.00	-	56.67	-	11,116.99	-	2
	SANTA MARIA LA RIBERA	740,000.00	-	74.00	-	10,000.00	-	SD
	SAN RAFAEL	750,000.00	-	78.30	-	9,578.54	-	2
	SANTA MARIA LA RIBERA	760,000.00	-	74.80	-	10,160.43	-	2
	ROMA	765,500.00	1,137,500.00	81.47	111.47	9,396.10	10,204.54	2 y alcoba
	SAN RAFAEL	778,407.42	934,088.91	76.81	89.38	10,134.19	10,450.76	3
	RESIDENCIAL ASTURIAS	800,000.00	-	82.00	-	9,756.10	-	SD
	SANTA CRUZ ATOYAC	824,708.12	981,776.99	65.01	74.95	12,685.87	13,099.09	1 a 4
	SAN RAFAEL	831,510.43	1,374,240.77	79.97	146.86	10,397.78	9,357.49	2, 3 y alcoba
	SAN RAFAEL	961,875.00	-	65.57	-	14,669.44	-	SD

CONTINUACIÓN DE LA TABLA 4.5 ...

	LOS MANZANOS	1,025,000.00	1,306,000.00	72.20	95.30	14,196.68	13,704.09	2
	EJERCITO NACIONAL 244	1,195,220.00	-	77.85	-	15,352.86	-	2
	INDIANAPOLIS NO. 81	1,342,580.00	1,672,720.00	91.50	114.00	14,673.01	14,672.98	2 y alcoba
	MOLINO DEL REY	1,546,740.00	1,744,470.00	88.12	99.39	17,552.66	17,551.77	SD
	FRACC LOTO, Col ARGENTINA ANT.	**344,017.00**	-	59.00	-	**2,949.44**	-	2
	PENSIL	353,341.12	369,649.39	70.29	72.57	5,026.90	5,093.69	2
	CONJUNTO MARACAIBO	376,448.00	464,000.00	69.66	88.53	5,404.08	5,241.16	SD
	MEXICO NUEVO	380,649.36	404,749.57	70.86	74.24	5,371.85	5,451.91	2
	LAGO ISEO # 44	385,914.07	554,412.82	64.00	64.00	6,029.91	8,662.70	2
	VALENCIA	390,000.00	-	74.15	-	5,259.61	-	SD
	ESCANDON.	398,306.00	-	67.26	-	5,921.89	-	2
	LAGO ISEO # 161	404,049.55	-	59.60	-	6,779.35	-	2
	PENSIL DEPORTIVA	412,000.00	412,000.00	62.94	64.29	6,545.92	6,408.46	2
	GOLFO TEHUAN-TEPEC NO. 9	412,500.00	-	58.00	-	7,112.07	-	2
	TLAXPANA	414,238.00	414,238.00	63.10	64.76	6,564.79	6,396.51	2 y alcoba
	MAR MARMARA No. 448	415,717.76	-	76.61	-	5,426.42	-	2 y alcoba
	RESIDENCIAL ARGENTINA	419,388.37	-	82.17	-	5,103.91	-	2 y alcoba
MIGUEL HIDALGO	ANAHUAC	420,925.82	-	75.62	-	5,566.33	-	2
	TORREBLANCA	429,447.79	429,447.79	67.56	68.88	6,356.54	6,234.72	2
	AMPLIACION DANIEL GARZA	430,000.00	430,000.00	59.87	60.46	7,182.23	7,112.14	1 y 2
	LAGO SAN MARTIN NO. 103	433,318.17	-	72.46	-	5,980.10	-	2
	ANAHUAC	438,550.00	480,000.00	68.67	75.16	6,386.34	6,386.38	2 y alcoba
	TLAXPANA	444,747.30	-	57.43	-	7,744.16	-	2
	LAGUNA DE TER-MINOS NO.422	456,346.27	610,463.74	57.00	76.25	8,006.07	8,006.08	2 y 3
	POPOTLA	523,307.40	602,169.96	64.67	79.92	8,091.97	7,534.66	2
	ESCANDON	533,599.78	574,072.41	60.80	64.60	8,776.31	8,886.57	2
	TACUBAYA	535,075.20	-	96.37	-	5,552.30	-	2
	TACUBA	536,842.27	709,723.67	58.48	77.34	9,179.93	9,176.67	1 a 3 y alcoba
	POPOTLA	550,000.00	-	66.59	-	8,259.50	-	2
	LOS MANZANOS	576,406.44	692,686.49	56.56	67.97	10,191.06	10,191.06	SD
	POPOTLA	659,817.00	-	62.61	-	10,538.52	-	2 y alcoba
	TACUBA	698,922.36	-	60.85	-	11,485.99	-	2 y alcoba
	SUR 128 NO 129	769,230.77	-	63.08	-	12,194.53	-	SD
	FELIPE CARRILLO PUERTO 198	769,230.77	-	56.28	-	13,667.92	-	SD
	TACUBAYA	790,395.00	1,406,680.00	68.73	122.32	11,500.00	11,500.00	2 y 3
	TORRE MENOR	835,100.00	1,765,000.00	56.62	249.90	14,749.21	7,062.83	1, 2 y alcoba
	ANAHUAC	836,857.61	1,246,011.78	87.89	101.08	9,521.65	12,326.99	3
	MAR CASPIO NO. 20	846,000.00	-	78.50	-	10,777.07	-	SD
	LAGUNA DE MAYRAN NO. 222	941,000.00	-	74.68	-	12,600.43	-	2
	POPULAR RASTRO	375,000.00	375,000.00	83.52	88.32	4,489.94	4,245.92	2
	CUCHILLA PANTITLAN	377,138.84	-	56.81	-	6,638.60	-	2
	ARTES GRAFICAS	386,019.83	464,000.00	58.99	70.91	6,543.82	6,543.51	2
	LORENZO BUTURINI	386,440.52	481,353.60	60.16	79.16	6,423.55	6,080.77	2
	LA VIGA	397,000.00	412,550.00	62.95	83.06	6,306.59	4,966.89	2 y alcoba
VENUSTIANO CARRANZA	NICOLAS BRAVO	398,000.00	398,000.00	60.02	63.90	6,631.12	6,228.48	SD
	20 DE NOVIEMBRE	410,000.00	410,000.00	58.09	66.64	7,058.01	6,152.46	2
	ALUMINIO	412,000.00	-	65.15	-	6,323.87	-	2
	MORELOS	419,749.94	449,716.85	59.11	63.33	7,101.17	7,101.17	2
	PIROTECNIA 47	443,000.00	582,000.00	58.98	77.46	7,511.02	7,513.56	2 y alcoba
	ARTES GRAFICAS	481,590.00	481,590.00	89.14	106.88	5,402.63	4,505.89	2 y alcoba
	DAMIAN CARMONA	590,000.00	700,000.00	70.30	81.47	8,392.60	8,592.12	2 y 3
	MOCTEZUMA 1° SECCION	694,500.00	699,900.00	92.78	97.56	7,485.45	7,174.05	3
	ROMERO RUBIO	715,823.60	-	90.73	-	7,889.60	-	3
	Media =	**646,661.51**		**68.66**				
	Mediana =	**530,520.62**		**64.67**		**Total de desarrollos = 144**		
	Desviación Estándar =	**281,552.87**		**11.03**				

* Precio estimado de referencia , sujeto a variación.

FUENTE: Elaboración ptopia con base en el boletín nacional de vivienda. www.micasa.gob.mx.Emision de mes de junio de 2005.

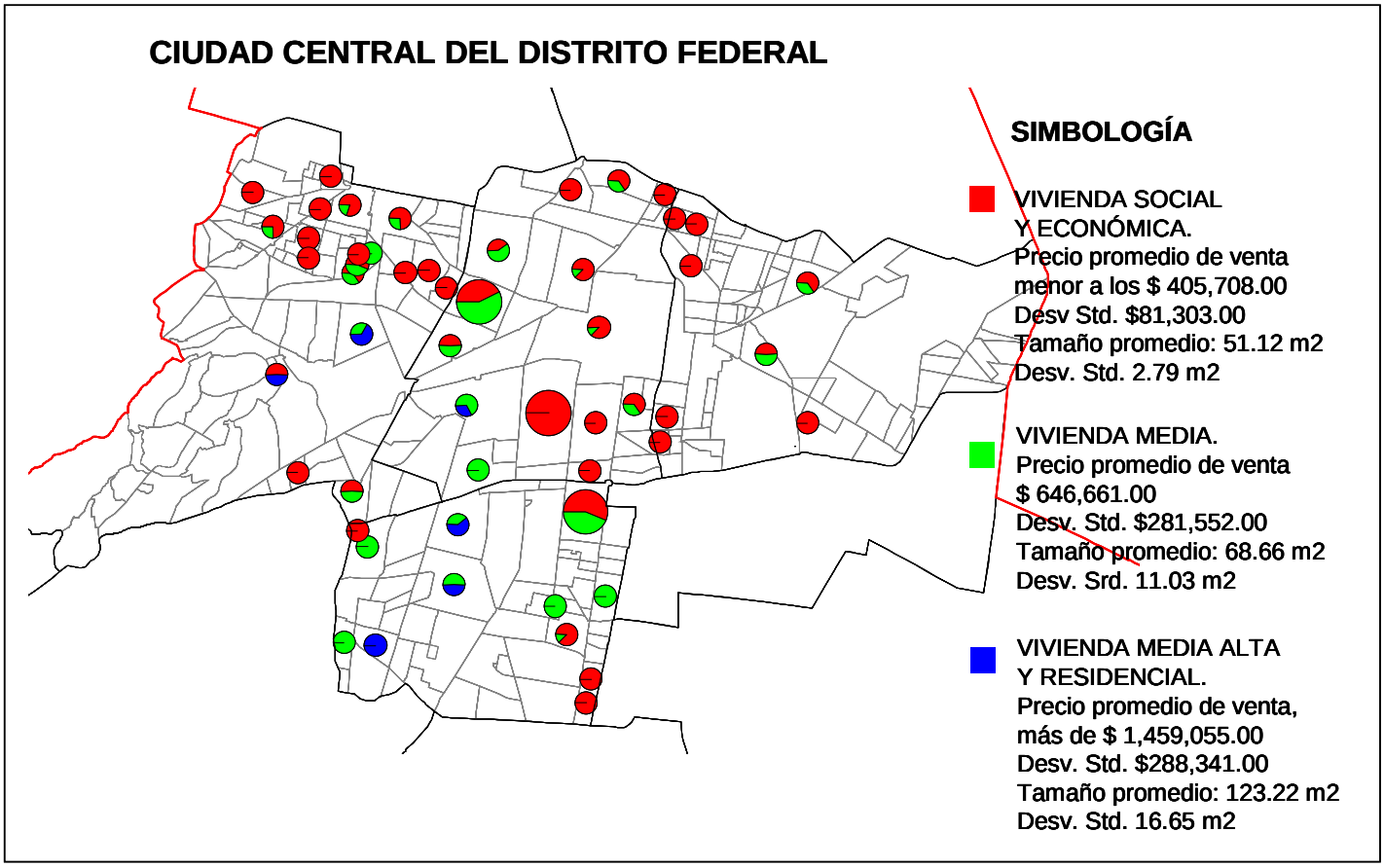
Tabla 4.6 **OFERTA DE VIVIENDA DE TIPO MEDIA ALTA DESARROLLADA POR PROMOTORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 101 a 200 M2,**

DELEGACIÓN	COLONIA / DIRECCIÓN	* PRECIO ESTIMADO ($)		SUPERFICIE DE VIVIENDA (M2)		PRECIO POR M2 ($)		NÚMERO DE RECAMARAS
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	
BENITO JUÁREZ	PORTALES	1,054,325.80	1,149,958.10	127.37	136.54	8,277.66	8,422.13	2 y alcoba
	SAN PEDRO DE LOS PINOS	1,105,427.00	1,225,489.00	102.60	113.92	10,774.14	10,757.45	SD
	CUIDAD DE LOS DEPORTES	1,175,968.41	1,246,001.20	163.18	169.42	7,206.57	7,354.51	2
	MIXCOAC	1,248,508.80	-	141.01	-	8,854.04	-	2 y alcoba
	WATTEAU 34	1,440,000.00	1,736,000.00	132.79	165.30	10,844.19	10,502.12	2 y 3
	Calle YOSEMITE NUMERO 16	1,530,000.00	-	104.04	-	14,705.88	-	3
	INSURGENTES MIXCOAC	1,567,545.60	-	127.61	-	12,283.88	-	2 y alcoba
	DEL VALLE NORTE	1,592,570.45	1,700,000.00	**166.63**	174.03	9,557.53	9,768.43	3
	EDIFICIO CUAUHTEMOC	1,601,594.22	-	118.15	-	13,555.60	-	2 a 4
	PALENQUE NO. 304	1,660,000.00	-	102.46	-	16,201.44	-	2 y alcoba
	INSURGENTES MIXCOAC	1,700,000.00	-	129.20	-	13,157.89	-	2 y alcoba
	DEL VALLE NORTE	1,715,147.88	-	111.86	-	15,332.99	-	3
	DEL VALLE	1,765,000.00	-	141.24	-	12,496.46	-	SD
	CUAUHTEMOC No. 671	**723,404.25**	1,700,000.00	114.12	201.87	**6,338.98**	8,421.26	2 y 3
CUAUHTÉ MOC	ROMA NORTE	1,700,000.00	-	116.50	-	14,592.27	-	2
	HIPODROMO CONDESA	1,700,229.00	-	122.71	-	13,855.67	-	2 y alcoba
	ROMA NORTE	**1,774,334.87**	-	110.00	-	16,130.32	-	2 y alcoba
MIGUEL HIDALGO	SAN RAFAEL	985,430.16	-	110.84	-	8,890.56	-	3
	POLANCO	1,725,500.00	-	132.30	-	13,042.33	-	2
	POLANCO	1,740,000.00	-	**101.50**	-	**17,142.86**	-	SD
	Media =	**1,459,055.67**		**123.22**				
	Mediana =	**1,597,082.34**		**117.33**		**Total de desarrollos = 20**		
	Desviación Estándar =	**288,341.69**		**16.65**				

* Precio estimado de referencia , sujeto a variación.

FUENTE: Elaboración propia con base en el boletín nacional de vivienda. www.micasa.gob.mx. Emision de mes de junio de 2005.

Mapa 4.3. **Distribución de la oferta de vivienda en la Ciudad Central de acuerdo al precio de venta.**



Mapa elaborado por el Sistema de Información Geográfica del OCIM de la UAM Azcapotzalco.
FUENTE: con información de los créditos proporcionada por la CONAFOVI y el INVI.

ANEXO III.

Principales entrevistas realizadas a funcionarios relacionados con la producción de vivienda en el Distrito Federal.

ENTREVISTA 1.

Entrevista realizada, el día martes 8 de Noviembre de 2005, a la Maestra **Edna Elena Vega Rangel;** Directora de Planeación Estratégica del **Instituto de Vivienda del Distrito Federal.**

1. DE LA VIVIENDA

¿Cómo define el INVI a la Vivienda de Interés Social (VIS)?.

La definición que hace el Instituto, viene desde la Ley de Vivienda del DF, la que establece el rango de los 15 salarios mínimos diarios vigentes en el Distrito Federal (smddf), anualizados, para Vivienda de Interés Social (VIS) y 25 smddf,, anualizados, para Vivienda Popular. Este es un indicativo respecto a lo que el Instituto puede otorgar como crédito. El instituto, siguiendo la normatividad, tiene como objetivo –desde su creación, por decreto, en octubre de 1998–, atender a las familias de más escasos recursos económicos que por lo general no tienen acceso a otros sistemas de financiamiento, como Infonavit, Fovissste o la SHF. La población objetivo –en cuanto al techo de financiamiento que otorga el instituyo, establecido en la Ley de vivienda del Distrito Federal– son las familias que ganan 4.7 vsmd (veces salario mínimo diario), si éste es individual u 8 vsmd si es familiar.

Los desarrolladores privados han reducido el tamaño de las viviendas para incrementar las densidades de los conjuntos habitacionales de VIS y popular, hasta 650 viv/ha, para no incrementar el precio de venta de las viviendas. **¿El INVI ha seguido la misma estrategia?.**

No, tomando como base ésta población objetivo y estos rangos (de ingresos) que establece la normatividad, ¿qué ha hecho el Instituto?. Son dos factores clave en donde se aplican nuestros recursos, para otorgar los créditos: lo que tiene que ver con la adquisición del suelo y lo que tiene que ver con la edificación. Entonces, en el caso muy particular del DF el costo del suelo –como mucho se ha mencionado– efectivamente se ha elevado en las delegaciones centrales, y esto ha tenido un impacto considerable; en el segundo, la crisis a nivel mundial respecto al abastecimiento del acero, incremento los costos de la edificación. Cuando iniciamos al final del 2002, la administración anterior ya había adquirido una buena reserva territorial a través de la desincorporación o a través de la compra. Eso nos permitió en los dos primeros años avanzar de manera considerable y el techo de financiamiento que tiene el INVI daba perfectamente para llegar a la obra. Nunca hemos manejado ni un mínimo, ni un máximo de edificación porque –aquí la frase del Arq. Enrique Ortiz es maravillosa en el sentido de que los mínimos se vuelven máximos–. El objetivo es cubrir las necesidades básicas de habitabilidad de la gente.

No puedes establecer un rango ya qué ¿cuál es (el tamaño de) la vivienda ideal?, la de 40 m2, la de 60 m2 o la de 70 m2?, en particular para ese rango de la población. Es muy difícil cuando estamos hablando de un adulto mayor que vive solo, y que en realidad, sus necesidades son otras a las de una familia extensa de 10 miembros. No tenemos la capacidad para poder definir cual es la necesidad de cada familia.

El proyecto, es un promedio de acuerdo a la capacidad financiera de la familia pero también del propio instituto. Entonces, hemos intentado que la vivienda no mida menos de 50 m2. Con ésta elevación del costo del suelo y de la obra en si mismo, todavía hasta el 2003 alcanzaba el techo de financiamiento para financiar alrededor de 52 a 54 m2. Entonces, ¿qué hemos hecho?. No se ha inducido a construir vivienda de menor dimensión, lo que si esta pasando es que ésa diferencia es absorbida por los beneficiarios. La cantidad de m2 que pase de la cantidad del techo de financiamiento que otorga el INVI, la paga el beneficiario. En conclusión, no hemos optado por reducir el tamaño de las viviendas, siguen siendo las capacidades de la gente que esta en el desarrollo de los proyectos.

Tenemos varias líneas de financiamiento, en dos grandes programas: el de vivienda en conjunto y el de mejoramiento de vivienda. Dentro del programa (de vivienda) en conjunto están varias de éstas líneas de financiamiento: una es adquisición a terceros, otra es adquisición y rehabilitación de inmuebles catalogados, adquisición y rehabilitación de inmuebles no catalogados, y lo que es vivienda en conjunto.

También tenemos el programa de compra de cartera (hipotecaria vencida). En el tema (programa) de adquisición a terceros más bien depende de lo que la gente quiera adquirir. En general, los grandes programas del INVI son el de vivienda en conjunto y el de mejoramiento de vivienda.

¿Cómo funciona el INVI?, ¿sabemos que trabaja con grupos de gestión que se organizan y acuden al Instituto?, ¿cómo se organizan estos grupos?.

Son varias vías, la más común que ya es un proceso de muchos años de financiar en el país, es que, la organización social busca el predio lo propone al Instituto. Nosotros podemos ir (financiar) desde la adquisición del suelo y edificación, o el grupo adquiere el suelo. Nosotros no presentamos pleito para la adquisición (del suelo). También (la gestión de la vivienda) se puede hacer de manera individual, entonces viene la gente (al Instituto) y se registrar en lo que aquí llamamos bolsa de vivienda.

Hemos hecho un esfuerzo por, también, reglamentar este tipo de problemas. Entones ¿cómo se lleva a cabo?. Bueno el Instituto busca su reserva inmobiliaria ya sea a través de la compra directa con propietarios o bien a través del proceso de desincorporación de la reserva inmobiliaria del DF y entonces en función de la antigüedad de la solicitud, del ahorro de las familias, y de sus condiciones de vulnerabilidad, es que se incorporan a los créditos de manera individual y no de manera organizada. También trabajamos de ésta manera, donde en cada punto se van dando de manera más intensa una gama impresionante de matices en lo que podemos trabajar.

Por ahí vamos, ya casi le llegamos a los 130 mil créditos de vivienda. –Seguramente van a cumplir con la meta de 150 mil créditos, ¿esperan rebasarla?–. Estamos haciendo todo lo posible para lograrlo.

Cuando hablas de la estrategia, bueno, las estrategias han varias sido varias; por un lado la negociación con los propietarios de los terrenos es una tarea importante; el que sea la gente (los propios beneficiarios) la que busque y proponga los terrenos; promover el ahorro, no como requisito para el crédito, pero si como un elemento fundamental para la realización de obra con el Instituto.

¿Cuáles son los costos que intervienen en la vivienda que produce el INVI y porqué los gastos administrativos y logísticos, no impactan en el precio de la vivienda del INVI?.

Los costos son básicamente, el costo del suelo, estudios de proyecto que llamamos y la edificación. También tenemos muchos matices porque una parte muy importante del programa ha sido, sólo, la realización de inmuebles catalogados en alto riesgo, entonces, la rehabilitación tiene un costo bastante importante; ¿cómo se ha absorbido?. El INVI, ve la política de vivienda no como en otros espacios que se ve como una mercancía, como un producto, entonces el beneficiario es el cliente. AMLO la define como una política social y, como un derecho humano básico al cual el Estado tiene que asumir el papel y la responsabilidad (de proporcionar).

Efectivamente, los costos administrativos del Instituto no son cargados en el crédito, de entrada éstos ya son un subsidio. Tenemos, (además), un aserie de facilidades que no se pueden entender en el marco de esto que te mencionaba al principio, de que la vivienda no es un producto (una mercancía), es cubrir esta necesidad humana básica, en ese sentido, el Instituto no cobra intereses, no tiene un enganche; éste es otro nivel de subsidio. Por otra parte, la familia paga (mensualmente) el 15% de su ingreso familiar. Hay quienes tienen uno, uno y medio o dos salarios mínimos, con ese ingreso familiar pues en 100 años no van a pagar (el crédito), éste es otro subsidio adicional. Se hace una corrida a 30 años, si a los 30 años (la familia alcanza a) paga la mitad, se le cobra la mitad, es decir, se finiquita el

crédito con lo que alcance a pagar en los 30 años. Hay familias que de plano están en tal nivel de pobreza que manejamos dos conceptos: uno que es el de sujeto vitalicio para los adultos mayores, donde se les da la vivienda mientras vivan (estén vivos), lo único que tienen que pagar son los gastos de la vivienda: mantenimiento, agua, luz, etc., de manera tal que en el momento que el (sujeto) fallezca, esa vivienda es patrimonio del Instituto y se le asignará a otro adulto mayor, el otro es el de condonaciones parciales. Entonces, el nivel de subsidio que maneja el Instituto es muy, muy alto. Sabemos que una política así es muy difícil de sostener porque siempre cualquier recurso será insuficiente, pero es ésta lógica de la cual se parte, de otra manera la gente no podría acceder a una vivienda, o a un crédito. Es así como se ven los costos, en el INVI.

¿Por qué la vivienda de los privados es más cara que la vivienda pública que produce el INVI?.

Hubo un ejercicio hace algún tiempo donde en una misma calle y una misma tipología de vivienda de 52 m2, en la Miguel Hidalgo. En el mismo momento se hizo el arranque de obra y la adquisición de suelo. El costo de la vivienda del Instituto era de poco más de 200 mil pesos y, a media cuadra, un conjunto desarrollado por la iniciativa privada con crédito de Infonavit costaba más del doble, poco más de 400 mil pesos. Entonces ahí van cargados en los costos la ganancia de la empresa, los costos financieros y el aparato (equipo de administración), eso nos queda claro.

En el INVI, hablamos más que de los costos (de la vivienda), hablamos del subsidio que está dando a la gente, el Instituto. No es que la vivienda cueste más, la vivienda cuesta lo mismo, pero lo que se le carga al beneficiario (por parte de los privados) son otros gastos, que en el caso del INVI están subsidiados.

La estrategia del FIDERE es crear conciencia en la gente en el sentido de que su pago ayudará a que otras personas puedan contar con una vivienda. ¿están respondiendo los beneficiarios con sus pagos?, ¿Qué tan eficiente esta siendo la recuperación de los créditos?.

Si, no es tan eficiente como quisiéramos, tenemos una cartera vencida de alrededor del 30%. Esto responde a muchos factores: uno es que, proyectos ya muy antiguos, fueron promovidos por alguna organización social con una cultura de *no tengo que pagar nada,* además de que existe conflicto social al interior de los grupos y, mucha corrupción, definitivamente mucha corrupción. Digamos que no han promovido la individualización de los créditos porque tiene que ver con control de grupo, con manipuleo del grupo, con el clientelismo. Aunque a la gente le interese resolver jurídicamente, ya, la situación de su departamento, está bajo amenazas, y además del líder. Afortunadamente son los menos de los casos, ya llevamos 5 años y todavía nos falta uno que otro.

Otro (factor) es que sí hemos notado un impacto de la economía nacional, en el sentido de que gente que era muy oportuna en sus pagos, de repente esta retrasada.

Todavía no hemos tenido el tiempo (para evaluar la recuperación), porque en realidad esto es muy nuevito. Yo no podría hablar de una cartera vencida con créditos que prácticamente se acaban de otorgar y todavía no se terminan (de otorgar), pero ya tenemos señales de alerta en ese tema. Entonces, con relación a esto se han hecho varios programas, por ejemplo, el pago dos por uno, donde la gente paga tres mensualidades, en este momento, y le cuentan como seis; de igual manera, se condonan moratorios cuando se liquidan pagos atrasados. Nosotros no manejamos un interés comercial, pero, sí hay intereses moratorios si no se paga en forma. Para éstos casos acabamos de arrancar un programa en donde la gente firma un contrato y se compromete a regularizarse (en sus pagos) en el que se condona lo que no pago (mensualidades vencidas), claro que si se vuelve a retrasar ya no entra al programa. Ésta es otra forma más de subsidio. Entonces, creo que vamos bien, no del todo, pero hay instituciones como Infonavit o Fovissste que también tienen cartera vencida a pesar de ellas se cobran de manera directa.

Otro tema (factor) por el cual hay un retraso en los pagos es que, ante esta meta tan difícil, se construyo de acuerdo a toda la normatividad, pero ha sido difícil ir empatando tiempos ya en la obra en si misma, o sea que, hay proyectos en los que nos falta todavía la conexión de agua o de luz, que ya están en tramites y todo eso,

la gente ya vive ahí pero en condiciones muy improvisadas. Entonces, una salida (para no pagar) es que, dicen, *mientras no me resuelvan esto yo no pago.* Esto también tiene que ver, (con la cartera vencida), por eso estamos en un proceso de revisión.

La contratación de estos servicios, ¿debe correr por cuenta del beneficiario?.

Dentro del propio crédito hay lo que le llamamos gastos complementarios y, ahí están considerados, pero, a veces no es ni siquiera una cuestión financiera, sino estrictamente técnica. Tiene que ver con cuando va la compañía de luz, la distancia (de la conexión), si ya llenaste el formato rosa H-2460, o no lo llenaste, etc. y la gente aprovecha esa situación para retrasarse en sus pagos.

2. DEL TERRENO.

¿Cuáles son los factores que considera el INVI para decidir la colonia o predio en donde se construirán los conjuntos de viviendas?.

No parte de una definición dada a partir de una planeación territorial, es decisión en principio del Bando dos, en lo que tiene que ver con vivienda, preferentemente en las cuatro delegaciones centrales, (aunque) se amplió a Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco. Entonces, a nosotros nos dan el terreno (los beneficiarios) y vemos la factibilidad; que éste cumpla con todos los requisitos: *jurídicos,* la situación de irregularidad en la tenencia de la tierra es impresionante*; técnicos*, que sea viable para el desarrollo habitacional, y que el *costo del suelo* este en el margen que manejamos, a pesar de que la gente pueda pagar el costo por el excedente de suelo. Nos llegan propuestas (de costo de suelo) en dólares: mil dólares por m2. Éstos son los tres factores que determinan (los predios).

Hay varios predios, en las delegaciones centrales, donde por la normatividad urbana la densidad es muy baja, entonces se hacen éstos tres exámenes que te mencione: *jurídico, técnico y financiero (costo de suelo y edificación)* y, en función de

éstos se determina la situación del mismo, pero no es que estemos en la colonia Santa María u otra (nada más).

¿Cómo resuelve el INVI el acceso al suelo en las delegaciones del Bando dos?.

Una vía que no está suficientemente difundida es, ésta que te mencionaba, la de la desincorporación. Estamos en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda analizando los predios que son propiedad del Gobierno del Distrito Federal. Se busca la viabilidad, ahí si con un mayor margen de poder pensar en el conjunto de la zona, del impacto que va a tener el conjunto (habitacional) en la zona.

Otra vía es la adquisición (de suelo), en la que estamos invirtiendo mucho del presupuesto. Otra vía es la expropiación. Éstos dos instrumentos, que son la desincorporación y la expropiación, son fundamentales de este gobierno de la Ciudad para hacerse de reservas territoriales y ser congruente con la política de redensificación urbana.

Se dio paso a la expropiación a un importantísimo número de inmuebles que están en alto riesgo, que están irregulares técnicamente, intestados, abandonados de décadas. Ha sido (éste último) un instrumento que ha funcionado muy bien, llevamos cerca de 700 inmuebles expropiados y más de, que te puedo decir, más de 3 mil familias incorporadas al programa y una cantidad bárbara de solicitudes.

¿En el precio de la vivienda esta incorporado el costo del suelo?.

Cuando construye vivienda el INVI en los terrenos desincorporados el costo del suelo se le carga a la vivienda, lo debe pagar el beneficiario.

¿El costo del terreno es diferente al comercial, en éstos casos?.

Sí, exactamente, lo que se paga es el costo que arroja el avaluó comercial, en el caso de las expropiaciones. En el caso de la desincorporación, es diferente, es un contrato. Nunca un avalúo de un predio, ya sea de expropiación o desincorporación,

se carga en el crédito el mismo del mercado a pesar de que sea comercial. Sin embargo, se ha establecido que al propietario (del suelo) se le paga lo que resultó del avalúo comercial. Manejamos también el tema de costos social que es el 40% del costo real en el mercado, para la desincorporación.

¿Por qué en unas colonias se produce más vivienda que en otras?.

Esta pregunta se relaciona, tiene que ver con los tres factores que te comentaba, (jurídico, técnico y financiero), para decidir donde se construirán los conjuntos de vivienda.

No sé si te refieras al Bando dos donde si se puede construir o donde no se puede construir, porque también esto es algo que no se ha difundido mucho. El Bando dos es restrictivo, más no prohibitivo. Entonces si hemos construido en las delegaciones periféricas, pero bajo la idea de la sustitución de vivienda. ¿Cuál es el origen del Bando dos?; que ésta ciudad ya no puede seguir creciendo de manera expansiva en suelo de conservación. Se revierte y sale mucho más caro llevar servicios a la periferia que en las delegaciones centrales. Esa es la lógica, entonces cuando hay proyectos en delegaciones como Iztapalapa, Tláhuac, Álvaro Obregón, vamos en el esquema de sustitución de vivienda, básicamente, sino no se nos caen.

Entonces, ¿que se ha hecho ahí?. Muchos de éstos casos vienen de desincorporaciones añejas que por x o y conflicto no se resolvían. Logramos resolver ésta parte jurídica y ahora están ya en condiciones de iniciar la obra pero, insisto, bajo el esquema de sustitución de vivienda. No vamos a generar nueva vivienda que es lo que ha mucha gente le preocupa, sino que la gente ya esta ahí, ya tiene 20 o 30 años viviendo en ese campamento, unos menos, pero en promedio podemos hablar de 15 años, pues ya es tiempo de que vivan en mejores condiciones. Entonces, para nuevos proyectos que se ha hecho, pues, efectivamente el costo del suelo es más bajo, entonces, pequeños proyectos de no más de 40 viviendas donde la gente ahí no vivía, pero vive en la delegación, se conformo lo que se llama una mesa de trabajo donde participa la SEDUVI, el SACM y el INVI y se analiza cada solicitud, y bueno, si se cumple con el uso del suelo, en esa zona hay agua, no es un

gran proyecto se construye. Sin embargo, se han detenido varios proyectos pequeños de 20 o 30 viviendas.

Hay otros más grandes, por ejemplo, los que vamos ha hacer en Álvaro Obregón que es para reubicar a aquellas familias que fueron afectadas por la construcción de los puentes en el eje 5 poniente entonces ahí se va ha hacer un conjunto de más de 800 viviendas pero, básicamente, es la formación de la misma zona igual que lo que se hizo en el distribuidor vial de San Antonio. Entonces, estos megaproyectos han contribuido también a mejorar el nivel de vivienda a las familias que vivían en condiciones verdaderamente infrahumanas. Así hemos trabajado. En ese sentido, a la gente que se desalojó por la construcción de las obras de vialidad, se les benefició de alguna manera, porque se les reubico a mejores predios y se les construyeron mejores viviendas que en las vivían anteriormente, exactamente.

¿Porqué el precio del suelo se ha incrementado a más del doble en las cuatro delegaciones centrales?.

Pues, definitivamente, sí tuvo que ver esta medida del Bando dos, para que digo que no, definitivamente si y, de ahí los propietarios especularon. A mi me parece un extremo decir que el Bando dos genero la especulación cuando también tienes en contraparte, acuérdate en que momento de la historia de esta ciudad se había construido como se está construyendo ahora, y no hablo sólo del INVI, en general. Nunca había habido un nivel de edificación como lo hay ahora con todo y el costo del suelo y, con todo y Bando dos. Entonces, me parece una afirmación ambigua que habría que analizar a fondo porque los más acérrimos críticos de la política de AMLO, de qué te hablan, de una especulación inmobiliaria impresionante, que se elevó, se duplicó, se triplicó el costo del suelo. Entonces digo y, cuando no había Bando dos, ¿porqué no se construía?, ni siquiera construías un departamento en renta, no había, existía crisis económica. Yo creo que ésto se tendría que analizar mucho más a fondo y que inicie sólo por esta parte de la especulación.

¿Quién está haciendo más vivienda en la Ciudad Central, los desarrolladores privados o el INVI?.

Esto se tendría que ver en SEDUVI, para ver los permisos que se están otorgando y los que se han otorgado, pero, yo tengo la hipótesis de que están haciendo mucho más (vivienda) los privados. Entonces, de alguna manera, el encarecimiento del suelo también tiene que ver con los privados, debido a la fuerte competencia entre ellos mismos por el suelo en las delegaciones del Bando dos. Insisto, yo creo, que si pudiéramos hacer un análisis detallado de cómo estaba (el valor del suelo) en administraciones anteriores y como está ahora, dado que hemos tenido tanto trabajo no nos hemos dado tiempo de meternos en eso. Sí, por supuesto que hay una competencia y en esa competencia (también) entra el INVI.

Hay varios predios que nos los hemos estado peleando y por lo general nos los ganan los privados porque (ellos) pueden disponer del gasto en el momento, mientras que nosotros estamos (sujetos) a que si nos lo autorizan (el gasto) o no. (Nosotros), no podemos adquirir un suelo que no tenga uso habitacional y ellos sí lo pueden hacer y luego promueven el cambio de uso de suelo a habitacional, pero, aún así yo pienso que para el conjunto de la ciudad ha sido benéfico. Nosotros, hemos valorado que de haberse tenido el mismo ritmo de producción tanto por la iniciativa privada como por el sector público, hubiera sido caótico porque había muchos proyectos prácticamente en (las delegaciones) Iztapalapa o en Tláhuac donde simple y llanamente iba a ser prácticamente imposible llevar agua, o el costo de llevar el agua a esas delegaciones es elevadísimo; es otro factor muy importante.

Se hicieron grandes conjuntos en Iztapalapa en lo que es peñón viejo. En peñón viejo hay problemas porque no se sabían muchas cosas y (ahora sabemos que) hay grietas (en el suelo). No es que sea catastrófico, no tampoco, está resolviéndose lentamente. En una unidad que construyo Fonhapo en Tláhuac se tuvo que desalojar.

Aquí ya son otro tipo de factores. Sí, efectivamente, el costo del suelo allá es más barato no sólo ahora con Bando dos, sino desde antes, pero las condiciones de ese suelo no son optimas. Los propios grupos que pelean y pelean para que se les

pueda construir, aún que están absorbiendo los costos del suelo y en suelo que ellos adquirieron, pero varios de ésos predios tienen fallas geológicas. Entonces, para nosotros es otro elemento fundamental el tipo de suelo.

Si el día de mañana se derogara el Bando dos, estoy segura que no tendría un impacto, o sea que no podrían entrar realmente GEO, ni otro porque muchas obras las tuvieron que suspender y no por el Bando dos, sino que la resistencia y factibilidad del suelo no es factible para proyectos de vivienda.

2. DE LA PLANEACIÓN

¿Por qué ha tenido éxito el Bando dos?.

Por todo lo que te he dicho anteriormente. Sí, creo que el Bando dos ha tenido éxito, los propios inmobiliarios lo han reconocido públicamente. Creo que también es el momento de revisar. Fue como una medida hecha, a ver, alto, detengámonos todos aquí, la ciudad es un desastre que nos lleva a un desastre medioambiental, social. Entonces, todo mundo reaccionó: ¡¡pero como, no…!!.. Si te fijas yo no conozco una sola demanda que haya procedido en contra del Bando dos. El propio INVI ya había otorgado tres autorizaciones de suelo en proyectos en Iztapalapa y en Gustavo A. Madero y es suelo que tenemos ahora. Si te basas en la lógica de que tenemos tantos (muchos) solicitantes y ahí esta ese suelo desocupado…

El Bando dos lo que hizo fue obligar a la sociedad a revisarse a si misma, a ver su viabilidad urbana y medioambiental. Yo decía que el Bando dos no, (no era una buena medida urbana), pero no, (primero) hay que analizar dónde si se puede, pero no de una manera extensiva, no sobre suelo de conservación, no aquí. Pero después que he visto los resultados, creo que fue una medida muy drástica pero que al final de cuentas si ayudo a la redensificación.

Ahora el PGDUDF lo ha incorporado y los programas delegacionales hacen una evaluación mucho más critica de él. Entonces, esperemos que si más adelante se construye en Coyoacán ya vaya a ser en suelo que verdaderamente sea susceptible.

La producción de vivienda es la Ciudad Central representa apenas la tercera parte de la que se produce en las delegaciones que no son del Bando dos, principalmente en las del segundo contorno.

¿Por qué cree que se produce más vivienda en las delegaciones que están fuera del Bando dos?.

No, básicamente no. Bueno, no podríamos evaluarlo en función de lo histórico. Lo que se hizo antes de nosotros tiene toda una lógica contraria. Si revisas lo que ha hecho esta administración no corresponde a una tercera parte, no, por supuesto que no, en esta administración no. Estamos (construyendo vivienda) básicamente en las delegaciones centrales y en las delegaciones del primer contorno y el resto básicamente es sustitución de vivienda. Hay delegaciones donde no hemos entrado con el programa de vivienda en conjunto, o hemos hecho muy poco, como en la delegación Magdalena Contreras. Las únicas son Iztapalapa y Tláhuac y es sustitución de campamentos.

¿Cuando llegue a su vigencia el Bando dos, se ampliará a las delegaciones del primer contorno Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco?.

En los hechos ya se está haciendo. También ésto fue algo curioso hasta para nosotros mismos. El Bando dos nada más existe en las cuatro delegaciones, y lo que no esta prohibido esta permitido. Ahí el tema (problema) en éstas delegaciones es que tienen, en particular Iztacalco y Azcapotzalco, tienen un área de conservación patrimonial muy importante. ¿que tiene que ver ésto?, pues por todo lo que tiene que ver con las condiciones que marcan (las reglamentaciones) en edificios y sitios patrimoniales, además de un arraigo muy importante donde la gente se ha opuesto a nuevos proyectos; ésto sucede mucho en Iztacalco y en Azcapotzalco. En Iztacalco, además se agrega el tema que si tu revisas la situación de la delegación tiene muy pocos espacios abiertos y pocas zonas de equipamiento. La delegación nos pidió que cuidáramos ésto porque estábamos saturando de vivienda sin poder responder al crecimiento urbano desde un principio, por eso se contuvo.

En Gustavo A. Madero, el tema es que también hay problemas de abastecimiento de agua, en la parte alta del cerro del Chiquihuite y Coatepec. Entonces, éste es otro problema para la vivienda en conjunto, pero, sí creo y espero, que la siguiente administración tenga un sentido de responsabilidad de la ciudad en su conjunto y siga esta línea. Que le de continuidad al programa que ya se inició. Puede tener flexibilidad pero con hechos se demuestra.

¿Qué limitaciones existen, para el INVI, en la ciudad central que inhiben la construcción de vivienda de interés social y popular en edificaciones de más de 6 pisos?, aparte del Bando dos y la norma 26.

En más altura se requiere elevador, se requiere otro tipo de estructura, el mantenimiento mismo de los edificios…. No hemos planteado irnos a mayor altura por los problemas que se generan, aunque en algún momento estemos obligados ha hacerlo edificando, debido a una saturación, hasta el último milímetro del terreno.

Se va a eliminar la Norma 26, se va a sustituir por una norma específica prácticamente hecha en el Instituto de Vivienda, porque los privados abusaron de la Norma 26; curiosamente en las exenciones, que no solamente tienen que ver con exenciones de estacionamiento y altura sino todas la facilidades fiscales, reducciones, etc y, ¿que hicieron los privados?. Decían, aquí está la obra negra, esto es vivienda de interés social y popular, pero aparte acabados, aparte cajón… abusaron, por lo que ahora se requiere otra figura que garantice que efectivamente sea Vivienda de Interés Social y no disfrazada de otra cosa. Entonces las limitaciones para el INVI siempre van a ser en la vivienda en altura.

¿Por qué los vecinos de la Delegación Benito Juárez se oponen a la redensificación en sus colonias?.

Yo creo que son distintos factores a nivel sociológico y a nivel técnico. No sólo sucede en ésta delegación. Ya te decía, en Azcapotzalco tenemos una muy fuerte oposición vecinal, aunque se eliminó algo en algunas zonas. Es el tema sociológico,

que también se puede ver en la discusión de los programas delegacionales y que es una discusión muy vieja de entre lo público y lo privado. Entonces, (los vecinos dicen) yo vivo aquí y, sí se necesita una escuela, sí se necesita un hospital, pero, no enfrente de mi casa. Y eso sucede en todas las colonias.

Sí, algunos (vecinos) ven con buenos ojos que se hagan obras; dicen que sí se necesita el metro, pero, que a mi como ciudadano no me afecte y esto se ha notado mucho más en la clase media, media alta, es el temor a lo nuevo, el temor a que llegue gente que no es su gente, de su mismo nivel socioeconómico. En particular en Benito Juárez no tenemos mucho (proyectos de vivienda) porque el costo del suelo es mucho más elevado que en cualquier otra delegación y, por eso no ha tenido una presencia como quisiéramos el INVI.

Tuvimos una experiencia en la colonia Roma que verdaderamente asusta, porque eso te dice ¿en dónde estamos?, porque era un grupo indígena. El argumento del comité, de la Roma, era que era gente mugrosa, que tenia muchos hijos y que afeaba la colonia. Oiga, les decíamos, pero tienen muchos años viviendo aquí. Ha si pero estaban de manera provisional y que en cualquier momento se iban a ir, pero que ya nos los dejen aquí… decían los de la Roma. Entonces, no dabas crédito porque tiene que ver con racismo. Me estoy desviando de tu pregunta, pero yo si creo que tiene que ver con miedo a que nuevos actores entren en escena, y que si viene más gente entonces se van a incrementar los problemas, principalmente el problema de agua, el que también puede partir de un desconocimiento o un firme conocimiento del asunto. Problemas de agua y de la identidad del barrio, del grupo, de la colonia, que mucho sucede en Azcapotzalco, yo creo que es muy válido. Eso, digamos, es la parte más social que yo he podido ver. No hemos tenido posesión (de predios) en una misma calle porque, promovido por la gente de la misma colonia y, en esta defensa del barrio, de su espacio, es que dicen: ya hay mucha vivienda aquí y lo que necesitamos es un parque. Nos paso en Gustavo A. Madero y nos paso en Álvaro Obregón. Éste es el arreglo y no se mueve ya de ahí nos dicen. Ésto es una especie de juego que técnicamente es de ellos y no se va a mover de ahí. No permiten cambiar el uso al suelo. Esos son factores que influyen, claro que es bastante subjetivo lo que estoy diciendo.

¿Están rebasadas las capacidades de la Infraestructura y los servicios en la Ciudad Central?.

Ésto es técnico. Creo que hay zonas, por ejemplo en Venustiano Carranza donde si tenemos un problema de agua y drenaje. Pero de ninguna manera creo que sea más caro reforzar los sistemas que ya existen, que si se requiere en algunas zonas de la Ciudad Central en particular en Venustiano Carranza, a generar nueva infraestructura.

Hace poco, en el programa de regeneración del Centro Histórico, cambiaron toda la infraestructura de drenaje y de agua con una teoría que se tenía por parte de técnicos de que ya era de no se cuantos años, que estaba obsoleta y, resulto que no, que no era tan así. Bueno, la cambiaron, pero hubo zonas donde no la hubiéramos cambiado (no había necesidad de cambiarla) porque estaba bien. Fue más costoso abrir y cerrar. Las tuberías estaban muy bien. Pasó en varias calles del Centro Histórico. Entonces, sí será necesario reforzar la infraestructura pero, es preferible a que se tengan que generar nuevas infraestructuras, en la periferia.

Según los desarrolladores privados el problema más grave, en la Ciudad Central, es que hay saturación de vehículos y en el suministro de la energía eléctrica. ¿Usted que piensa al respecto?.

Para vehículos no. Se me paso comentarte, con la modificación a la Norma 26, para Vivienda de Interés Social, ya no va haber exención al 100% de cajones de estacionamiento, va a ser al 50% y para el resto de los tipos de vivienda se deben poner el 100% de los cajones. Porque, efectivamente, en lo que tiene que ver con vialidad si hay un problema fuerte, y es de lo que más se quejan los vecinos de la Benito Juárez, dicen, que están las calles llenas de vehículos y que no pueden circular ni entrar a sus casas, con sus automóviles. Pero también tiene la culpa el Bando dos.

3. GENERALES

Sabemos que la vivienda que produce el INVI da prioridad en el acceso a los más pobres, a las personas de la tercera edad y a los discapacitados. Sin embargo, hay muchas familias que se quedan por fuera del programa de vivienda, porque no es posible dotar de vivienda a toda ésta población. **¿Ha pensado el INVI en alguna alternativa para atender a esta población marginada que se queda por fuera?, ¿Cómo la vivienda en arrendamiento por ejemplo?.**

Estuvimos analizando lo que tiene que ver con arrendamiento, pero pensamos que en condiciones tan flexibles como las que maneja el INVI, si una familia debe pagar de mensualidad 500 pesos, y con ello adquiere su vivienda en propiedad, pues cuanto pudiéramos pensar que podría pagar de renta. Hicimos tantos ejercicios que llegamos a la conclusión de que lo que tendría que incrementarse es el presupuesto para poder hacer más viviendas.

Si se redujera el tamaño de la vivienda, sería posible hacer más viviendas y ampliar la cobertura, **¿qué piensa de ésta alternativa?.**

Sí, pero volvemos al mismo tema, hasta dónde cumple con las condiciones de habitabilidad una menor superficie. No creemos que pueda ser por ahí. –¿y la vivienda progresiva?–. Sí, son varias, bueno, en si mismo el programa de mejoramiento es para nosotros un programa que da para mucho. Son créditos menores, a menor plazo de pago, que se pueden reproducir a una escala mucho mayor. El tener la capacidad de generar proyectos que nos ayuden, necesariamente, sí, es un reto.

Existe un margen de intermediarismo de algunos, no todos, seudo-dirigentes en el sentido de que en muchos casos son muy pocas las organizaciones honestas que nos permiten llegar a la gente de menores recursos. Entre lo que les cobran de cuota, de agandalle y los gastos propios, no es cierto que estemos llegando a la gente de menores recursos, porque si lo ves en proporción, (los dirigentes) les cobran todo, les cobran por que queden en el padrón, les cobran por todo y, a veces hasta por la escritura, es decir, les quitan la escritura, secuestran la escritura y si no

les dan los 3 mil pesos no se las dan, que ésto también es ignorancia de la gente porque si tienes un conocido, tu puedes tramitar tu certificado. Pero son una serie de triquiñuelas, la gente más pobre ni siquiera accede a la puerta del INVI porque entonces –esto es el asunto– los coyotes, ya le están cobrando para entrar. Entonces, es muy poquita la gente que verdaderamente, de los que están en ese rango de verdadera pobreza y necesidad, son muy pocos, muy pocos (los beneficiados con un crédito del INVI).

Ahora, lo que estamos viendo es como transparentar ésta situación, que no se llegue al abuso de esta situación porque, además, los que estamos aquí pues venimos de historias, de organizaciones sociales de alguna u otra manera, entonces si se siente muy mal uno, de alguna manera sientes que estás renegando por todo lo que hiciste antes, pero dices, es que no era así cuando yo participaba, le chambiabas en tus tiempos libres, los fines de semana, en jornadas, jamás recibimos un peso, porque no era la idea… y de repente ves esta bola de gandallas –y te enojas mucho– que le cobran hasta la risa a los pobres. No estoy respondiendo a tu pregunta porque esto va más allá de lo que tu y yo podemos suponer, tiene que ver con cuestiones sociales, políticas que no se traducen en un proceso tradicional de edificación de vivienda, son muchos los factores que intervienen. Entonces, desde el principio nos planteamos, generar una reserva inmobiliaria que nos permita que sea el INVI el que conduzca todo el proceso.

El resultado de ésto fue San Pablo. Se compró el predio para bolsa de vivienda, el INVI asigno la empresa y encargo el proyecto. El problema fue para la asignación de las viviendas, a veces fueron sorteos, pero que hacemos cuando todos están en el mismo nivel de vulnerabilidad. Pues hicimos papelitos y los aventábamos, no teníamos más. Así un análisis científico, estadístico y metodológicamente, no lo teníamos. Cuando tienes algo (dos o más casos) que está exactamente en la misma situación, ¿qué puedes hacer?. El INVI ni siquiera tenía esa función . Ahí que fallo, no hay un sentido de identidad de grupo, entonces te están sacando los ojos (los dirigentes).

¿Esta ya ocupado al 100% San Pablo?.

Esta asignado al 100%, nos faltan unas gentes que les faltan documentos que están en proceso de trámite, pero no creo que pase mucho tiempo. Entonces, el reto de la siguiente administración, es pensar en resolver esto, pero yo creo que un 70% tiene que ver con la parte social, lo otro va saliendo.

La reserva territorial es otro tema que se tendría que estar revisando, ese si es un tema muy delicado y muy fuerte, de repente dices y ahora dónde (vamos a construir vivienda). Donde podríamos hacernos de reserva (territorial) hay una oposición (vecinal) muy fuerte, no nos dejan. En otros lugares está muy caro y a ver como nos va. No lo se. El tema del suelo y el tema social, de la participación social, exactamente, son de los principales retos que tenemos.

Muchas Gracias, le agradezco sus comentarios y su tiempo.

ENTREVISTA 2.

Entrevista realizada, en día jueves 03 de Noviembre de 2005, al **Arq. Pablo Benlliure Bilbao**, subdirector de Planeación Urbana de la empresa **Desarrolladora Metropolitana S.A. de CV. (DEMET S. A.).**

I. DE LA VIVIENDA.

¿Cómo define DEMET a la Vivienda de interés Social (VIS)?.

Nosotros la definimos, a la VIS, a partir de los créditos que dan las instituciones de gobierno, los organismos financiadores de la vivienda, sobre todo, y

tradicionalmente, el Infonavit. El Infonavit define la vivienda de interés social, bueno, el precio máximo de la vivienda que financia el Infonavit, de manera tradicional, en la Ciudad de México es de 350 smm, que vienen siendo 497,952 pesos, sin cajón de estacionamiento.

Estamos hablando de vivienda de 550 mil pesos, incluyendo el cajón de estacionamiento, o con el porcentaje del cajón. Debajo de 550 mil pesos es VIS y popular y arriba de 550 mil pesos hasta 2 millones, es la vivienda media (VM) y arriba de 2 millones, es la vivienda residencial (VR).

¿Por qué VIS mínima, y VIS máxima, cual es la diferencia?.

Lo que hacemos nosotros es, tanto en precio como en metraje, sobre el universo de la vivienda, sacamos la desviación estándar sobre la media del precio y nos da la VIS mínima y la VIS máxima, de alguna manera, en precio. 550 mil pesos es el límite, arriba de 550 mil pesos es vivienda media. El precio medio, de la VIS en el DF, anda en 460 mil pesos.

Nosotros lo que hacemos es; calculamos la desviación estándar de los precios, entonces tenemos el precio mínimo y el precio máximo, digamos en donde se están moviendo la mayoría de los desarrollos. Entonces, esto es VIS mínima y VIS máxima, tanto en precio como en metraje. Esto nos dice como se esta moviendo el producto, en que rango se vende el producto en la Ciudad de México.

¿Es proporcional, entonces, el precio mínimo con el metraje mínimo y el precio máximo con el metraje máximo?.

Hay una proporción, no se puede sacar el precio por metro cuadrado así directo, el precio por metro cuadrado se puede sacar en promedio, pero aquí no, porque aquí te da muy alto y aquí abajo y en realidad no es así (se refiere a la gráfica donde ubica el precio mínimo y el máximo, a partir de la desviación estándar del precio promedio).

¿Entre mas grande la vivienda es menor el precio por metro cuadrado?

No siempre, hay una correlación, que se puede explicar en una gráfica. Uno puede pensar que conforme más metros cuadrados disminuye el precio por m2, es decir, a más m2 más barato, pero no, hay un punto máximo que anda alrededor de los 100 m2. Sabes porque, y es muy sencillo, corresponde a dos factores: **localización;** porque obviamente en el precio por m2 estas incluyendo el precio del terreno y estas incluyendo **acabados**; eso incluye el precio por m2 de construcción; por los metros construidos.

Obviamente, los desarrolladores, cuando van a ubicar un producto en la ciudad (las viviendas), pues ya saben más o menos que precios tiene esa localización, y esa localización tiene una calidad del barrio, y tiene un precio del suelo; entonces ajustan su producto a eso. Es obvio que las viviendas de 100 m2 no se dan en los barrios como la del valle, la roma, la condesa, etc, porque el precio por m2 esta impactando en el precio final de venta de las viviendas, y aparte, le están incluyendo muchos más acabados que los que estarían incluyendo en las viviendas más baratas. Las más baratas (VIS baja) andan en 9,500 pesos por m2 y acá arriba (VIS alta) anda en 20,000 pesos por m2. Después, efectivamente empieza a disminuir. Ya cuando estás hablando de departamentos de 180 m2, ya no los vendes a 20 mil pesos el m2.

Lo que pasa en la realidad, corresponde a la lógica de la localización y de los acabados. Y si te vas a ciertas zonas, también es porque lo que estás buscando son mayores densidades.

¿Cuál es el tamaño promedio de las viviendas?, ¿construye DEMET VIS en la Ciudad Central?.

DEMET construye un poco arriba del mercado, ahora nos vamos a ajustar. El promedio del mercado es de 52 m2, pero DEMET, en este momento, lo que esta construye –no los nuevos proyectos- anda alrededor de 59 m2. En este momento no estamos construyendo vivienda en la Ciudad Central, bueno, todo no. Todos nuestros proyectos, los proyectos de DEMET, están en las cuatro delegaciones, en la

Ciudad Central, todos, menos tres proyectos, todos están en las cuatro delegaciones centrales.

¿Su mercado esta ahí, en las cuatro delegaciones?-.

Si, ahí en las delegaciones centrales, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. En la Benito Juárez, no, porque Benito Juárez es vivienda de interés medio (Vivienda Media) y nosotros no hacemos vivienda de interés medio. La estudiamos pero no la hacemos.

¿Cuáles son los costos que intervienen en la producción de vivienda?.

Vamos a dividirlos en dos: los costos duros y los costos blandos. Los *costos duros* son cuatro: Suelo; ingeniería y arquitectura, que incluye todo el proyecto arquitectónico, de ingeniería hidráulica, electricidad, estructural, etc.; permisos y licencias, y construcción. Estos son los cuatro costos duros. Y podemos hablar de los *costos blandos* que son: administración, costos corporativos de administración del proyecto; costos de venta; promoción, y financiamiento (costo financiero). Así se estructuran los costos de la vivienda.

¿Por qué les llamamos los costos duros?.

Porque prácticamente, todos los desarrolladores enfrentan éstos mismos costos. Los costos duros dependen de la habilidad para tener un proyecto más eficiente. Obviamente una mejor (mayor) densidad también te da un costo de terreno menor por vivienda. Pero digamos que son costos muy parecidos para cualquier desarrollador, y para el gobierno. De hecho, si tu analizas como vende la vivienda el INVI, los costos duros de ellos son los mismos que los de nosotros: el terreno, la ingeniería, los permisos y licencias –obviamente para ellos éstos están subsidiados–, la construcción, por el tabique pagan lo mismo, el acero, etc, etc.

En los costos blandos, es donde subsidia mucho más el INVI. Ahí es donde el gobierno puede apoyar realmente, donde el gobierno puede realmente, subsidiar. No hay mucho para donde hacerse. ¿El gobierno, dónde puede subsidiar?: en el costo del terreno, si logra una buena expropiación; en los permisos y licencias y en los costos blandos. Ahí es donde el gobierno puede subsidiar a la gente, no hay otro lugar. Si tu sabes cuales son los costos duros y los costos blandos de una vivienda, pues ya sabes hasta donde, realmente, el gobierno va a poder subsidiar una vivienda, no tiene vuelta de hoja, no tiene pierde. Las políticas del gobierno tampoco tiene mucho para donde hacerse.

¿Porque los gastos administrativos, y los logísticos, impactan en el precio de la vivienda?.

Los costos logísticos se dan cuando construyo. Pues si, obviamente, si yo construyo un conjunto habitacional de 3,000 viviendas en un terreno, necesito tener un aparato de supervisión (equipo de supervisores) y un aparato de control de ese conjunto. Pero si tengo 10 conjuntos de 300 viviendas repartidos en la ciudad, tengo que tener, si los medio agrupo, quizá no necesite 10 equipos, pero si tengo que tener más de tres aparatos de control y supervisión de la construcción, lógicamente, por eso son los costos logísticos. Obviamente, en cuanto a los materiales de construcción, no es lo mismo llevarlos a un solo lugar, y almacenarlos ahí, que llevarlos o distribuirlos en 10 lugares diferentes; éstos son costos logísticos. Y los costos de administración también te impactan, es decir, no es lo mismo tener un equipo de supervisión que tener cuatro equipos de supervisión, o 10 equipos de supervisión.

¿Por qué la vivienda de los privados es más cara que la vivienda pública (la del INVI)?.

El INVI subsidia, tiene algunos apartados de la construcción que subsidia, yo estoy de acuerdo en que lo haga, pero nosotros no lo podemos hacer, es más a mi no me conviene que DEMET subsidie administración porque no me paga (pagaría) –es broma– pero digamos que el costo de lo que cuesta el INVI anualmente, no se carga

al precio de la vivienda, es un gasto financiero que alguien lo paga, alguien lo tiene que pagar. La diferencia es muy sencilla, en el INVI no impactan en el precio de la vivienda, los gastos de administración. Cuanto cuesta el INVI al año, no impacta en el precio de la vivienda, y son costos de administración de los proyectos. ¿Esto también es parte del subsidio?. Claro que es una parte del subsidio.

Otro subsidio que es más discutible, es el dinero fiscal con el que el INVI financia, no tiene costo, o si tiene costo, depende como lo quieras ver. Hay algunas gentes que dicen que no tiene costo y otros que dicen que si tiene costo, porque cuesta captar ese dinero, entonces lo que al gobierno le cuesta captar ese dinero, ése es el costo del dinero. Nosotros conseguimos créditos puente con un IIE+3, en el INVI, ahí hay subsidio; y por ahí le vas sacando cosas, y de ahí sale la diferencia de precios. No hay magia pues y, además, el INVI tiene subsidio al 100% de permisos y licencias. Nosotros tenemos un subsidio, en permisos y licencias, del 30 al 35% para VIS o popular. Entonces, ahí también esta la diferencia. Con ellos, la negociación del terreno es diferente que la nuestra, tienen una ¿relación? mayor porque pueden expropiar; tienen a los grupos de (solicitantes de vivienda) gestión del suelo y la vivienda, y luego, el INVI no mete el costo de la tierra dentro del precio de la vivienda y nosotros si.

Por eso hay (existen) diferencias grandes entre los precios. Yo creo que se pueden hacer programas conjuntos (en colaboración entre el INVI y los privados). Con la experiencia de los desarrolladores, y los recursos del INVI y la administración pública, creo que es posible hacer vivienda más barata en la ciudad.

¿Funcionarían los privados, únicamente, como los constructores en el caso de un arreglo con el INVI?.

Si, como constructores y desarrolladores, también, porque armas el proyecto: consigues el terreno, haces el proyecto, sacas los permisos, construyes, y te pones de acuerdo con el INVI, (para todo lo demás). Se puede hacer un programa conjunto, yo creo que se puede hacer un programa conjunto, por ejemplo, si podemos pensar en el subsidio de la tierra, para vivir, el problema, de la ciudad central, es que cuesta

cara la tierra, entonces, hay que subsidiarla si queremos que la vivienda se pueda hacer más barata, porque el costo de la tierra esta impactando como en un 15% en el precio de la vivienda.

¿En cuales delegaciones se produjo mayor cantidad de vivienda en 2004 y lo que va de 2005?

En la ponencia viene el tamaño promedio y el precio de las viviendas . Están en una gráfica –la pregunta refiere a la cantidad de vivienda producida, en relación con la cantidad de créditos ejercidos en la ciudad central, por delegación–.

Por delegación no lo tengo. Es que nosotros no medimos la producción de vivienda, nosotros, lo que medimos es la oferta de vivienda, se parece a lo que se produce, pero no es igual.

La oferta de vivienda es la vivienda nueva que esta en venta, que de alguna manera se esta produciendo. A veces vamos acumulando lo que se va produciendo. Por ejemplo, con relación a la oferta, a veces en un conjunto habitacional empieza la venta antes de que se empiece a producir –están en preventa– y se termina de vender después de que se termino de producir (construir), por eso a veces la oferta es un poco más alta que la producción real de vivienda. También, nosotros registramos algo que se podría parecer a la producción de vivienda: son las ventas, es decir, cuantas viviendas se venden, que tampoco son las que se producen.

Nosotros registramos las ventas. Cuantas (viviendas) se venden al año, ese es un número quizá más preciso que cuantas se producen al año, porque da lo mismo que se produzcan si van a estar vacías.

¿Cuantas viviendas se venden al año, está en relación con los créditos ejercidos?.

Exactamente, que tampoco son exactamente igual porque, la vivienda, se vende como uno o dos meses antes de que se ejerza el crédito, o un poco más. Tu llegas a comprar y dices, yo quiero comprar esta casa o este departamento. Luego (después)

empieza la gestión del crédito . Tu aportas (das) el enganche y luego empieza la gestión del crédito. Normalmente, se desfasa hasta seis meses, entre la venta, entre que nosotros registramos una venta, y que se otorgue el crédito para que pueda realizarse la titulación, pueden pasar hasta seis meses.

La venta se realiza, efectivamente, cuando se concluye con la titulación. Entonces hay, oferta, producción, venta y titulación. Son cuatro apartados diferentes. *La oferta* es la vivienda que se esta ofreciendo, *la producción* es lo que se construye –es la base constante en el año que se construye, así lo mide el gobierno–, *las ventas*, éstas se registran al momento en que suscribimos (hacemos) un contrato privado de compra venta, y *las titulaciones,* son los créditos que se registran (ejercen) en el Infonavit.

Hay mucho desfase entre todos estos datos (trámites). En este sentido, ¿pudiéramos pensar que hubiera (existe) una sobre oferta de vivienda?, es decir, hay muchas viviendas que están producidas y no están vendidas. Si, claro. ¿Cuando podríamos llamar (decir) que hay sobre oferta?. Hay sobre oferta, cuando te tardas más en vender de lo que calculas, porque hay más (muchas viviendas). Finalmente se venden (todas las viviendas), finalmente se acaban vendiendo las casas (viviendas en departamento), pero si hiciste tu programa de ventas en 14 meses y vendes en dos años, te hechas un chorro de dinero del financiamiento, porque realmente realizas la operación cuando el Infonavit te titula y te da el dinero, mientras (tanto), pues, estás pagando los intereses del crédito puente.

¿Este costo también se va a la vivienda?.

Si, se va a la vivienda o se va a las perdidas de la empresa. Porque tampoco el precio de la vivienda lo puedes estirar hasta el infinito, hay un límite, porque entonces la gente deja de comprar. La gente dice que lo que vendes no vale eso, hay un límite, el precio (de la vivienda) no se puede estirar al infinito, como ningún precio en el mercado se puede estirar al infinito, nadie es monopolio, solamente que fuera monopólico entonces es distinto, como la vivienda es una necesidad de la vida, sin importar el precio, la gente te tendría que comprar a fuerzas, pero como hay

competencia en los precios (de la vivienda), si el del lado es más eficiente y vende más barato, entonces le van a comprar a él. Entonces, hay un límite en el precio (de la vivienda). No todo, no todos los costos se los puedes poner al precio (de la vivienda), por eso las empresas pierden o ganan. A lo mejor uno piensa que los desarrolladores todo se lo ponen al precio –y nunca pierden–. Si, se lo puedes poner, pero hay un límite, y a partir de ese límite lo que le pongas, va contra las utilidades.

Donde se ofertó mas vivienda, no lo tengo por delegación, pero la delegación que más viviendas ofertó fue la Miguel Hidalgo, después la Benito Juárez, después la Cuauhtémoc y después la Venustiano Carranza. Si consideras el programa especial FOVISSSTE, hicieron un programa FOVISSSTE-GDF, entonces, la cuarta delegación sería la Gustavo A. Madero en lugar de la Venustiano Carranza. Lo que pasa es que ese programa nosotros no lo tomamos en cuenta porque no es mercado abierto, tampoco consideramos la vivienda del INVI en la oferta, porque no es oferta (abierta) de vivienda. La vivienda que nosotros estamos considerando es la de los conjuntos, la de la competencia, y como ése es un programa comprometido, pues, no es oferta, no esta considerado. Entonces, en la (vivienda) del FOVISSSTE, los créditos FOVISSSTE para los trabajadores del Gobierno del Distrito Federal, pues no, ahí no hay mercado abierto, porque para obtener el crédito primero se tiene que ser trabajador del Distrito Federal. Entonces no es un mercado abierto.

¿Cuál fue el tamaño y precio promedio de estas viviendas?.

Éstos datos están en una gráfica de la ponencia, que contiene los precios promedio y tamaños promedio de las viviendas. Esos precios promedio incluyen la parte proporcional del cajón de estacionamiento.

¿Por qué hay tanta diferencia en los precios de venta de los departamentos en el centro?.

Básicamente, por el precio del suelo y los costos de construcción. Cuando construyes, se observa fácilmente. Mira, si comparas la cimentación de un

departamento, construido en el Distrito Federal, con la cimentación de una casa construida en la periferia, es muchísima la diferencia. Una casa construida en la periferia, la cimientas con una losa de cimentación. En cambio aquí, (en la Ciudad central), tienes que meter abajo una caja, un cajón de cimentación y (ahí) metes el estacionamiento, pero un cajón de cimentación te sale mucho más caro, que la losa de cimentación.

Por otra parte, esta el costo del suelo, el que obviamente, el precio es mucho mayor en el Distrito Federal. Mientras que en la periferia puedes comprar a 80 pesos el m2, sin urbanizar, y ya con la urbanización andará en los 150 pesos el m2. Mientras que en el Distrito Federal te cuesta, barato, 4,000 pesos el m2. Por otro lado, en el Distrito Federal como estás construyendo edificios, precisamente, nada más puedes titularlo cuando ya lo hallas terminado. Sí, se tiene que terminar el edificio o los edificios, es decir, construir el edifico uno y el dos y el c para poderlos titular. No se puede construir el (edificio) uno y titularlo; mientras que en las casas, en la periferia, todas son independientes. Claro, en la periferia, puedes hacer un paquete de 10 casas y venderlo y titularlo y hacer otro paquete de 10 casas y titularlo y venderlo. Por eso no es un casualidad que muchos desarrolladores prefieren este sistema, porque aunque los desarrollos se tarden más en venderse, la revolvencia es más rápida. En el centro, necesariamente se tiene que terminar el edifico para titularlo, no para venderlo pero si para titularlo. Si, a fuerza. No te permiten, no hay ninguna institución de crédito que te permita titularlo (el edificio) si no lo pueden habitar.

¿Se empieza ha habitar el edificio hasta que están totalmente terminados los seis niveles?.

Te permiten titularlo al 95%, es decir, que le falten tres detalles, en ultima instancia eso ya no es nada.

¿Por qué hay tanta diferencia en los precios de venta de los departamentos en el centro?.

Pues básicamente por eso: el costo de la cimentación y el costo de la estructura, son mayores con mucho en un edificio de seis pisos que en una casa de un piso, es decir, de los costos duros, si lo manejamos por los costos duros, el terreno en la periferia es mucho más barato; permisos, licencias e ingenierías, por ahí se dan; el costo de construcción es mucho más barato en la periferia. Ahí están las diferencias. Y luego, la revolvencia de la titulación.

Los costos financieros y el resto de los costos son los mismos. Puedes hacer una tabla comparativa con esta estructura de costos, es una estructura de costos muy sencilla, con esa estructura de costos puedes comparar viviendas privadas, viviendas publicas, viviendas en la periferia y viviendas en el centro. Éstos son los rubros y éstos los costos básicos.

¿Compensa una mayor densidad a disminuir el precio de la vivienda?.

No mira, éstos costos duros, para poderlos comparar, lo más interesante es compararlos por vivienda. ¿Cuanto te cuesta la tierra por vivienda en la periferia?. Te cuesta, ya caro, 30 mil pesos por vivienda; cuanto te cuesta, el costo por vivienda poniéndole ya la alta densidad, en el centro de la ciudad, en las cuatro delegaciones: 80 mil pesos por vivienda. Estamos hablando de (una diferencia de) 50 mil pesos de entrada, para empezar. Nada más en el componente del suelo ya están 50 o 60 mil pesos de diferencia o hasta más, con eso ya no puede ser vivienda de interés social, eso es lo complicado. Si el suelo te costo 80 mil pesos, los permisos y licencias, subsidiados, te cuestan entre 20 y 25 mil pesos por vivienda; el proyecto no te cuesta tanto, el proyecto te cuesta entre 5 y 6 mil pesos por vivienda.

En ésos tres costos, que no te los quitas, ya estas hablando de 100 mil pesos del costo de la vivienda. ¿Con cuánto (dinero) quieres construir?. En el Distrito Federal, barato, puro costo directo, estamos hablando de 3,800 a 4,200 pesos por m2, barato, costo directo de obra, únicamente. Entonces, pues ya, ponle los metros cuadrados que quieras y tienes los costos duros de tu proyecto, de tu vivienda. Por

ejemplo, para construir 40 m2, mínimos y vulgares 40 m2, tienes: 4,000 x 40, son 160 mil pesos, más los 100 mil pesos que ya traíamos, estamos hablando de 260 mil pesos de costos directos, costos duros, y estamos hablando de un vil y vulgar departamento de 40 m2, y quítale los indivisos.

II. DEL TERRENO.

¿Cómo resuelven los privados el acceso al suelo en las delegaciones del Bando dos?.

Hay varios caminos. Uno es ir a la ciudad y buscar terrenos en venta, o buscar buenos terrenos y ver que se vendan, o a través de los corredores de bienes raíces, de los 10 o 12 grandes corredores de bienes raíces que hay (en la ciudad). No, no en el mercado abierto, sino a través de los corredores de bienes raíces, (ellos) vienen aquí y te ofrecen una lista de 30 o 40 terrenos mensuales más o menos, ellos se ocupan de eso. Digamos que hay una especialidad que es correr bienes raíces, entonces te ofrecen la tierra. Hay tierra que tu puedes comprar directamente, son dos caminos: o compras la tierra directamente o a través de los corredores, en cualquier lugar.

En el Bando dos no hay ejidos y esas cosas, entonces tiene que ser así. Hay mucha competencia por la compra de los terrenos en el Bando dos, y eso ha elevado los precios. En parte, la causa de la elevación de los precios del suelo, ha sido la competencia por la tierra. Obviamente, hay más demanda que tierra.

¿Esto es uno de los efectos del Bando dos?.

Es lógico que si. Tu dices, en lugar de poder construir en todo este terreno (Distrito Federal completo), me limitan a éste (la Ciudad Central) y dentro de éste hay una zonas en donde realmente, realmente puedo construir, entonces, pues, son muy poquitos los terrenos y todo mundo, todos los desarrollos andan sobre esos terrenos.

Mira, nosotros nos hemos encontrado terrenos con tres o cuatro tiradores sobre ese terreno. Son tres o cuatro desarrolladores que estamos tratando de comprar ese

mismo terreno y nos lo encarecemos unos a los otros por que estamos pujando por el terreno de alguna manera. No se, 200, 300, hasta, 400 pesos por m2 se ha elevado el precio por la pugna por los terrenos –obviamente al dueño del terreno esto le conviene- si, claro que le conviene, porque, además, los dueños no están sueltos, así, todos repartidos. Los dueños, están conectados con los corredores de bienes raíces, y los corredores de bienes raíces forman una especie de frente expendedor, de sindicato, que vende el suelo a los desarrolladores que compran de manera independiente. Eso es lo que esta pasando con el suelo en el Bando dos. Ahora que se abra, pues ya se va a liberar eso, pero en realidad la oferta de tierra es una oferta sindicada. Como son pocos los corredores, debe haber unos 10 o 15 corredores de bienes raíces, ellos son los que casi fijan los precios, y de ahí ellos son los que tienen contacto con los propietarios. Mientras que los desarrolladores, que debemos haber en el Distrito Federal –no se– unos 400 desarrolladores, están peleándose por los terrenos. Entonces, imagínate, ése es el mercado, así esta el mercado del suelo, es decir, hay una gran, gran competencia, por unos cuantos predios, y se elevan los precios naturalmente.

¿Por qué en unas colonias se produce más vivienda que en otras?

Hay dos factores básicamente: uno, porque encuentras precios del suelo un poco más baratos, y sobre todo por la reglamentación urbana, la capacidad de construcción. En donde encuentras terrenos que tienen mayor densidad, son más atractivos; y hay colonias mejores que otras. Es una relación calidad de la colonia-precio del suelo-reglamentación urbana, son tres factores. Donde los tres factores son óptimos ahí se esta construyendo mayor (cantidad de) vivienda, ¿independientemente en dónde este la demanda?. Si claro, porque la localización en el Bando dos es muy parecida casi toda.

III. DE LA PLANEACIÓN.

¿Por qué ha tenido éxito el Bando dos?, ¿y la norma 26?

Porque lo que buscaba, lo logró. Buscaba que los desarrollos se dieran en el Bando dos (delegaciones de la Ciudad Central), y lo logró. Ese es el éxito del Bando dos. (Hoy) casi toda la vivienda que se produce en el Distrito Federal se está produciendo en las cuatro delegaciones centrales o vendiendo u ofertando.

¿Esto se ha dado a partir del 2002, prácticamente, que la vivienda ya se fue a la Ciudad Central?.

Realmente, sí, realmente en lo que los desarrolladores aprendieron a construir en el centro se tardaron dos años, y luego, *el boom*, se pusieron a construir en el centro. La reforma a la reglamentación, que ahora da más facilidades a la construcción de VIS y popular, ¿ayudó?.

La reglamentación ya existía, la reglamentación existe desde 1997, la norma 26 existe desde 1997, y de hecho, ya algunas de las colonias de norma 26 eran las colonias que estaban recibiendo mayor producción de vivienda, lógicamente, porque la norma 26 te permite mayor densidad y eso te permite abaratar el suelo, y exenta de cajones de estacionamiento, que luego el mercado solito, los desarrolladores solitos, empezaron a poner cajones de estacionamiento porque la gente no compraba sin cajón, entonces solitos empezaron a ponerlo y ahora más o menos, (en todos los conjuntos se ponen) el 60% de los cajones de estacionamiento. El mercado te los pide, no hace falta que… te digan que le pongas o que no le pongas. Aunque la norma 26 te diga no le pongas, tu le tienes que poner. Es un ingrediente para vender. Es como si tu vendes coches y no te exigen que le pongas llantas, esta claro que se las tienes que poner (para que puedas vender).

¿Qué limitaciones existen en la ciudad central que inhiben la construcción de vivienda de interés social en edificaciones de más de 6 pisos?, aparte del Bando dos y la norma 26.

El problema es que arriba de seis pisos se incrementan los costos, básicamente, por tres factores: *cimentación, elevador y estructura*. Son los tres costos que te impactan. Entonces son como escalones de eficiencia, es decir, seis niveles es súper eficiente. Si le pones cinco, casi tienes que poner la misma estructura que para seis y la misma cimentación, entonces, te esta costando más el edificio por ves vivienda porque la cimentación es casi la misma. Ya si te vas a siete, entonces el costo de la cimentación brinca a otro escalón y tienes que irte hasta los nueve pisos para que se empiece a volver a equilibrar. Son una especie de escalones.

Otro nivel de eficiencia anda en los tres (niveles); luego cuatro y cinco son muy ineficientes, porque los costos de cimentación y estructura son muy parecidos a los de seis. Como aquí nos interesa el costo por vivienda, (la altura) esta impactando más, eso es lo que esta sucediendo. Entonces seis (niveles) es un número que ajusta con el tipo de cimentación, los cubos de luz y una serie de elementos que impactan a los edificios (y las viviendas).

¿Por qué los vecinos de la Delegación Benito Juárez se oponen a la redensificación, en sus colonias?.

Aquí, no te puedo dar una respuesta precisa, porque yo no soy vecino. Mi respuesta es lo que yo creo, no se si sea cierto, es muy diferente. Todo lo demás tengo datos para sustentarlo.

Yo pienso que cambia, cambia dependiendo de la colonia. La (colonia) Álamos tiene norma 26, entonces era una colonia donde estuvieron metiendo VIS en seis niveles. Entonces, los vecinos pensaban, sentían, que se deprecian sus propiedades. Luego, por otro lado, la redensificación,. Aunque se ha ido más gente que la que esta llegando, es la verdad –¿sigue perdiendo población?-. La redensificación es muy impactante porque donde había una casa o un terreno con cuatro casas, pues ahora hay un edificio con 20 o 30 departamentos, aunque en la manzana solamente

construyéramos (un edificio). Si hiciéramos un ejercicio y tuviéramos una manzana con 20 lotes y se hubiera perdido –esas eran familias de 5 miembros–, 5 x 20 lotes, hubiera habido 20 lotes y tres casas (por lote); estamos hablando de 60 familias, 60 viviendas por poner un ejercicio, había, entonces, 300 habitantes ahí. Ponle que de esos (los 5 miembros) quedaron únicamente dos habitantes, los dos papás, quedan 120 habitantes. Tu demueles un casa en donde se van tres gentes y metes un edificio con 20 departamentos, ahora las familias son más chicas, son familias de cuatro, entran 80 personas, quedaban 120 y entraron 80 es decir, ahora tienes 200 habitantes, solamente, contra los 300 que había antes, nomás que la diferencia es que estos 80 están en un lote y antes estaban repartidos en todos los lotes. Entonces, el impacto es muy grande. Para mi es un impacto de percepción de la gente, porque no se construye más, es decir, cuando mucho habrá dos desarrollos en una sola manzana. No es tan rápida la renovación, pero la gente ve uno (edificio) en esa manzana y luego otro y en la siguiente otro y cinco cuadras cinco desarrollos y dice huuy esto está creciendo muchísimo. Pero en realidad si haces las cuentas reales de la población, todavía hay menos población que la que había antes, lo que pasa es que en lugar de estar repartida en toda la manzana, esta concentrada, se concentra en un sólo lote y dices óyeme c… que barbaridad, la densidad y no se que. Creo que es un fenómeno de percepción de la gente, y luego, obviamente, lo que aquí sucede es que el numero de vehículos era muy diferente a los vehículos que hay aquí (hoy).

El impacto es en vehículos, en coches, y en energía eléctrica (consumo de electricidad). En eso si el impacto sigue siendo muy superior, no es proporcional. En agua no porque la gente sigue consumiendo en mismo tipo de agua (cantidad), aunque es más gente. Pero en vehículos, si, hay muchos más vehículos en la colonia (ahora) y el consumo de energía eléctrica es mucho mayor. Porque hoy en día una familia de cuatro miembros consume tres veces (más energía eléctrica de) lo que una familia de cinco o seis (miembros) consumía hace 30 años. Ahora, una familia de seis miembros de hace 30 o 35 años, algunas tenían coche, algunas –los súper ricos– tenían dos coches. Hoy en día una familia media tiene dos coches por lo

menos; y (antes) no había televisión y nada más había el refrigerador, por lo que el consumo de electricidad era mínimo.

¿Están rebasadas las capacidades de la Infraestructura y los servicios en la Ciudad Central?.

yo creo que si están rebasadas las capacidades de la infraestructura, para mi, en vialidad, transporte y energía eléctrica, para concluir, precisamente. No están rebasadas,,están en el límite. Lo que sucede es que es un problema de concentración del esfuerzo, es decir, si tu tienes una fuerza de 30 ton repartida en un área de 100x100 metros, (es diferente) a que si estas mismas 30 ton las tuvieras concentrada en cuadritos (más pequeñitos). Eso es lo que esta pasando. Para el agua representa puntos de conflicto, puntos de mayor demanda; para la vialidad también; para la energía eléctrica también. Eso es lo que esta pasando. Porque la redensificación no es homogénea, sino es puntual, se da en unos puntos y es ahí donde se esta concentrando la carga de la infraestructura. Hay que medirlo. Yo no soy ingeniero, pero eso que sucede es lo que esta pasando. Entonces, en algunos puntos ya esta rebasada y en algunos otros todavía falta.

¿No es homogénea la redensificación?.

Exactamente, no es homogéneo la saturación de la infraestructura. Una colonia que tenía puras casitas y que ahora de repente le aparece un edificio y otro edificio y otro edifico, los cuales son puntos de concentración de demanda de servicios y puntos de conflicto y demás. Pero es, yo creo que, impensable demoler las casitas y reponer todas las casitas con edificios aunque pequeños, que eso es un poco lo que creen las autoridades que pueden hacer, pero no, no es factible, porque ahí va haber problemas de costo de suelo y construcción, etc.

Porque puede haber otra opción, es decir, bueno, la renovación y el reciclamiento urbano, ¿como debiera darse si estos puntos están creando conflicto?, es decir, a la hora de meter seis niveles, porque de hecho están creando conflicto.

Todos los nuevos planes (delegacionales de desarrollo urbano) vienen con menos niveles porque la gente quiere que no sean tan altos. (Entonces) hay que encontrar otra vez un nivel de eficiencia adecuado (de altura de los edificios) para que se vuelva a dar la combinación de precio-calidad-normatividad, estos tres factores que son: el precio del suelo, calidad de la colonia y normatividad. Que se conjuguen para que se haga el desarrollo urbano, que se haga el desarrollo inmobiliario. En la Benito Juárez, en el programa de desarrollo delegacional se especifican edificios de no más de 4 niveles. Creo que tienen sus razones.

Capítulo I.

TEORÍAS, CONCEPTOS Y DEFINICIONES
DE LA
PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA.

1.1. El problema de la vivienda[1]

El problema de la vivienda, en general, no es propio de América Latina, ni tuvo su génesis con los albores del siglo XX, sino que es un problema que se genero en Europa, a raíz de la revolución industrial, en el momento en que las ciudades reciben una gran cantidad de obreros, y las viviendas obreras son destruidas en masa debido a las deplorables condiciones de higiene, insalubridad y seguridad que privaba en ellas. De aquí surgió la penuria de la vivienda para el obrero y fue esta aguda penuria de la vivienda, éste síntoma de la revolución industrial que se desarrolló en Europa durante la segunda mitad del siglo XIX, lo que en aquel tiempo "llenó los periódicos de discusiones sobre el problema de la vivienda".

En el fondo, la solución al "problema de la vivienda" que la burguesía de aquellos tiempos ofrecía era que *"el obrero fuera propietario de su vivienda"*, lo cual siempre se vio como una utopía porque su realización implicaba la transformación de los pequeños propietarios rurales de casas en obreros industriales a domicilio; resultaba ser la extensión de la revolución industrial al campo y, con ella, la transformación de la clase más estable, más conservadora de la población en un vivero revolucionario; y como culminación de todo esto, la expropiación de los campesinos dedicados a la industria a domicilio por la máquina, lo que les empujaría forzosamente a la insurrección.

Un autor anónimo de la época –A. Mülberger, de Wurtemberg– estimó la ocasión favorable para aprovechar esta cuestión e ilustrar a los obreros alemanes sobre los efectos de la panacea social de Proudhon: el deseo, impulsado por los socialistas de cátedra y por filántropos de todas las clases, de transformar a los obreros en propietarios de sus viviendas.

En su momento, Federico Engels, contestó a estos socialistas burgueses con una serie de artículos que se contraponían a sus ideas reformistas. La primera parte se titula: "Cómo resuelve Proudhon el problema de la vivienda". Poco después,

[1] Tomado del trabajo de F. Engels "Contribución al problema de la vivienda" que en 1887 dirigió contra los social reformadores pequeño burgueses y burgueses, que querían velar las llagas de la sociedad burguesa. Al criticar los proyectos Proudhonistas de solución del problema de la vivienda, Engels muestra la imposibilidad de resolverlo bajo el sistema del capitalismo.

escribió la segunda parte basándose en un libro del Sr. Emil Sax[2], donde examinó la concepción burguesa filantrópica de la cuestión, titulada: "Cómo resuelve la burguesía el problema de la vivienda".

1.1.1. Como resuelve Proudhon[3] el problema de la vivienda.

En palabras de Federico Engels, la llamada penuria de la vivienda, en su tiempo, no consistía en que la clase obrera en general viviera en malas viviendas, sobrepobladas e insalubres. Tampoco la penuria de la vivienda era particular del momento presente; ni siquiera era una de las miserias propias del proletariado moderno a diferencia de todas las clases oprimidas del pasado; por el contrario, había afectado, hasta entonces, de una manera casi igual a todas las clases oprimidas de todos los tiempos. Y para acabar con *esta* penuria de la vivienda, los socialistas reformadores pensaban que no había más que un medio: terminar con la explotación y la opresión de las clases trabajadoras –compuestas principalmente por obreros– por la clase dominante.

El crecimiento extensivo de las “grandes ciudades modernas” europeas de finales del siglo XIX, dió a los terrenos, sobre todo en los barrios centrales, un valor por lo general muy elevado. Sin embargo, los edificios que estaban construidos sobre estos terrenos disminuían el valor de los mismos porque ya no correspondían a las nuevas condiciones de la ciudad, y fueron demolidos para reemplazarlos por nuevos edificios. Esto ocurrió, en primer lugar, con las viviendas obreras situadas en el centro de las ciudades, dado que los alquileres, no podían pasar de cierto cantidad máxima. Por eso fueron derribadas y en su lugar se construyeron tiendas, almacenes o edificios públicos. Como resultado los obreros fueron desplazados del centro a la periferia,por lo que las viviendas obreras y, en general, las viviendas pequeñas, fueron cada vez más escasas y más caras llegando en muchos casos a ser

[2] E. Sax. "Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen un ihre Reform" («Las condiciones de vivienda de las clases trabajadoras y su reforma»). Wien, 1869.- 315, 345.

[3] Los seis artículos de A. Mülberger bajo el título "Die Wohnungsfrage" (“El problema de la vivienda”) fueron publicados sin firma en el periódico "Volksstaat" el 3, 7, 10, 14 y 21 de febrero y el 6 de marzo de 1872; posteriormente, estos artículos fueron publicados en folleto aparte titulado "Die Wohnungsfrage. Eine sociale Skizze. Separat-Abdruck aus dem Volkssttat» (“El problema de la vivienda. Ensayo social. Publicación del Volksstaat”). Leipzig, 1872.- 315, 324, 378, 388.

imposible hallar una casa de ese tipo, pues en tales condiciones, la industria de la construcción encuentra en la edificación de casas de alquiler elevado un campo de especulación infinitamente más favorable y solamente por excepción construye casas para obreros. Por ésta razón, la penuria de la vivienda afecta a los obreros mucho más que a las clases acomodadas. (F. Engels, 1887).

Según Engels, es absolutamente falsa la aseveración de que *"el inquilino es para el propietario lo que el asalariado es para el capitalista"*. En la cuestión de la vivienda se tienen dos partes que se contraponen la una a la otra: el inquilino y el arrendador o propietario. El primero compra al segundo el disfrute temporal de una vivienda. Se trata de una sencilla venta de mercancía y no de una transacción entre un proletario y un burgués, entre un obrero y un capitalista. En el primer caso nos encontramos, frente a un intercambio absolutamente normal de mercancías entre dos ciudadanos. Y este intercambio se efectúa según las leyes económicas que regulan la venta de las mercancías en general, y en particular, la venta de la mercancía "propiedad del suelo".

De aquí, Engels deduce que el precio del alquiler se compone: 1) en parte, de la renta del suelo; 2) en parte, del interés del capital de construcción, comprendido el beneficio para el contratista de la obra; 3) en parte, de gastos de reparaciones y seguros; 4) en parte, de la amortización por anualidades del capital de construcción, comprendido el beneficio, proporcionalmente al deterioro de la casa.

A la idea socialista de que cada obrero sea propietario de su vivienda, con el fin de que no siga estando *por debajo de los salvajes* –el troglodita tenía su caverna, el australiano su cabaña de adobe, el indio tiene su propio hogar; el proletario está prácticamente en el aire, etc.– se contrapone la afirmación por el hecho, por demás real, de que una casa pueda proporcionar, en forma de alquileres, dos, tres, cinco o diez veces su costo inicial, reposa sobre un "título jurídico" y que éste se encuentra en contradicción con la "justicia eterna". Ante esto, la solución que se presenta es simple: *"abolir el título jurídico y declarar en nombre de la justicia eterna que el alquiler constituye una amortización del precio de la propia vivienda"*. Y esto es lo que ocurriría. La eliminación de la vivienda de alquiler se proclamaba como una

necesidad en el sentido de que cada arrendatario debía convertirse en propietario de la vivienda que habitara. *"La eliminación de la vivienda de alquiler era así una de las aspiraciones más fecundas y más elevadas de cuantas habían surgido en el seno de la idea revolucionaria y debía transformarse en la primerísima reivindicación de la democracia social"*. Entonces, posterior a la eliminación del alquiler, resultaría evidente que el mismo propietario sería el primero en querer vender, pues, de lo contrario, su casa no tendría ninguna utilización y el capital que hubiera invertido en ella quedaría simplemente improductivo. Pero entonces, ¿por qué habría que comprar al propietario su casa simplemente improductiva a tan alto precio? ¿Por qué, en tales condiciones, el propietario no daría él mismo dinero con tal de que se le librara de esta casa simplemente improductiva y no tener más gastos de reparación? (F. Engels: "Contribución al problema de la vivienda, 1887).

Por otra parte, la solución Proudhoniana al problema de la vivienda, en la medida en que encerraba un contenido racional y aplicable, en la práctica estaba ya siendo aplicada en esos tiempos, habiendo surgido no de las ideas revolucionarias socialistas, sino, de los propios burgueses. Al respecto el periódico español, "La Emancipación" de Madrid, en su número del 16 de marzo de 1872, decía: *"existe otro medio de resolver la cuestión de las habitaciones, medio propuesto por Proudhon, que a primera vista deslumbra, pero que, bien examinado, descubre su total impotencia. Proudhon propone que el precio del alquiler anual sirva como pago del valor de la casa, viniendo cada inquilino a ser propietario de ésta vivienda al cabo de cierto tiempo. Esta medida, que Proudhon cree muy revolucionaria, se halla practicada en todos los países, por compañías de especuladores, que de este modo, aumentando el precio de los alquileres, hacen pagar dos y tres veces el valor de la casa". ¿Cómo, pues, resolver el problema de la vivienda?.* (F. Engels,1887).

En la sociedad de aquél momento, "el problema de la vivienda" se resolvería exactamente igual que otro problema social cualquiera: con la nivelación económica gradual de la oferta y la demanda, solución que reproduciría constantemente el problema y que, por tanto, no sería la solución. Lo cierto, sin embargo, es que ya existían en las grandes ciudades de la época edificios suficientes para resolver en lo inmediato la *"penuria de la vivienda"* si se les hubiese dado un empleo racional. Pero

ésto sólo hubiera podido lograrse expropiando a los propietarios y alojando en sus casas a los obreros que carecían de vivienda o que vivían hacinados en la suya.

1.1.2. Como resuelve la burguesía el problema de la vivienda.

En esta segunda parte, Federico Engels examina la concepción burguesa de la cuestión, basándose en un libro del Dr. Emil Sax, en el que plantea el problema y ve la solución en la solución del problema de la vivienda. Éste piensa que es *"mediante el mejoramiento de las viviendas como se podría remediar con éxito la miseria física y espiritual de las clases trabajadoras".*

Por su parte, para Engels la penuria de la vivienda no se da al azar, sino que aún con las repercusiones que ésta implica sobre la salud de los obreros, es necesaria y no habrá de desaparecer hasta que sea transformado de raíz el orden social que la ha creado. Sin embargo, reconoce a su vez, que parte del problema es causado por los *mismos obreros*, al pedir viviendas, y la otra parte –mucho mayor– recae sobre *las clases dominantes o superiores de la sociedad* que tienen la obligación de satisfacer la necesidad de vivienda, y que aún teniendo los medios no hacen nada por procurar una oferta suficiente de buenas viviendas, "*y las que existen son tan caras que la mayor parte de los obreros están absolutamente imposibilitados para utilizarlas"*.

Al capitalista, no le interesaba y evitó en lo posible construir viviendas para las clases trabajadoras, porque de esta manera se aseguraba que las viviendas más antihigiénicas e insalubres tuvieran quien las arrendara. Es decir, los obreros llevados por la necesidad de encontrar vivienda, y al no tener la seguridad de tener una vivienda propia, terminaban arrendando esas viviendas.

La propiedad del suelo toma un profundo significado, al considerar que quien poseía una parcela de tierra sobre la cual podía gobernar y ser su propio dueño, "*había alcanzado el más alto grado de independencia económica que pudiera imaginarse".* Esto, además, elevaba su conciencia y su fuerza moral y podía sentirse feliz por el hecho de disponer de un refugio seguro para los días adversos. Por lo demás, mediante la adquisición de una casa en propiedad, el Sr. Sax consideraba

que el obrero "*se transformaría en capitalista".* Sin embargo, la casa adquirida por el obrero *"no sería capital más que cuando la hubiera alquilado a un tercero y se apropiara en forma de alquiler de una parte del producto del trabajo de este tercero. Por el hecho de habitarla él mismo, impide precisamente que la casa se convierta en capital".* En este sentido, el Sr. Sax pensaba que al hacerse los obreros propietarios de sus casas, se resolvería de algún modo la cuestión social al acudir a *"un reparto más equitativo de los bienes*".

Existían ya en aquel tiempo dos clases de viviendas obreras: el sistema del *cottage*, en que cada familia obrera poseía su casita con un jardincito, como en Inglaterra; y el *sistema cuartelero*, que consistía en enormes edificios, en los cuales había muchas viviendas obreras, como en París y Viena. Por su parte, el sistema del *cottage* era irrealizable en las grandes ciudades a consecuencia del encarecimiento de los terrenos. (F. Engels,1887).

En este sentido, Engels criticaba la solución de la cuestión social de proporcionar "una casa en propiedad para cada obrero" propuesta por el Sr. Sax, argumentando que esta solución se había quedado en la *"esfera del ideal*", y que por tanto de lo único que habrían de preocuparse sería de introducir el sistema del *cottage* en el medio rural y organizar en las grandes ciudades los cuarteles que abrían de albergar a los obreros, de la manera que fuera más soportable. A la vez, Engels afirmaba que la solución al problema en cuestión *"es, pues, lo contrario de lo que afirma el Sr. Sax: no es la solución de la cuestión de la vivienda lo que resuelve al mismo tiempo la cuestión social, sino que es la solución de la cuestión social, es decir, la abolición del modo de producción capitalista, lo que hace posible la solución del problema de la vivienda"*.

La solución más simple sería, ahora, que los patrones, es decir, los dueños de las fábricas ayudaran a los obreros para que adquirieran viviendas adecuadas, ya fuera construyéndolas ellos mismos o estimulando y ayudando a los obreros proporcionándoles terrenos y anticipándoles dinero para que se dedicaran a la construcción de su propia vivienda.

El razonamiento de Engels tomaba como fundamento lo anterior al explicar que *"...un mejoramiento de la situación de los obreros... un aumento de su fuerza física e intelectual de trabajo... lo que, naturalmente... no es menos... ventajoso para los patrones. De este modo, tenemos un punto de vista acertado sobre la participación de estos últimos en la solución del problema de la vivienda. Esta participación dimana de la asociación latente, de la preocupación de los patrones por el bienestar físico y económico, espiritual y moral de sus obreros, preocupación disimulada en la mayoría de los casos bajo la apariencia de esfuerzos humanitarios y que encuentra por sí misma su compensación en el resultado obtenido, en la recluta y conservación de trabajadores capaces, hábiles, diligentes, contentos y fieles"*. Además, agregaba que especialmente en Inglaterra, los grandes fabricantes rurales, habían comprendido desde hacía mucho tiempo, que la construcción de viviendas obreras no solamente era una necesidad y una parte de la fábrica, sino que, además, era muy rentable. En Inglaterra, pueblos enteros surgieron de esta manera y algunos de ellos, más tarde, se convirtieron en ciudades. Sin embargo, Engels, aseguraba que el capital no quería suprimir la penuria de la vivienda, incluso pudiendo hacerlo, y que por tanto, no quedaban más que dos salidas: la mutualidad obrera y la ayuda del Estado; y al mismo tiempo hacía reconocer al Sr. Sax que la mutualidad no podía dar resultados más que en los lugares donde existiese el sistema del *cottage* o bien donde fuera realizable y en las grandes ciudades, incluso en Inglaterra esto era solamente posible dentro de unos límites muy estrechos. Sin embargo, la mutualidad hizo milagros en Inglaterra, al grado de que todo lo que se había hecho hasta entonces con la finalidad de resolver el problema de la vivienda, fue sobrepasado con mucho. Se trataba de las *building societies*[4] inglesas. Al describirlas, Engels

[4] Sociedades constructoras de viviendas. (N. de la Edit.). Añadiré aquí unos pocos datos relativos a la actividad de estas sociedades, principalmente de las londinenses. Como se sabe, casi todos los terrenos de la ciudad de Londres pertenecen aproximadamente a una docena de aristócratas, entre los cuales figuran como los más elevados, los duques de Westminster, de Bedford, de Portland, etc. Estos empezaron alquilando terrenos para la edificación por 99 años y, al vencimiento de este plazo, se han convertido en propietarios de los terrenos y de todo lo que había encima. Alquilaron después las casas por un plazo más corto, 39 años por ejemplo, y según un contrato de los llamados de arriendo con reparación (*repairing lease*), por virtud del cual el arrendatario de la casa debe ponerla y mantenerla en buen estado. A la firma del contrato, el propietario envía a su arquitecto y a un inspector (*surveyor*) de la policía de la construcción del distrito para inspeccionar la casa y fijar las reparaciones necesarias. Estas son a menudo de gran envergadura y exigen incluso el revoque de toda la fachada, la renovación del tejado, etc. El arrendatario deposita entonces el contrato de

decía que *"Las building societies inglesas no son sociedades ni cooperativas de construcción, son más bien... lo que podría llamarse en alemán Hauserwerbvereine*[5]*. Estas asociaciones se asignan como finalidad constituir un fondo con las cotizaciones periódicas de sus miembros, que permitirá, en la medida de su cuantía, conceder préstamos a sus miembros para la adquisición de una casa... Así pues, la building society representa, para una parte de sus adheridos, el papel de una caja de ahorro, y para otra parte el de una casa de préstamos. Las building societies, son, por consiguiente, instituciones de crédito hipotecario adaptadas a las necesidades del obrero, y que utilizan fundamentalmente... los ahorros de los obreros... para ayudar a sus compañeros depositantes en la adquisición o la construcción de una casa*[6]*. Como se puede presumir, dichos préstamos son otorgados contra una hipoteca sobre el inmueble correspondiente, de tal forma que su pago se efectúa mediante entregas a plazos cortos, en las que se incluye a la vez la amortización y el interés... Los intereses no se entregan a los depositantes, sino que son colocados en su cuenta a interés compuesto... La recuperación de los depósitos, así como de los intereses acumulados... puede hacerse en cualquier momento mediante previo aviso de un mes".*

Sin embargo, con relación a estas sociedades constructoras de viviendas y pese a los beneficios que propició al problema de la vivienda en Inglaterra, Engels aseguraba que ésto todavía no ofrecía una plena solución al problema de la vivienda, porque la adquisición de una casa no resultaba posible nada más que para los obreros que tuvieran una mejor situación económica y, que tales asociaciones sólo podrían construir cottages y, además, esto era imposible en las grandes ciudades.

---

arrendamiento como garantía en una sociedad de construcción y recibe de ésta en préstamo el dinero necesario —hasta mil libras esterlinas y aún más por un alquiler anual de 130 a 150 libras— para efectuar a *su* costa las reparaciones estipuladas. Estas sociedades de construcción se han convertido así en un intermediario importante dentro de un sistema cuya finalidad es renovar y mantener en buen estado las casas de Londres, propiedad de los grandes aristócratas latifundistas, sin ningún esfuerzo por parte de éstos y exclusivamente a expensas del público. ¡Y esto es lo que se propone como solución del problema de la vivienda para los obreros! (Nota de Engels para la edición de 1887.)

[5] Sociedad de Construcción Birkbeck. (N. de la Edit.)

[6] Actualmente, el Infonavit funciona de manera similar, en México.

Engels resume su crítica diciendo que "*esta forma de mutualidad cooperativa no podría, en las condiciones actuales —y apenas sí podrá en un porvenir próximo— representar el papel principal en la solución del problema de la vivienda. Estas cooperativas de construcción se encuentran todavía en su fase inicial de desarrollo. Así pues, los capitalistas no quieren y los obreros no pueden"*.

Por otra parte, en la Inglaterra de finales del siglo XIX, muchas personas conocían el llamado sistema de los tres años de los fabricantes de pianos, que permitía a todo el que alquilara un piano por tres años llegar a ser, después de ese tiempo, propietario del mismo. Antes de la introducción de este sistema, resultaba para las personas que tenían ingresos limitados casi tan difícil adquirir un buen piano como una casa. Cada año se pagaba en total, en el alquiler del piano, dos o tres veces más de lo que éste valía. Y lo que se podía hacer con un piano también era posible con una casa. Pero una casa costaba mucho más dinero que un piano, por lo que se necesitaba un plazo más largo para amortizar su precio con el alquiler. Por esta razón los directores de la "Birkbeck Building Society" se pusieron de acuerdo con los dueños de casas en los distintos barrios de Londres y de sus alrededores para ofrecer a los miembros de esta sociedad, y a todos los que lo desearan, una gran variedad de casas en diferentes lugares de la ciudad. El sistema establecido por los directores de la sociedad fue el siguiente: las casas se alquilarían por una duración de doce años y medio, al cabo de los cuales, si el alquiler había sido pagado regularmente, la casa pasaría a ser propiedad absoluta del inquilino sin otro pago de ninguna clase. El inquilino podría, además obtener, previo acuerdo, un plazo más reducido con un alquiler más elevado, o un plazo más largo con un alquiler más bajo. Cabía además, la posibilidad de que *"las personas que tuvieran un ingreso limitado",* pudieran independizarse de todo propietario de casas y adherirse a la "Birkbeck Building Society" (sociedad constructora de casas).

Por su parte, Engels resalta que a los obreros no se les menciona en ningún momento, dado que sólo se menciona a personas con ingresos limitados, por lo que en realidad no se trata de obreros, sino de pequeños burgueses o de los que quieren y pueden llegar a serlo; se trataba de gente cuyos ingresos, aunque dentro de ciertos límites, aumentan progresivamente como, por ejemplo, los dependientes del

comercio o de otras ramas semejantes. Por el contrario, los ingresos de los obreros, en el mejor de los casos permanecían iguales, aunque de hecho, bajaban en la medida en que aumentaban sus familias y crecían sus necesidades. En realidad, eran muy pocos los obreros que podían participar en tales sociedades, debido a que por una parte sus ingresos eran demasiado bajos, y por otra, tan inciertos que no podrían asumir compromisos por una duración de doce años y medio. Por tanto, la mutualidad obrera, tampoco servía". Quedaba el apoyo del Estado. En este terreno, el Sr. Sax, proponía tres cosas:

Primero: el Estado debía de prever en su legislación y en su administración que todo lo que condujera, de una u otra manera, a aumentar la penuria de la vivienda de las clases trabajadoras debía ser abolido o remediado en forma apropiada. O sea, debía revisarse la legislación en lo concerniente a la construcción de viviendas y dar libertad a la industria de la construcción, a fin de que las obras resultasen más baratas. Pero en Inglaterra esta legislación estaba reducida al mínimo y la industria de la construcción era tan libre como el aire, y esto no impidió que continuara la penuria de la vivienda. Así pues, tampoco esto sirvió.

Segundo: el poder del Estado debería impedir que cualquiera difundiera o provocara este mal. O sea, el Estado, debería inspeccionar las viviendas obreras a través de las autoridades de sanidad y los inspectores de la construcción, y conferirles facultades para cerrar las viviendas malsanas y en mal estado de construcción.

Tercero: el Estado debería, según el Sr. Sax, aplicar en toda su magnitud todas las medidas positivas de que disponía para remediar la penuria de la vivienda. O sea, el Estado debería construir verdaderos edificios modelo para sus funcionarios inferiores y servidores, aunque éstos no fueran obreros, y conceder créditos a los organismos municipales, a las sociedades y también a particulares, con el fin de mejorar las viviendas de las clases trabajadoras. En este sentido, resultaba muy claro para Engels, que el Estado no podía ni quería remediar la plaga de la vivienda, porque el Estado no era otra cosa que el poder de las clases poseedoras

organizadas –los terratenientes y los capitalistas– dirigido contra las clases explotadas, formadas por los campesinos y los obreros.

En realidad la burguesía no conocía más que un método para resolver a *su* manera la cuestión de la vivienda, es decir, para resolverla de tal suerte que la solución creara siempre de nuevo el problema. Este método se llamaba *Haussmann*.

Se entiende aquí por *Haussmann*, "no solamente la manera específica bonapartista del Haussmann parisino de trazar calles anchas, largas y rectas a través de los barrios obreros construidos estrechamente, y bordearlas a cada lado con edificios lujosos; su finalidad, aparte de la de carácter estratégico tendiente a hacer más difícil la lucha de barricadas, era formar un proletariado de la construcción específicamente bonapartista y dependiente del Gobierno, y asimismo transformar París en una ciudad de lujo. Se entiende por *Haussmann* la práctica generalizada de abrir brechas en barrios obreros, particularmente los situados en el centro de las grandes ciudades, ya responda esto a una atención de salud pública o de embellecimiento o bien a una demanda de grandes locales de negocios en el centro, o bien a la necesidad de comunicaciones, como ferrocarriles, calles, etc. El resultado es en todas partes el mismo, cualquiera que sea el motivo invocado: las callejuelas y los callejones sin salida más escandalosos desaparecen y la burguesía se glorifica con un resultado tan grandioso; pero, éstas callejuelas y callejones sin salida reaparecen prontamente en otra parte, y muy a menudo en lugares muy próximos. La misma necesidad económica que los había hecho nacer en un lugar los reproduce más allá. Finaliza Engels este asunto, puntualizando que *"mientras exista el modo de producción capitalista, será absurdo querer resolver aisladamente la cuestión de la vivienda o cualquier otra cuestión social que afecte la suerte del obrero. La solución reside únicamente en la abolición del modo de producción capitalista, en la apropiación por la clase obrera misma de todos los medios de subsistencia y de trabajo"*.

Exactamente un siglo después de que Engels predicara sus teorías y estuviera en desacuerdo con la solución proudhoniana al problema de la vivienda, el Capitalismo se ha impuesto en prácticamente todos los países del mundo, y las

propuestas de Proudhon que consistían en eliminar la vivienda de alquiler para que el inquilino fuera propietario de la vivienda que habitaba, han tomado vigencia y son ahora una de las bases fundamentales del actual sistema económico capitalista que se desarrolló con la revolución industrial y ha echado raíces en los cuatro continentes dominando actualmente la economía mundial.

La penuria de la vivienda en las ciudades latinoamericanas se hizo tangible a partir de la segunda década del siglo XX y se dió de manera similar a como ocurrió en las ciudades europeas del siglo XIX, ocasionada por el hacinamiento, las malas condiciones de habitación de las familias y al alto costo de los alquileres de las viviendas, como consecuencia del éxodo de la población rural hacia las grandes ciudades.

De manera particular la década de los setentas vió nacer, en México, las principales instituciones federales que actualmente financian la construcción o adquisición de vivienda, y es posible asegurar por su forma de funcionar, que tienen su origen en las sociedades constructoras de vivienda descritas anteriormente, las que anticipándose a nuestro tiempo, operaban ya en Inglaterra en el siglo XIX.

Actualmente el Infonavit y el Fovissste funcionan con un sistema semejante al implementado por la "Birkbeck Building Society" que nació en Inglaterra a fines del siglo XIX. Como sabemos, tanto el Infonavit como el Fovissste se financian con las aportaciones que los patrones, en el primero, y el Estado, en el segundo, hacen al fondo, mismo que es utilizado por los trabajadores como un fondo de ahorro y a la vez como una institución que les otorga créditos con intereses preferenciales para que puedan adquirir o construir su propia vivienda.

1.2. ¿Que es la vivienda de interés social?.

La vivienda de interés social es, a la que las clases de más bajos ingresos –menores a los 4.7 salarios mínimos diarios– tienen posibilidades de acceder con el apoyo del gobierno a través de un fuerte subsidio y que tiene un precio no mayor de los 15 salarios mínimos anuales (establecido en la norma 26). Por esta razón, la vivienda de interés social debe considerarse como un objeto de consumo que está subsidiado, y

al mismo tiempo como un instrumento del desarrollo social. En este sentido, el término “Vivienda de Interés Social” debe significar políticas públicas dirigidas a garantizar el acceso a la vivienda digna a los sectores con más bajos ingresos y esto es posible sólo cuando el Estado actúa a través de programas sociales de ayuda que compiten con la lógica predominante del mercado inmobiliario privado, que por lo general ignora la necesidad de los más pobres.

La Vivienda de Interés Social, también puede definirse como la vivienda que es financiada por los organismos o las instituciones federales a través del subsidio en las tasas de interés de los créditos hipotecarios que ofrecen para que la población beneficiaria pueda acceder a una vivienda. Los organismos federales que financian la vivienda otorgan subsidio a la población derechohabiente de vivienda en la tasa de interés al otorgar créditos tasados con intereses preferenciales –tasas más bajas que las tasas de interés comerciales–; subsidian además, con instrumentos como el APOYO INFONAVIT y el COFINAVIT, que se explican en el siguiente capítulo.

Por su parte, la Norma 26, como instrumento para la planeación urbana del Gobierno del Distrito Federal, define a la Vivienda de Interés Social, como la vivienda cuyo precio de venta no debe exceder de los 15 salarios mínimos anuales, cantidad equivalente a 258,639 pesos, y a la Vivienda Popular como aquella vivienda cuyo precio de venta no exceda los 30 salarios mínimos anuales, cantidad que equivale a 517,387 pesos. Notemos, que de acuerdo a la norma 26 el precio de la Vivienda de Interés Social deben ser igual a la mitad del precio de venta de la Vivienda Popular.

Una definición más de la Vivienda de Interés Social, está en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, del actual Gobierno Federal, en el que se define a la vivienda en función del tamaño. Así, la Vivienda de Interés Social será la Vivienda Básica y la Vivienda Social, cuya superficie de construcción deberá ser no mayor a los 30 m2, la primera y entre los 31 y los 45 m2, la segunda. Ver la tabla 1.1.

Podemos adelantar que la Vivienda de Interés Social, se está haciendo en las delegaciones periféricas del Distrito Federal y en algunos de los municipios metropolitanos de la periferia. Incluso, algunos desarrolladores y promotores privados han declarado que producir vivienda, en la Ciudad Central, para venderla en

180 mil pesos, es imposible. Con base en estas afirmaciones queda ahora la duda de saber ¿qué tan factible resulta construir Vivienda de Interés Social en la Ciudad Central del Distrito Federal? y si se está construyendo, entonces, ¿cómo y quienes están construyendo vivienda a precio accesible para la población de bajos ingresos en la Ciudad Central?.

Tabla 1.1.
Tipología de Vivienda definida por el PSV 2001-2006

Tipo de vivienda	Básica***	Social	Económica	Media	Media alta	Residencial
Superficie de contrucciíon (M2)	Menos de 30	de 31 a 45	de 46 a 55	de 56 a 100	de 101 a 200	más de 200
Ingreso smm	Menos de 3	de 3 a 5	de 5 a 10		más de 10	
Precio de venta ($)*		menos de 550 mil **		550 mil a 1,500,000	más de 1,500,000	

FUENTE: Elaboración propia con base en la topología establecida en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.
* Precios de venta establecidos por los desarrolladores y promotores privados.
** Precio máximo de venta para la vivienda de interés social, definida por los desarrolladores y promotores privados.
*** No se produce en el Distrto Federal.

1.2.1. Necesidad de alojamiento.

Durante la primera mitad del siglo XX, la población mexicana era en su gran mayoría rural. Solo el 30% de la población total del país vivía en ciudades. A partir de los años cuarentas, con la política económica de sustitución de importaciones, inicia la industrialización del país, y con ella el éxodo de trabajadores del campo hacia las ciudades. Ésto ocasionó que el panorama cambiara radicalmente. Hacia la década de los años setentas, las dos terceras partes de la población total del país habían cambiado su residencia del campo a la ciudad. Con ello se inicia el crecimiento acelerado de la región centro del país y principalmente de la Ciudad de México, que habría de convertirse en la capital política, económica y cultural del país.

La población emigra a la ciudad debido a las condiciones de extrema pobreza que se vive en el campo –debida entre otras cosas a lo poco redituable que resultan la explotación de las tierras y las labores agrícolas– con la idea de mejorar su calidad de vida. Es así como los pobres que antes habitaban el campo ahora pasan a habitar la ciudad y crecerán en cantidad hasta convertirse en "la cuestión social" (problema social). Con este antecedente un nuevo problema surge en la ciudad, "l*a necesidad de alojamiento, y su dificultad para adquirirlo o poseerlo se habrá de convertir en un problema socio-urbano: la cuestión de la vivienda"* (Fernández Wagner, 2004,13)

Para los nuevos pobladores de la ciudad en su mayoría obreros y trabajadores agrícolas, el trabajo asegura su salario, y este la posibilidad de subsistencia y el acceso al alojamiento. Entonces, la situación de no trabajo significa carencias y penalidades, lo que se traduce en pobreza urbana. Para la población en ésta situación la vivienda es una mercancía necesaria y de mucho valor, que está en constante valorización y además inalcanzable.

La solución al problema de vivienda para la población de bajos ingresos, en gran medida puede ser la "Vivienda de Interés Social". Sin embargo, es necesario saber ¿cuál es la Vivienda de Interés Social, ¿quiénes construyen Vivienda de Interés Social?, ¿cómo se puede acceder a ella?. En este sentido, desde los años sesentas el gobierno Mexicano a facilitado la producción de "Vivienda de Interés Social", razón por la que está asociada de forma paternalista a la producción de vivienda del Estado. Además, por las características propias que el Estado impone a la producción de la Vivienda de Interés Social y la forma de acceso a estas viviendas, pudiera entenderse que es vivienda para la población de bajos ingresos, vivienda para los pobres.

1.2.2. Población de bajos ingresos.

¿Cuál es la población de bajos ingresos?. Un acercamiento a su definición –aunque poco precisa– podría darse considerando el nivel de ingresos menor a los tres salarios mínimos diarios –141.75 pesos–. Sin embargo, *"el nivel de ingresos de la población es muy difícil de conocer con precisión"* (Coulomb, 1998*),* pues en muchos

hogares no es sólo el ingreso del jefe lo que forma el ingreso familiar, sino que los hijos mayores y hasta la jefa de familia acarrea algo de dinero o en especie que se suma al ingreso familiar, por lo que éste ultimo no es posible conocerlo con exactitud. Por lo general estos recursos "extras" provienen de empleos informales y no son declarados al momento del censo.

Otra definición, aparentemente menos precisa pero más cercana a la realidad consiste en caracterizar a la población objetivo –la de bajos ingresos– como *"aquella que se encuentra marginada –ya sea por el monto o el origen de sus ingresos, o bien por la falta de recursos de las instituciones publicas de vivienda– de los sistemas de acceso al suelo y a la vivienda que diseñan y operan las instituciones gubernamentales, sea a nivel federal o a nivel de una entidad federativa, de un municipio o de una ciudad"* (Coulomb, 1998: 287, en Villavicencio. Coord.).

En México, según el censo económico del INEGI del 2002, la pobreza alcanzaba al 50% de los hogares. Considerando la estructura socioeconómica de la población que habita la ZMCM, el 8% son pobres extremos con ingresos mensuales de 1,400 pesos (1 smm); el 42% son pobres moderados con un ingreso mensual menor a 2,100 pesos (1.5 smm); el 36% están en el nivel medio bajo con ingresos promedio mensual de 4,250 pesos (3 smm); el 7% tiene un nivel medio con ingresos de 9 mil pesos al mes (6 smm), y el restante 7% son de nivel "alto" con ingresos mayores a los 14 mil pesos mensuales (10 smm). Si definimos al "sector de bajos ingresos" como la población que tiene ingresos de menos de los 3 smm (salarios mínimos mensuales), es posible notar que son la mayoría. (INEGI: 2002).

1.2.3. La vivienda mínima.

La estructura familiar cambió a partir de la segunda mitad del siglo XX. El promedio de hijos ha disminuido de cuatro a dos por familia, como consecuencia del control de la natalidad. El hogar ampliado se desmembra y se subdivide en hogares[7] más pequeños hasta llegar, incluso, al hogar unipersonal que ya es muy común en

[7] El XII Censo General de Población y Vivienda del año 2000 clasifica los hogares como nuclear, ampliado, compuesto, unifamiliar y corresidenciales.

nuestras modernas sociedades. Por lo general, la vivienda es producida de manera tradicional –viviendas unifamiliares con patio y jardín– atendiendo el deseo natural del hombre de permanecer pegado al suelo, concepto que resuelve el problema de necesidad y demanda de vivienda de las clases medias y altas, pero no resuelve el problema de vivienda de las clases menos favorecidas económicamente, incluso, reduciendo de manera considerable el tamaño de los terrenos, hasta el punto de casi desparecer el patio y el área para el jardín, y la superficie de construcción de las viviendas de tipo económico, la que se redujo de 56.4 m2 en el año 2000 a 51.12 m2 actualmente afectando la calidad de vida de las familias que las habitan. Parece entonces necesario, encontrar el tamaño mínimo óptimo de la vivienda que satisfaga las necesidades de la vida familiar al menor precio posible, y no se trata de resolver el problema sólo reduciendo el número de habitaciones o la superficie horizontal de los espacios habitables. La clave de la cuestión del mínimo nivel de vida que es posible en la vivienda mínima, está en saber la cantidad mínima de espacio, aire, luz y calor, necesarios para que la familia pueda desarrollar totalmente sus funciones vitales al interior de la vivienda (Le Corbusier y Gropius). Sin embargo, el tamaño o "ración de vivienda" que cada trabajador puede exigir, está en función de sus ingresos. La vivienda se convierte en un problema social, y económico, cuando la demanda de los estratos de la población de más bajos ingresos no se satisface. La oferta de vivienda que estos estratos demandan, es la de una vivienda con una superficie construida tal que se acomode a sus raquíticos ingresos, pero con las características de la vivienda mínima.

1.2.4. La vivienda y las políticas sociales.

El acceso a la vivienda, no es sólo el acceso a la vivienda como bien, sino que representa en términos sociales el *"acceso a la ciudad",* y su equivalente en términos económicos como el *"acceso a la economía urbana",* a la economía de la ciudad. Significa la posibilidad de habitar la ciudad, y la integración de sus ocupantes en los planos económico, político y social (Fernández Wagner R, 2001). El acceso a la vivienda garantiza, además, el derecho a la ciudad y la conversión en verdaderos

ciudadanos a los numerosos excluidos del modelo económico y social actual. Por otro lado, el acceso a la vivienda otorga a los beneficiarios una distinción social que va mas allá del hecho de ver satisfecha una necesidad básica. Representa cierto estatus que permite a quienes logran acceder, subir en la escala social, dejar de pertenecer al grupo social de "los sin techo". En este sentido, el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que *"todas las personas tienen derecho a condiciones de vida adecuadas para su salud y bienestar, y la de su familia, incluyendo…la vivienda…"*. Por esta razón, se considera como un deber del Estado facilitar las condiciones necesarias para que la población pueda disponer y disfrutar de este derecho fundamental. La vivienda constituye un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención para todos los habitantes, comenzando por las clases con más bajos ingresos. Este derecho permite en cierto modo a las clases marginadas, acceder a la vivienda y por consiguiente el acceso a los servicios públicos urbanos. Mientras, cada vez es mayor el número de personas que no tienen la menor oportunidad de acceder al mercado inmobiliario formal, y la tendencia va en aumento, debido a la concentración de la riqueza y a la precarización de las relaciones laborales en todo el mundo. La cantidad de trabajadores desempleados e informales aumenta de manera constante –inclusive aquellos que tienen un empleo formal–, razón por la que no alcanzan el nivel de ingresos suficiente para acceder a un crédito hipotecario o construir su propia vivienda, como consecuencia, crece la demanda de vivienda y, también, la ocupación con vivienda precaria en las zonas con los peores servicios y peores condiciones físicas naturales de las delegaciones periféricas y en zonas con suelo de conservación y para la recarga del acuífero.

1.2.5. La vivienda como indicador de calidad de vida.

Un indicador fundamental de la calidad de vida de la población es la vivienda. El acceso a financiamiento para la adquisición de una nueva vivienda o para el mejoramiento de la existente, sin duda, indica una mejoría en la calidad de vida de las personas que lo han logrado – aunque es un derecho constitucional establecido

en el art. 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos–. Sin embargo, *las condiciones habitacionales de los beneficiarios de la vivienda social* (en la Ciudad de México) *no mejoran en la forma esperada, ya que la nueva vivienda no está cumpliendo con lo que de ella se esperaba"* (Villavicencio coord.,1998: 197).

En los conjuntos habitacionales de interés social[8], las viviendas son idénticas, ésto debido a que no se considera que las necesidades, costumbres y cultura de las familias son diferentes, la forma de habitar es diferente en cada familia. En este sentido, lo homogéneo de las viviendas elimina la heterogeneidad de rasgos y características de sus ocupantes y, una vivienda que modifica las condiciones naturales de la forma de habitar de sus ocupantes, es decir, *"que no incorpora los requerimientos y aspiraciones familiares, es sin duda un espacio donde la calidad de vida puede llegar a ser altamente deficiente"* (Villavicencio coord., 1998: 198).

En México, es común que las familias consideran que al tener vivienda "propia" se tiene asegurado el patrimonio familiar. Idea que resulta cierta para quienes han tenido la posibilidad de acceder a un financiamiento para comprar su propia vivienda, pero que ocasiona desilusión en las que no han podido acceder a ello o no tienen acceso a ella. Sin embargo, hay quienes habiendo logrado acceder a una vivienda de interés social, se han desilusionado porque la vivienda no reúne las características de espacio y calidad de su construcción que se esperaban.

Estas son algunas razones por las que *"el 73% de los encuestados* –en conjuntos habitacionales de la Ciudad de México– *hayan declarado que dejarían la vivienda por otra"* (Villavicencio coord., 1998: 198). Los principales argumentos que tienen las familias que ocupan estas viviendas para declarar lo anterior van desde el hecho de que "quieren una mejor vivienda", "debido al diseño arquitectónico" o "problemas con sus vecinos".

[8] Un reciente estudio realizado por profesores del departamento de sociología de la UAM-A, define a la vivienda de interés social como "el conjunto conformado por la(s) vivienda(s) particular(es) y su entorno colectivo, que son producidas con la participación de organismos públicos de vivienda para apoyar a los grupos de menores ingresos de la población" . (Villavicencio, coordinadora,1998: 199).

1.2.6. ¿Quién decide cómo es el habitar?.

Los arquitectos, por lo general, diseñan los espacios habitables en función de sus conocimientos y habilidades personales, pero con un mínimo de conocimientos acerca de las necesidades, cultura y costumbres de las familias que habitarán ésos espacios. El producto final es, en la mayoría de las veces, modificado por las familias que llegan a ocupar esos espacios en función de sus propias necesidades, que no fueron consideradas originalmente por el diseñador de los espacios que ahora ellos habitan. Esta situación es más común cuando se diseñan viviendas en conjuntos habitacionales. Por lo general se diseñan sólo uno o dos proyectos arquitectónicos diferentes que resuelven la funcionalidad de los espacios habitables de la vivienda, y estos se repiten de manera idéntica tantas veces como viviendas tenga el conjunto habitacional que se construye. Esta metodología se utiliza en todos los conjuntos habitacionales de interés social, de vivienda media o incluso residencial. Se llega a considerar que la necesidad de vivienda y las formas de habitarla es idéntica en todas las familias.

En ciudades como Sao Paolo, Santiago y la Habana vieja, se han llevado a la práctica técnicas como la Planeación Participativa y programas como el *arquitecto de la comunidad*, para la producción de vivienda de interés social, que han eliminado las situaciones descritas al permitir a las familias participen en el diseño arquitectónico de “su” vivienda, y también en el proceso de la construcción. Estas técnicas han eliminado los altos costos del promotor inmobiliario y la posibilidad a posteriori de costosas modificaciones o adecuaciones de los espacios habitables. En este sentido, la producción social de vivienda constituye una solución fundamental a la oferta de vivienda, para atender a la población de menores ingresos, siempre y cuando se elaboren adecuadas asesorías técnicas y legales para utilizar los recursos dentro de un marco de normas institucionales. Los diseñadores de los conjuntos y unidades habitacionales, deben prestar especial atención a las cualidades sociales de los solicitantes de vivienda y al suministro de servicios, instalaciones y comodidades necesarias para la vida diaria de los habitantes.

1.2.7. Tenencia de la vivienda.

El arrendamiento tiene sus orígenes en la revolución industrial, cuando los obreros no tenían la capacidad económica, ni la credibilidad, para acceder a un financiamiento que les permitiera adquirir la vivienda que era producida por el capital. El capitalista pagaba el salario por el día trabajado y no por el que se trabajará mañana, razón por la que el obrero –trabajador asalariado– no tenia posibilidad de acumular capital, ni era sujeto de crédito que le permitiera apropiarse de su vivienda. *"Para que el capital produzca éste bien* –la vivienda– *como mercancía, su circulación tendrá que ser financiada por un capital, ya que ésta no puede encontrar renta susceptible de comprarla de un golpe a su salida de la producción. De ahí el arriendo y el crédito inmobiliario"* (Topalov, 1979: 59).

En la sociedad capitalista actual, el fenómeno del arrendamiento tiene, además, otras justificaciones como la formación de hogares jóvenes debidos al desdoblamiento de las familias, y la movilidad residencial. La explosión demográfica que se dio durante la segunda mitad del siglo XX y la abismal brecha que se abrió entre los países industrializados y los que tiene economías en desarrollo –economías emergentes– trajo como consecuencia bajos salarios y una fuerte competencia por el empleo. En estos países, el ejército industrial de reserva es muy grande y, además, tienen un gran impedimento para acceder a la propiedad de una vivienda. Esto ocasiona que tengan que optar por el arrendamiento como opción más factible. Hasta hace pocas décadas el problema del déficit de vivienda en la Ciudad de México se vislumbraba difícil y con pocas expectativas de solución. En este contexto más de la mitad de las familias avecindadas en el Distrito Federal arrendaban su vivienda (Coulomb,1991).

De acuerdo con un estudio realizado por el Dr. René Coulomb y su equipo de colaboradores de la UAM-Azcapotzalco, actualmente, un alto porcentaje de las familias que arriendan su vivienda son matrimonios jóvenes que no tienen consolidada su economía, lo que les impide acceder a una vivienda en propiedad. Sin embargo, la falta de recursos económicos no es la principal característica para el arrendamiento de la vivienda, como pudiera pensarse, sino que son otras las causas

que hacen que una familia decida arrendar su vivienda, aún en los casos de familias que pueden acceder a la vivienda propia. Los inquilinos de la Ciudad Central manifiestan que prefieren arrendar su vivienda y quedarse aquí, que irse a la periferia para tener una vivienda en propiedad (Coulomb y colaboradores, 2004). Argumentan que el costo del transporte y los tiempos de recorrido para llegar de su vivienda al trabajo, les inhiben para abandonar su actual vivienda, aunque ésta no sea propia. Otras razones de peso son que en el lugar donde han vivido la mayor parte de su vida, han establecido relaciones que les parece difícil superar al dejarlas; la escuela de los niños y los jóvenes, así como las comodidades y satisfacciones que ofrece vivir en la parte de la ciudad mejor dotada de infraestructura y equipamientos, son otras razones no menos importantes para alejarse del centro con la finalidad de tener vivienda propia.

Desde hace algunos años, los periódicos locales han constatado que el alquiler de viviendas se ha convertido en negocio familiar al margen de las reglamentaciones vigentes, debido a que existen por toda la ciudad el arrendamiento de departamentos, casas, y cuartos ”redondos”[9] en las azoteas de los edificios o casas unifamiliares, que no cumplen con las mínimas condiciones higiénicas y de seguridad. La proliferación por toda la ciudad de estos alquileres se justifican en el sentido de que ayudan a mejorar la economía familiar a la vez que resuelven el problema de habitación para algunos sectores de la población.

Por tanto, es necesario repensar el problema de la vivienda en arrendamiento. Aún cuando el artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece ese derecho, la vivienda institucional todavía no llega a la gran mayoría de la población, en especial a la de bajos ingresos económicos. Es claro entonces, que la población que no puede acceder a la vivienda institucional que el Estado ofrece en propiedad, debe optar por otras opciones a su alcance para satisfacer su necesidad de habitar: vivir hacinado con un familiar; hacerse de un terreno en forma irregular en la periferia para autoconstruir una precaria vivienda o

[9] Se entiende aquí por cuarto redondo, la vivienda que consta de un sólo cuarto en el que se cumplen las funciones de estar, cocinar y descansar de una vivienda completa. El baño y la zona de lavar se comparten con otros cuartos.

arrendar. Sin embargo, aún con todas estas problemáticas, relacionadas con el problema de la vivienda, que enfrentan diariamente las familias y los hogares que habitan en las grandes ciudades, todavía estas últimas, por el hecho de poseer características que las hacen compactas, en relación con el medio rural, tienen muchas ventajas comparativas que las convierten en la mejor opción para vivir.

1.2.8. Las ventajas de la ciudad compacta.

El investigador del PUEC[10], Luis Zamorano, dice que parece existir un consenso entre urbanistas a nivel internacional de que ciudad compacta significa ciudad sustentable. Al respecto la agenda 21, elaborada en 1992 en el seno de la ONU, propone la ciudad compacta y la mezcla de usos del suelo como el modelo urbano para lograr la sustentabilidad, utilizando los siguientes argumentos:

- El aumento de la población y la generación de espacios para su residencia, educación, empleo y recreación, en la ciudad, sólo puede resolverse de dos formas: incorporando más suelo al desarrollo urbano o densificando el uso del suelo urbanizado.

- La ciudad compacta hace más eficiente el transporte público y reduce las distancias de los trayectos, mientras que la ciudad extensa y con baja densidad, fomenta el uso del automóvil particular.

- La gestión urbana de la ciudad compacta es más fácil y menos costosa que en la ciudad extensa. Menos kilómetros de redes de agua, drenaje, electricidad, alumbrado, gas, comunicaciones y vialidad, significan menores costos de construcción, operación y mantenimiento.

- Las zonas densas se caracterizan por su diversidad de usos del suelo. La concentración de habitantes requiere de espacios donde la comunidad pueda realizar actividades recreativas, educativas, laborales, y donde pueda adquirir los bienes y servicios que demanda.

[10] PUEC. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM.

- La ciudad compacta es más incluyente y promueve la convivencia social. La ciudad es el espacio de convivencia por excelencia, entre más densa y heterogénea sea, mayor posibilidad de encuentro e intercambio tendrán sus habitantes. Por el contrario, la ciudad extensa o poco densa dificulta la interacción. Además, la baja densidad tiende a generar barrios homogéneos y unifuncionales: zonas habitacionales exclusivas, zonas comerciales, zonas corporativas, o parques industriales. La riqueza que se genera por la interacción de grupos heterogéneos queda limitada al intercambio de individuos pertenecientes a la misma clase y al mismo gremio. (Zamorano, 2005).

Sin embargo, en la ZMCM, la densificación se ha dado principalmente con viviendas unifamiliares en desarrollos horizontales con la consecuencia inmediata de saturación del suelo, impactos al medio ambiente y la necesidad de una red de infraestructura muy grande que representa muchos kilómetros de tuberías. Éste sistema ha impuesto limitaciones a las viviendas verticales sin aparente justificación, pues las viviendas horizontales consumen una gran cantidad de suelo y no satisfacen la demanda de vivienda de la gran mayoría la población. Además, en el Distrito Federal, no existe ya suelo urbano disponible para construir viviendas unifamiliares, por lo que se hace necesario pensar en la redensificación, sobre todo en la Ciudad Central –zona de influencia del Bando dos– a través de la vivienda en altura.

En opinión de los promotores privados, *“la vivienda en altura no tiene problemas para su edificación en el centro, se puede resolver sin ningún problema”* (Carlos García Vélez, Corporación GEO: 2005). El problema real e imposible para ellos es, ¿cómo producir vivienda que debe venderse en 180 mil pesos en las cuatro delegaciones centrales?.

Por otro lado, la densidad de vivienda, en la Ciudad Central, es posible regularla sin recurrir a la limitación de la altura de los edificios, con la aplicación de instrumentos como la transferencia de potencialidades y la modificación de los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo, que se explican el capítulo III.

1.2.9. Financiamiento de la vivienda. Los fondos de ahorro solidario.

La creación de los fondos de ahorro solidario tuvo el propósito de resolver el problema del déficit de vivienda. Para ello, en 1962, se creó el Programa Financiero de la Vivienda (PFV), y con ello dio inicio la expansión del crédito hipotecario.

La política del Estado de apoyar la producción de la vivienda, origino la creación de fideicomisos e instituciones publicas con la intención de crear fondos que incentivaran el naciente flujo del crédito hipotecario. "*Así, se crearon, el Fondo de Operación y Descuento Bancario de la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA); Fideicomisos del Banco de México a través de cuyo control se canalizaban los recursos producto del ahorro en la banca privada hacia la vivienda de interés social"* (Schteingart, 1989: 139).

En 1972, se creó el Fondo Nacional de la Vivienda que captaba recursos provenientes de las empresas a través de la aportación del 5% del salario de los trabajadores. Estos recursos, administrados por el Estado, propiciaron cambios importantes en el esquema de financiamiento de la vivienda y como resultado se crearon tres fondos: el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), el Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los trabajadores del Estado (Fovissste) y el Fondo para la Vivienda de los Militares (Fovimi). El Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), se creo en 1981, como un organismo dependiente del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras), con la finalidad de apoyar la Vivienda de Interés Social y Popular.

Las fuentes de financiamiento de estos fondos para el apoyo a la producción de vivienda han sido: el ahorro a través de la banca comercial; el ahorro "forzado" que se hace a través del descuento vía nómina a los trabajadores de las empresas privadas y que administra el Infonavit; el ahorro "forzado" que se hace a través del descuento vía nómina a los trabajadores del Estado, fondo que administra el Fovisste; de los recursos fiscales mixtos que se nutren de dinero de organismos tanto gubernamentales como no gubernamentales, y los prestamos etiquetados para vivienda que llegaban del exterior. (Puebla, 2000).

1.2.10. ¿Quién financia a quién?.

"No hay muchas respuestas posibles; los ahorradores financian su propia vivienda y quedan a mano; o los ahorradores ricos financian la vivienda de los menos ricos; o bien, los ahorradores menos ricos financian la vivienda de los ricos" (Connolly, 1998).

Parece lo menos lógico. Sin embargo, actualmente los menos ricos financian la vivienda de los más ricos. Es decir, los trabajadores que tienen los más bajos ingresos –menores a los 5 salarios mínimos– precisamente por tener esa condición económica tienen menos capacidad de ahorro lo que los hace vulnerables para acceder a un crédito institucional para financiar su vivienda. Por esta razón –aunque antes de los años 90s era diferente– el ahorro de los "menos ricos" contribuye a aumentar el capital de los fondos solidarios para que alcance a beneficiar con un financiamiento para vivienda a los ahorradores que tienen un ingreso y capacidad de ahorro más alto –lo que a su vez los hace sujetos de crédito por tener una mayor capacidad de pago– y que en muchos de los casos no tienen la necesidad apremiante de la vivienda. Baste decir que el Infonavit tiene 9 millones de derechohabientes que cotizan y ahorran para que los promotores y desarrolladores privados, con estos ahorros, construyan las viviendas a las que ellos no pueden acceder. (Georgina Sandoval: ONG Casa y Ciudad, 2004).

1.2.11. Las formas del subsidio.

Las formas de subsidio a la vivienda han cambiado, con la tendencia a desaparecer, en la misma medida en que los recursos disponibles han disminuido. No muchos años atrás, el subsidio a la vivienda se veía reflejado en el descuento de una parte del precio de la vivienda –se subsidiaba aprox. el 20 % del costo final de la vivienda–; en el bajo o nulo costo del terreno; en la introducción de infraestructura y servicios, y en el pago de la cartera vencida a la banca comercial de los deudores morosos (Connolly, 1998).

Dentro de la actual política de vivienda del Gobierno del Distrito Federal, algunas de estas formas de subsidio se siguen dando, con cambios significativos en los requisitos y reglamentaciones para los beneficiarios, como el subsidio a la oferta,

consistente en facilidades fiscales que reciben los productores privados de la vivienda para que hagan más accesible su producto a los beneficiarios y, el subsidio a la demanda, que consiste en apoyos con dinero fiscal, que se da a los beneficiarios para que puedan acceder a una vivienda.

1.3. La Planeación del Desarrollo Urbano.

Las restricciones impuestas a la construcción de viviendas, como las normas, los reglamentos y las leyes, sumado al burocratismo existente para las autorizaciones de permisos y licencias, consumen una gran cantidad de tiempo, lo que encarece la vivienda producida por los particulares. En este sentido, la normatividad debe entenderse, como el medio facilitador para que se construyan las viviendas necesarias, suficientes, adecuadas, funcionales y de buena calidad y que, además, cumplan de manera eficiente con la función para lo cual fueron diseñadas y creadas.

La normatividad debe procurar facilitar que se construya vivienda de buena calidad y en tal cantidad que se encamine en la tendencia a reducir el déficit actual que ha superado las expectativas de la población para satisfacer su demanda. La normatividad, debe ser un instrumento que facilite a través de diversos incentivos y mecanismos, la producción de vivienda de interés social y popular, principalmente, destinada a la población de bajos ingresos. Entonces, es necesaria la pregunta, ¿está cumpliendo la actual normatividad del Distrito Federal con esta función de ser el medio facilitador de la producción de vivienda en la ciudad?. Para responderla es necesario revisar la normatividad vigente en el Distrito Federal y la relación que tiene ésta con la producción de vivienda de interés social y popular. Esta revisión se hace en el capítulo III del presente trabajo.

1.3.1. Leyes y Reglamentos del Desarrollo Urbano.

En el Distrito Federal, las leyes que han dado lugar a los programas de desarrollo urbano y a los programas de vivienda son la Ley de Planeación del Desarrollo, la Ley de Vivienda, la Ley del Desarrollo Urbano, la Ley ambiental, la Ley de aguas, la Ley

de notariado y la Ley de procedimientos administrativos. Por otra parte, los reglamentos que han dado lugar a que se establezcan las respectivas leyes han sido el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de la Ley ambiental, y el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas Complementarias.

La Ley de Desarrollo Urbano, establece las acciones que deben realizar los órganos de Gobierno del Distrito Federal tendientes a propiciar el arraigo de la población que habita actualmente en la Ciudad Central, y la incorporación de nuevos pobladores. Los programas deben señalar las zonas, las áreas y lo predios destinados para la vivienda y la urbanización, así mismo, deber estimular la utilización de tecnologías, materiales y procesos para construir viviendas de interés social y popular de buena calidad.

1.3.2. Programas Generales de Desarrollo Urbano: 1996 y 2003.

Hasta ahora, el Programa General de desarrollo Urbano del Distrito Federal, ha tenido dos versiones. El primero de estos programas se elaboró y publicó en 1996, previo a la toma del Gobierno por el ingeniero Cuauhtémoc Cárdenas, después de ganar las primeras elecciones democráticas en el Distrito Federal. Este programa puso énfasis en la necesidad de producir vivienda que fuera accesible para la población de bajos ingresos. Con esta premisa, en 1998, este programa dio lugar a la creación del INVI.

En el año 2000, se hace público el Bando informativo número dos, con la intención de frenar el crecimiento extensivo de la ciudad, repoblar las delegaciones que habían perdido población y proteger el suelo de conservación. Esto originó una gran cantidad de conflictos y controversias con consecuencias y efectos encontrados que han tenido repercusiones de manera diferente dependiendo de quién sea el actor. Por un lado el sector público, por otro los desarrolladores y promotores privados y, en medio, la población, que es finalmente la que “vive” las consecuencias de las acciones que estos y aquellos promueven.

En el 2003 se publica, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, la actual versión del programa General del Desarrollo Urbano, en el que se incluyen las propuestas

del Bando dos. De esta manera lo que era un bando informativo se convierte en el principal programa para el desarrollo urbano en el Distrito Federal.

Existen también programas delegacionales de desarrollo urbano, que tienen la intención de crear programas parciales para el crecimiento y desarrollo de ciertas zonas específicas que existen dentro de las respectivas delegaciones, resaltando y aprovechando sus propias potencialidades.

Para asegurar el logro de las propuestas enmarcadas en los programas de desarrollo urbano, se han establecido algunas facilidades administrativas dentro del Código Financiero del Distrito Federal, como incentivos para los productores de vivienda de interés social. Al mismo, tiempo en el Código Penal se establecen las sanciones para quienes incurran en delitos derivados del incumplimiento o negligencia en la aplicación de la respectiva normatividad.

1.3.3. Las Normas del Desarrollo Urbano

La Norma 26, como instrumento de la Planeación del Desarrollo Urbano en el distrito Federal, establece lineamientos específicos para las zonas de la Ciudad Central en donde podrán ser aplicables, que incentivan la construcción de vivienda de interés social y popular. El Programa General de Desarrollo Urbano, especifica las estrategias financieras y fiscales, así como los mecanismos técnicos, jurídicos y sociales relacionadas con el problema de la vivienda. Reconoce, que las políticas emprendidas por el Gobierno del Distrito Federal para la producción de vivienda de interés social, han enfrentado problemas como la ignorada responsabilidad de las instituciones públicas en cuanto al otorgamiento de subsidios a los sectores de más bajos ingresos, la nula oferta de suelo servido, el abandono y la marginación de la vivienda en renta y la especulación inmobiliaria de suelo.

1.4. La promoción inmobiliaria. ¿Cómo funciona un promotor inmobiliario?.

Un inmueble es un edificio que se construye en un determinado espacio, tiempo y lugar, y que puede tener varias finalidades: podrá ser una vivienda que servirá como

protección a la familia contra las inclemencias del tiempo, les proporcionará seguridad y será el espacio donde podrán desarrollarse y crecer. En este caso el inmueble tendrá un valor de uso y se convertirá en el patrimonio familiar. El inmueble podrá tener, también, otros usos como tienda de autoservicios, oficinas, local comercial, etc. En todos los casos será necesario disponer de un terreno y de cierto capital para que sea posible su construcción. El promotor inmobiliario es, entonces, un agente que se ocupa de promover la producción de inmuebles con el único fin de obtener una ganancia. El motor de su promoción para producir inmuebles es la acumulación del capital, considerando los diversos tipos de producción privada, que más adelante se desagregan.

1.4.1. Actividades necesarias para la producción de un inmueble.

Determinemos como punto de partida la necesidad que tiene un promotor inmobiliario de construir un inmueble. Entonces, lo primero que tiene que hacer es buscar un terreno que tenga una ubicación “adecuada”, que cumpla con las necesidades y expectativas que requiere su inmueble para que su inversión sea redituable. Para que esto suceda, ¿Cuánto debe pagar el promotor inmobiliario por el terreno?.

Después de encontrar el terreno donde construirá su inmueble, el promotor inmobiliario debe enlistar un programa de necesidades de los espacios arquitectónicas que su inmueble requiere, para que con base en ellas un arquitecto elabore un proyecto y los planos necesarios para su construcción. Estos espacios de que constará el edificio, a su vez formas áreas y volúmenes susceptibles de cuantificar en metros cuadrados, metros cúbicos o piezas, a los y las que es posible asociarles un costo y de esta manera saber cuánto dinero nos costará la construcción del inmueble de esta manera proyectado.

En función de este costo y el del terreno, es posible determinar el precio de venta del inmueble o, en su caso, el monto del alquiler. Este precio, además, estará afectado por los costos de localización, costos legales –permisos y licencias– los

costos de administración, costos logísticos, costos de promoción, costos de ventas, costos de financiamiento y, las condiciones físicas particulares del inmueble.

Determinado el precio de venta o de alquiler del inmueble, es posible deducir a partir de este precio, todos los costos que incurrieron en la construcción del inmueble, desde el encargo del proyecto arquitectónico, hasta que el inmueble está construido y listo para ser vendido u ocupado. La cantidad de dinero que al final quede, después de deducir todos los costos que intervinieron en la construcción del inmueble, será lo que el promotor podrá disponer para negociar con el propietario del terreno, el precio de este último.

Las siguientes son las principales actividades que un promotor inmobiliario necesita realizar para producir un inmueble y obtener una ganancia:

i. Compra del terreno.

El costo del terreno estará en función de la cantidad de dinero que le quede al promotor, después de deducir todos los costos que intervinieron, haciendo un cálculo hacia atrás[11] de la construcción del inmueble.

ii. Pago de licencias y permisos de obra.

Consiste en todos los trámites y gestiones de carácter legal y normativo que el promotor inmobiliario debe realizar para dar inicio a los trabajos de construcción de su inmueble.

iii. Acondicionamiento del terreno.

El acondicionamiento del terreno consiste en hacer las mejoras necesarias al suelo para que se puedan iniciar con seguridad los trabajos de construcción del inmueble. Incluye: la conexión de los servicios básicos como agua, drenaje, electricidad, teléfonos e instalaciones especiales a la red principal, así como su instalación; en algunos casos será necesario la evacuación de los ocupantes del inmueble cuando éste se encuentra habitado y es necesario el desalojo para demoler los edificios existentes, y nivelaciones o movimientos de tierra para dejar en optimas

[11] El Cálculo hacia atrás del Promotor inmobiliario. (Christian Topalov)

condiciones el terreno. Estos costos pueden variar en función de las necesidades que indiquen los planos arquitectónicos del inmueble y de las condiciones topográficas del terreno.

iv. Construcción del inmueble.

En la construcción o edificación propiamente del edificio, intervienen invariablemente: el costo de los **materiales**, que impactarán directamente en el costo por metro cuadrado del inmueble, en función de la calidad de los mismos, y el costo de la **mano de obra**. El costo de los materiales puede considerarse invariable para una misma calidad de construcción con independencia de la zona donde esté localizado el terreno en el que se construye el inmueble. Las variaciones en los costos por unidad de metro cuadrado que llegan a darse en la construcción de inmuebles se deben fundamentalmente a la calidad de los acabados finales.

v. La promoción inmobiliaria.

Una vez que se han deducido del precio de venta el costo de acondicionamiento del terreno y el de la construcción, lo siguiente será deducir la ganancia del promotor inmobiliario. La ganancia mínima del promotor inmobiliario estará en función de la tasa interna de retorno que le produciría el mismo capital si éste lo invirtiera en otra actividad igual o más productiva. Sin embargo, para que el promotor pueda hacer efectiva su ganancia debe encontrar quién le compre su producto o quién se lo alquile, si es el caso. Entre las actividades de promoción que necesita llevar a cabo el promotor para comercializar o vender su producto y que implican costos se encuentran: membresías, convocatorias, pago de fianzas, promociones y concursos, subasta de créditos para anticipar ventas y obtener enganches; comercialización y venta directa en el sitio a través de la utilización de grupos de vendedores; publicidad a través de la prensa, volantes, folletos, radio, TV, exposiciones y ferias de vivienda –frecuentemente se realizan en la Ciudad de México ferias de vivienda a la que asisten la mayoría de los desarrolladores inmobiliarios privados en las que exponen al público la oferta de vivienda que están produciendo– por lo que es necesario la realización de maquetas, organizar visitas y trasladar a los clientes potenciales al lugar en donde se están desarrollando los conjuntos, gestión de los créditos de los

derechohabientes ante las instituciones financieras, gastos notariales, y el costo del dinero que representa la utilidad obtenida del financiamiento.

1.5. Tipos de producción de los inmuebles.

Los años sesentas fueron el despegue de la producción habitacional en México. A partir de entonces, la política habitacional ha considerado a la producción de vivienda como motor de la economía, generadora de capital y de su acumulación. La producción de vivienda se ha dado tanto dentro del sector privado, como del sector público y del sector popular, siguiendo las formas de la promoción privada, la producción por encargo, la producción del Estado y la autoconstrucción, respectivamente.

En la forma de promoción privada de la vivienda aparece la figura del promotor inmobiliario como agente que tiene el poder económico para controlar la producción y la propiedad del suelo. El control técnico lo ejerce un constructor que también es capitalista y que puede estar controlado por el mismo promotor. Esta forma de producción se realiza con la finalidad de obtener una ganancia*, a través de la apropiación de la plusvalía que generan los obreros de la construcción y de la renta del suelo* (Schteingart, 1989). La ganancia del promotor inmobiliario se compone de la ganancia del capital que genera la producción de las viviendas y de la apropiación de las plusvalías generadas en el suelo. Además puede existir una sobreganancia que se genera a través de la negociación con el propietario del suelo, no obteniendo este último ninguna ganancia de la plusvalía que generó su suelo (Topalov, 1979). Esta forma de producción se ha generalizado a partir de los años sesentas en México, la que ha generado la creación, el desarrollo y crecimiento de grandes empresas inmobiliarias, que a su vez han desarrollado técnicas constructivas muy industrializadas que les han permitido la acumulación de grandes capitales.

La forma de construcción por encargo de una vivienda, se realiza cuando el poseedor del suelo le encarga a un arquitecto o constructor un proyecto arquitectónico y la construcción de su vivienda. En este caso, quien encarga la vivienda tiene el control económico de la producción. Este por lo general es

propietario del suelo, y también será el consumidor final de la vivienda. El control técnico de la obra es ejercido por el constructor, el que obtiene su ganancia de la apropiación de la fuerza de trabajo que aportan los obreros y de la plusvalía que éstos generan con el excedente de su jornal (Schteingart, 1989).

En la producción de vivienda del Estado, el motor de la producción no es la acumulación de capital, sino más bien la acción se realiza con la finalidad de hacer accesible la vivienda a los sectores de la población que tiene más bajos ingresos y que por lo mismo no tienen posibilidades de acceder a financiamiento de las instituciones federales del gobierno o a un crédito hipotecario de los bancos.

La autoconstrucción, se caracteriza por el hecho de que el productor y constructor de la vivienda es al mismo tiempo el beneficiario. Este productor controla directamente la parte económica y técnica de la construcción de su vivienda. Aquí la fuerza de trabajo utilizada no representa un costo para la producción –por lo general esta mano de obra circula entre familiares y amigos, en tandas, “hoy me ayudas tu, mañana te ayudo yo”–. Únicamente se considera el costo de los materiales de construcción necesarios y el costo del suelo, y *“cuando éste último es irregular y los materiales utilizados para la construcción son desechos industriales, el costo de la vivienda puede llegar a ser mínimo”* (Schteingart, 1989). Puede decirse que esta forma de producción de vivienda es todavía común en las periferias de la ciudad y es propia de las familias que tienen muy bajos ingresos.

1.6. La Ciudad Central del Distrito Federal. Zona de estudio de la presente investigación.

El área o zona de estudio del presente trabajo de investigación, es la Ciudad Central del Distrito Federal, formada con las delegaciones centrales Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, dentro de las cuales el Bando dos, decreto del actual Gobierno del Distrito Federal, promueve la redensificación y el arraigo de la población con la la intención de reducir el despoblamiento y aprovechar de manera más eficiente la infraestructura y el equipamiento acumulados por décadas. Se hace evidente que el abandono gradual de las delegaciones centrales y

la expansión devoradora de suelo de conservación, han sido dos ejes de un mismo problema. Una de las causas del crecimiento desordenado de la ciudad ha sido la incorporación masiva de suelo para construcción habitacional, sin contar con una verdadera planeación del desarrollo de acuerdo a la vocación del territorio.

A través de diversos medios en foros, congresos y seminarios, funcionarios del Distrito Federal, desarrolladores inmobiliarios y académicos han coincidido que en la Ciudad Central del Distrito Federal, el valor del suelo ha aumentado en promedio 205% en los últimos 5 años (Pablo Benlliure, 2005), y si partimos de la premisa de que el suelo es la materia prima fundamental para la producción de vivienda, se justifica entonces a quienes piensan que no es redituable –desde el punto de vista de la actividad empresarial– la producción de vivienda de interés social en la Ciudad Central, por el porcentaje tan alto que representa el costo del suelo dentro del costo total de la vivienda.

Sin embargo, sabemos que a partir del 2001 se ha producido aquí una gran cantidad de vivienda, aparentemente, con las características de la Vivienda de Interés Social. Lo que todavía no sabemos y queremos saber, –necesitamos saber porque estamos convencidos de que la Vivienda de Interés Social puede resolver el problema de vivienda para la población de bajos ingresos– es si realmente se está construyendo Vivienda de Interés Social en la Ciudad Central del Distrito Federal. Si no es así, entonces, ¿cuál es el tipo de vivienda que se está construyendo aquí?, ¿porqué se está construyendo aquí?, ¿quién o quiénes la están produciendo en la Ciudad Central?, ¿qué se necesita para producirla?, ¿cuál es el costo para hacer vivienda de interés social en la Ciudad Central?, ¿cómo y quienes pueden acceder a ella? y, finalmente, si sabemos que existe aquí el problema del alto costo del suelo, generado por la especulación del mismo debido entre otros factores a que es la principal y básica materia prima para la construcción de vivienda, ¿qué tan factible resulta producir Vivienda de Interés Social en la Ciudad Central del Distrito Federal?.

Capítulo II.

ESTADÍSTICAS Y ORGANISMOS FINANCIADORES DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL: 1989–2005.

2.1. Créditos ejercidos en el Distrito Federal de 1989 a 2005.

En este capítulo haré una revisión y un análisis estadístico de los créditos ejercidos, en el Distrito Federal, a través de las diferentes instituciones y organismos financiadores de la vivienda del período que comprende de 1989 a 2005[12]. Este lapso se justifica porque las estadísticas relacionadas con los créditos para vivienda ejercidos a través de todas y cada una de las instituciones que tradicionalmente han financiado la vivienda en México, publicada por la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda –la CONAFOVI– es a partir de este año cuando aparecen completas, además, este rango de tiempo permite analizar tres períodos del Gobierno Federal. Esto ayudó a dejar más claro el comportamiento que tuvieron las instituciones que financian vivienda, porque sin duda la política federal de vivienda, impulsada en cada período, ha afectado de manera inmediata al Distrito Federal y, al mismo tiempo hacer un comparativo con el período que me interesa sobremanera. Es preciso señalar, también, que para un mejor análisis de la distribución de los créditos ejercidos en el Distrito Federal he retomado la partición que hace el Programa General de Desarrollo Urbano del 2003, del Distrito Federal, delimitándolo en cuatro unidades básicas de ordenamiento territorial –llamados contornos– mismas que se explican y detallan en el siguiente capítulo de este trabajo. De estas unidades básicas, la *Ciudad Central* compuesta por las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano carranza, es en la que se desarrolla esta investigación y por tanto haré el mayor énfasis, comparándola constantemente con el resto de los contornos. También, es preciso decir que, de todos los programas de vivienda que actualmente existen en el Distrito Federal impulsados por los organismos e instituciones financiadores de vivienda, únicamente interesan para esta investigación el de *vivienda terminada en conjunto* y el de *vivienda terminada en lote familiar*. Este último del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Finalmente, he considerado que cada uno de los créditos ejercidos corresponde a una nueva vivienda, es decir, a viviendas que no existían antes y no a una vivienda

[12] créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005, sólo a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

nueva (viviendas que ya existían y fueron construidas de nuevo o sustituidas). Por tanto, estamos suponiendo que la cantidad de créditos ejercidos corresponde uno a uno a la cantidad de nuevas viviendas producidas en el Distrito Federal, aunque esta suposición puede ser muy discutible.

Iniciando el análisis y la revisión de las tablas estadísticas que se presentan en el presente trabajo de investigación, es posible observar, en la tabla 2.1, que el período de 1989 a 2005 muestra, en general, una tendencia lineal de crecimiento en la cantidad de créditos ejercidos para adquirir o construir nuevas viviendas terminadas que se interrumpe en los años 1991 y 1998 en los que se observa una caída en relación con la cantidad de créditos que se habían estado ejerciendo en los años anteriores. En el mismo sentido, la tendencia de crecimiento de la cantidad de créditos ejercidos da un gran salto en 1993 pasando de 13,160 créditos, en el año anterior, hasta los 25,317 créditos en este año, observándose aquí un espectacular incremento del 92.38%. De manera similar, en el 2002 se observa otro gran salto en el crecimiento normal de la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal. Esta vez los créditos se incrementaron en 138.25% con relación al año anterior.

El incremento desmesurado en la cantidad de créditos ejercidos en 1993 se explica a través de las reformas que se hicieron al Infonavit en 1992 y el espectacular crecimiento del 2002 se debió, a los efectos del Bando dos y a la entrada en operación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el INVI. Por otra parte, no tengo una explicación convincente para las caídas de 1991 y 1998 en la tendencia de crecimiento en la cantidad de créditos ejercidos. Sin embargo, con excepción de los saltos observados, la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal, de 1989 a 2005, mantuvo de manera general una tendencia lineal de crecimiento positivo, pero con una pendiente más fuerte en los últimos cinco años.

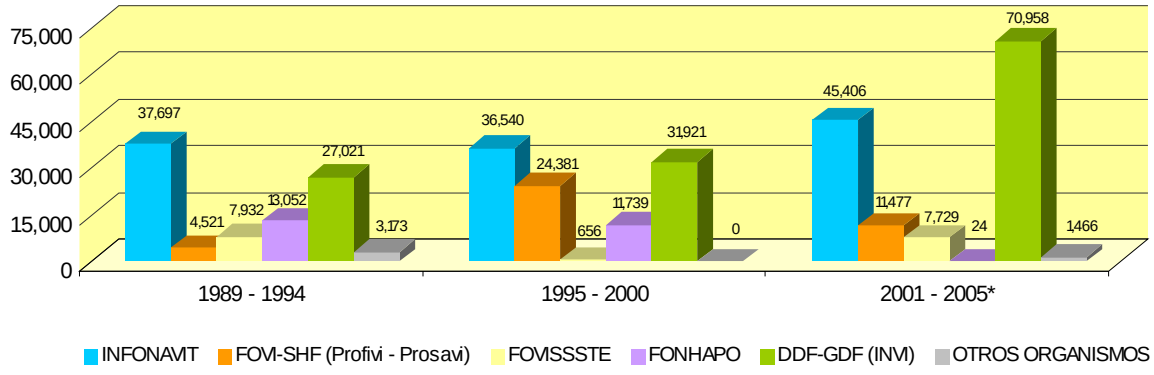
Las variaciones que hubo de un año a otro en la cantidad de los créditos ejercidos reflejan las diversas y variantes condiciones económicas, financieras y estructurales que han sufrido los organismos federales tradicionalmente financiadores de vivienda en el país y en el Distrito Federal, en los años que comprende este análisis estadístico.

Tabla 2.1 **CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL DE 1989 a 2005***

AÑOS / ORGANISMOS		INFONAVIT	FOVI-SHF (Profivi -	FOVISSSTE	FONHAPO	DDF-GDF (INVI)	ISSFAM	PEMEX BANOBRAS	BANCA	TOTAL
	total	**119,643**	**40,379**	**16,317**	**24,815**	**129,900**	**2,947**	**413**	**1,279**	**335,693**
	%	**35.6**	**12.0**	**4.9**	**7.4**	**38.7**	**0.9**	**0.1**	**0.4**	**100.0**
	1989	4,554	483	1,867	4,682	1,506	-	167	-	13,259
	1990	6,770	582	1,596	685	6,060	-	40	-	15,733
	1991	1,180	2,392	-	678	6,138	16	-	-	10,404
	1992	2,657	1,064	2,749	1,814	4,228	442	206	-	13,160
	1993	14,331	-	406	2,188	7,208	1,184	-	-	25,317
	1994	8,205	-	1,314	3,005	1,881	1,118	-	-	15,523
	1989 - 1994	**37,697**	**4,521**	**7,932**	**13,052**	**27,021**	**2,760**	**413**	**0**	**93,396**
	%	**31.5**	**11.2**	**48.6**	**52.6**	**20.8**	**93.7**	**100.0**	**0.0**	**27.8**
	1995	6,945	1,750	72	4,456	4,933	-	-	-	18,156
DISTRITO	1996	3,771	3,978	0	2,132	10,292	-	-	-	20,173
FEDERAL	1997	4,681	5,677	360	2,119	5,121	-	-	-	17,958
	1998	6,853	3,531	39	1,158	2,206	-	-	-	13,787
	1999	5,977	5,177	169	1,155	5,478	-	-	-	17,956
	2000	8,313	4,268	16	719	3,891	-	-	-	17,207
	1995 - 2000	**36,540**	**24,381**	**656**	**11,739**	**31,921**	**0**	**0**	**0**	**105,237**
	%	**30.5**	**60.4**	**4.0**	**47.3**	**24.6**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**31.3**
	2001	7317	4977	296	22	10708	-	-	-	23320
	2002	23599	2563	-	-	29399	-	-	-	55561
	2003	7175	2093	4393	2	10574	104	-	1272	25613
	2004	7315	1844	3040	-	15161	83	-	7	27450
	2005*	?	?	?	?	5116	?	?	?	5116
	2001 - 2005*	**45,406**	**11,477**	**7,729**	**24**	**70,958**	**187**	**0**	**1,279**	**137,060**
	%	**38.0**	**28.4**	**47.4**	**0.1**	**54.6**	**6.3**	**0.0**	**100.0**	**40.8**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

***** Créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005 únicamente en el INVI. En el resto de los organismos son hasta el 31 de diciembre de 2004.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

Gráfico 1.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR SEXENIOS



* Créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005 únicamente en el INVI. En el resto de los organismos son hasta el 31 de diciembre de 2004.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

En estos 17 años que comprende el período analizado –de 1989 a 2005–, en el Distrito Federal se ejercieron un total de 335,693 créditos en los programas para nueva vivienda terminada en conjunto y en lote familiar, de los cuáles poco más de la cuarta parte, el 27.8%, se ejercieron de 1989 a 1994 –primeros seis años del análisis–; en los siguientes seis años –de 1995 al 2000– se ejercieron casi la tercera parte de los mismos créditos –el 31.3%– y en los últimos cinco años del período analizado –de 2001 a 2005– que se corresponden con la vigencia del Bando dos, la cantidad de créditos ejercidos se incrementó hasta el 40.8% del total ejercido.

Es notorio que la cantidad de créditos ejercidos fue en ascenso de un sexenio al otro, en el caso de los tres aquí analizados. Sin embargo, en el más reciente el incremento ha sido mucho mayor, pues durante el 1995-2000, el incremento de los créditos con respecto al 1989-1994 fue de sólo 3.5% del total, mientras que en los cinco años que lleva el presente sexenio –2001-2005– se ha rebasado la cantidad de créditos que se ejercieron durante el sexenio anterior en 9.5% del total de los créditos ejercidos en todo el período analizado y, con toda seguridad, al termino de la actual administración local de gobierno la cantidad total de créditos ejercidos habrá de ser mucho más grande y la diferencia, que ya es de casi tres veces más con relación al sexenio anterior, también, debido a que todavía falta un año para que finalice el actual. Ver tabla 2.1 y gráfico 1.

Analizando las estadísticas por contornos en el Distrito Federal, del los 335,693 créditos para nuevas viviendas terminadas que se ejercieron en el período de análisis, 96,503 créditos que representan el 28.7%, se ejercieron en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal –Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano carranza– llamada la Ciudad Central y 199,650 de los mismos que representaron el 59.5% se ejercieron en el primer contorno. Otros 39,072 créditos del total, que representan el 11.6% se ejercieron en el segundo contorno y la cantidad restante se ejerció en el tercer contorno. Ver tabla 2.2 y gráfico 2.

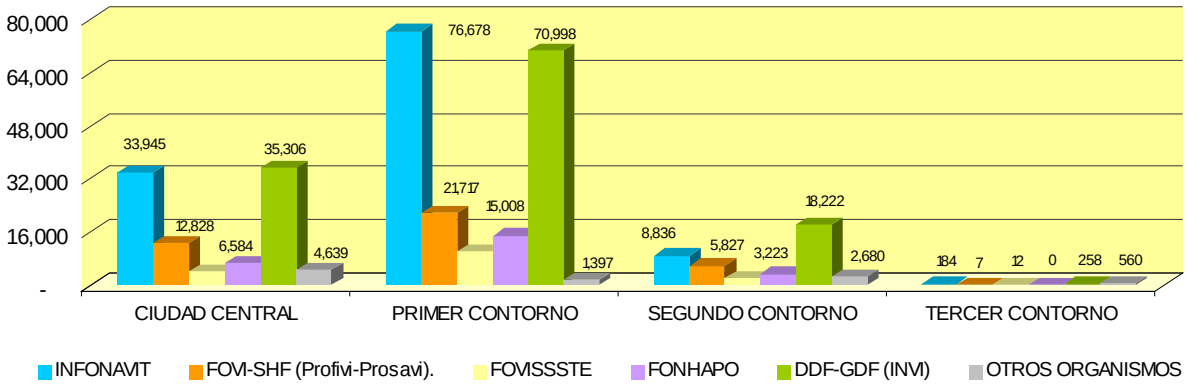
Tabla 2.2

CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS DE 1989 a 2005* PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA POR ORGANISMO, EN EL DISTRITO FEDERAL.

CONTORNO		INFONAVIT	FOVI-SHF	FOVISSSTE	FONHAPO	DDF-GDF (INVI)	OTROS ORGANISMOS	TOTAL
DISTRITO FEDERAL	**total**	**119,643**	**40,379**	**16,317**	**24,815**	**129,900**	**4,639**	**335,693**
	%	**35.6**	**12.0**	**4.9**	**7.4**	**38.7**	**1.4**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	cantidad	33,945	12,828	4,110	6,584	37,639	1,397	96,503
	%	28.4	31.8	25.2	26.5	29.0	30.1	28.7
PRIMER CONTORNO	cantidad	76,678	21,717	10,128	15,008	73,439	2,680	199,650
	%	64.1	53.8	62.1	60.5	56.5	57.8	59.5
SEGUNDO CONTORNO	cantidad	8,836	5,827	2,067	3,223	18,559	560	39,072
	%	7.4	14.4	12.7	13.0	14.3	12.1	11.6
TERCER CONTORNO	cantidad	184	7	12	-	263	2	468
	%	0.2	0.0	0.1	-	0.2	0.0	0.1
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

***** créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre únicamente del INVI. En el resto de los organismos son hasta el 31 de diciembre de 2004.
FOVI. PROFIVI-PROSAVI. Hasta el año 2000 los créditos ejercidos a través de FOVI, provenían de recursos del Programa Financiero de Vivienda (PROFIVI), en mayor porcentaje. A partir del 2001, se integra al FOVI el Programa Especial de Subsidio para la Adquisición de Vivienda (PROSAVI), aunque en un porcentaje mínimo, cercano al 0.1%, del total de créditos ejercidos por el DF en el año.
FOVI-SHF. A partir del 2002, el FOVI modifica su esquema de financiamiento y se convierte en Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Este último organismo se constituye como un banco con la atribución de administrar el fondo y los créditos otorgados por el FOVI.
DDF (Departamento del Distrito Federal). Hasta 1997 las acciones ejercidas en vivienda en el Distrito Federal, se realizarón a través del Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO), y del Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU), de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), del Gobierno Federal.
GDF. **Gobierno del Distrito Federal**. Hasta 1997 los recursos para los créditos ejercidos en vivienda provenían en mayor porcentaje del Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO), y en un mínimo porcentaje del Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Urbano (FIVIDESU).
INVI. A partir de 1998, el Gobierno del Distrito Federal, decide crear el Instituto de Vivienda, con la idea de canalizar directamente los recursos fiscales para los programas de vivienda. En el año 2000, el Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO) y el Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Urbano (FIVIDESU) son liquidados y a partir del 2001 el INVI los sustituye absorbiendo los fondos y la cartera de créditos que aquellos habían otorgado.
OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANCA, BANOBRAS
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI y el INVI.

Gráfico 2.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS EN EL DISTRITO FEDERAL POR CONTORNO PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA, DE 1989 a 2004.



FUENTE: Elaboración propia con base en las estadísticas de vivienda de la CONAFOVI y el INVI.
OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANCA, BANOBRAS

En el mismo sentido, analizando las tablas estadísticas de la 2.6 a la 2.21 presentadas en el anexo I, la Ciudad Central ejerció la mayor cantidad de créditos en los años de 1993 y 2003, con 12,480 y 11,814 créditos, respectivamente, mientras que en el primer contorno, las mayores cantidades de créditos se ejercieron a partir de 1999, con un sobresalto en el 2002, año en el que este contorno llegó a los 40,853 créditos ejercidos.

Con los datos anteriores es posible observar que la proporción en la cantidad de créditos que se ejercieron entre la Ciudad Central y el primer contorno es de 1 a 2.07 respectivamente. Dicho de otra manera, en la Ciudad Central se ejercieron menos de la mitad de la cantidad de créditos que se ejercieron en el primer contorno. Esta observación no deja de ser importante porque evidencia que a pesar de que el Bando dos preferencia la producción de vivienda en las cuatro delegaciones centrales y la restringe en el resto, la vivienda se ha hecho y se sigue haciendo en las delegaciones del primer contorno. Ni el INVI como organismo público de vivienda del Gobierno del Distrito Federal ha limitado su producción de vivienda a las cuatro delegaciones centrales. Esto puede observarse fácilmente en la tabla 2.2.

Ahora, llevando nuestro análisis más a fondo, la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal para nueva vivienda terminada dentro de los programas de vivienda terminada en conjunto y vivienda terminada en lote familiar, llevados a cabo por el DDF-GDF[13] a través de Ficapro y Fividesu, primero, y actualmente a través del INVI, en el período mencionado de 1989 a 2005, fue de 129,900 créditos de los cuales sólo 37,639 créditos, que representaron menos de la tercera parte del total ejercido –el 29.0%– se ejercieron en la Ciudad Central, mientras que en el primer contorno se ejercieron 73,439 créditos que representaron el 56.5% del total. Es decir, más de la mitad. Estos datos arrojan una proporción entre la cantidad de créditos ejercidos en la ciudad central y en el primer contorno de 1 a 1.95 respectivamente.

En sentido inverso, diremos que el DDF-GDF ejerció en la Ciudad Central, a través de los organismos e institutos de vivienda, aproximadamente una cantidad similar a la mitad de la cantidad de créditos que se ejercieron en el primer contorno.

[13] DDF-GDF (Departamento del Distrito Federal y a partir de 1997 Gobierno del Distrito Federal)

Es un hecho, por tanto, que en el primer contorno se ejercieron el doble de la cantidad de créditos que se ejercieron en la Ciudad Central y, por inducción, se produjeron en este contorno el doble de las viviendas que se produjeron en la Ciudad Central. Ver la tabla 2.2.

Recortando nuestro período del análisis estadístico a los últimos cinco años, es decir, de 2001 a 2005 –tiempo de vigencia del Bando dos– durante la presente administración del Distrito Federal se han ejercido un total de 137,060 créditos que representan más de la tercera parte del total de los créditos que se ejercieron en los últimos 17 años. El hecho de haber superado la cantidad de créditos ejercidos en las anteriores administraciones locales, indica la importancia que ha tenido la vivienda para el actual Gobierno del Distrito Federal.

Ver las tablas 2.1 y 2.2 anteriores y los gráficos 3 y 4 de la siguiente página.

2.2. Cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal por organismo de 1989 a 2005.

Haciendo el análisis por organismos es posible observar que en el Distrito Federal en el período de análisis, el Infonavit ejerció 119,643 créditos que representaron el 35.6% del total, mientras que el Gobierno del Distrito Federal (DDF-GDF) –a través de Ficapro y Fividesu, primero y a partir de 1998 del INVI– ejerció 129,900 créditos, cantidad que representa el 38.7% del total. Estos datos nos indican que sólo estos dos organismos, juntos, ejercieron el 74.3% del total de créditos, lo que representa tres cuartas partes de todos los créditos ejercidos en el Distrito Federal de 1989 a 2005. Ver la tabla 2.2 y los gráficos 2 y 5.

Gráfico 3.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL DE 2001 a 2005*.

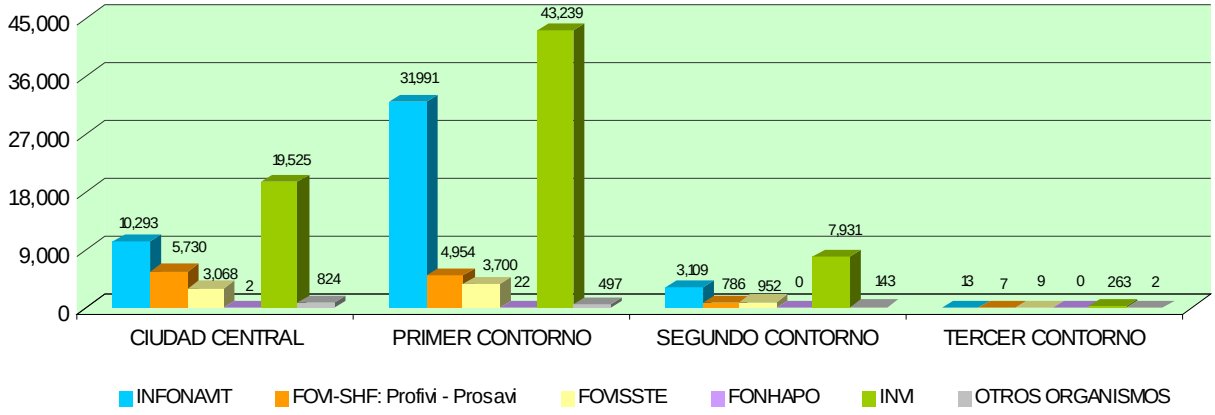
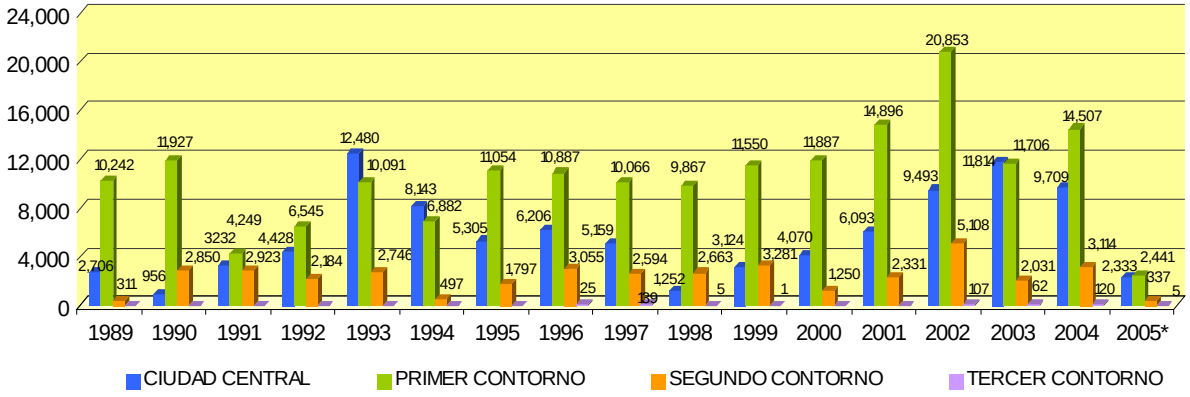


Gráfico 4.
CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR CONTORNOS



* En estos gráficos, únicamente los créditos ejercidos a través del INVI están representados hasta el 30 de septiembre de 2005. En el resto de los organismos la cantidad de créditos presentados están acumulados hasta el 31 de diciembre de 2004.
OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANCA, BANOBRAS.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI y del INVI.

Es posible observar de manera muy clara, también en la tabla 2.2, que en el lapso de 1989 a 2005 el Gobierno del Distrito Federal superó al Infonavit en la cantidad de créditos ejercidos, a pesar de que este último es el organismo federal a través del cual se ejercen más créditos en todo el país. Sin embargo, en el tiempo que lleva de vigencia el INVI –de 2001 a septiembre de 2005– esta diferencia, en la cantidad de créditos ejercidos para la adquisición de nueva vivienda terminada, ha crecido enormemente con relación a los años anteriores al grado de superar la cantidad de créditos ejercidos a través del Infonavit.

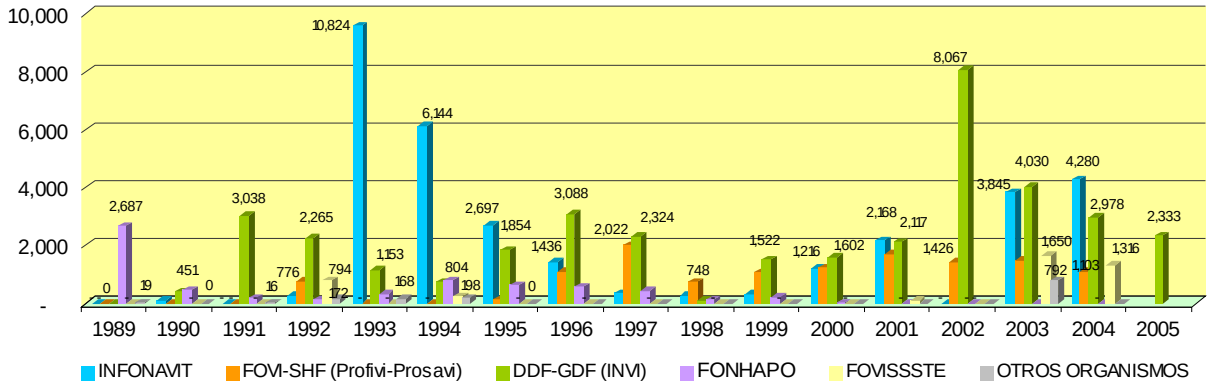
Así, en el 2001 y en el 2003 tanto el INVI como el Infonavit, compitieron ejerciendo cantidades muy similares de créditos en la Ciudad Central del Distrito Federal. En el 2001 el Infonavit superó al INVI por un pequeño margen de sólo 51 créditos, pero en el 2003 se invierte el resultado habiendo superando este año el INVI al Infonavit con un margen de 185 créditos. Debe notarse, además, que este año las cantidades de créditos ejercidos por estos organismos fueron el doble que las ejercidas en el 2001. Ver la tabla 2.2 y 2.18 y la 2.20 en el anexo I.

En el 2002, el Infonavit no ejerció créditos en la Ciudad Central, casi la totalidad de ellos –el 91.7%– los ejerció en el primer contorno. Por su parte, el INVI ejerció una importante cantidad de créditos en la Ciudad Central, equivalente al 27.4%, superando enormemente al Infonavit. Ver el gráfico 5 y la tabla 2.19 en el anexo I.

Es posible observar también, en la tabla 2.2 que de 1989 a 2005, los organismos como Infonavit, Fovissste y Fonhapo, ejercieron casi las dos terceras partes de sus créditos en el primer contorno y redujeron su participación en la Ciudad Central a poco más de la cuarta parte, el Infonavit y el Fonhapo, y a poco más de la quinta parte el Fovissste, es decir, ejercieron aquí una considerable menor cantidad de créditos en relación con el primer contorno. Por su parte, los organismos como FOVI-SHF y DDF-GDF ejercieron más de la mitad de sus créditos en el primer contorno y de manera complementaria, estos mismos organismos, ejercieron casi la tercera parte de sus créditos en la Ciudad Central. La cantidad restante de los créditos fueron ejercidos en su mayoría en el segundo contorno. También, puede observarse fácilmente en la tabla 2.2 que, en general, del total de créditos que se

ejercieron en estos últimos 17 años en el Distrito Federal, mucho más de la mitad de estos, es decir, 199,650 créditos que representan el 59.5% se ejercieron en el primer contorno, y poco más de la cuarta parte, es decir 96,503 de los mismos que representan el 28.7% del total, se ejercieron en las cuatro delegaciones de la Ciudad Central. El resto de los créditos se ejercieron casi en su totalidad en el segundo contorno. Ver el gráfico 5.

Gráfico 5.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL POR ORGANISMO



OTROS ORGANISMOS. Incluye ISSFAM, PEMEX, BANOBRAS y BANCO.
NOTA: En éste gráfico, la cantidad de créditos en el 2005 son únicamente los ejercidos hasta el 30 de septiembre de ese año, únicamente a través del INVI.
FUENTE: elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

En 1993 el total de créditos ejercidos en el Distrito Federal fue de 25,317 cantidad que representó un incremento de casi el doble de los créditos ejercidos el año anterior. Tal cantidad de créditos fue suficiente para que este año, igual que el anterior, se ejercieran más créditos en la Ciudad Central que en el primer contorno. Esta situación es notable porque, por lo general, todos los años la tendencia había sido a la inversa.

Hasta 1997 los créditos ejercidos para nueva vivienda terminada en el Distrito Federal se realizaron a través del Fideicomiso Casa Propia (Ficapro) y del Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (Fividesu), dependientes del Departamento del Distrito Federal (DDF), y con apoyo de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) del Gobierno Federal. A raíz de los acontecimientos políticos que vivió el Distrito Federal en 1997, año en el que por primera vez se eligió democráticamente a un jefe de gobierno, el Departamento del Distrito Federal pasa a ser Gobierno del Distrito Federal, y adquiere una autonomía que se asemeja más a la que tienen los Estados de la República.

La política de vivienda también cambia. Hasta este año, los recursos para los créditos ejercidos en vivienda provenían en mayor porcentaje del Ficapro y en un porcentaje menor del Fividesu. Por esta razón y con la idea de canalizar directamente los recursos fiscales para los programas de vivienda, a partir de 1998, el Gobierno del Distrito Federal decide crear el Instituto de Vivienda del Distrito Federal – el INVI– pero siguen en operación Ficapro y Fividesu y finalmente son liquidados en el año 2000. A partir del 2001 el INVI los sustituye absorbiendo los fondos y la cartera de créditos que estos habían otorgado. (gaceta oficial del Distrito Federal, No. 161).

En 1998, los créditos ejercidos en el Distrito Federal para nueva vivienda terminada disminuyeron significativamente en poco más del 30% con relación a los últimos cinco años y 46% con relación al año 1996, iniciando la recuperación a partir de 1999. Este año se ejercieron en total 17,956 créditos en la entidad, que representaron 30% más que los ejercidos en el año anterior y similar a la cantidad de créditos ejercidos en 1997. Ver la tabla 2.3 en la página siguiente.

En el año 2000 con el ejercicio de 17,207 créditos en total –cantidad solo 4.2% menor que la ejercida en 1999– el Distrito Federal prácticamente mantuvo la cantidad de créditos que había estado ejerciendo cada año. En el 2001 ejerció 23,320 créditos, cantidad casi igual a la cantidad histórica de 25,317 créditos ejercidos en 1993. Sin embargo, la tendencia a ejercer la mayor parte de los créditos en el primer contorno continúa, por lo general entre el 55% y 65% del total ejercido cada año.

Tabla 2.3 **CREDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y CONTORNO**

DISTRITO FEDERAL			1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
CONTORNO / DELEGACIÓN		**TOTAL DF**	**13,259**	**15,733**	**10,404**	**13,160**	**25,317**	**15,523**	**18,156**	**20,173**	**17,958**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	cantidad	221	144	220	470	177	202	174	412	264
		%	1.7	0.9	2.1	3.6	0.7	1.3	1.0	2.0	1.5
	CUAUHTÉMOC	cantidad	1,883	269	729	1,605	639	986	1,626	2,522	2,511
		%	14.2	1.7	7.0	12.2	2.5	6.4	9.0	12.5	14.0
	MIGUEL HIDALGO	cantidad	271	341	314	847	678	697	525	746	1,598
		%	2.0	2.2	3.0	6.4	2.7	4.5	2.9	3.7	8.9
	VENUSTIANO CARRANZA	cantidad	331	202	1,969	1,506	10,986	6,258	2,980	2,526	786
		%	2.5	1.3	18.9	11.4	43.4	40.3	16.4	12.5	4.4
	total ciudad central		**2,706**	**956**	**3232**	**4,428**	**12,480**	**8,143**	**5,305**	**6,206**	**5,159**
		%	**20.4**	**6.1**	**31.1**	**33.6**	**49.3**	**52.5**	**29.2**	**30.8**	**28.7**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	cantidad	796	1,288	1,407	423	948	584	756	1,166	637
	COYOACAN	cantidad	216	500	56	1,370	203	24	50	957	674
	CUAJIMALPA DE MORELOS	cantidad	695	-	-	192	1,449	372	484	163	1
	GUSTAVO A. MADERO	cantidad	1,118	293	178	570	1,887	926	1,477	1,576	1,155
	IZTACALCO	cantidad	259	-	243	353	873	158	237	1,101	923
	IZTAPALAPA	cantidad	6,868	9,644	2,199	2,761	4,196	4,357	6,761	5,812	5,916
	ALVARO OBREGON	cantidad	290	202	166	876	535	461	1,289	112	760
	total primer contorno		**10,242**	**11,927**	**4,249**	**6,545**	**10,091**	**6,882**	**11,054**	**10,887**	**10,066**
		%	**77.2**	**75.8**	**40.8**	**49.7**	**39.9**	**44.3**	**60.9**	**54.0**	**56.1**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	cantidad	2	-	-	18	5	2	5	145	3
	TLÁHUAC	cantidad	96	2,488	2,696	1,074	1,842	256	1,155	2,881	2,190
	TLALPAN	cantidad	208	242	127	154	514	121	247	15	313
	XOCHIMILCO	cantidad	5	120	100	938	385	118	390	14	88
	total segundo contorno		**311**	**2,850**	**2,923**	**2,184**	**2,746**	**497**	**1,797**	**3,055**	**2,594**
		%	**2.3**	**18.1**	**28.1**	**16.6**	**10.8**	**3.2**	**9.9**	**15.1**	**14.4**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	cantidad	-	-	-	3	-	1	-	25	139
		%	-	-	-	0.02	-	0.01	-	0.12	0.774
			100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI, junio / 2005

En el 2002, el total de créditos ejercidos en el Distrito Federal se incremento a mucho más del doble con relación al año anterior –55,561 créditos–, los que representaron un incremento del 138.25% y, del 119.46% con relación al año de 1993, que había sido hasta ahora la cantidad más alta en créditos ejercidos. Además, este año los créditos se ejercieron a través de sólo tres de los organismos financiadores de vivienda: el Infonavit, el Gobierno del Distrito Federal a través del INVI y el Fovi (ver la tabla 2.19 en el anexo I). De estos tres organismos, sólo el GDF través del INVI ejerció 29,399 créditos que representaron el 52.9% del total, es decir, poco más de la mitad del total de los créditos ejercidos este año. Sin embargo en la Ciudad Central se mantuvo bajo el porcentaje de créditos ejercidos, pues sólo se ejercieron aquí este año en total 9,493 créditos –el 17.1%– a pesar de que esta cantidad se incrementó en 55.8% con relación al año anterior.

Debe notarse, además, que de estos créditos, sólo el INVI ejerció el 85.0% de los mismos en la Ciudad Central y el Fovi ejerció la cantidad restante, porque el Infonavit, este año, no ejerció créditos en la Ciudad Central. Con relación a los créditos ejercidos en el primer contorno, es notable que casi las tres cuartas partes del total –el 73.5%– se ejercieron allí.

En el 2003, la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal disminuyó a 25,613 créditos, cantidad que represento el 46.1% –casi la mitad– con relación a la cantidad que se había ejercido el año anterior. Sin embargo, con la cantidad de créditos ejercidos este año, el Distrito Federal continúa con la tendencia positiva de crecimiento en la producción de vivienda, tendencia que se reinició en 1999, después de la caída de 1998, además, es un indicativo de la importancia que ha tomado en los últimos años la producción de vivienda, en el Distrito Federal.

Por otra parte, también en este año la cantidad de créditos ejercidos en la Ciudad Central superó, aunque con muy poco margen, a la cantidad de créditos ejercidos en el primer contorno.

Ver la tabla 2.4 en la siguiente página y los gráficos 4 y 5 en las páginas anteriores.

Analizando ahora los créditos ejercidos por los mismos organismos, pero en el tiempo que lleva de vigencia el Bando dos –de 2001 a septiembre de 2005– las proporciones cambian un poco. En estos últimos cinco años sólo el Infonavit y el Fonhapo ejercieron casi las tres cuartas partes de sus créditos en el primer contorno –el 76.8% y el 73.7% respectivamente– pero la redujeron significativamente en la Ciudad central a 15.8% el primer organismo y a sólo 3.9% el segundo. El INVI fue el único organismo que mantuvo la proporción de 1 a 2.2 de los créditos ejercidos en la Ciudad Central con relación al el primer contorno. Por otra parte el FOVI-SHF y Otros Organismos que incluyen a la Banca y las Sofoles, invirtieron las proporciones ejerciendo más créditos en la Ciudad Central que en el primer contorno. La razón de esto último es que tanto el FOVI-SHF como la Banca y las Sofoles no financian vivienda de interés social y popular, sino vivienda media y media alta, y en los últimos años en la Ciudad Central se ha producido más vivienda de éste tipo que de interés social y popular.

Tabla 2.4 **CREDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIÓN Y CONTORNO**

DISTRITO FEDERAL			1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005*	TOTAL
CONTORNO / DELEGACIÓN		**TOTAL DF**	**13,787**	**17,956**	**17,207**	**23,320**	**55,561**	**25,613**	**27,450**	**5,116**	**335,693**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	cantidad	173	340	359	456	1,051	1,497	1367	38	7,565
		%	1.3	1.9	2.1	2.0	1.9	5.8	5.0	0.7	2.3
	CUAUHTÉMOC	cantidad	659	1,283	1,840	3,173	4,157	4,810	3305	1419	33,416
		%	4.8	7.1	10.7	13.6	7.5	18.8	12.0	27.7	10.0
	MIGUEL HIDALGO	cantidad	229	943	1,104	1,818	2,575	3,694	3111	407	19,898
		%	1.7	5.3	6.4	7.8	4.6	14.4	11.3	8.0	5.9
	VENUSTIANO CARRANZA	cantidad	191	558	767	646	1,710	1,813	1926	469	35,624
		%	1.4	3.1	4.5	2.8	3.1	7.1	7.0	9.2	10.6
	total ciudad central		**1,252**	**3,124**	**4,070**	**6,093**	**9,493**	**11,814**	**9,709**	**2,333**	**96,503**
		%	**9.1**	**17.4**	**23.7**	**26.1**	**17.1**	**46.1**	**35.4**	45.6	**28.7**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	cantidad	453	1,398	1,177	2,210	13,780	1,329	2,701	71	31,124
	COYOACAN	cantidad	192	171	254	856	8,727	1,079	1,312	154	16,795
	CUAJIMALPA DE MORELOS	cantidad	2	3	4	146	448	188	405	161	4,713
	GUSTAVO A. MADERO	cantidad	824	606	879	2,418	5,412	2,733	3,606	33	25,691
	IZTACALCO	cantidad	251	593	756	1,440	3,214	1,253	1,240	829	13,723
	IZTAPALAPA	cantidad	7,619	8,202	5,837	5,793	7,885	3,973	4,147	448	92,418
	ALVARO OBREGON	cantidad	526	577	2,980	2,033	1,387	1,151	1,096	745	15,186
	total primer contorno		**9,867**	**11,550**	**11,887**	**14,896**	**40,853**	**11,706**	**14,507**	**2,441**	**199,650**
		%	**71.6**	**64.3**	**69.1**	**63.9**	**73.5**	**45.7**	**52.8**	47.7	**59.5**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	cantidad	2	5	7	270	2,455	235	392	61	3,607
	TLÁHUAC	cantidad	2,279	2,700	864	970	899	516	854	112	23,872
	TLALPAN	cantidad	155	527	289	796	1,312	928	1,291	127	7,366
	XOCHIMILCO	cantidad	227	49	90	295	442	352	577	37	4,227
	total segundo contorno		**2,663**	**3,281**	**1,250**	**2,331**	**5,108**	**2,031**	**3,114**	**337**	**39,072**
		%	**19.3**	**18.3**	**7.3**	**10.0**	**9.2**	**7.9**	**11.3**	**6.6**	**11.6**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	**cantidad**	5	1	0	0	107	62	120	5	468
		%	**0.036**	**0.006**	**0.0**	**0.0**	**0.193**	**0.242**	**0.44**	**0.1**	**0.14**
			100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

***** Los créditos del 2005 son hasta el 30 de septiembre y únicamente los ejercidos a través del INVI.
FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI y del INVI. Junio del 2005.

No deja de ser importante la gran la cantidad de créditos que se ejercieron a partir del 2002 en el Distrito Federal. Sin embargo, en parte, el responsable de este boom en la vivienda, ha sido el Gobierno del Distrito Federal, con la creación en el 2000 del decreto que le dio vida al Bando dos y al mismo tiempo con la importantísima producción de vivienda que se ha realizando a través del INVI.

En este sentido, quizá, lo más importantes es que esta producción de vivienda es en su totalidad *vivienda de interés social*, es decir, vivienda que está siendo accesible en su gran mayoría por familias de bajos ingresos con apremiante necesidad de vivienda, y las que además están actualmente viviendo en situación de riesgo con alto grado de vulnerabilidad.

Ver las tablas 2.3, 2.4 y los gráficos 2, 4 y 5 en las páginas anteriores .

2.3. Organismos financiadores de vivienda en el Distrito Federal.

El financiamiento, actualmente, representa el único medio de acceso a la vivienda para la población de bajos y medios ingresos. Sin financiamiento no hay acceso a una vivienda, o es relativamente escaso. Esto, sin duda, es más obvio para los sectores de la población de más bajos ingresos cuando tratan de acceder a la Vivienda de Interés Social, que para ellos, es la única opción formal.

El concepto de "Vivienda de Interés Social" nace cuando los organismos federales empiezan a financiar vivienda ofreciendo créditos con una tasa de interés más baja que la tasa de interés comercial bancaria. Así, a las vivienda financiadas con estas tasas de interés se les llamó "Viviendas de Interés Social".

Los organismos e institutos de la vivienda, en México, han financiado vivienda social desde los años setentas. Sin embargo, a raíz de las reformas hechas al Infonavit en 1992, el financiamiento se ha focalizado más hacia los sectores con mayor capacidad de pago, es decir, hacia los derechohabientes con ingresos medios y altos de la población, quedando marginados los que tienen ingresos menores a los cinco salarios mínimos, que son la gran mayoría. Con el propósito de resolver el problema de la vivienda y de atender a esta población marginada, se crearon los fondos solidarios. Para ello, en 1963, se crea el Programa Financiero de la Vivienda (PFV) y, con ello da inicio la expansión del crédito hipotecario.

Esta política del Estado de apoyo a la producción de la vivienda, dio lugar a la creación de fideicomisos e instituciones públicas con la intención de crear fondos que incentivaran el naciente flujo del crédito hipotecario. Así se crearon, el Fondo de Operación y Descuento Bancario de la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA), *"Fideicomisos del Banco de México a través de cuyo control se canalizaban los recursos producto del ahorro en la banca privada hacia la vivienda de interés social"* (Schteingart, 1989: 139).

Diez años más tarde, en 1972, se crea el Fondo Nacional de la Vivienda que captaba recursos provenientes de las empresas a través de la aportación del 5% del salario de los trabajadores. Estos recursos, administrados por el Estado, propiciaron cambios importantes en el esquema de financiamiento de la vivienda que este tenía,

y como resultado se dio la creación de tres fondos: el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), que apoya el acceso a la vivienda para los trabajadores de las empresas privadas –aquellos trabajadores que cuentan con empleos formales–; el Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado (Fovissste), para apoyar el acceso a la vivienda para los trabajadores al servicio del Estado y, el Fondo para la Vivienda de los Militares (Fovimi), para apoyar la edificación de vivienda de los militares afiliados al Instituto de seguridad social para las fuerzas armadas de México. En 1981, se crea el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), organismo dependiente del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras), con la finalidad de apoyar la vivienda popular. Tanto el Infonavit como el Fovisste, tuvieron importantes reformas en 1992, con la finalidad de corregir algunas irregularidades que ambas instituciones habían venido presentando en la práctica desde su creación. Entre las más graves estaba la descapitalización y la forma selectiva como otorgaban el financiamiento a sus derechohabientes.

2.3.1. El INFONAVIT[14].

(Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores).

En sus más de 30 años de actividad, éste organismo ha experimentado diversos cambios tanto en su legislación y programas de vivienda que ofrece, como en su forma de trabajo –que consiste en la promoción, gestión y asignación de créditos– y en las características de los productos que financia.

Algunos de los objetivos del organismo, establecidos en la Ley del Infonavit, son: administrar los recursos del fondo nacional de la vivienda; otorgar créditos baratos y suficientes para la adquisición de vivienda; construcción en terreno propio y, coordinar y financiar programas de construcción de nueva vivienda terminada en conjuntos habitacionales. Estos objetivos se han mantenido durante la vida del

[14] En lo que resta del presente capítulo, la información relevante relacionada con los organismos de vivienda en México, se ha retomado de la investigación realizada por la maestra Claudia Puebla, en el 2002, sobre los cambios en la política de vivienda en México.

Instituto. Sin embargo, en la práctica lo que ha cambiado es la importancia que se asigna a cada uno de ellos. Mientras en los primeros 20 años la actividad principal del Instituto consistió en financiar y controlar la producción de conjuntos habitacionales, después de 1992 el Instituto se enfocó al otorgamiento de créditos individuales, especialmente aquellos destinados a la adquisición de vivienda a terceros.

La idea inicial para la creación del Infonavit fue que éste fungiera como un "fondo solidario" al que aportarían todos los derechohabientes para financiar créditos habitacionales dirigidos a los trabajadores de menores ingresos. Sin embargo, no se previó la revolvencia de los recursos, por lo que con las reformas que se hicieron al organismo en 1992, se obtuvieron importantes ventajas en el aspecto financiero*. "El Instituto logró incrementar de manera importante su nivel de recuperación crediticia, y al mismo tiempo, logró que el fondo de ahorro que se devuelve a los derechohabientes que no resultan beneficiados con un crédito, obtenga algún rendimiento".* (Puebla: 2002).

Por otro lado, las reformas hechas al organismo no sólo han representado ventajas. La principal desventaja se relaciona con el encarecimiento de las acciones habitacionales financiadas que, en la lógica de garantizar la recuperación crediticia, ha implicado el desplazamiento de los créditos otorgados hacia la población de ingresos mayores que la que antes se venía atendiendo y para lo que fue creado.

El promedio de los ingresos de los beneficiarios del organismo es actualmente de 6.3 salarios mínimos, lo que margina y deja fuera de la posibilidad de acceder a un crédito hipotecario a más de la mitad de los derechohabientes. En este sentido, a partir del 2004, el Infonavit, ha diversificado su sistema de financiamiento con el propósito de abarcar una mayor cantidad de derechohabientes. Esto ha permitido que el organismo haya establecido, además del mecanismo tradicional –en este el trabajador debe acumular un mínimo de 116 puntos como requisito para ser candidato a un crédito– otros mecanismos como el APOYO INFONAVIT y el COFINAVIT.

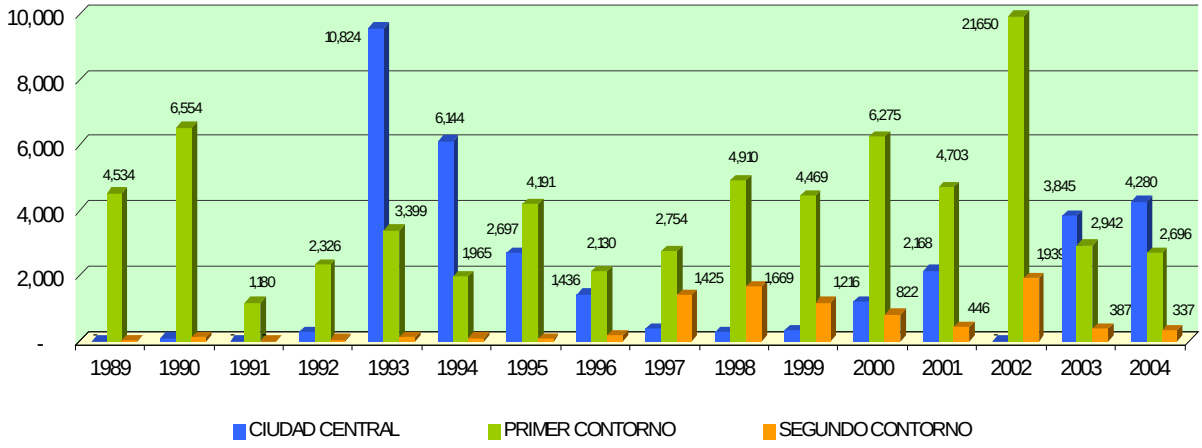
El APOYO INFONAVIT, es un mecanismo establecido en la Ley del Infonavit, en donde se le faculta al trabajador para utilizar sus aportaciones del 5% bimestral de la subcuenta de vivienda, como garantía para el pago de las mensualidades, además, este mecanismo permite amortizar créditos otorgados por los Bancos y las Sofoles, a los derechohabientes del instituto, para la adquisición de vivienda hasta por un valor de 1,230 salarios mínimos mensual. (http://www.infonavit.gob.mx, junio de 2005).

El COFINAVIT, es un mecanismo diseñado para todos los derechohabientes del Infonavit que deseen adquirir una vivienda con un valor de hasta 350 salarios mínimos mensual, equivalente a 497,952 pesos. Es un crédito que esta integrado por un 15% del Infonavit, 10% de los ahorros de la subcuenta de vivienda y 75% de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). De su ingreso mensual el trabajador sólo destina recursos para liquidar el crédito de la SHF. El crédito del Infonavit se paga con las aportaciones patronales bimestrales que tiene como destino la subcuenta de vivienda y que no generan desembolso. La subcuenta de vivienda puede ser utilizada, también, para el pago de las diferencias entre el monto del préstamo y el valor de la vivienda. (http://www.infonavit.gob.mx, junio de 2005).

Actualmente, el Infonavit ha desechado el tradicional procedimiento de convocatorias para solicitar el crédito, por lo que ahora, cualquier día del año el derechohabiente puede ingresar documentos para acceder al crédito.

Con relación a la cantidad de créditos ejercidos por el Infonavit en el Distrito Federal de 1989 a 2003, estas cantidades pueden verse en las tablas 2.1, 2.2, y de la 2.6 a la 2.22 en el anexo I. Sin embargo, podemos adelantar que, de la información ahí contenida, a excepción de los años 1993, 1994, 2003 y 2004 en los que el Infonavit ejerció la mayoría de los créditos en la Ciudad Central, superando a los ejercidos en el Primer Contorno, en el resto de los años el predominio del Primer Contorno sobre la ciudad central, en el ejercicio de créditos, es contundente y puede verse en el gráfico 6.

Gráfico 6.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL INFONAVIT.



FUENTE: Elaboración propia con base en las estadísticas de vivienda de la CONAFOVI y del INVI.

2.3.2. FOVI.

(Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda).

De los organismos financiadores de vivienda en el país, el FOVI es el más antiguo y el segundo en importancia en cuanto a la cantidad de créditos otorgados. Desde su creación, el FOVI, otorgó créditos para la adquisición de vivienda, a los trabajadores, a través del **Profivi** (Programa Financiero de Vivienda) y del **Prosavi** (Programa Especial de Crédito y Subsidio a la Adquisición de Vivienda), hasta el año 2001. A partir del año 2002, el Fovi modificó su esquema de financiamiento y se convirtió en la **SHF** (Sociedad Hipotecaria Federal), organismo constituido como un Banco con la atribución de administrar el fondo y los créditos otorgados por el Fovi.

Los objetivos tanto del Fovi como de la SHF, consistieron en sus inicios en otorgar créditos individuales para adquisición de vivienda y financiar la construcción de nuevos conjuntos habitacionales. Los recursos financieros de este organismo son operados por las **Sofoles** (Sociedades Financieras de Objeto Limitado) y el monto del crédito puede ser hasta por el 90% del valor de la vivienda. El proceso de

otorgación del crédito, en la SHF, no esta sujeto a convocatorias, el único requisito es que el solicitante no este en el Buró Nacional de Crédito.

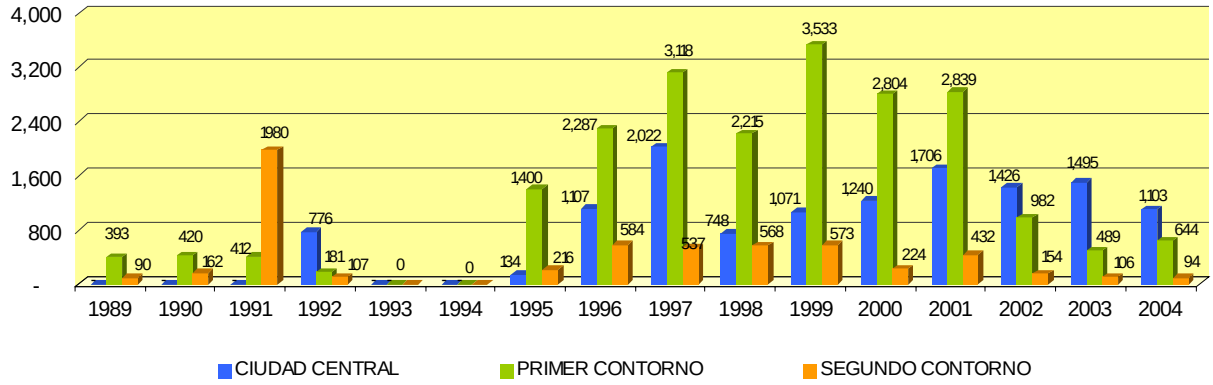
Hasta antes de que se creara la SHF, los créditos del Fovi se complementaban con otros créditos otorgados por el sistema bancario. Sin embargo, desde 1993, los recursos para el financiamiento del Fovi fueron en un 90% del Banco de México, del gobierno federal y algunos préstamos del Banco Mundial. Este organismo en su mayoría otorgó créditos individuales para la adquisición de vivienda terminada durante todos los años de su operación, debido a que sus esquemas de financiamiento a la construcción estaban estrechamente relacionados con la individualización de los mismos (Patiño: 2004).

Los créditos otorgados por el Fovi no han llegado a la población de bajos recursos económicos –es entendible por el origen de sus recursos– sino que han privilegiado a los sectores medios y altos de la población que tiene ingresos superiores a los 6 salarios mínimos. Muy escasamente ha financiado vivienda a los trabajadores con ingresos inferiores a los 5 salarios mínimos a través de subsidios otorgados por el Prosavi. En cuanto a la cantidad de créditos ejercidos para nueva vivienda terminada, por el Fovi, en el la Ciudad Central de 1989 a 2003, este organismo ocupa el cuarto lugar. Está por abajo del Infonavit, el DDF-GDF (INVI) y el Fonhapo. Ver gráfico 5 en páginas anteriores.

Durante los años 1993 y 1994, el Fovi no ejerció ningún crédito para nueva vivienda terminada, en el Distrito Federal, y de 1995 a 2001, el 60% de los créditos ejercidos por este organismo, se ejercieron en el Primer Contorno y sólo el 25% en la Ciudad Central. Sin embargo, en el 2002 y sobre todo en el 2003 la proporción se invierte, pues este año la cantidad de créditos ejercidos en la Ciudad Central supera en un 205.7% a la cantidad ejercida en el Primer Contorno. Ver gráfico 7.

Con excepción de 1993 y 1994, años en los que el FOVI-SHF se ausentó por completo del Distrito Federal, las cantidades y porcentajes de los créditos ejercidos por estos organismos, por delegaciones y contornos, pueden verse en las tablas 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en las páginas anteriores y de la 2.6 a la 2.22 en el anexo I.

Gráfico 7.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN ELDISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FOVI - SHF (Profivi - Prosavi).



FUENTE: Elaboración propia con base en las estadísticas de vivienda de la CONAFOVI.

2.3.3. FOVISSSTE.

(Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado).

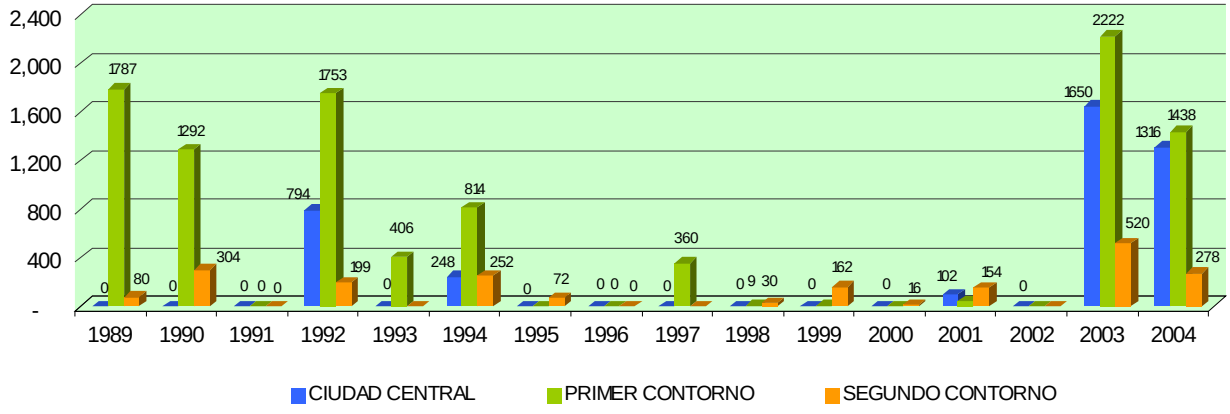
El Fovissste, es un órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (ISSSTE). Tiene 33 años funcionando y ocupa el tercer lugar en el sistema de financiamiento de vivienda por el número de créditos que ha otorgado. El objetivo del fondo es otorgar créditos hipotecarios para vivienda en sus modalidades de adquisición en propiedad de terrenos o casas habitación, construcción, reparación, ampliación o mejoras de las viviendas; así como el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos. El organismo se financia con las aportaciones del Estado equivalentes al 5% del salario de sus trabajadores y de los ingresos por la recuperación de los créditos otorgados. "*Este Fondo se ha transformado de un organismo promotor de la vivienda a otro centrado en el financiamiento"*. (Puebla: 2002).

Este organismo federal, últimamente ha asumido un sistema muy focalizado para seleccionar a sus beneficiarios, por lo que existe predominio de las clase medias para la asignación de sus créditos, quedando excluidos los solicitantes de

bajos ingresos económicos. El monto máximo del crédito que otorga el organismo es de 418 mil pesos, y la vivienda a adquirir no debe exceder los 160 salarios mínimos mensuales, equivalentes a 228 mil pesos (http://www.fovissste.gob.mx, junio / 2005).

Por otro lado, resulta evidente la poca participación que el Fovissste ha tenido en la ejecución de créditos para vivienda nueva terminada en la Ciudad Central, en donde por varios años se mantuvo fuera, no nada más de la Ciudad Central, sino de todo el Distrito Federal, del que se ausentó completamente en 1991, 1996 y 2002. Además en los años 1993, 1995, 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001 su participación fue mínima con porcentajes de menos del 2% del total de los créditos ejercidos en esos años en el Distrito Federal. Con excepción de los años en que el Fovissste no ejerció créditos para nueva vivienda terminada en el Distrito Federal, las cantidades que ejerció, así como los porcentajes que representaron los mismos, de 1989 a 2003, pueden verse en el gráfico 8 y en las tablas 2.1, 2.3 y 2.4 en las páginas anteriores y en las tablas de la 2.6 a la 2.22 en el anexo I.

Gráfico 8.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FOVISSSTE.



FUENTE: Elaboración propia con base en las estadísticas de vivienda de la CONAFOVI. Junio de 2005.

2.3.4. FONHAPO.

(Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares).

Organismo creado en 1981. Dentro del conjunto de organismos federales de vivienda el Fonhapo es el que se abocaba a atender la demanda de vivienda de la población con bajos ingresos. Originalmente fue creado con la idea de apoyar el proceso de producción social de vivienda, idea que se fue diluyendo al paso de los años hasta casi desaparecer hacia mediados de los años 90.

El Fonhapo, ha sido prácticamente el único organismo de carácter federal que desarrolló y apoyó programas de vivienda progresiva dirigidos a la población de bajos ingresos. Los principales programas que manejó desde su creación hasta 1994 fueron: vivienda progresiva, mejoramiento de vivienda, lotes con servicios, y apoyo a la producción de materiales de construcción. Incluía, además, varias líneas de crédito, una de las cuales era para la adquisición de suelo. Posteriormente su apertura programática se fue reduciendo al eliminarse esta última línea de crédito, así como el programa de materiales.

En el 2001, al transformarse en institución financiera de segundo piso, presentó otro cambio en sus financiamientos al cancelar el programa de lotes con servicios e incluir el de vivienda terminada. Las autoridades del Fonhapo han mencionado, además, que en la práctica también se canceló el programa de vivienda progresiva. *"La desaparición del único programa federal que apoyaba las acciones de vivienda progresiva tuvo efectos negativos en la población con bajos ingresos"* (Puebla: 2002).

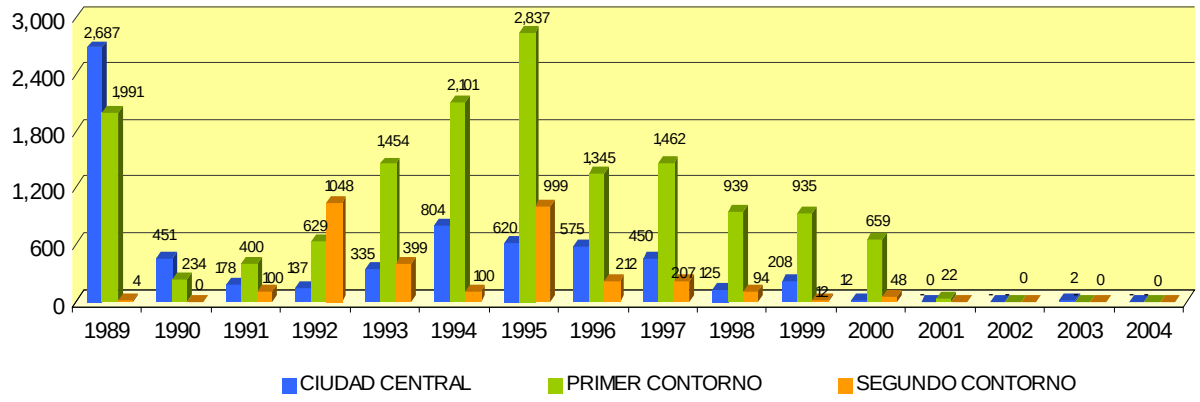
Sin embargo, durante su vigencia y prácticamente hasta su desaparición, ejerció una gran cantidad de créditos para la adquisición de nueva vivienda terminada en las delegaciones centrales del Distrito Federal, especialmente después de los sismos de 1985.

Es posible ver en el gráfico 9, en la tabla 2.1 y en la tabla 2.6 del anexo I, que en 1989 este organismo ejerció una importante cantidad de créditos en la Ciudad Central, tendientes todavía a la recuperación de la vivienda destrozada por los sismos de 1985, pero en los siguientes dos años –1990 y 1991– disminuye en casi siete veces la cantidad de los créditos ejercidos con relación al año 1989.

A partir de 1996, inicia el decaimiento de este organismo de vivienda hasta prácticamente desaparecer en el 2001. Sin embargo, durante los años que tuvo de vigencia, es notorio en todos los años, el predominio del Primer Contorno sobre la Ciudad Central en la cantidad de créditos ejercidos a través de el para la adquisición de nuevas viviendas. Más aún, en 1992, 1993, 1995 y 2000, predominó el Segundo Contorno sobre la Ciudad Central en la cantidad de créditos ejercidos, a través de este organismo federal.

En razón de lo anterior, es posible deducir ahora que sucede lo mismo con los otros organismos analizados, durante todo el período analizado, es decir, el predominio del Primer Contorno y en algunos hasta del Segundo Contorno sobre la Ciudad Central en la cantidad de créditos ejercidos para la adquisición de nueva vivienda terminada en el Distrito Federal. En otras palabras, mientras que en la Ciudad Central se ejerció el 30% de los créditos ejercidos a través del Fonhapo, en el Primer Contorno se ejercieron el doble de los mismos, es decir el 60%, con excepción de los años 1989 y 1990. Esto lo podemos ver de manera más clara en el gráfico 9 y en las tablas 2.1 y 2.6, 2.7 y 2.8 en el anexo I.

Gráfico 9.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL FONHAPO



FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda de la CONAFOVI. Junio de 2005.

2.3.5. ISSFAM – FOVIMI.

(Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas) **-** (Fondo para la Vivienda de los Militares).

Este es un organismo público federal descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que tiene como objetivo brindar bienestar en materia de salud, vivienda y educación a los militares en servicio activo o en situación de retiro. La participación de este organismo en el ejercicio de créditos para la adquisición de nueva vivienda terminada en el Distrito Federal ha sido muy escasa y limitada, habiéndose dado esta en los años de 1991 a 1994 y más recientemente en el 2003 y en el 2004 (Puebla: 2002). Ver las tablas 2.1 y, 2.20 y 2.21 en el anexo I.

2.3.6. **BANCA COMERCIAL**[15]. (Los bancos).

Cada vez más, la construcción o adquisición de una nueva vivienda es financiado por la Banca Comercial (bancos). Sin embargo, estos organismos financian únicamente vivienda media y residencial, por lo que resulta obvio que su población objetivo es la que tiene ingresos mayores a los 6 salarios mínimos, por ser esta la que finalmente tiene la suficiente capacidad de crédito, acción que la convierte en la población sujeta de crédito, excluyendo de esta manera a la población de bajos ingresos.

Actualmente los bancos están financiando vivienda media y residencial con tasas de interés menores al 10% anual, cuando hace apenas dos años, la tasa de interés hipotecaria estaba cercana al 15%. Sin embargo, y a pesar de que estas tasas son de interés social –porque son más bajas que las tasas comerciales– sólo benefician a la población con ingresos medios y altos, por ser, como se dice más arriba, la población que es sujeta de crédito de estos organismos.

La apertura de los bancos en el ejercicio de créditos en el mercado inmobiliario de la vivienda en el Distrito Federal inició apenas en el 2003. Las cantidades y porcentajes por delegaciones y contornos pueden verse en la tabla 2.1 y 2.20 y 2.21 del anexo I. (http://www.banamex.com.mx, junio de 2005).

[15] Información tomada de las diferentes paginas bancarias en Internet y de los diferentes medios de información impresa locales, de marzo a junio de 2005.

2.3.7. INVI.

(Instituto de Vivienda del Distrito Federal).

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el INVI, es un organismo público descentralizado de la administración pública del Distrito Federal, que cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio. Se creó por Decreto, emitido por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial Número 161 del 29 de septiembre de 1998, y de acuerdo con lo establecido en el primer artículo transitorio del decreto de creación, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal inició su gestión a partir del 16 de octubre de 1998. Asimismo, mediante decreto publicado en la misma gaceta el 9 de julio de 2002, se reforman diversas disposiciones del decreto de creación. Tiene como propósito y bajo su responsabilidad: diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y los programas de vivienda, del Distrito Federal, enfocados principalmente a la atención de la población de bajos recursos económicos en el marco del Programa General de Desarrollo, de la Ley de Vivienda y de los programas que se derivan. (http://www.invi.df.gob.mx; junio de 2005).

El Instituto de Vivienda desarrolla cuatro tipos de programas[16] para el cumplimiento de sus objetivos: 1) Vivienda en Conjunto; 2) Mejoramiento de Vivienda; 3) Reserva Inmobiliaria, y 4) Rescate de Cartera Hipotecaria.

1. **Programa de vivienda en conjunto.**

Este programa desarrolla proyectos de vivienda en conjunto, para optimizar el uso del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano disponible. El Programa de Vivienda en Conjunto se aplica en predios urbanos con propiedad regularizada, libre de gravámenes y uso habitacional; pueden ser inmuebles baldíos, con vivienda precaria, o en alto riesgo, así como también con vivienda en uso susceptible de ser rehabilitada, y tiene las siguientes modalidades: **Vivienda Nueva Terminada**. Esta modalidad corresponde a la construcción de vivienda nueva realizada en predios con uso habitacional y con factibilidad de servicios, en un proceso único de edificación que cumpla con las necesidades de

[16]. Establecidos en las reglas de operación y políticas de administración crediticia del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, de su edición de mayo 2003.

área construida, seguridad estructural, instalaciones, servicios, áreas privativas y áreas de uso común; Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogado; Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles No Catalogados; Vivienda Progresiva, y Adquisición de Vivienda.

2. **Programa de mejoramiento de vivienda.**

Este Programa es el que se aplica en lotes que no presentan situación física de alto riesgo, se ubican en suelo urbano y que están regularizados o en proceso de regularización, en vecindades que no se redensificarán, y en departamentos de interés social y popular. Es un apoyo financiero a los procesos de autoadministración y mantenimiento que realizan las familias de bajos ingresos. Tiene como objetivo atender problemas de hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, deteriorada, en riesgo o provisional, fomentando el arraigo familiar y barrial. Así también, este programa busca contribuir a los procesos de consolidación y/o mejoramiento de las colonias y barrios populares de la ciudad, así como al mantenimiento del parque habitacional multifamiliar. El Programa de Mejoramiento de Vivienda tiene ocho modalidades: Ampliación; Mejoramiento; Mantenimiento Preventivo; Mantenimiento Correctivo; Mantenimiento General; Mejoramiento y Ampliación; Vivienda Nueva Progresiva, y **Vivienda Nueva Terminada**. Esta última modalidad consiste en la edificación de una vivienda completa, ya sea para sustituir viviendas que ya cumplieron su vida útil, como ocurre con inmuebles de vecindades que no se redensificarán; o bien, para construir condominios familiares en lotes habitados (en desorden) por familiares directos, hacinados y desdoblados; tiene como finalidad ofrecer certeza jurídica de cada vivienda nueva, y otorgar una solución 100% habitable en apoyo al mejoramiento de los asentamientos humanos.

3. **Programa de reserva inmobiliaria.**

Este programa consiste en la transmisión de titularidad de los derechos de inmuebles, propiedad de terceros hacia un fideicomiso traslativo de dominio, mediante el cual el Invi tenga la facultad de designar a los beneficiarios de las acciones de vivienda que se contengan o puedan desarrollarse en el mismo. La reserva inmobiliaria del Invi se integra por inmuebles baldíos o en su caso vivienda

en proyecto, en proceso de obra o terminada, con características jurídicas, técnicas y financieras óptimas para la producción de vivienda de interés social. Esta reserva inmobiliaria se genera a través de los procesos de adquisición, expropiación, o desincorporación

4. **Programa de rescate de cartera hipotecaria.**

Este programa consiste en adquirir créditos bancarios que se otorgaron en los años noventas para vivienda de interés social o popular promovida por Fividesu o Ficapro, con el objeto de reestructurarlos al costo de adquisición de cada una de las acciones de cartera de cada uno de los acreditados, y con las condiciones crediticias del INVI.

Actualmente, el Instituto de Vivienda (INVI), después de haber sustituido a Fividesu y Ficapro –organismos que le antecedieron y que fueron liquidados en el año 2000– y de haber heredando la cartera de créditos que a través de estos se habían ejercido, es el único organismo del Gobierno del Distrito Federal que se encarga de evaluar y ejecutar las políticas y programas de vivienda y que produce vivienda de interés social destinada a la población de bajos ingresos. Además, este es el objetivo del Instituto: producir vivienda destinada a la población de bajos ingresos, por lo que la única vivienda que puede cumplir con las características para satisfacer esta demanda es la vivienda de interés social. Con esta premisa a través del INVI se han ejercido una gran cantidad de créditos para la adquisición de nueva vivienda terminada de interés social, en el Distrito Federal, en el marco del Bando dos, incluso superando las cantidades de créditos ejercidos a través del Infonavit.

En la presente investigación únicamente se consideraron los créditos ejercidos para nueva vivienda terminada en el Distrito Federal, tanto en el programa de vivienda en conjunto como en el programa de mejoramiento de vivienda. (Estadísticas de la CONAFOVI y del INVI: 2005)

Retomando las estadísticas de vivienda publicadas por la CONAFOVI y el INVI en el 2005, y haciendo un análisis de ellas con los datos agrupados en las tablas 2.1 y 2.2, podemos observar fácilmente que de manera muy general mientras en las delegaciones de la Ciudad Central el DDF-GDF (INVI) ejerció el 29.0% del total de

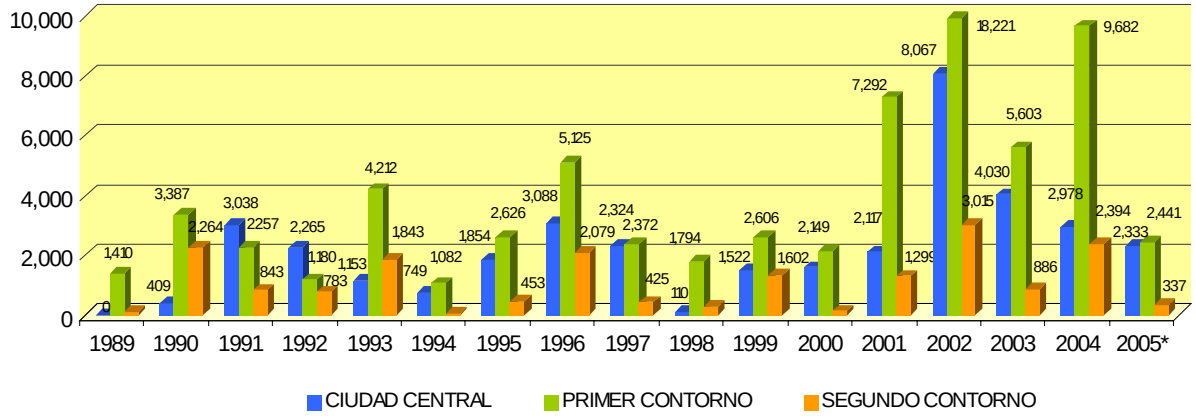
los créditos ejercidos de 1989 a 2005[17] en las delegaciones del Primer Contorno ejerció el 56.5% de los mismos, es decir, existe una proporción de 1 a 1.95. Esto quiere decir que por cada crédito que se ejerció en la Ciudad Central, en el Primer Contorno se ejercieron casi dos.

Por otro lado, en las delegaciones del primer contorno Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Azcapotzalco y Coyoacán, se ha concentrado la mayor cantidad de créditos ejercidos para nueva vivienda terminada, delegaciones en las que en los hechos el Bando dos se ha ampliado. Sólo en estas cuatro delegaciones, de 2001 a 2005*, a través del INVI se ejercieron 33,542 créditos para nueva vivienda terminada, que representan 71.8% más créditos que los ejercidos en la Ciudad Central, en el mismo período. Sin embargo, la bondad del INVI consiste en que la totalidad de los créditos que ha ejercido han sido para vivienda de interés social y con ellos ha proporcionado vivienda a muchas familias de bajos ingresos y a la vez ha contribuido al repoblamiento y la redensificación de la Ciudad Central.,

Resulta interesante observar que, a partir del 2001, se incrementó de manera considerable la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal, como uno de los efectos del Bando dos. Sin embargo, la concentración de los créditos ejercidos no se dio únicamente en las cuatro delegaciones centrales, sino que se concentraron mayoritariamente en las delegaciones del Primer Contorno, principalmente en Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Azcapotzalco y Coyoacán. Sólo en estas cuatro delegaciones del 2001 al 2005 se ejercieron 68,667 créditos, mientras que en las delegaciones de la Ciudad Central en el mismo período se ejercieron 39,442 créditos. Ver el gráfico 10 y la tabla 2.5 en la página siguiente.

[17] Créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005.

Gráfico 10.
CANTIDAD DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL A TRAVÉS DEL DDF-GDF (INVI)



***** créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005
FUENTE: Elaboración propia con base en las estadísticas de vivienda de la CONAFOVI e INVI.

Tabla 2.5. **CRÉDITOS EJERCIDOS DE 2001 a 2005 * PARA NUEVA VIVIENDA TERMINADA EN EL DISTRITO FEDERAL.**

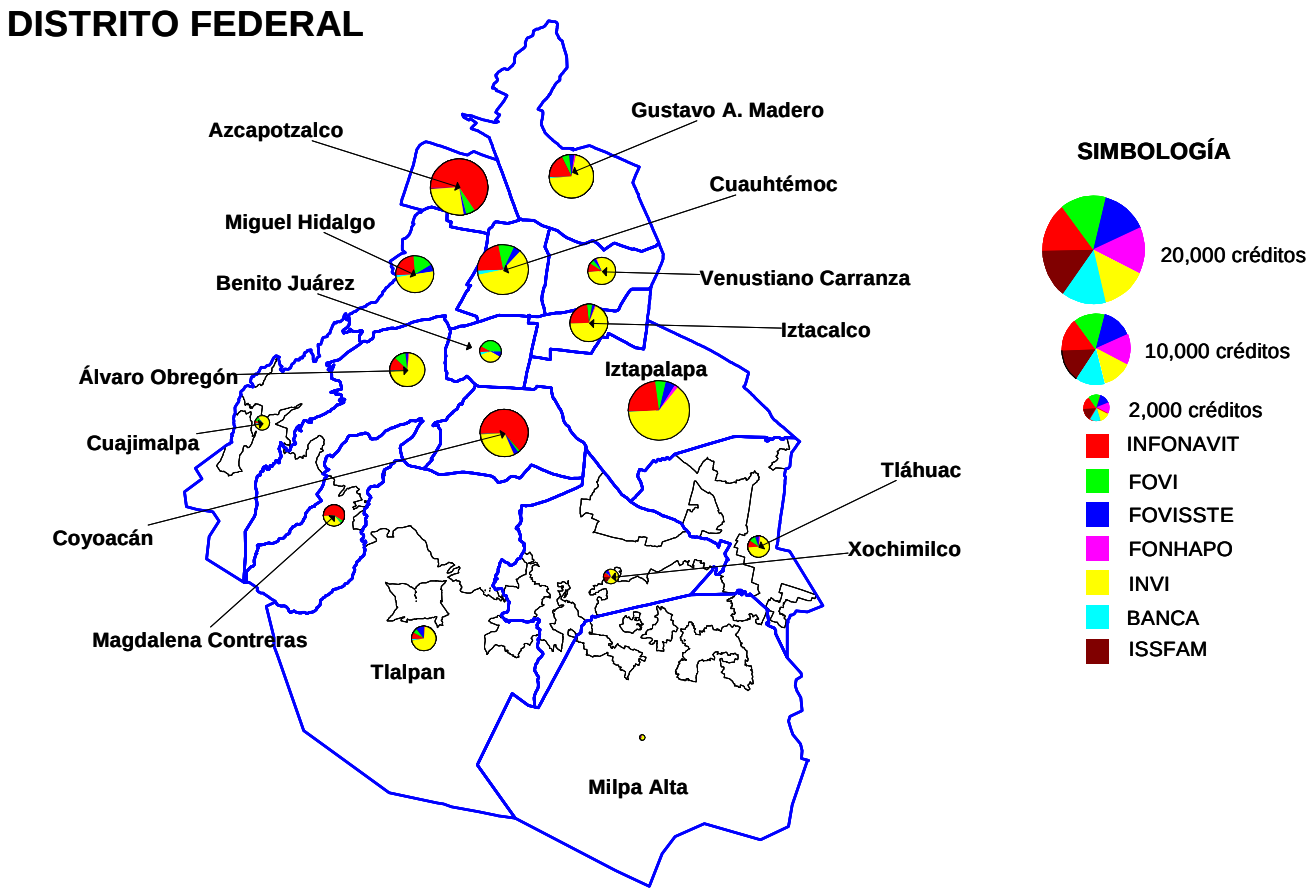
CONTORNO / DELEGACIÓN		INFONAVIT	FOVI-SHF		FOVISSTE	FONHAPO	INVI	ISSFAM	BANCA	TOTAL
			Profivi	Prosavi						
DISTRITO FEDERAL	**total**	**45,406**	**11,010**	**467**	**7,729**	**24**	**70,958**	**187**	**1,279**	**137,060**
	%	**33.1**	**8.0**	**0.3**	**5.6**	**0.0**	**51.8**	**0.1**	**0.9**	**100.0**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	711	1,798	-	505	-	1241	-	154	4,409
	CUAUHTÉMOC	4,551	1,675	32	1,353	1	8842	13	397	16,864
	MIGUEL HIDALGO	3,843	1,906	10	839	-	4794	32	181	11,605
	VENUSTIANO CARRANZA	1,188	264	45	371	1	4648	16	31	6,564
	total ciudad central	**10,293**	**5,643**	**87**	**3,068**	**2**	**19,525**	**61**	**763**	**39,442**
	%	**22.7**	**51.3**	**18.6**	**39.7**	**8.3**	**27.5**	**32.6**	**59.7**	**28.8**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	12,476	1,118	53	580	12	5801	11	40	20,091
	COYOACAN	8,346	297	1	523	-	2887	9	65	12,128
	CUAJIMALPA DE MORELOS	124	156	-	15	-	1004	-	49	1,348
	GUSTAVO A. MADERO	2,435	664	21	622	-	10363	11	86	14,202
	IZTACALCO	2,331	476	49	319	-	4775	4	22	7,976
	IZTAPALAPA	5,093	1,100	78	1,363	10	14491	64	47	22,246
	ALVARO OBREGON	1,186	911	30	278	-	3918	4	85	6,412
	total primer contorno	**31,991**	**4,722**	232	**3,700**	**22**	**43,239**	**103**	**394**	**84,403**
	%	**70.5**	**42.9**	**49.7**	**47.9**	**91.7**	**60.9**	**55.1**	**30.8**	**61.6**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CONTRERAS	1,996	146	-	60	-	1202	1	8	3,413
	TLÁHUAC	403	155	1	372	-	2403	13	4	|
	TLALPAN	482	298	147	355	-	3074	9	89	4,454
	XOCHIMILCO	228	39	-	165	-	1252	-	19	1,703
	total segundo contorno	**3,109**	**638**	148	**952**	**0**	**7,931**	**23**	**120**	**12,921**
	%	**6.8**	**5.8**	**31.7**	**12.3**	**0.0**	**11.2**	**12.3**	**9.4**	**9.4**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	13	7	0	9	-	263	-	**2**	294
	total tercer contorno	**13**	**7**	**0**	**9**	**0**	**263**	**0**	**2**	**294**
	%	**0.03**	**0.06**	**0.00**	**0.12**	**0.00**	**0.37**	**0.00**	**0.16**	**0.21**
		100.0	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

FUENTE: Elaboración propia con base en las Estadísticas de vivienda del INVI y la CONAFOVI.
***** créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre únicamente del INVI. En el resto de los organismos son hasta el 31 de diciembre de 2004.

2.4. El ejercicio de los créditos hipotecarios.

Es posible observar que mientras en las delegaciones de la Ciudad Central –delegaciones del Bando dos– se ejerció el 30% del total de los créditos del INVI en cada año, en las delegaciones del Primer Contorno, básicamente en la Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Azcapotzalco y Coyoacán, se ejercieron el 60% de los créditos y el restante 10% de los mismos, se repartió entre el Segundo Contorno y el Tercero, principalmente en el segundo, ya que en el tercero los créditos ejercidos fueron poco significativos. Ver el mapa 2.1.

Mapa 2.1. Cantidad de créditos ejercidos de 2001 a 2005* por delegaciones.



FUENTE: con información de los créditos proporcionada por la CONAFOVI y el INVI.
Mapa elaborado por el Sistema de Información Geográfica del OCIM. UAM Azcapotzalco.
***** créditos ejercidos hasta septiembre de 2005 únicamente del INVI. En el resto de los organismos son hasta diciembre de 2004.

A partir del análisis estadístico realizado, es posible afirmar, que como efecto positivo del Bando dos, a partir del año 2001 se incrementó significativamente la cantidad de créditos ejercidos en el Distrito Federal. Sin embargo, la mayor cantidad de ellos no fueron ejercidos en la Ciudad Central como debía esperarse, por la influencia del Bando dos, sino que el mayor porcentaje de estos se ejercieron, como ya se ha dicho, en las delegaciones del Primer Contorno, principalmente en la Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Azcapotzalco y Coyoacán. En estas delegaciones del 2001 al 2005[18], se ejercieron 68,667 créditos, mientras que en las delegaciones de la Ciudad Central en el mismo período, sólo se ejercieron 39,442 créditos.

Resulta evidente, después del análisis realizado a las estadísticas de la vivienda, que mientras en las delegaciones de la Ciudad Central se ejercieron el 28.8% del total de los créditos, en las delegaciones del Primer Contorno se ejercieron el 61.6% y sólo en las cuatro delegaciones de este contorno, mencionadas anteriormente, se ejerció el 50.1% de los mismos. El 9.6% restante se repartió entre el Segundo Contorno y el tercero, principalmente en el segundo, ya que en el tercero los créditos ejercidos fueron muy pocos. Tablas de la 2.6 a la 2.22 en el anexo I.

Resulta claro, también, que la abrumadora mayoría de los créditos ejercidos cada año en el Distrito Federal, se ejercieron en el Primer Contorno –en los casos del Infonavit y Fovissste llega a las dos terceras partes y en el resto de los organismos a más de la mitad– principalmente en las delegaciones vecinas de la Ciudad Central Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco y Coyoacán, quedando relegadas las cuatro delegaciones de la Ciudad Central a la segunda posición.

Existe una enorme ventaja del Instituto de Vivienda con relación a los desarrolladores privados, en cuanto a la cantidad de créditos ejercidos para la adquisición de nueva vivienda terminada en las delegaciones centrales. Esta ventaja tiene su principal fundamento en que la vivienda que produce el INVI, no conlleva la finalidad obtener una ganancia, sino que únicamente la produce con la intención de satisfacer una necesidad humana básica dando preferencia a las clases más desprotegidas.

[18] Cantidad de créditos ejercidos hasta el 30 de septiembre de 2005.

Por otro lado, a partir del 2003, los créditos hipotecarios ejercidos a través de los bancos para nueva vivienda terminada, principalmente en conjuntos habitacionales desarrollados por promotores privados, se hacen notorios. Sin embargo, la cantidad de ellos no es tan importante todavía, en comparación con la cantidad de créditos ejercidos a través de los otros organismos como el Infonavit, el Fovissste y ahora las SHF (Sociedad Hipotecaria Federal), debido a que estos créditos –como sabemos– son ejercidos por la población sujeta de crédito –población con ingresos medios, medio altos y altos– para la adquisición, por lo general, de Vivienda Media.

Capítulo III.

LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y LA NORMATIVIDAD. SU INCIDENCIA EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.

3.1. La función de la Normatividad.

La finalidad de este capítulo es la de encontrar en la actual normatividad urbana del Distrito Federal, los puntos que indican los procedimientos y las formas cómo ésta esta motivando a los desarrolladores y promotores privados, y también al desarrollador público, para que desarrollen conjuntos habitacionales, principalmente dentro del contorno llamado Ciudad Central. Durante la presente administración del Gobierno del Distrito Federal, la publicación y aplicación del Bando dos, la revolución administrativa y las más recientes modificaciones introducidas a los programas delegacionales de desarrollo urbano, han impactado de manera significativa en la producción de vivienda en el Distrito Federal y en particular en las cuatro delegaciones centrales.

Por esta razón, y con el objetivo de dejar claro de qué manera la normatividad está facilitando –o tal vez obstaculizando– a los desarrolladores para que produzcan desarrollos inmobiliarios habitacionales, sobre todo de vivienda de interés social y popular en las cuatro delegaciones centrales, es que a continuación se revisan y analizan las leyes, programas, reglamentos, bandos y normas que integran el conjunto de instrumentos jurídicos y técnicos que actualmente regulan y norman la producción de conjuntos habitacionales y en general de viviendas y otros inmuebles, en el Distrito Federal.

Estas leyes, programas y reglamentos concuerdan al considerar que la planeación del desarrollo urbano y la ordenación del territorial del Distrito Federal debe ser prioritaria si se pretende mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana, y que esto debe lograrse a través de la regulación del mercado inmobiliario y el acceso equitativo a la vivienda, los servicios, la infraestructura y el equipamiento. Además, en materia de vivienda, debe cumplir con la función específica de ser un medio facilitador y orientador de las acciones de la política de vivienda emprendidas por el gobierno, de tal manera que los actores involucrados en la producción habitacional, en todos los niveles de la economía, se vean fortalecidos y motivados a continuar con su actuación. A su vez, los lineamientos de la política habitacional, en el Distrito Federal, deben estar encaminados hacia la solución del problema de la

Vivienda de Interés Social. En este sentido las acciones facilitadoras de la política de vivienda deben, también, orientarse para que lleguen a la gran mayoría de la población –la de bajos ingresos– que demandan solución a este satisfactor básico que les habrá de mejorar, indudablemente, su calidad de vida.

3.2. Leyes del Desarrollo Urbano en el Distrito Federal.

Las leyes para el desarrollo urbano del Distrito Federal que a continuación se analizaran en su contenido general son la Ley de Planeación del Desarrollo, la Ley de Vivienda y la Ley del desarrollo urbano del distrito federal.

i. Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal[19].

Establece de manera precisa, esta ley, que la planeación se llevará a cabo como un medio eficaz y permanente para impulsar el desarrollo integral del Distrito Federal y se basará, además, en los principios de la democracia, la que se adoptará como forma de gobierno y como sistema de vida.

Establece, también, que la planeación del Distrito Federal tendrá como ejes rectores: el desarrollo económico, el desarrollo social y el ordenamiento del territorio, para concretar los objetivos, estrategias, metas y prioridades del desarrollo, y que garantizará la congruencia de acciones y la adecuada vinculación que deba existir entre las previsiones de largo, mediano y corto plazos para alcanzar los objetivos y metas de la planeación del desarrollo. Deja claro también, que la formulación y la instrumentación, son las etapas del proceso de planeación en las que se desarrollará el conjunto de actividades para la elaboración del Programa General y los programas delegacionales y, además, servirán para convertir a estos en objetivos y metas de corto plazo. Deberán aprovecharse de manera óptima los recursos naturales, materiales y humanos del Distrito Federal, asimismo, fomentar el desarrollo social y económico como mecanismo tendiente a incrementar el empleo y promover una más

[19] Ordenamiento vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de enero de 2000.

justa distribución del ingreso y la riqueza, que conlleve la finalidad de satisfacer las necesidades básicas de la población y, ésto a su vez eleve su nivel y calidad de vida.

Esta ley de Planeación, menciona además, que el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal será el documento rector y deberá contener las directrices generales del desarrollo social, del desarrollo económico y del ordenamiento territorial de la entidad, con proyecciones y previsiones para un plazo de 20 años. Asimismo deja claro que en el Distrito Federal, por ley, deberá existir voluntad política para participar a través de convenios o acuerdos de coordinación, cuando sea necesaria la realización de obras o acciones que deban estar coordinadas con la federación, los estados y los municipios en las zonas conurbadas o limítrofes y que involucre la planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México.

ii. Ley de Vivienda del Distrito Federal[20].

Esta ley tiene como finalidad orientar la política de vivienda y las acciones habitacionales del Gobierno del Distrito Federal, a través del Instituto de Vivienda. Reconoce el derecho que tienen todos los habitantes del Distrito Federal al acceso a una vivienda digna y decorosa, entendida ésta como el lugar seguro, habitable e higiénico que permita disfrutar, a las personas que las ocupan, de la intimidad y la integración social y urbana, elementos necesarios para el completo desarrollo de las familias. Este derecho es constitucional y se establece en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

También, queda establecido en esta ley que no debe ser un impedimento, para el acceso a la vivienda del Instituto de Vivienda –el INVI– la condición económica, social o de género del solicitante, sujetándose únicamente a los requisitos que el Instituto exige y que están previamente establecidos en ésta Ley de Vivienda. La producción, distribución y mejoramiento de las viviendas, así como el equipamiento y los servicios urbanos que las complementan, están dirigidos en gran medida a la

[20] Ordenamiento vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 2 de marzo de 2000.

población que percibe un ingreso familiar no mayor de 3.7 salarios mínimos diarios; a la población en situación de riesgo que habita una vivienda en condiciones físicas inseguras y bajo inminente amenaza de colapso; a la población vulnerable de bajos recursos económicos constituida por los adultos mayores, personas con discapacidad, jefas de hogar, madres solteras y población indígena.

A su vez, deja claro que la Política de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, deberá considerar a la vivienda como factor de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y preservación de los recursos y características del medio ambiente. Considera necesario fortalecer la capacidad financiera del Instituto de Vivienda para ampliar su atención, diversificando las modalidades de financiamiento e instrumentando mecanismos que mejoren la recuperación crediticia. También, para facilitar la producción de vivienda de interés social, considera necesario la simplificación de trámites y requisitos en su gestión.

iii. Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal[21].

Esta ley propone la incorporación de los objetivos del Bando dos en el programa general de desarrollo urbano y en los programas parciales y delegacionales. Por esta razón, establece las acciones del gobierno del Distrito Federal tendientes a propiciar el arraigo de la población que habita actualmente en la Ciudad Central y la incorporación de nuevos pobladores. Para ello, los programas delegacionales deben contemplar las zonas, las áreas y lo predios destinados para la vivienda y la urbanización, asimismo, deben estimular la utilización de tecnologías, materiales y procesos para construir viviendas de interés social y popular de buena calidad. Los instrumentos de actuación como: zonificación, usos de suelo, reservas del suelo urbano, uso del espacio urbano, transferencia de potencialidades para el desarrollo urbano, intensidad de construcción, coeficientes de utilización y ocupación del suelo urbano (cus y cos) y altura permitidas de las edificaciones (norma 26), se establecen en los programas generales y parciales.

[21] La última reforma de esta ley se publico en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 23 de febrero de 1999.

Los coeficientes de ocupación (cos) y utilización (cus), del suelo urbano, entendidos como la relación aritmética entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno (cos), y la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno (cus), son instrumentos de la planeación territorial que norman la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y del espacio urbano. Al modificarse éstos coeficientes, permiten el reciclamiento y la regeneración del suelo urbano con el fin de mejorar una zona específica de la ciudad.

La aplicación de la transferencia de potencialidades para el desarrollo urbano, consiste en un acuerdo mediante el cual los propietarios de predios e inmuebles pueden transferir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que correspondan al predio o inmueble de su propiedad, en favor de un tercero, mismas que podrán realizarse en los Polígonos de actuación delimitados en la Ciudad Central establecidos en los programas general, delegacionales y parciales para la planeación territorial del Distrito Federal.

La planeación del desarrollo urbano y la ordenación del territorial del Distrito Federal, tienen por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana, a través de la regulación del mercado inmobiliario, y el acceso equitativo a la vivienda, los servicios, la infraestructura y el equipamiento.

Con la intención de frenar el despoblamiento que paulatinamente se ha dado en las delegaciones centrales desde los años sesenta, y que se ha acentuado a partir de la segunda mitad de los años ochenta, esta ley considera que la planeación del territorio del Distrito Federal, debe propiciar el arraigo de la población y la redensificación en las delegaciones de la Ciudad Central: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez; disminuir el proceso de migración de los residentes hacia los municipios metropolitanos de los estados vecinos, así como también, evitar los asentamientos humanos en las zonas con alto riesgo y áreas de conservación. Estas medidas llevan también implícito la intención de aprovechar de manera más eficiente la infraestructura, el equipamiento y los servicios acumulados por décadas en la Ciudad Central y el mejoramiento de las zonas habitacionales

deterioradas física o funcionalmente donde habita población de bajos ingresos. Con esto habrá de lograrse, sin duda, un óptimo aprovechamiento del escaso suelo disponible en la Ciudad Central.

El conjunto de mecanismos y normas mediante las cuales, tanto los particulares como la Administración Pública del Distrito Federal, podrán llevar a cabo la aplicación de los programas en los polígonos de actuación, son los sistemas de actuación. En este conjunto de normas, instrumentos y sistemas para la planeación, mencionados, convergen las restricciones y especificaciones para los aprovechamientos urbanos que se tienen en la asignación de usos del suelo, tablas de usos del suelo, destinos y reservas del suelo, y uso específicos del espacio urbano en relación con las características socioeconómicas y de funcionamiento de las zonas urbanas a partir de la clasificación que se hace del suelo, en suelo urbano y en suelo de conservación, así como la intensidad de la construcción permitida considerando alturas de edificación, instalaciones permitidas por encima de esa altura, dimensiones mínimas de los predios, restricciones de construcción al frente, fondo y laterales, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, y las formas de manifestación de la imagen de la construcción en el espacio urbano y la vía pública. La zonificación del suelo constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial.

Con relación a los usos del suelo que determina esta Ley, de acuerdo a la zonificación establecida, serán, en suelo urbano: para la habitación, el comercio, los servicios, la industria, el equipamiento, la infraestructura y para construir espacios abiertos comunes como áreas verdes, parques y jardines. Por otra parte, el suelo de conservación habrá de destinarse al rescate y la preservación ecológica, y para la producción rural y agroindustrial. Sin embargo, dentro de estas zonas podrá haber habitación, servicios, turismo, recreación, equipamiento, infraestructura y actividades forestal, piscícola, agrícola, pecuaria y agroindustrial.

Los estudios de impacto urbano y ambiental serán necesarios para la autorización de permisos y licencias de construcción cuando se rebasen en forma significativa las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos del área o

zona donde se pretenda ejecutar la obra; cuando su ejecución genere afectaciones en otras áreas o zonas del Distrito Federal; cuando pueda afectarse negativamente al espacio urbano, la imagen urbana y el paisaje natural, y cuando signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o al patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico.

El cambio de uso del suelo de bajo impacto urbano, entendido como los establecimientos comerciales y de servicio que no obstruyen la vía pública, no provocan congestionamientos viales, no arrojan al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no utilizan materiales peligrosos, no emiten humos ni ruidos perceptibles por los vecinos, se ubican en planta baja con acceso directo a la vía pública y los procesos de comercialización que desarrollen son al menudeo, como el comercio, oficinas, servicios, la micro y pequeña empresa y la vivienda de interés social, en suelo urbano no mayores de 250 m2 de construcción, podrán autorizarse por la SEDUVI exceptuando los usos para gasolineras, verificentros y rastros frigoríficos.

Podrán autorizarse también cambios de uso del suelo para la micro y pequeña industria de bajo impacto urbano, en predios no mayores de 1000 m2 de superficie y 500 m2 de construcción; para la aplicación de la norma 26 señalada en los Programas delegacionales de Desarrollo Urbano, y en proyectos de vivienda de interés social en áreas donde sea factible su aplicación, siempre y cuando no cause impactos urbanos, ambientales y sociales negativos.

Los estudios de impacto urbano y ambiental establecidos en el la Ley de Desarrollo Urbano, previos a la autorización de permisos y licencias de construcción, son un limitante para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social y popular. Sin embargo, necesarios para proteger las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos del área o zona donde se pretenda ejecutar la obra. En el mismo sentido, la SEDUVI autoriza cambios de uso del suelo únicamente cuando los proyectos inmobiliarios son de bajo impacto urbano, entendidos como aquellos proyectos que no dañan la imagen urbana o no alteran de manera significativa el medio ambiente de la zona, tales como comercios, oficinas, servicios, y vivienda de interés social, no mayores de 250 m2 de construcción.

3.3. El Bando dos[22].

El Bando dos, a pesar de ser sólo un bando de gobierno, se convirtió incluso por encima de los programas de desarrollo urbano, en el instrumento de política urbana más importante de la actual administración, regulando, orientando y restringiendo la actividad inmobiliaria en todo el Distrito Federal. Su aplicación busca revertir la tendencia de despoblamiento en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal, las cuales en los últimos 30 años, han perdido cerca de 1,200,000 habitantes, provocando la subutilización de la infraestructura, el equipamiento y los servicios de la zona (PGDUDF: 2003). Sin embargo, también las delegaciones Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco han venido perdiendo población desde los años 80 y Coyoacán a partir de 1995. Además, el Bando dos, pretende contener el crecimiento urbano en el resto de las delegaciones y sobre suelo de conservación, que son las zonas donde se produce el oxígeno para la ciudad y donde se recarga el acuífero.

El Bando dos se impuso como instrumento de planeación urbana en el Distrito Federal a fuerza de no otorgar la factibilidad del servicio del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, fuera de las cuatro delegaciones centrales, con el objetivo de no permitir desarrollos inmobiliarios de alto impacto fuera de estas delegaciones. Sin embargo, en los hechos, el propio Instituto de Vivienda ha ampliado la zona de influencia a las delegaciones Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco, que están fuera del Bando dos, donde está construyendo junto con los desarrolladores privados una gran cantidad de vivienda. Sin decirlo, el Bando dos se amplió desde sus inicios a estas tres delegaciones adyacentes a la Ciudad Central. El Bando dos tiene la ventaja de que los desarrollos inmobiliarios que se propongan en cualquiera

[22] El Bando dos, se publicó con la finalidad de revertir el crecimiento desordenado de la Ciudad, a través de preservar el suelo de conservación –por ser vital para la recarga de los mantos acuíferos y la producción de oxígeno- y revertir el despoblamiento de la Ciudad Central, promoviendo aquí la densificación y restringiendo el crecimiento urbano en las delegaciones periféricas, consuelo de conservación, que integran el primero, segundo y tercer contornos.

de las cuatro delegaciones centrales tendrán la certeza de la factibilidad de los servicios y la seguridad de obtener la licencia de construcción.

Para hacer más segura esta posibilidad y como un incentivo para que los desarrolladores promovieran proyectos inmobiliarios de vivienda en la Ciudad Central, la publicación del Bando dos incluyó la creación de una ventanilla única en la SEDUVI, la que operaría a través de un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades (CUZUSEF). Esta ventanilla y su certificado buscaban resolver en 30 días hábiles, el problema de los largos y numerosos trámites que significa obtener la factibilidad de servicios, de vialidad y de impacto urbano y urbano ambiental, previos a la licencia de construcción. Sin embargo, en la práctica, los desarrolladores privados han encontrado que el trámite del CUZUSEF se convirtió en un trámite más, "*con tiempos promedio de obtención de 6 meses y, además, no eliminó los estudios de factibilidad de agua y de vialidad, ni los estudios de impacto ambiental"* (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure: 2005).

Algunos de los efectos que los desarrolladores privados han encontrado en la Ciudad Central –en particular la Desarrolladora Metropolitana S. A.– por la aplicación del Bando dos son:

i. La concentración de la oferta de vivienda nueva en las cuatro delegaciones centrales. En el año 2000, solo el 30% de la oferta privada de vivienda se concentraba en la Ciudad Central y para el segundo trimestre de este año, el 66% de la oferta total privada de vivienda se ubicaba en las delegaciones del bando dos. En el 2005, 72% de la nueva oferta que se ha generado, también se concentra en esa zona.

ii. El incremento del precio del suelo. En las cuatro delegaciones centrales –según datos de la desarrolladora DEMET–, el precio del suelo ha pasado de cerca de $1,590 /m2 en el año 2000 a $2,115 /m2 en 2001, $4410 /m2 en 2004, y $4850 /m2 para el primer semestre de 2005. El incremento ha sido del 205%. Este incremento en los precios del suelo responde a una drástica reducción del suelo urbanizado ofertable disponible y con factibilidad para el desarrollo de conjuntos habitacionales a sólo las cuatro delegaciones del Bando Dos.

iii. La disminución de la oferta de vivienda de interés social y popular y aumento de la oferta de vivienda media, es un efecto que está combinado con el incremento de la cantidad de créditos ejercidos por parte del Infonavit, las Sofoles y los bancos.

iv. Con la finalidad de contrarrestar el incremento de los precios del suelo y reducir el impacto en el precio de la vivienda, los desarrolladores privados han incrementado las densidades en los conjuntos habitacionales de Vivienda de Interés Social y Popular de 350 viv/ha en el 2000 a más de 650 viv/ha en los desarrollos actuales.

v. La reducción en las superficies de construcción de los departamentos de Vivienda de Interés Social y Popular, ha permitido a los desarrolladores privados incrementar la densidad y compensar parte del incremento del costo del suelo. En el segundo trimestre de 2001 el promedio de m2 construidos de las viviendas de interés social era de 57.6 m2. Actualmente la superficie de construcción de los departamentos de interés social se ha reducido a 51.12 m2 en promedio.

vi. El precio promedio de venta de la Vivienda de Interés Social y Popular ha crecido en el Distrito Federal debido al incremento en el precio del suelo, de los costos administrativos y logísticos, así como al incremento de los costos de la construcción por arriba de la inflación. Sin embargo, este crecimiento de los precios se ha contrarrestado –aunque no del todo– con el aumento en la densidad de los conjuntos habitacionales y la disminución de la superficie de la vivienda. Actualmente el precio promedio de la Vivienda de Interés Social[23] en la Ciudad Central de 405,708 pesos, sin cajón de estacionamiento.

vii. El efecto de la expulsión de la oferta de Vivienda de Interés Social a los municipios metropolitanos se puede atribuir al Bando dos en combinación con los esquemas de créditos del Infonavit. *"De 2001 a agosto de 2005, el Infonavit ha otorgado 83,225 créditos para nueva vivienda, con precios de 200 mil pesos en el 2001 a 256 mil pesos en el 2005, para trabajadores del Distrito Federal, los que han ejercido el crédito y comprado su casa en los municipios metropolitanos, por no*

[23] Para los desarrolladores y promotores privados esta vivienda es la que alcanza un precio máximo de 550 mil pesos.

existir en el Distrito Federal oferta de nueva vivienda con esos precios". (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure: 2005).

El éxito del Bando dos ha consistido en que lo que pretendía, lo logró. Pretendía reducir los desarrollos habitacionales en las delegaciones periféricas y en las zonas de suelo de conservación y propiciar el repoblamiento de la Ciudad Central, y lo ha logrado. Durante los años que lleva de vigencia, el Bando dos, se estima que han regresado a la Ciudad Central, más de 135,000 nuevos habitantes que están ocupando las 19,917 nuevas viviendas que se han comprado a los desarrolladores privados con créditos ejercidos a través de los diferentes Institutos y organismos que la financian y las 19,525 nuevas viviendas que ha producido el Instituto de vivienda del Distrito Federal, el INVI. Ver la tabla 2.5 en el capítulo II.

En suma, los efectos del Bando dos han contribuido de manera significativa a que los grandes ganadores de su aplicación hayan sido los propietarios del suelo, cuyos precios se han incrementado en un 205%. En contraparte, las familias que han comprado o han sido beneficiadas con una vivienda en la Ciudad Central, ahora viven en desarrollos y conjuntos habitacionales con inmejorable equipamiento, infraestructura y servicios. Lo negativo es que estos desarrollos y conjuntos habitacionales tienen densidades al doble de las que tenían en el 2000 y la superficie construida de los departamentos es menor y son mucho más caros.

Los objetivos del Bando dos han permeado, desde que éste se publicó, los programas de desarrollo urbano, con el argumento de que la ciudad llegó ya a límites preocupantes de agua y suelo susceptible de ser ocupado, por lo que no se permitirá la expansión de la ciudad en suelo de conservación y de recarga del acuífero. En este sentido, los programas de desarrollo incitan a los desarrolladores inmobiliarios para que dirijan sus proyectos inmobiliarios de conjuntos de vivienda a la redensificación y repoblamiento de las delegaciones de la Ciudad Central con el objetivo de lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento existentes en la zona. Sin embargo, no se prevé el crecimiento de la demanda de agua, electricidad, vialidad y transporte; tampoco se considera que las zonas más vulnerables se encuentran en el sur de la delegación Cuauhtémoc y en el norte de la

Benito Juárez, y el aumento de la densidad con edificios de vivienda, aumenta la probabilidad de un desastre en caso de sismo, por lo que debe tenerse especial cuidado para no llegar al grado de saturación de la infraestructura. Aunque en los hechos, como lo demuestran las estadísticas analizadas en el capitulo anterior, ya se está dando.

3.4. Programas Generales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal .

Los programas para el desarrollo urbano del Distrito Federal que a continuación se analizarán en su contenido general son el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2001-2006, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en sus versiones 1996 y 2003 y los Programas delegacionales de Desarrollo Urbano; de las normas establecidas se analiza la Norma 26 y el Bando dos y de los reglamentos el de construcciones para el Distrito Federal. Para las facilidades administrativas y las sanciones a las violaciones a la normatividad vigente se revisó el Código financiero del Distrito Federal y el Código penal, respectivamente.

3.4.1. Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2001-2006.

Como prioridad, el Programa General de Desarrollo, considera que es la Ciudad Central la zona en la que deberá privilegiarse el ordenamiento territorial. Los asentamientos populares de la periferia que se ubican en suelo urbano, serán apoyados por medio de la ampliación y mejoramiento de la vivienda en lotes familiares y la construcción del equipamiento necesario para la región. En las zonas ubicadas entre la Ciudad central y los asentamientos de la periferia, el criterio básico será el mantenimiento de la densidad actual.

El programa reconoce que es necesario incrementar la construcción de nueva vivienda para avanzar en la disminución del rezago habitacional que se acumula anualmente, reconoce además, que es necesario ampliar las acciones de vivienda para densificar las zonas que presentan condiciones favorables de habitabilidad. En este sentido, la política habitacional será el factor más importante para avanzar en el

ordenamiento de la ciudad, por lo que las acciones prioritarias en materia habitacional serán: la construcción de 20,000 nuevas viviendas anuales para familias de escasos recursos, en dos vertientes: la producción de nuevas viviendas en las delegaciones centrales o sustitución de las deterioradas y, la construcción o el mejoramiento de vivienda en lotes familiares; la acción directa del gobierno en las delegaciones centrales a través, principalmente, de su actuación en el terreno inmobiliario, la asignación de recursos fiscales suficientes, y en su caso, la obtención de recursos que se ajusten a las condiciones del programa y las características adecuadas de crédito; la reducción de costos y tiempos de producción a través de la modificación de los procedimientos administrativos y la incorporación de nuevos sistemas constructivos; el estímulo y promoción de la participación social; la asignación y distribución adecuada de la vivienda y los créditos para que lleguen efectivamente a las familias de más escasos recursos, estableciendo como criterios de prioridad el nivel de ingresos y habitar en condiciones de riesgo.

3.4.2. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 1996.

Este Programa General de Desarrollo Urbano, modificó algunas de las estrategias financieras y fiscales relacionadas con el problema de la vivienda, así como los mecanismos técnicos, jurídicos y sociales con la creación en 1998 del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI). Sin embargo, pese a la finalidad con que fue creado este instituto, en sus primeros tres años no logró abatir el déficit de nueva vivienda que hasta entonces se mantenía. En este sentido, se mantuvo el número de viviendas en condiciones de deterioro y de hacinamiento en las zonas más marginadas, además los programas implementados no lograron el objetivo de la densificación y el repoblamiento de la Ciudad Central. Este programa menciona, además, que a finales de la década de los 90, la escasez de espacios en la periferia para abrirse al desarrollo urbano provocó que el sector inmobiliario acordara con el Estado para ocupar los espacios baldíos en las áreas centrales de la ciudad que fueron desocupados a raíz de los sismos de 1985, y que, al mismo tiempo esta población que salió del centro de la ciudad consolidó los municipios metropolitanos

del Estado de México adyacentes al Distrito Federal y posteriormente los de la periferia. También dice, que en los años 50 comenzó el proceso de metropolización, con la urbanización y conurbación de los municipios de Tlalnepantla y Naucalpan, que se integraron a la ciudad como consecuencia del desarrollo industrial de la zona de Vallejo, y por el freno a la implantación de nuevas zonas industriales en el Distrito Federal. Este continuo proceso ha implicado el cambio de los usos del suelo agrícola y de reserva natural a urbano, así como la integración de un numero creciente de municipios mexiquenses a la ZMCM. De manera simultanea, se inició el despoblamiento y la desconcentración de actividades en la Ciudad Central. A partir de los años 60, las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo experimentaron una pérdida continua de población que se extendió a partir de los años 70 a la Venustiano Carranza y la Benito Juárez.

Registra este mismo programa general, que entre 1970 y 2000 la Ciudad Central perdió más de un millón de habitantes y poco más de 104 mil viviendas –las delegaciones Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco, también perdieron población a partir de 1980 y, más recientemente la delegación Coyoacán– al mismo tiempo, el parque habitacional creció en 300 mil unidades en el Primer Contorno. La consecuencia inmediata de este despoblamiento en las cuatro delegaciones de la Ciudad Central, fue que se sustituyeron los usos habitacionales e industriales originales, por otros de tipo comercial, de almacenaje o de servicios, más rentables al impulso de la terciarización de la economía. La población desplazada de estas áreas de la Ciudad ha constituido, junto con el crecimiento demográfico natural, el elemento dominante en el crecimiento urbano de la periferia de la Ciudad de México. El despoblamiento creó baldíos e inmuebles desocupados, subocupados o abandonados que fueron tomados para nuevas actividades, sobre todo informales y de calidad inferior a las iniciales, lo que modificó los patrones de utilización del suelo y la estructura urbana. El deterioro y abandono de la Ciudad Central ha sido uno de los problemas más graves del desarrollo urbano, porque se ha subutilizado su infraestructura, equipamiento y patrimonio cultural. Los factores a los que se atribuye el deterioro son el ambulantaje y la economía informal, que alejan la inversión, degradan la imagen urbana y propician la inseguridad; las fallas del mercado

inmobiliario, manifiestas en la existencia hasta principios de los años 90 de “rentas congeladas” que llevaron a la decadencia de muchos inmuebles; los problemas de propiedad en “manos muertas” y, en general, la indefinición de derechos de propiedad e invasiones de inmuebles; la falta de incentivos para promover la oferta de vivienda en arrendamiento y la poca información sobre el parque inmobiliario. Ver la tabla 3.1 en la pagina siguiente.

Tabla 3.1.

POBLACIÓN TOTAL DEL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIONES: 1995 - 2025

ESCENARIO ALTERNATIVO

CONTORNO / DELEGACIÓN			1995	2000	2003	2006	2010	2020	2025
DISTRITO FEDERAL		cantidad	**8,481,847**	**8,605,239**	**8,730,823**	**8,897,142**	**9,080,141**	**9,199,856**	**9,253,071**
CIUDAD CENTRAL	BENITO JUÁREZ	cantidad	374,692	360,478	358,542	364,745	373,279	383,620	388,898
		%	4.4	4.2	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2
	CUAUHTÉMOC	cantidad	535,120	516,255	515,123	526,662	542,346	560,190	569,332
		%	6.3	6.0	5.9	5.9	6.0	6.1	6.2
	M. HIDALGO	cantidad	365,318	352,640	357,582	367,783	377,431	388,828	394,655
		%	4.3	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2	4.3
	V. CARRANZA	cantidad	468,833	462,806	457,303	471,187	475,210	480,780	483,589
		%	5.5	5.4	5.2	5.3	5.2	5.2	5.2
	total ciudad central		**1,743,963**	**1,692,179**	**1,688,550**	**1,730,377**	**1,768,266**	**1,813,418**	**1,836,474**
		%	**20.6**	**19.7**	**19.3**	**19.4**	**19.5**	**19.7**	**19.8**
PRIMER CONTORNO	AZCAPOTZALCO	cantidad	437,011	441,008	438,711	439,740	452,673	455,395	456,762
	COYOACAN	cantidad	696,754	640,423	638,346	641,218	646,303	650,772	652,119
	CUAJIMALPA DE M	cantidad	142,380	151,222	159,347	166,249	169,999	172,819	174,246
	GUSTAVO A. MAD	cantidad	1,212,239	1,235,542	1,234,059	1,233,689	1,261,134	1,264,878	1,266,754
	IZTACALCO	cantidad	413,755	411,321	411,713	414,060	427,235	430,317	431,867
	IZTAPALAPA	cantidad	1,699,181	1,773,343	1,822,738	1,866,280	1,900,641	1,924,689	1,936,827
	A. OBREGON	cantidad	682,937	687,020	696,336	704,726	716,631	723,749	727,334
	total primer contorno		**5,284,257**	**5,339,879**	**5,401,250**	**5,465,962**	**5,574,616**	**5,622,619**	**5,645,909**
		%	**62.3**	**62.1**	**61.9**	**61.4**	**61.4**	**61.1**	**61.0**
SEGUNDO CONTORNO	MAGDALENA CON	cantidad	215,883	222,050	227,760	232,854	237,282	240,213	241,368
	TLÁHUAC	cantidad	257,118	302,790	323,881	342,393	351,094	357,878	358,093
	TLALPAN	cantidad	589,067	581,781	597,453	611,360	623,174	631,059	634,092
	XOCHIMILCO	cantidad	317,748	369,787	387,135	402,431	411,308	417,883	419,138
	total segundo contorno		**1,379,816**	**1,476,408**	**1,536,229**	**1,589,038**	**1,622,858**	**1,647,033**	**1,652,691**
		%	**16.3**	**17.2**	**17.6**	**17.9**	**17.9**	**17.9**	**17.9**
TERCER CONTORNO	MILPA ALTA	cantidad	**73,811**	**96,773**	**104,794**	**111,765**	**114,401**	**116,786**	**117,997**
		%	**0.870**	**1.125**	**1.200**	**1.256**	**1.260**	**1.269**	**1.275**
			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

FUENTE: Elaboración propia con base en INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Aguascalientes, 2000; Instituto de Vivienda del DF 2001; CONAPO 1999, Poyecciones de población 2000-2025.

3.4.3. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: 2003.

Este programa, tiene la particularidad de haber incorporado las propuestas del Bando dos. Bando de carácter informativo que se convirtió en el ordenamiento oficial que ordenó, durante estos últimos cinco años, la Planeación Urbana en el Distrito Federal.

En este Programa General de Desarrollo Urbano, se clasifica al suelo del Distrito Federal en suelo urbano y suelo de conservación. Establece que el suelo urbano se encuentra con un alto grado de saturación con excepción de las áreas destinadas a parques y espacios abiertos, y que la existencia de áreas susceptibles para uso urbano dentro del Distrito Federal está limitada en el sur, surponiente y suroriente por ser suelo de conservación, por razones ambientales y de preservación ecológica. No existe, por tanto, posibilidad de crecer extensivamente, sino más bien de modo intensivo sobre la zona urbanizada actual, a través de la saturación de predios baldíos y densificación de áreas ocupadas.

Por esta razón la nueva vivienda que requiere el Distrito Federal debe ubicarse en los terrenos baldíos o subutilizados con infraestructura y servicios suficientes que potencian su utilización. Es el caso de las cuatro delegaciones de la Ciudad Central, con los argumentos del Bando dos. La producción de vivienda aquí, esta considerada en los programas correspondientes de cada una de las delegaciones del Distrito Federal y enfocada al reciclamiento del suelo urbano.

1. Unidades de Ordenamiento Territorial.

Con el propósito de contribuir a un crecimiento equilibrado y a una distribución territorial más equitativa y racional de los recursos de la Ciudad, el PGDUDF plantea la delimitación del Distrito Federal en cuatro unidades básicas de ordenamiento del territorio considerando los límites político-administrativos de las delegaciones. Los contornos se corresponden exclusivamente con la agrupación de delegaciones y sus perímetros, sin considerar demasiado las características medio-ambientales, ni que las condiciones y problemática sean semejantes en algunas delegaciones. Estas Unidades básicas de Ordenamiento Territorial, también llamados contornos son:

Ciudad Central, formada con las delegaciones centrales Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Primer Contorno, formado con las delegaciones Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa.

Segundo Contorno, formado con las delegaciones Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

Tercer Contorno, integrado sólo con la delegación Milpa Alta.

Para la delimitación de estas Unidades de Ordenamiento Territorial, también llamados **contornos**, el PGDU del Distrito Federal consideró únicamente los límites político-administrativos de las delegaciones. Sin embargo, dentro de cada una de las delegaciones existen micro regiones que por su diversidad requieren de políticas diferenciadas, que no existen, por lo que es necesaria crearlas e introducirlas a los programas delegacionales correspondientes para su debida aplicación y observación. Además, dentro de cada delegación existen áreas naturales que resulta indispensable proteger y zonas urbanizadas como colonias, barrios y centros de barrios que cuentan con la infraestructura y equipamiento suficientes y no están completamente consolidadas, por lo que son susceptibles de densificación al estar en posibilidades de recibir conjuntos habitacionales y desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social y popular.

2. La Ciudad Central del Distrito Federal.

La Ciudad Central integrada por las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, contiene el Centro Histórico –lugar donde se da la mayor concentración de actividades comerciales, culturales y sitios patrimoniales, del país–. Contiene, además, los recintos del poder y la mayor concentración de monumentos históricos y edificios arquitectónicos catalogados, que forman un conjunto de gran valor formal. Esto le ha permitido a la Ciudad de México el reconocimiento como patrimonio de la humanidad.

La Ciudad Central concentra el 60% de las 154 estaciones del STCM; soporta el 37% de los desplazamientos vehiculares debido a la existencia de la red vial primaria; cuenta con el 40% de todo el equipamiento público de salud, y atiende al 29% de toda la matrícula a nivel de educación básica. Además, el 100% de las viviendas disponen de agua entubada, drenaje y energía eléctrica. (Laura I. Castillo; SEDUVI: 2005.)

Es en la Ciudad Central, donde se considera prioritario generar mecanismos para redensificar los espacios con potencial reciclando los inmuebles desocupados o subocupados para promover proyectos productivos no contaminantes y con poco consumo de agua y, de vivienda de interés social y popular. Esto lleva implícito, revertir el despoblamiento de las áreas urbanas de la Ciudad Central; aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada por décadas, y recuperar la función social habitacional a través del arraigo de la población. Sin embargo, antes de aumentar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo –COS y CUS– como medidas para la reconversión y el reciclamiento del suelo urbano, deben considerarse el grado de saturación de la infraestructura, las variables de vulnerabilidad, las condiciones físicas del suelo y las características actuales del parque habitacional.

El propósito de retener a la población residente en la Ciudad Central, además de la fundamentación pragmática de evitar grandes desplazamientos de la población y de aprovechar la inversión social acumulada en la zona, tiene que ver con la necesidad de mantener la diversidad de usos del suelo y la heterogeneidad de los estratos sociales, lo que implica propiciar la diversidad y el enriquecimiento cultural mediante la interacción social, resultante de las diversas formas de apropiación del espacio urbano.

3. Acceso equitativo a la vivienda.

La significativa reducción de la participación del Estado en el apoyo para la adquisición de reservas territoriales y Vivienda de Interés Social, así como el paulatino abandono del carácter social de los organismos oficiales de vivienda para

convertirse en organismos financieros de créditos hipotecarios que apoyan a la población con capacidad de pago, ha derivado en el aumento drástico del déficit de vivienda y en el deterioro progresivo de las condiciones habitacionales de amplios sectores de la población, resultando afectadas las familias de más bajos ingresos, al no ser consideradas sujetos de crédito.

En el Distrito Federal, las políticas emprendidas en materia de dotación de vivienda social se han enfrentado a problemas relacionados con el abandono de la responsabilidad de las instituciones públicas, reducción de los subsidios, inexistente oferta de suelo servido, y limitada producción de vivienda en renta, que sumado a la especulación inmobiliaria han generado un crecimiento territorial desordenado y en áreas no aptas para el uso habitacional. Como resultado de este patrón se generan complejos procesos de segregación social, ocupación masiva de suelo para la vivienda en áreas no aptas, que provocan informalidad, riesgo, deterioro de los recursos naturales y, por otro lado, un proceso de despoblamiento y deterioro de las áreas centrales subutilizando el capital urbano acumulado durante décadas.

La actual política habitacional del Gobierno del Distrito Federal, esta de acuerdo con las líneas de desarrollo urbano mediante la acción corresponsable de los gobiernos local y federal, los desarrolladores inmobiliarios privados y las organizaciones sociales vinculadas con el sector de la vivienda. Es fundamental y prioritario, abatir el déficit acumulado de 300 mil viviendas y responder a las necesidades futuras que, se calcula, ascienden a un promedio anual de 32 mil.

Considerando que la ciudad llegó ya a límites preocupantes de agua y suelo susceptible de ser ocupado, el actual Programa General de Desarrollo Urbano propone que los proyectos de vivienda deben diversificarse y encontrar alternativas de construcción. En este sentido, considera que es indispensable que los programas de vivienda en conjunto se dirijan a la redensificación y repoblamiento de las delegaciones de la Ciudad Central y hacia aquellas áreas con factibilidad de servicios y equipamiento, con el objeto de optimizar la utilización del suelo y lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento acumulados. Además, los gobiernos locales a su vez, deben promover la producción de vivienda a través de

mecanismos que faciliten y reduzcan los trámites, y a la vez otorguen incentivos y subsidios para la construcción de vivienda social. Deben, además, articular los programas de vivienda con las estrategias de desarrollo social, urbano y ambiental, así como ofrecer alternativas con programas especiales a los grupos vulnerables. Debe continuar el programa institucional dirigido a la población de escasos recursos económicos generando anualmente un mínimo de 20 mil nuevas viviendas.

El Programa propone, también, que para satisfacer la necesidad de vivienda de los sectores sociales con ingresos menores a los tres y medio salarios mínimos, es indispensable crear la reserva de suelo urbano en zonas aptas, establecer acuerdos y convenios de colaboración con los organismos institucionales de vivienda, reducir los tiempos de tramitación para la construcción y otorgamiento de vivienda, establecer nuevos mecanismos y modalidades de financiamiento, y contar con reglas claras respecto de la participación de las organizaciones sociales en la gestión y producción de la vivienda social.

4. Estrategias del Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

El actual PGDUDF-2003, establece que las estrategias para lograr el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en el Distrito Federal, deberán centrarse en impulsar a la vivienda como factor de desarrollo social, y de ordenamiento del territorio, garantizando que la gente de bajos recursos pueda acceder a una vivienda digna mediante créditos accesibles a sus posibilidades de pago; frenar la expansión urbana a través de la vinculación de la producción de vivienda con los programas de desarrollo urbano; evitar que se siga vaciando la Ciudad Central; atender situaciones de vulnerabilidad; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente; fomentar la participación concertada de las diversas dependencias del gobierno que intervienen en las gestiones.

Enfatiza, además, en que se deberán otorgar facilidades administrativas y apoyos sociales a través de la Coordinación institucional con el fin de simplificar trámites y reducir tiempos de gestión para permisos, licencias, registros y créditos; fomentar y fortalecer los espacios de participación ciudadana; establecer acuerdos y

convenios con los organismos nacionales de vivienda con el fin de incrementar la producción de vivienda en la ciudad en el marco de la política de desarrollo urbano establecida; impulsar el uso de tecnologías alternativas para la producción de vivienda aprovechando los avances en diseño arquitectónico, tecnología de construcción, uso de materiales, accesorios y servicios, derivados de experiencias de las instituciones públicas, privadas, académicas, sociales y de otras ciudades que enfrentan problemas similares, y cuyas soluciones pueden ser aplicables al diseño de nuestras viviendas y conjuntos habitacionales, tendientes a mejorar las condiciones ambientales y el contexto urbano, cuyo costo y calidad respondan a las necesidades de la población. También, deberán promocionarse esquemas de financiamiento y programas de crédito para la compra de materiales, con el fin de superar el impacto creciente de los costos de los materiales para vivienda que afectan particularmente a los autoconstructores y autogestores, que incluya a los grupos de escasos recursos y a los sectores más vulnerables de la población con igualdad de oportunidades, utilizando el cofinanciamiento y la participación de otros agentes financieros.

La estrategia general que este Programa propone para hacerse de reservas territoriales en el Distrito Federal consiste en maximizar el beneficio social de la reserva y crear una nueva reserva territorial para el mediano y largo plazo de acuerdo con las características del poblamiento. Para hacer estas reservas operativas, deben integrarse en una política de suelo que, junto con la aplicación de la normatividad de usos del suelo, genere instrumentos de fomento que permitan el aprovechamiento y eviten el deterioro del patrimonio inmobiliario. Será necesario, entonces, integrar programas como el de fomentar el desarrollo de los lotes baldíos existentes al interior de la ciudad con el propósito de generar oferta legal de suelo con equipamiento y servicios en zonas adecuadas para el poblamiento a costos accesibles para la población de menores ingresos; programas para constituir reserva territorial a partir de la utilización de inmuebles reconstruidos y su reciclamiento, a fin de contar con una oferta amplia de inmuebles y usos, adecuada a los requerimientos de los diversos mercados. Será necesario también, revisar y en su caso modificar los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano a fin de permitir la

densificación a través de mayor altura en los inmuebles, incluyendo los de uso habitacional con vivienda de interés social en la Ciudad Central. Con esto, será posible lograr el óptimo ordenamiento territorial y aprovechamiento del suelo.

3.4.4. Programas delegacionales de Desarrollo Urbano.

En 1990, el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, consideraba que la superficie baldía neta interior, susceptible de un programa de saturación en el Distrito Federal era de 5,802 has, equivalentes al 8.9% de su superficie urbana, estimada en 64,499 has. Sin embargo, para el 2000 de acuerdo con los programas delegacionales de desarrollo urbano dicha superficie disminuyó a 2,064 has, 3% de la superficie urbana. El 80.6% de ésta superficie, 1,664 has, se localizaba en las delegaciones del segundo y tercer contorno; mientras que el 19.4% restante, 400 has, se localizaba en la Ciudad Central. No obstante, la superficie baldía susceptible de un programa de saturación urbana aumenta si se considera el potencial de reciclamiento de las zonas consolidadas.

El numero de predios en el centro, era de 1,077 en el año 2000, mientras que en la periferia era de 951. Sin embargo, las dimensiones de los mismos eran 5 veces mayores en la periferia que en el centro. En promedio los predios localizados en el centro tenían 0.47 has y en la periferia 2.2 has. El 63.8% de la superficie de las reservas se localizaba en el segundo contorno con solo el 24.8% del total de los predios. Iztapalapa concentraba el 45% de la reserva de suelo con 1,202 has.

Con relación al valor del suelo, el valor de los predios ubicados en el centro triplicaba al valor de los predios periféricos. Por esta razón, no sorprende que del año 2001 al 2005 se produjeran en la Ciudad Central menos de la mitad del total de las nuevas viviendas que se produjeron en sólo cuatro de las delegaciones del primer contorno –en la Gustavo A. Madero 14,202; en Azcapotzalco 20,091; en Iztapalapa 22,246 y en Coyoacán 12,128–. Mientras que en la Ciudad Central se produjeron 39,442 nuevas viviendas, en sólo estas cuatro delegaciones del Primer Contorno, mencionadas, se produjeron 68,667 nuevas viviendas, es decir, existe una

proporción de 4 a 7. Por cada 4 nuevas viviendas que se produjeron en la Ciudad Central, se produjeron 7 en el Primer Contorno. Ver tabla 2.5 en el capítulo II.

La mayor cantidad de predios baldíos se localizaba en las delegaciones del Primer Contorno, las que concentraban el 44.4% del total, destacando Coyoacán con 10.6% e Iztapalapa con el 16%. Seguía en importancia la Ciudad Central con el 26.3% del número de predios, encabezando la delegación Cuauhtémoc con el 14.1% del total. El acceso al suelo urbano es un asunto prioritario, ya que se trata de un recurso limitado, lo mismo dentro que fuera de la estructura urbana, cuya escasez tiende a elevar los precios y afectar el medio ambiente.

3.5. Reglamento de construcciones para el Distrito Federal.

Las restricciones para la construcción o para el uso de suelo en lugares o en predios específicos que establecen los Programas –General y delegacionales– de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, quedan establecidos en los permisos, licencias de construcción especial, constancias de alineamiento, de número oficial y certificados que expide la administración.

i. De las manifestaciones de construcción.

El actual reglamento de construcción, establece tres tipo de modalidades para la manifestación de construcción. La manifestación tipo A es para la construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m2 en dos niveles, construidos en un predio con frente mínimo de 6 m; para la ampliación de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m2 construidos en dos niveles, y para la reparación o modificación de una vivienda. La manifestación de construcción tipo B, es para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 construidos o hasta 10,000 m2 con uso habitacional, y la manifestación de construcción tipo C, es utilizada cuando la construcción requiere de dictamen de impacto urbano-ambiental. La manifestación de construcción debe presentarse en la Delegación donde se ubique la obra.

En los casos de manifestaciones de construcción tipos B y C que requieran la instalación o modificación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje, deben realizarse como requisito indispensable, estudios de impacto urbano-ambiental. Es el caso de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas.

Cuando la obra por realizar se trate de vivienda de interés social o popular que forme parte de los programas promovidos por el INVI, la manifestación de construcción se presentará ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Además, cuando la obra este ubicada en zonas de conservación del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, se requerirá de dictamen técnico de la SEDUVI, el visto bueno del INBA y la licencia del INAH, según corresponda.

El tiempo de vigencia del registro de manifestación de construcción será de un año para las manifestaciones de tipo A; para la manifestación de construcción tipo B y C, un año para las construcciones hasta de 300 m2, dos años para la construcción de obras de 300 a 1000 m2 y, tres años para la construcción de obras de más de 1000 m2. El reglamento especifica, además, que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial para las construcciones que se deriven del programa de mejoramiento en lote familiar, para la construcción de vivienda de interés social y popular, ni tampoco para los programas de vivienda promovidos por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Como medida para la preservación y conservación del Medio Ambiente, cuando la construcción afecte zonas arboladas, deberán establecerse las condiciones mediante las cuales se llevará a cabo la reposición de los árboles que se dañen o destruyan. El reglamento también establece que las viviendas con menos de 45 m2 construidos, cuando menos deben tener un excusado, una regadera y un lavabo, fregadero o lavadero. Las viviendas con superficie de 45 m2 construidos, o más, contarán cuando menos con un baño provisto de excusado, regadera y lavabo, así como de lavadero y fregadero.

ii. De la seguridad estructural y del diseño de las cimentaciones.

Las construcciones del Distrito Federal se clasifican en los grupos A y B. El grupo A, incluye construcciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, éstas son: hospitales, escuelas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, centrales eléctricas, de telecomunicaciones, estadios, museos, etc. El grupo B, incluye viviendas, oficinas, locales comerciales, hoteles y construcciones de más de 30 m. de altura o más de 6,000 m2 de área construida ubicadas en las zonas I y II, y construcciones de más de 15 m. de altura o más de 3,000 m2 de área construida, ubicadas en la zona III.

Para el diseño de la cimentación de las construcciones, el Distrito Federal se divide en tres zonas, en función de los tipos de suelo existentes: Zona I. Lomas, formadas por rocas o suelos generalmente firmes que fueron depositados fuera del ambiente lacustre, pero en los que pueden existir depósitos arenosos en estado suelto o cohesivos relativamente blandos; Zona II. De transición, en la que los depósitos profundos se encuentran a 20 m. de profundidad, o menos, y Zona III. Lacustre, integrada por potentes depósitos de arcilla altamente comprensible, separados por capas arenosas con alto contenido de limo o arcilla.

En resumen, el reglamento de construcción establece que no se requiere manifestación ni licencia de construcción para las construcciones que se deriven del programa de mejoramiento en lote familiar, ni para la construcción de vivienda de interés social y popular, ni tampoco para los programas de vivienda promovidos por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Estas medidas, sin duda, reducen los tiempos de gestión y tramitología, con lo que ayudan a bajar los costos de la vivienda de interés social y la hacen más accesible para la población de bajos recursos.

3.6. Norma 26.

La Norma 26, se creó con la finalidad de facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en las delegaciones centrales que tengan zonas habitacionales y centros de barrio con potencial de reciclamiento señaladas en los Programas Delegacionales.

Para el Registro de Manifestación de Construcción, previa a la autorización de los proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social y popular, el solicitante y el Director Responsable de Obra deben acreditar que el precio de venta de la Vivienda de Interés Social no exceda el valor que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo del Distrito Federal anualizado, cantidad equivalente a 258,693.75 pesos y para la Vivienda Popular, el precio máximo de venta no deberá exceder el valor que resulte de multiplicar por 30 el salario mínimo anualizado, cantidad equivalente a 517,387.50 pesos.

Para los proyectos de vivienda que se desarrollen dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico, el precio máximo, de estas viviendas, podrá ser de hasta 236 veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal –334,530 pesos– incluyendo los acabados con los que se entregarán. Sin embargo, en estos precios no se hace mención al cajón de estacionamiento, que al incluirlo, el precio de la vivienda se incrementa entre 50 mil y 60 mil pesos, dependiendo de la zona.

La Norma 26, con la actual modificación, establece que el porcentaje de cajones de estacionamiento en conjuntos habitacionales será como mínimo del 30% en la Vivienda de Interés Social, y del 60 en la Vivienda Popular, y el coeficiente de ocupación del suelo, en ningún caso será mayor al 80% en conjuntos habitacionales de menos de 60 viviendas y del 75% para conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas.

Las colonias en las que será aplicable esta norma deben potenciar la disponibilidad de los servicios básicos, concentrar vivienda en hacinamiento y con alto grado de deterioro, que cuenten con reserva de suelo urbanizado o inmuebles desocupados o subutilizados.

Los proyectos para desarrollos de Vivienda de Interés Social y Popular que se proyecten en estas zonas y que cumplan con la normatividad vigente, podrán construir edificios que consten de planta baja más cinco niveles exceptuando la instalación de elevador, dentro de la Ciudad Central; edificios que consten de planta baja más cuatro niveles, dentro del primer contorno –específicamente en las delegaciones Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco– y edificios que consten

de planta baja más tres niveles, en el segundo contorno. En todos los proyectos que aplique la norma, ésta no los exenta de la necesidad de realizar los estudios de impacto urbano y ambiental que el proyecto requiera. Las sanciones procedentes para quienes pretendan obtener beneficios de esta Norma sin cumplir con ella, incluyendo a los Directores Responsables de Obra (DRO), están contenidas en los artículos 310 y 329 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.

Los desarrolladores privados han abusado de la Norma 26, al producir desarrollos de vivienda que aparentan ser de interés social y popular, más cuando estos han logrado la aprobación de la SEDUVI, introducen en los mismos desarrollos acabados finales y cajones de estacionamiento que encarecen las viviendas y las hacen inaccesibles para la población de bajos ingresos, por lo que dejan de ser desarrollos de viviendas de interés social. Esto ha ocasionado que recientemente se hayan introducido modificaciones a esta norma. Entre las modificaciones, se ha incluido la responsabilidad de un Director Responsable de Obra (DRO) que dé certeza de que las viviendas que se vayan a realizar estén dentro del valor que la Norma 26 establece como vivienda de interés social, y los cajones de estacionamiento deberán ser cuando menos del 30% de las viviendas. Sin embargo, los beneficios que estas modificaciones a la norma 26 habrán de traer parece indicar que están más a favor de los desarrolladores privados, justificándoles de esta manera lo que en la práctica ya venían realizando en sus desarrollos inmobiliarios.

Dentro de estas modificaciones a la Norma, la relacionada con el precio mínimo de las viviendas populares –30 salarios mínimos anuales, equivalente a 517,387.50 pesos, sin cajón de estacionamiento– se adecua más al precio que los desarrolladores privados ya manejan desde hace algunos años como la vivienda de interés social producida por ellos mismos. Ver tabla 1.1 en el capítulo I.

3.7. Facilidades administrativas para la producción de vivienda en la Ciudad Central.

La actual administración del Gobierno del Distrito Federal, ha venido aplicando diversos esquemas financieros y facilidades administrativas que están suscritas en la

normatividad vigente con lo que se pretende promover el desarrollo y la inversión inmobiliaria en las cuatro delegaciones centrales. Además, como medida para incentivar la producción de vivienda de interés social y popular, desde el comienzo de la presente administración local, se han aplicado diversos esquemas financieros y facilidades administrativas que promueven la inversión y el desarrollo inmobiliario en las delegaciones de la Ciudad Central, con la finalidad de atenuar el despoblamiento y contribuir a la redensificación y el repoblamiento de la Ciudad Central. Estas facilidades administrativas se encuentran establecidas en los diferentes documentos normativos, de la planeación territorial, que para su cumplimiento, utilización y aprovechamiento ha expedido el Gobierno del Distrito Federal.

3.8. El Código Financiero del Distrito Federal.

El Código Financiero vigente, en sus artículos 292, 305 y 308, permite reducciones en el pago por derechos, equivalentes al 80% y 100% dirigidos a organismos descentralizados, fideicomisos y promotores públicos, sociales y privados que desarrollen programas de Vivienda de Interés Social y Popular en las delegaciones de la Ciudad Central, que acerquen los asentamientos humanos a los servicios básicos, además de ampliar el acceso a la vivienda a las familias con menores ingresos. En el artículo 502, contempla subsidios al impuesto predial, a las manifestaciones de construcción y a la adquisición de inmuebles, entre otros.

De igual manera, se otorgan reducciones del 100% y 50% en los pagos por suministro de agua, manifestaciones de construcción y adquisición de inmuebles, para quienes desarrollen proyectos de tipo comercial, turísticos y de servicios en el Centro Histórico. Los subsidios son aplicables en todo el proceso; desde la adquisición del suelo, hasta la construcción de la vivienda. Asimismo, a los desarrolladores que inviertan en la construcción y/o remodelación de inmuebles localizados en los corredores integrales de comercio y servicios en Paseo de la Reforma, Alameda-Centro Histórico y Catedral Metropolitana-Basílica de Guadalupe, se les exonera del pago de contribuciones hasta del 100%.

Estos incentivos fiscales, y facilidades administrativas, llevan la finalidad de acercar la población a los servicios básicos y la infraestructura, además de ampliar el acceso a la vivienda a las familias que menos tienen, con lo que se pretende lograr una más equitativa distribución de los beneficios de la ciudad hacia los sectores con ingresos más bajos.

3.9. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ha otorgado durante la presente administración 3,928 constancias para reducciones fiscales a desarrollos habitacionales que corresponden a 191,440 nuevas viviendas. Del total de estas constancias, 194 corresponden a desarrollos inmobiliarios que se encuentran dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico con 10,670 viviendas autorizadas. De este total de reducciones fiscales otorgadas, el 75% se refiere a la actualización de constancias de desarrollos inmobiliarios que se vienen construyendo desde el 2001, y el 25% restante se otorgaron a nuevos proyectos.

En apoyo a la política de suelo establecida por el Gobierno del Distrito Federal, la SEDUVI ha orientado la estrategia de vivienda, al otorgar certeza jurídica a los sectores social y privado para aprovechar el hábitat construido. Durante lo que va de la presente administración, se le ha dado prioridad al trámite para edificación de conjuntos de hasta 200 viviendas de interés social y popular, en las delegaciones de la Ciudad Central, que no excedan los 10,000 m2 de construcción, a través de la ventanilla única de la SEDUVI.

Desde que se diseñó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades (CUZUSEF) a la fecha, se han emitido 8,142 certificados para dictaminar 140,280 viviendas factibles en toda la ciudad, de las cuales 109,470 –el 78%– fueron autorizadas para la zona del Bando dos. (Laura I. Castillo, SEDUVI: informe 2005.)

3.10. La revolución administrativa.

La llamada revolución administrativa lanzada en los primeros meses de este año, significó para el caso del desarrollo urbano y la vivienda, la modificación de doce de los 13 instrumentos jurídicos que norman estas materias en el Distrito Federal. Estas modificaciones al marco jurídico fueron muchas y todas importantes, pero para el caso de los desarrolladores inmobiliarios y promotores privados de conjuntos habitacionales, como DEMET S. A., las sustanciales son:

- El nuevo esquema de manifestaciones de construcción tipo A, B y C, y licencias especiales.
- Los nuevos estudios que integran el impacto urbano y ambiental.
- La eliminación del estudio de impacto ambiental para todos los casos de proyectos de vivienda no mayores de 200 viviendas o 10,000 m2 de construcción.
- Las nuevas obligaciones de donación para el caso de fusiones, subdivisiones y relotificaciones para predios de más de 5,000 m2 y desarrollos no mayores de 200 viviendas o 10,000 m2 de construcción.
- El cambio de la licencia de construcción por la manifestación de construcción para todos los proyectos de vivienda.
- Las responsabilidades que asumen en estas manifestaciones los Directores Responsables de Obra y los propietarios.
- Los nuevos certificados de uso del suelo y factibilidad a través del Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal.

Sin embargo, continúan faltando algunas modificaciones necesarias como son:

- Instrumentación del Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal para el resto de las delegaciones.
- Establecer los requisitos para la obtención de las constancias de reducción fiscal acordes con el espíritu de la revolución administrativa: simplificación, agilidad y responsabilidad.

- Normar criterios de dictaminación de sitios patrimoniales sobre proyectos en zonas patrimoniales.
- Definición del informe preliminar y los alcances de los estudios de impacto urbano ambiental.
- Normar los tiempos de respuesta y requisitos de otras instancias que participan algunos casos de desarrollos que involucran al STCM (metro), PEMEX, Aeronáutica civil, etc.
- Homologar los precios máximos de las vivienda de interés social y popular con los esquemas de crédito del Infonavit, Fovissste y SHF, para aprovechar la máxima capacidad de crédito, reducir los enganches y transparentar los precios.
- Ampliar la convocatoria para la revisión de las normas técnicas del reglamento de construcciones para el DF con la participación de los desarrolladores de vivienda, con la finalidad de evaluar los posibles incrementos en el costo de las viviendas, particularmente las de interés social, que dichas normas puedan implicar.

Capítulo IV.

CARACTERÍSTICAS DE LA PRODUCCIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL. 2001 – 2005.

4.1. Tipos de oferta de vivienda en la Ciudad Central.

Aún sigue teniendo vigencia la definición de vivienda de interés social, como la vivienda que se financia con una “tasa de interés social”, debido a que tanto las instituciones federales como las privadas que financian vivienda continúan con la política de financiar vivienda con tasas de interés preferenciales, que son tasas de interés más bajas que la tasa de interés comercial. Sin embargo, lo hacen con muchas reservas.

Por otra parte, los desarrolladores y promotores privados definen a la vivienda de interés social en función del monto del financiamiento que otorgan las instituciones financieras de vivienda del gobierno federal, a sus derechohabientes, en particular el Infonavit.

Más de la mitad de la vivienda que actualmente se está produciendo en la Ciudad Central, es vivienda de tipo Media, y poco menos de la tercera parte es vivienda social y económica, que para nuestro análisis, estos últimos dos tipos de vivienda los podemos agrupar en la vivienda de interés social. En gran medida, la disminución de la oferta de Vivienda de Interés Social y Popular y el aumento de la oferta de vivienda Media, en la Ciudad Central, es un efecto del Bando dos combinado con el incremento de los créditos por parte del INFONAVIT, las Sofoles y la Banca privada. La política restrictiva del Bando dos ha ocasionado que partir del 2002 se haya incrementado la producción de vivienda en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal.

Según datos de la Desarrolladora Metropolitana, DEMET S. A., “*en el primer trimestre de 2000 existía, en la Ciudad Central, una oferta de los desarrolladores privados de 18,638 viviendas, de las cuales 15,526 eran vivienda de interés social y popular, y 3,112 vivienda media; para el cuarto trimestre de 2002 la oferta había descendido a 11,335 viviendas con 8,306 de interés social y popular, y 3,029 de vivienda media. La disminución había afectado a la vivienda de interés social con un 46% de decremento. Para diciembre de 2003 la oferta se había prácticamente recuperado, con 15,202 viviendas. Sin embargo la recuperación fue con vivienda media, cuya oferta alcanzaba 6,565 viviendas, mientras que la vivienda de interés*

social y popular tenía una oferta de 8,637 viviendas. En el último año y medio, la oferta se ha disparado a 28,915 viviendas, pero la oferta de vivienda de interés social y popular se ha mantenido prácticamente igual con 9,692 viviendas. El crecimiento espectacular ha sido en vivienda media con un incremento de casi 200%" (Arq. Pablo Benlliure, DEMET; 2005).

En este sentido, analizando la oferta de vivienda que publica el Infonavit en su portal: www.micasa.gob.mx, encontramos que el 56.7 % de los desarrollos son de vivienda media –más de la mitad– con un promedio de superficie de construcción de 68.66 m2; el 28.3% son de vivienda económica –poco más de la cuarta parte–, con 51.12 m2 de superficie construida en promedio y, sólo el 6.7% son de vivienda social con promedio de 42.15 m2 de superficie construida. Ver tabla 4.1.

Tabla 4.1 **RANGOS DE LA OFERTA DE VIVIENDA DE LOS DESARROLLADORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL**

PSV 2001-2006			OFERTA *		PROMEDIOS						
Tipo de vivienda	Área (M2)	Ingreso smm	desarrollos privados	%	Precio			Tamaño			Precio / M2
					media	mediana	desvn. Std.	media	mediana	desvn. Std.	
Básica **	< 30	< de 3	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
Social **	31 a 45	3 a 5	**17**	**6.7**	382,138.20	370,000.00	62,627.96	42.15	43.07	2.62	9,066.40
Económica **	46 a 55	5 a 10	**72**	**28.3**	405,708.59	390,537.38	81,303.34	51.12	51.29	2.79	7,936.40
Media	56 a 100	> 10	**144**	**56.7**	646,661.51	530,520.62	281,552.87	68.66	64.67	11.03	9,417.86
Media alta	101 a 200	> 10	20	7.9	1,459,055.67	1,597,082.34	288,341.69	123.22	117.33	16.65	11,841.06
Residencial ***	> 200	> 10	1	0.4							
			254	**100.0**							

* Corresponde al número de desarrolllos privados de vivienda en la Ciudad Central, que se ofertaron a través del Infonavit en el portal www.micasa.gob.mx, en julio de 2005.
** Este es el rango de la Vivienda de Interés Social (VIS) y Popular
*** La vivienda residencial no se publica en la página de micasa.gob, por lo que este porcentaje no es representativo
FUENTE: micasa.gob.mx. Oferta del mes de julio de 2005

Considerando la tipología de vivienda que se establece en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 del actual Gobierno Federal, es posible ubicar a la vivienda de interés social dentro de un grupo que se integra con la vivienda Económica más la vivienda Social y cuya superficie construida, en el mejor de los casos, no es mayor a los 55 m2, distribuidos, en promedio, en dos recamaras, sala-comedor, cocina, un baño completo y cuarto de servicio. Sin embargo, acumulando los porcentajes –el de la vivienda Económica y el de la vivienda Social– se llega a tener una oferta máxima, de vivienda de interés social, del 35.0 %, lo que representa poco más de la tercera parte.

Por otro lado, la vivienda pública la definen los desarrolladores privados en función del monto del financiamiento que otorgan los organismos federales, principalmente el Infonavit, definición que contrasta con la definición de la vivienda pública del Distrito Federal, la que se define como lo establece la Ley de Vivienda del Distrito Federal. Esta vivienda se produce a través del Instituto de Vivienda (INVI) a solicitud y gestión de la población interesada, tal como se establece en la misma Ley y en el decreto de creación del propio Instituto.

Los desarrolladores privados definen a la vivienda de interés social en función del monto máximo que financia el Infonavit. Para el caso de la Ciudad de México, de manera tradicional, el Infonavit financia para Vivienda de Interés Social hasta 350 smm (salarios mínimos mensual), que actualmente equivalen a 497,952 pesos, sin cajón de estacionamiento. Incluido éste último o la parte proporcional del cajón, los desarrolladores privados cierran en 550 mil pesos, el precio máximo para la vivienda de interés social, es decir, para ellos todas las viviendas ofertadas que tienen un precio de venta menor a 550 mil pesos son viviendas de interés social y popular, como puede apreciarse en la tabla 1.1 en el primer capítulo del presente trabajo; y de 550 mil pesos y hasta dos millones, la vivienda ofertada se sitúa en el rango de la vivienda media, y de 2 millones hacia arriba se trata de oferta de vivienda media alta y residencial. (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure, subdirector de Planeación Urbana de DEMET S. A.: 2005).

Como ya sabemos, en la Ciudad Central del distrito Federal, la única oferta de vivienda que existe, es la de los promotores y desarrolladores privados que producen vivienda en competencia con ellos mismos. La vivienda pública que produce el Gobierno del Distrito Federal a través del INVI, no puede considerarse oferta porque no se inscribe dentro del mercado abierto de vivienda, sino que desde que se empieza a producir ya tiene el destinatario que la habrá de ocupar. Es decir, la vivienda pública se produce sólo a través de la solicitud de mismo beneficiario.

4.1.1. Oferta de vivienda de los desarrolladores privados.

La oferta de vivienda por parte de los promotores y desarrolladores privados se compone de toda la vivienda nueva que se está produciendo en desarrollos inmobiliarios o en conjuntos habitacionales que está a la venta al público y abierta a la competencia. Frecuentemente, los desarrolladores privados empiezan a ofertar sus conjuntos habitacionales mucho antes de que empiece la construcción del propio conjunto. A estas ventas anticipadas, les llaman preventa, y terminan de vender cuando el conjunto ya se ha terminado de construir. Ver la tabla resumen 4.2 en la página siguiente y de la 4.3 a la 4.6 en el anexo II para ver las tablas completas.

Es práctica normal en los desarrollos privados que la vivienda se venda mucho antes de que el comprador ejerza el crédito, incluso, pueden pasar hasta seis meses entre la venta de la vivienda y el ejercicio del crédito. La gente llega al conjunto habitacional y aparta su departamento con un enganche y posteriormente inicia la gestión del crédito. Sin embargo, para los desarrolladores privados, la venta se realiza hasta que la institución financiera otorga el crédito al solicitante y pueda realizarse la titulación del departamento. "*Entonces, la venta se realiza efectivamente, cuando se concluye con la titulación*" (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure; DEMET S. A.: 2005).

Tabla 4.2 **RESUMEN DE LA OFERTA DE VIVIENDA** DE LOS PROMOTORES PRIVADOS EN LA CIUDAD CENTRAL**

TIPO DE VIVIENDA***	DELEGACIÓN	COLONIA / DIRECCIÓN	PRECIO ESTIMADO* ($)	SUP DE CONST (M2)	PRECIO / M2 ($)	NÚMERO DE RECAMARAS
VIVIENDA TIPO SOCIAL CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 31a 45 M2.	CUAUHTÉ MOC	GUERRERO	**$300,000.00**	43.32	**$6,925.21**	SD
		SANTA MARIA LA RIBERA	$437,875.94	**34.79**	**$12,586.26**	1 , 2 y alcoba
		VALLE GÓMEZ	$466,900.00	**45.59**	$10,241.28	SD
	MIGUEL HIDALGO	CONDOMINIO MOLINO	**$508,800.00**	44.40	$11,459.46	2 y 3
VIVIENDA TIPO ECONÓMICA CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 46 a 55 M2.	BENITO JUÁREZ	TORRE PITAGORAS 126	**$678,212.82**	54.00	**$12,559.50**	1 y 2
	CUAUHTÉ MOC	CENTRO	$265,700.00	52.14	**$5,095.90**	2 y alcoba
		GUERRERO	$305,000.00	**46.15**	$6,608.88	2
		OBRERA	$332,548.07	**55.74**	$5,966.06	2
	MIGUEL HIDALGO	INST. TEC. IND. NO 254	**$253,005.00**	47.68	$5,306.31	1 y 2
VIVIENDA TIPO MEDIA CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 56 a 100 M2.	BENITO JUÁREZ	CUMBRES DE MALTRATA 480	$647,159.69	**56.03**	$11,550.24	2
		ROMA NORTE	$1,167,106.00	**99.22**	$11,762.81	2 y alcoba
	MIGUEL HIDALGO	FRACC LOTO, Col ARGENTINA ANTIGUA	**$344,017.00**	59.00	**$2,949.44**	2
	CUAUHTÉ MOC	CONDESA	**$1,760,000.00**	96.50	**$18,238.34**	SD
VIVIENDA TIPO MEDIA ALTA CON SUFERFICIE CONSTRUÍDA de 101 a 200 M2.	BENITO JUÁREZ	DEL VALLE NORTE	$1,592,570.45	**166.63**	$9,557.53	3
		CUAUHTEMOC No. 671	**$723,404.25**	114.12	**$6,338.98**	2 y 3
	CUAUHTÉ MOC	ROMA NORTE	**$1,774,334.87**	110.00	$16,130.32	2 y alcoba
	MIGUEL HIDALGO	POLANCO	$1,740,000.00	**101.50**	**$17,142.86**	SD

* Precio estimado de referencia sujeto a variación.
** Publicada en la página www.micasa.gob.mx ligada a la página del Infonaviten. Oferta de julio de 2005.
*** Establecido en el Programa Sectorial de Vivienda 2001 - 2006.
FUENTE: Elaboración propia con base en el boletín nacional de vivienda. www.micasa.gob.mx. Emision de mes de julio de 2005.

La promoción de la vivienda construida por los desarrolladores privados, se compone de cuatro elementos: oferta, producción, venta y titulación. *La oferta* consiste en la vivienda que se está ofreciendo, la que está en proceso de venta; *la producción* se compone de toda la vivienda que ya está construida y que por lo general un alto porcentaje está vendido; *las ventas*, son las que se registran en el momento en que se suscribe un contrato privado de compra-venta entre el comprador y el desarrollador, además, está de por medio un anticipo, y *las titulaciones,* se realizan cuando los créditos son ejercidos por los solicitantes o derechohabientes a través de las diferentes instituciones de financiamiento del gobierno federal y privadas, como son: el Infonavit, el Fovissste, la SHF y la Banca, entre otras. En todos los casos la Institución que más financia vivienda, a nivel nacional, es el Infonavit.

4.1.2. La vivienda que produce el INVI.

En el Distrito Federal, el único desarrollador público es el Instituto de Vivienda –el INVI–Sin embargo, la vivienda que produce no se puede, ni se debe considerar oferta de vivienda, porque no es vivienda que esté en el mercado de manera abierta, donde a quien le interese pueda acudir y comprar una vivienda, sino que se trata de vivienda que está comprometida con sus gestores y es producida dentro de programas de vivienda patrocinados por el INVI. Entonces, como esta vivienda no está en el mercado abierto, no se puede considerar como oferta de vivienda.

Existe otro programa de vivienda pública convenido entre desarrolladores privados y el gobierno del Distrito federal para producir vivienda comprometida con el Fovissste. Esta vivienda tampoco se considera oferta, porque no se produce para el mercado de vivienda abierto. En este caso, la vivienda que se produce está dirigida, exclusivamente, a los trabajadores del Distrito Federal que ejerzan su crédito a través del Fovissste.

4.2. Características de la oferta de vivienda en la Ciudad Central.

Las principales características que pueden observarse en las viviendas que se están produciendo en la Ciudad Central del Distrito Federal son: el tamaño, es decir, la cantidad de metros cuadrados construidos de la vivienda , si incluye o no el cajón de estacionamiento y la densidad del desarrollo; la localización –la colonia, el barrio o la zona donde esté ubicado el desarrollo– y los acabados. Estas características son factores que influyen de manera directa en el precio de la vivienda.

4.2.1. Precio - Tamaño.

El Bando dos ha sido una medida drástica pero necesaria, *“lo que hizo fue obligar a la sociedad a revisarse a sí misma, a ver su viabilidad urbana y medioambiental; hay que analizar dónde sí se puede construir, pero no de una manera extensiva, no sobre suelo de conservación. Al principio, no creía en el Bando dos, pero después que he visto los resultados, creo que fue una medida muy drástica pero que al final de*

cuentas sí ha ayudado a la redensificación" (entrevista con Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

A pesar de que la vivienda de interés social está definida por los privados en función del monto del crédito que otorga el Infonavit, es posible agrupar a la vivienda que actualmente se oferta en la Ciudad Central, de acuerdo a la tipología que se establece en el PSV 2001-2006 del actual Gobierno Federal. Así, podemos decir que los desarrollos privados de vivienda que se están ofertando en la Ciudad Central son en un 28.3% de *vivienda económica*, la que en promedio tiene 51.12 m2 de superficie construida y un precio de 405,708 pesos; en un 56.7 % son de *vivienda media*, la que en promedio tiene 68.66 m2 de superficie construida y un precio promedio de 646,661 pesos; los que ofertan *vivienda media alta* son el 7.9 %, vivienda que en promedio alcanza una superficie construida de 123.22 m2 y un precio de 1,459,055 pesos, y con el porcentaje más bajo de sólo el 6.7% del total de los desarrollos privados, están los que ofertan *vivienda social,* la que tiene un tamaño promedio de área construida de 42.15 m2 y un precio, también promedio, de 382,138 pesos. Ver la tabla 4.1 en las páginas anteriores y de la 4.3 a la 4.6 en el anexo II.

Sumando los porcentajes de los desarrollos que están produciendo la vivienda económica y la vivienda media, del total de los desarrollos privados que están ofertando vivienda en la Ciudad Central, se observa que sólo estos dos tipos de desarrollos de vivienda cubren el 85 % del total de los desarrollos de vivienda privada que se oferta y, que por lo tanto, se está produciendo actualmente. De la misma manera acumulando los porcentajes de los desarrollos privados que están produciendo la vivienda económica y la vivienda social, se obtiene el 35 %, que representa, en realidad, la cantidad de desarrollos que están produciendo vivienda de interés social en la Ciudad Central.

La razón por la que se está produciendo más vivienda media y se haya reducido la oferta de Vivienda de Interés Social y Popular –la suma de la oferta de vivienda de tipo Social más la vivienda de tipo Económica– los desarrolladores privados lo atribuyen a los efectos del Bando dos, que como consecuencias hemos mencionado ya que: propició una mayor concentración de la vivienda en la Ciudad Central; el

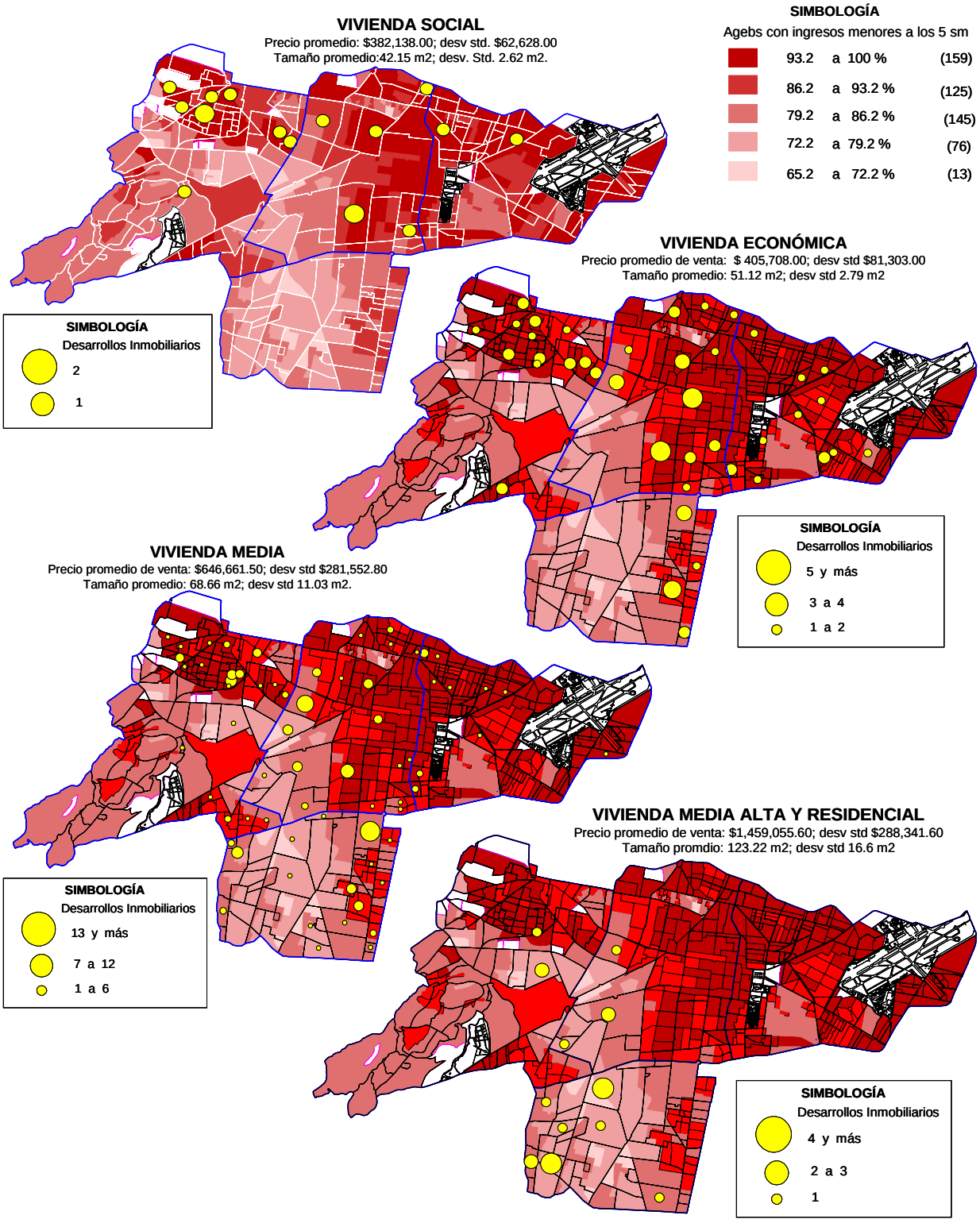
incremento del precio del suelo en la zona; la disminución de la oferta de Vivienda de Interés Social y Popular, y el aumento de la oferta de vivienda Media. Sin embargo, este último efecto está combinado, también, con el incremento de la cantidad de créditos ejercidos por parte del Infonavit, la SHF, las Sofoles, el Fovissste y la Banca privada. Ver los mapas 4.1 y 4.2 en las siguientes páginas.

Analizando los desarrollos privados de vivienda que se hicieron en el 2004 y 2005* en la Ciudad Central, bajo la influencia del Bando dos, encontramos que los desarrollos de Vivienda Social –vivienda de 31 a 45 m2 de construcción y precio de venta máximo de 550 mil pesos– se hizo en las colonias del norte de las Delegaciones Miguel Hidalgo, en el centro y norte de la Cuauhtémoc y en la Venustiano Carranza. La Vivienda Económica –vivienda de 46 a 55 m2 construidos y precio de venta, también como máximo de 550 mil pesos– se hizo en el norte de la Delegación Miguel Hidalgo, en el centro de la Cuauhtémoc, en la Venustiano Carranza y al oriente de la Benito Juárez. No es casualidad que coincida que en estas colonias se concentra la mayor cantidad de población que tiene los ingresos más bajos, menores a los 5 salarios mínimos diarios .

Por otra parte, la Vivienda Media –vivienda de 56 a 100 m2 construidos y con precios de venta entre los 550 mil y el millón y medio de pesos– se localiza en predios de las colonias del sur de la delegación Cuauhtémoc, el centro de la Miguel Hidalgo y al norte y poniente de la Benito Juárez, en donde la concentración de la población con bajos ingresos es menor. Y la Vivienda Media Alta y Residencial –vivienda de más de 101 m2 de construcción y precio de venta de más de un millón y medio de pesos– se ha construido en las colonias del centro de la delegación Miguel Hidalgo y en el centro y sur de la Benito Juárez, colonias en las que la cantidad de población con bajos ingresos es menor, o viceversa, son esas las colonias en donde los ingresos de la población son más altos. Es allí donde viven los menos pobres. Ver el mapa 4.1. (Los colores más oscuros indican mayor concentración de la población que tiene ingresos menores a los cinco salarios mínimos diarios).

* Información tomada de la oferta de vivienda de julio de 2005, publicada en la página del Internet www.micasa.gob.mx.

Mapa 4.1**. Oferta de vivienda en las delegaciones de la Ciudad Central del Distrito Federal.**



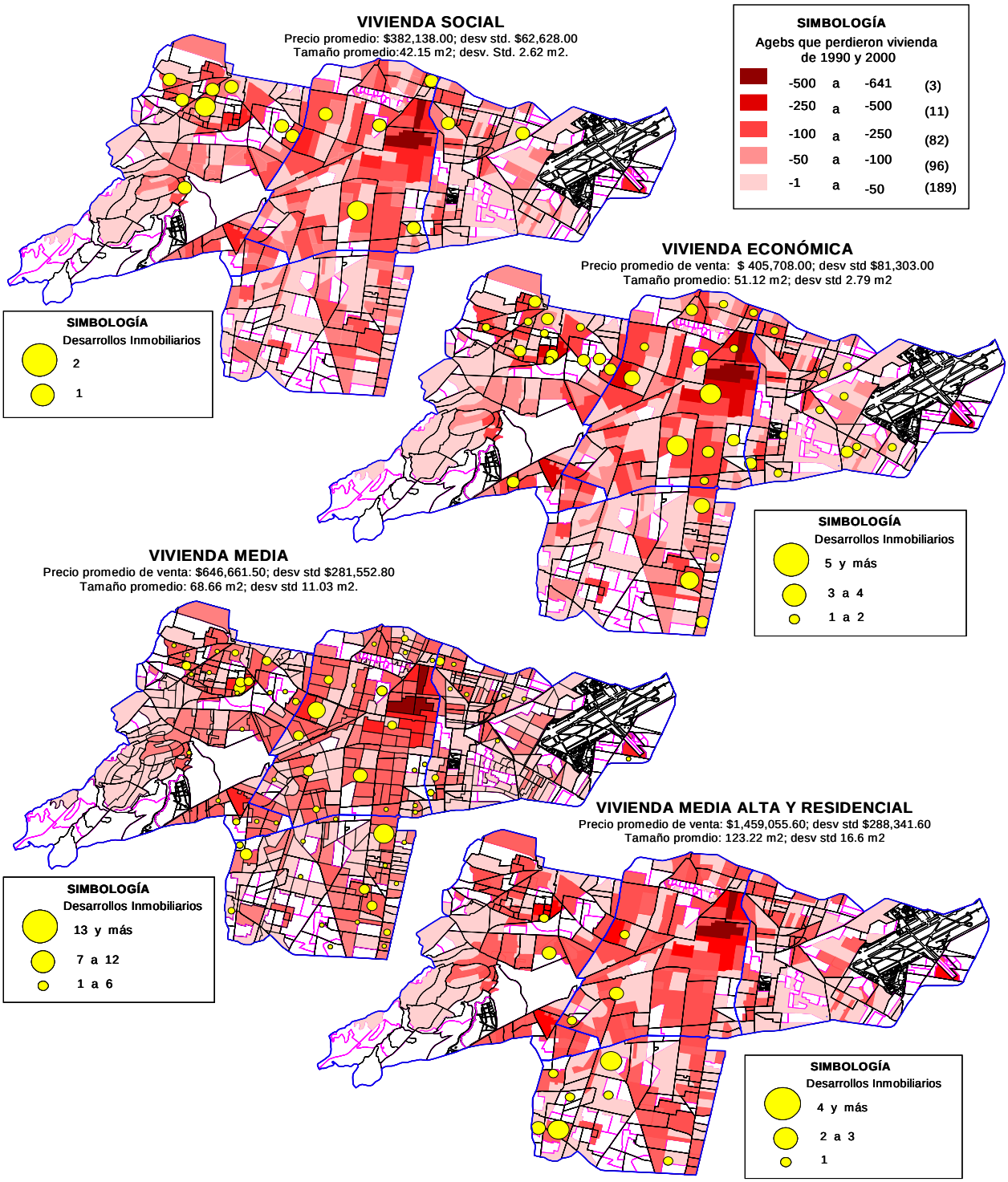
Mapas elaborados por el Sistema de Información Geográfica del OCIM de la UAM Azcapotzalco.
FUENTE: página www.micasa.gob.mx, de julio de 2005.

En el mapa 4.2, los colores más oscuros indican las agebs que sufrieron una mayor pérdida de vivienda entre 1990 y 2000. Es posible apreciar en este mapa que la mayoría de los desarrollos inmobiliarios de vivienda –los de Vivienda Social y los de Vivienda Económica– están ubicados en las colonias que perdieron mayor cantidad de viviendas entre estos años. Los desarrollos inmobiliarios de Vivienda Media y Residencial, escapan un poco a esta lógica y se ubican en colonias en las que la pérdida de vivienda no fue tan fuerte, es decir, en estas colonias se perdieron mucho menos viviendas que en las colonias donde se construyeron los desarrollos de Vivienda Social y de Vivienda Económica.

Es importante reconocer que los mapas 4.1 y 4.2, aquí presentados, sólo indican la cantidad de desarrollos inmobiliarios que tienen en oferta vivienda en la Ciudad Central en el período analizado, sin que aquí este asociada la cantidad de viviendas que cada desarrollo construyó, es decir, puede ser que un sólo desarrollo ubicado en la delegación Benito Juárez pudo haber construido más viviendas que otro desarrollo, o tal vez más que dos, que estén ubicados en la delegación Cuauhtémoc u otra delegación central, o viceversa. Por otra parte, aunque sí son correctas las colonias en las que están localizados los desarrollos de vivienda, no indican la localización exacta dentro de las colonias, por lo que puede llegar a resultar engañoso suponer que los desarrollos están en el lugar que indica la simbología . Sin embargo, por la escala del mapa es posible que estén ubicados muy cerca de donde marca la simbología.

Estas imprecisiones se deben a que en esta investigación no fue posible obtener datos correspondientes a la cantidad de viviendas que cada desarrollo tenía aprobadas, por lo que queda la duda del tamaño de los desarrollos de viviendas –cantidad de viviendas aprobadas y/o cantidad de viviendas producidas en cada desarrollo, porque es posible que ambas cantidades no coincidan– y la localización exacta de los mismos dentro de la colonias. Esto queda pendiente para una futura investigación.

Mapa 4.2**. Oferta de vivienda en las delegaciones de la Ciudad Central del Distrito Federal.**



Mapas elaborados por el Sistema de Información Geográfica del OCIM de la UAM Azcapotzalco.
FUENTE. Página de www.micasa.gob.mx, de julio de 2005.

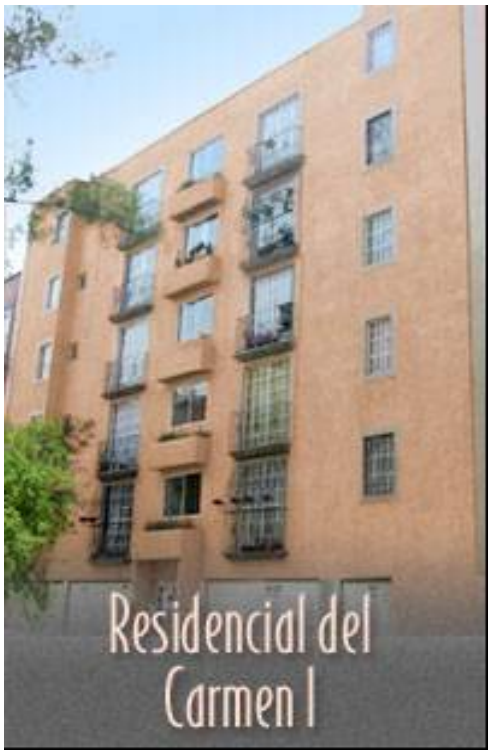
4.2.2. Desarrollos Habitacionales del INVI y Privados (Fotografías).

Conjunto habitacional producido por el INVI (azul) ubicado en la calle dos No. 412 de la colonia Cuchilla Pantitlán, en la delegación Venustiano Carranza, promovido por la organización MOLVIPAC (Movimiento de Lucha por la Vivienda en Pantitlán A.C.),. Fotografía, cortesía de Julieta Lagarde.

Conjunto de viviendas desarrollado por el INVI (ladrillo aparente) ubicado en la calle de oriente 37 No. 212 de la colonia Moctezuma 2ª sección, en la delegación Venustiano Carranza, promovido por la organización USSVI. Fotografía, cortesía de Julieta Lagarde.

Desarrollos Habitacionales Privados[24], ofertados por el Infonavit en el portal del Internet www.micasa.gob.mx.

Conjunto CUITZEO. Conjunto habitacional desarrollado por promotores privados, ubicado en la calle de torre Cuitzeo No. 129, en la Colonia Anáhuac, de la delegación Miguel Hidalgo. Consta de 30 departamentos de 40.2 m² a 47.76 m² con 1 y 2 recámaras. Los precios de venta van desde $345,000.00 hasta los $412,000.00[25]. Estos precios no incluyen el cajón de estacionamiento.



Residencial del Carmen I. Este desarrollo habitacional promovido por promotores privados, está ubicado en calle del Carmen NO. 140, en la colonia Centro, de la delegación Cuauhtémoc. Consta de 35 departamentos de 49.36 m² a 55.76 m² con 2 recámaras. Los precios de venta van desde $385,000.00 hasta $430,000.00. Los precios no incluyen el cajón de estacionamiento.

[24] Fotografías tomadas de los promociónales de la feria de vivienda realizada los días 6 y 7 de agosto de 2005 en el Zócalo, de la Ciudad de México.
[25] Fecha de la presente actualización de los precios: el 29 de Noviembre de 2005.

Plantas arquitectónicas tipo[26] de los departamentos que están en oferta en la Ciudad Central del Distrito Federal.

En seguida se muestran dos tipos de plantas arquitectónicas de 50.04 m2 de superficie habitable que son comunes, tanto en tamaño como en la distribución de los espacios, en los edificios de departamentos que forman parte de los diferentes conjuntos habitacionales desarrollados tanto por los promotores privados, como por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Estas fotografías se obtuvieron de la oferta de vivienda publicada en Internet por los diversos promotores privados y también en las paginas electrónicas de todos los organismos federales financiadores de vivienda en el país.

Planta Arquitectónica tipo II.

Planta Arquitectónica tipo I.

[26] Una planta arquitectónica tipo, de una vivienda, es la que se reproduce muchas veces de manera idéntica en todos los pisos de un edificio de departamentos o de viviendas.

4.2.3. Localización de la vivienda.

La Ciudad Central, ha sido escenario de una fuerte producción de vivienda por parte del Gobierno del Distrito Federal a través del instituto de Vivienda. Ver el gráfico 8 en al capítulo II y en el anexo I.

Es notable que la producción de vivienda del INVI creció aquí cada año a partir de 2001, superando la cantidad de los créditos ejercidos por el resto de las instituciones federales financiadores de vivienda, llegando a su punto máximo en el 2002 con una cantidad impresionante de viviendas producidas que llegó a 8,067. Sin embargo, es notorio que la mayor producción de vivienda no se ha dado en la Ciudad Central como lo establece el Bando dos desde su publicación, sino que se ha dado en mayor cantidad –en una proporción de dos a uno– en las delegaciones del Primer Contorno, principalmente en Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco (ver tablas 2.3 y 2.4 en el capítulo II) y es que desde hace algunos años, en los hechos, el Bando dos se ha ampliado a estas delegaciones, en las que tanto el INVI como los desarrolladores privados están construyendo la mayor cantidad de vivienda.

En este sentido, la producción de vivienda que se ha construido y se sigue construyendo en las delegaciones que están fuera del Bando dos, y otras más que se mencionan, tiene que ver "*básicamente con un esquema de sustitución de vivienda. No es que estemos generando nueva vivienda, que es lo que a mucha gente le preocupa, sino que la gente ya está ahí, ya tiene 20 o 30 años viviendo en ése campamento, unos menos, pero en promedio podemos hablar de 15 años"* (entrevista con la maestra Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

Entonces, la vivienda que ha construido el INVI –no así la que han construido los desarrolladores privados– y que seguirán construyendo en las delegaciones Iztapalapa, Tláhuac, Álvaro Obregón y en menor medida en la Magdalena Contreras y Xochimilco es únicamente para sustituir vivienda para la gente que vive ahí en campamentos desde hace por lo menos quince años. Gente que fue desalojada por las ampliaciones de las obras viales que se construyeron en el sur y poniente de la ciudad, y que ya es tiempo de que vivan en mejores condiciones.

4.2.4. Los acabados.

Los desarrolladores y promotores inmobiliarios privados utilizan todo lo que esté a su alcance para promocionar sus desarrollos y vender más fácil y más rápido las viviendas con que cuentan. Se anuncian por todos los medios disponibles y organizan periódicamente ferias de vivienda a donde acuden todas las personas interesadas en adquirir una vivienda. Por lo general describen los acabados interiores con que estas cuentan y las obras exteriores que complementan a las mismas como características únicas que no poseen las otras viviendas, con la intención de atraer a todos los potenciales compradores. Así, encontramos que en la mayoría de los desarrollos, estos ofrecen una cantidad de cajones de estacionamiento que no corresponde al número de viviendas, los que pueden adquirirse opcionalmente. Disponen además de, caseta de vigilancia con interfón y portero eléctrico a todos los departamentos, salón de usos múltiples y gimnasio equipado. Cada departamento cuenta con estancia-comedor, cocina, recámara principal y una secundaria, un baño completo y patio de servicio. Los departamentos se entregan acabados con tirol en los techos y plafones, los muros acabados con yeso, las puertas son del tipo multipanel, son barnizadas y se les coloca una chapa en las recámaras y también en el baño. La puerta principal es de lámina laqueada con chapa. Tienen el baño recubierto con azulejo y piso, completo. Los muebles y accesorios del baño son de color blanco. Cuentan además, con calentador de agua, lavadero, protección de seguridad en el patio de servicio, piso de loseta cerámica en estancia-comedor, cocina y recámaras, así como cancelería de aluminio natural con cristal claro de 4 mm.

Sin embargo, la calidad de los acabados de las viviendas, siempre estará en función de la localización de las mismas. Así, una vivienda en una colonia popular no tendrá los mismos acabados que una vivienda que se construya en una colonia de tipo medio o residencial. Por tanto, el precio final de venta de las viviendas estará determinado, principalmente, en función de estas características, aunque el tamaño pueda ser el mismo.

Las fotografías siguientes, muestran los acabados interiores más comunes[27] en los departamentos de los conjuntos habitacionales construidos por desarrolladores privados. Es posible que no exista una gran diferencia entre los acabados interiores que presentan los departamentos de los conjuntos habitacionales desarrollados por los promotores privados y los acabados interiores de los departamentos de los conjuntos de vivienda desarrollados por el INVI.

La fotografía de la derecha, muestra el espacio disponible para la sala y el comedor. Además, incluye el recibidor y la circulación hacia la cocina y las recamaras.

En la fotografía de abajo, puede apreciarse la recámara de un departamento de interés social, y que después de la cama, es difícil colocar otro mueble dentro de esta.

Estas recámaras miden 2.70 m x 2.70 m y generan un área de 7.29 m2. Restándole el área que ocupa la cama, que es de 4.0 m2 y los espacios para caminar dentro de la recamara, se entiende que es difícil colocar otro mueble más.

[27] fotografías tomadas de la oferta de vivienda publicada en Internet por diversos promotores y desarrolladores privados.

Capítulo V.

ESQUEMA DE COSTOS DE LA VIVIENDA DE LOS DESARROLLOS PRIVADOS Y DE LA VIVIENDA DEL INVI, EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.

5.1. Los productores de vivienda en la Ciudad Central.

La producción de vivienda en las cuatro delegaciones centrales que integran la Ciudad Central, está dividida en dos grandes grupos: por un lado está la vivienda que producen los grandes, los medianos y también los pequeños desarrolladores y promotores de vivienda; y por el otro lado, está la producción de vivienda pública que desarrolla el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda, el INVI. Así, mientras que los desarrolladores privados cumplen con la demanda de vivienda de las clases medias y altas –"los ricos"– el Gobierno del Distrito Federal, a través del INVI, cumple con satisfacer la necesidad de vivienda de la población que no tiene acceso a la vivienda privada, es decir, "los pobres".

En este sentido, existe una división en la oferta de vivienda en el Distrito Federal: los desarrolladores privados producen vivienda para la población sujeta de crédito que tiene ingresos comprobables y seguros de más de 6 salarios mínimos , es decir, los trabajadores con empleos formales y, por otra parte el INVI produce vivienda para la población marginada que tiene ingresos menores a 4.7 salarios mínimos, por lo general, no siempre comprobables, razón por la que las instituciones de crédito y financiamiento no los considera como sujetos de crédito.

5.2. Costos de la vivienda producida por los desarrolladores privados.

Los costos para la producción de vivienda se dividen en dos grupos: los costos duros y los costos blandos; como los llaman los promotores privados.

5.2.1. Los costos duros.

Los *costos duros* son cuatro: 1) la adquisición del suelo; 2) el proyecto arquitectónico y los estudios y proyectos de ingeniería (hidráulica, electricidad, estructural y mecánica, etc.); 3) los permisos, licencias e infraestructura, esta última sólo cuando son desarrollos en los municipios conurbados del Estado de México (la periferia) y 4) la construcción o edificación, que se compone de la cimentación, estructura,

acabados y urbanización, necesaria cuando los desarrollos están ubicados en los municipios que se localizan fuera de la zona conurbada, en la periferia.

Se llaman costos duros, porque prácticamente todos, tanto los desarrolladores privados como también el INVI, tienen que enfrentarse con estos mismos costos para producir la vivienda. El impacto de los costos duros en el precio de la vivienda depende de la habilidad del desarrollador para hacer un proyecto más eficiente, y de la densidad de construcción permitida en la zona donde se esté construyendo el desarrollo. Con una mayor densidad habitacional se obtiene un menor costo de suelo por vivienda. (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure, subdirector de Planeación Urbana de DEMET S. A.: 2005).

5.2.2. Los costos blandos.

Por otra parte, los *costos blandos* son: la administración de obra(s), que son los costos corporativos de administración del proyecto y por lo general son los más variables; los costos ocasionados por la promoción y oferta de los desarrollos; los costos de venta y titulación y, los costos del financiamiento (costo financiero), que es el costo del dinero que reciben los desarrolladores a través de créditos puente, por el que tienen que pagar un interés comercial.

Estos costos son muy variables, a diferencia de los costos duros. Aquí es donde se ubican las ganancias o también las perdidas de la empresa. Los costos blandos representan el margen bruto que consiste en restarle al precio final de la vivienda los costos duros. Estos tienen un amplio margen que puede ir desde el 25% hasta el 40% del precio final de la vivienda, dependiendo de la eficiencia con que el desarrollador aglutine y eficientize sus equipos logísticos, de administración y supervisión de obra(s), y el financiamiento. A éste último –el financiamiento– los desarrolladores privados lo conocen como el margen operativo, y puede variar desde el 5% hasta el 10% del precio de la vivienda. El margen neto, también forma parte de los costos blandos y se obtiene de la diferencia entre el margen bruto y el financiamiento, y puede variar entre el 10% y el 20%. (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure; DEMET S. A.: 2005).

Finalmente, la utilidad neta, es la utilidad que el desarrollador o promotor obtiene al restar del margen neto, los impuestos fiscales generados por la actividad empresarial. Ver la tabla 5.1.

Tabla 5.1. **ESTRUCTURA DE COSTOS PARA LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

CONCEPTOS			PRIVADOS (51.12 m2).		PÚBLICOS: INVI (50 m2)	
			Ciudad Central	Periferia	Ciudad Central	Periferia
COSTOS DUROS	Adqusición de Suelo: (terrenos de 60 a 90 m2 en la periferia).		15% $60,000.00	8 a 10 % $25,000.00	15% $20,000.00	10 a 15% $15,000.00
	Estudios y Proyectos de Ingeniería y Arquitectura	Proyecto Arquitectónico Ing. hidráulica y sanitaria Ing. eléctrica Ing. de costos Cálculo estructural Ing. mecánica	1.5% $6,000.00	2% $6,000.00	3% $5,000.00	4% $5,000.00
	Permisos, licencias y equipamientos		6% $25,000.00	9% $25,000.00	-	-
	Construcción o Edificación. incluye: costo directo + costos indirectos	Cimentación Estructura Acabados Urbanización (sólo periferia)	$ 4,000 / m2 51% $206,911.00	$ 4,000 / m2 50% $138,462.00	$ 2,880.00 / m2 87.5 a 82 % $144,000.00	$ 2,000.00 / m2 87 a 81.5 % $102,000.00
COSTOS BLANDOS (Margen Bruto: 25 a 40 %)	Administración de obras: (son costos muy variables).		6 a 10 % $40,500.00	9 a 15 % $38,000.00	-	-
	Promoción - Oferta		5 a 6 % $25,000.00	5 a 6 % $15,000.00	-	-
	Venta - Titulación		0.50% $2,000.00	0.50% $1,250.00	-	-
	Financiamiento (IEE+3) Margen operativo: (5 a 10 %)		9 a 10 % $40,500.00	5 a 8 % $20,500.00	-	-
PRECIOS PROMEDIO			**$ 405,708.00 * + - $ 81,303.00**	**$ 256,411.00 ****	**$ 169,000.00 ***	**$122,000.00**
Margen neto (10 al 20 %) = Margen bruto - financiamiento			**$67,500.00**	**$54,250.00**		
Margen Bruto (25 al 40 %) = Precio - costos duros						
Utilidad neta = Margen neto - impuestos						

FUENTE: Elaboración propia con base en entrevista con el Arq. Pablo Benlliure (DEMET)
* No está incluido el cajón de estacionamiento
** El proyecto incluye el área para el cajón de estacionamiento (cochera).

5.3. Costos de la vivienda producida por el INVI.

Los costos para la producción de la vivienda pública que produce el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda, el INVI, pueden englobarse básicamente en tres conceptos: la adquisición del suelo; los estudios y proyectos de Ingeniería y Arquitectura y la construcción o edificación de la vivienda.

En el INVI, más que hablar de los costos de la vivienda, se debe hablar del subsidio que el Gobierno del Distrito Federal está dando a la gente, a través de la vivienda. No es que la vivienda del INVI cueste menos, "*la vivienda cuesta lo mismo, pero lo que se le carga al beneficiario en el caso de la vivienda privada son los "otros gastos", que en el caso del INVI están subsidiados"* (Edna E. Vega Rangel, subdirectora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

Si consideramos el precio de venta de la Vivienda de Interés Social como el precio promedio de la vivienda económica que es de 405,708.59 pesos (ver tabla 4.1 en el capítulo IV) –es la vivienda que se está produciendo tanto por los desarrolladores públicos como por los privados en el rango de la Vivienda de Interés Social, considerando su tamaño– y si distribuimos los costos de tal manera que sean proporcionales al porcentaje del precio final que cada concepto de la vivienda necesita para producirse –como puede verse en la tabla 5.1 anterior– se puede observar que la utilidad neta es más alta en la vivienda que se produce en la Ciudad Central que la vivienda que se produce en los municipios conurbados del Estado de México, la periferia[28]. Esto se debe a que en la Ciudad Central es necesario tener el edifico de viviendas terminado totalmente para que se puedan titular las viviendas "vendidas" y se ejerza el crédito.

Una venta se registra cuando se suscribe el contrato de compra-venta, y se realiza efectivamente cuando se llega a la titulación de la vivienda, y para que ésta se pueda titular es necesario que el edificio esté terminado al 100 %, pues no hay ninguna institución de crédito que permita titular la vivienda si ésta no se puede habitar. Cuando finalmente se ha realizado la titulación de la vivienda, la institución

[28] Se entiende aquí por periferia a los municipios del Estado de México que forman parte de la Zona Metropolitana del Valle de México (58 municipios del Estado de México y uno del estado de Hidalgo), pero en los que la traza urbana de la Zona Metropolitana es todavía discontinua.

financiadora otorga el crédito y el solicitante está en posibilidades de ejercerlo. Entre el registro de la venta de la vivienda y la titulación, pueden transcurrir entre dos y seis meses.

Por otra parte, las viviendas que se producen el la periferia, aunque la utilidad es más baja no es necesario que el total de las viviendas del desarrollo estén terminadas al 100% para titularlas, sino que es posible agruparlas en bloques de 10 o 15 viviendas y éstas terminarlas completamente para que se puedan titular y, por consiguiente, realizar la venta con el ejercicio del crédito por el solicitante.

De esta manera aunque la utilidad es menor la revolvencia del dinero es más rápida. Por esta razón, no es coincidencia que muchos desarrolladores y promotores privados prefieran producir vivienda en los municipios metropolitanos de la periferia y no, específicamente, en las delegaciones del Bando dos en el Distrito Federal.

5.4. Las formas del acceso al suelo.

El suelo, así como los mecanismos y las estrategias para acceder a él, son fundamentales en la producción de vivienda. La forma de acceder al suelo de los desarrolladores públicos, es diferente de la forma de acceder al suelo de los desarrolladores privados. Mientras que por un lado el INVI como único desarrollador público en el Distrito Federal emplea mecanismos propios como la expropiación y la desincorporación, y cuando no tiene posibilidades de utilizar estos mecanismos utiliza la compra directa al propietario del suelo. Por el otro lado, los desarrolladores privados no tienen otra opción para acceder al suelo que no sea la compra y, no siempre directa con el propietario, sino que por lo general, la compra se realiza a través de los corredores de bienes raíces que han construido un grupo y conformado una bolsa de suelo urbano en el Distrito Federal. En este sentido, el INVI, a través del Gobierno del Distrito Federal tiene una enorme ventaja con los instrumentos de la expropiación y la desincorporación para acceder al suelo urbano en la Ciudad Central, con relación a los desarrolladores privados. Este es un elemento de peso por el que la vivienda que produce el INVI tiene un menor costo y por tanto un menor precio final que la hace accesible a las clases de menores ingresos.

Por otra parte, el precio del suelo en las cuatro delegaciones de la Ciudad Central se ha incrementado al doble en las colonias populares, donde por lo general habita población que tiene ingresos medios y bajos, y al triple o más, en las colonias donde existe mejor infraestructura, mejores equipamientos y servicios y, donde obviamente, habita la población con más altos ingresos. Este incremento en los precios del suelo responde, básicamente, a una drástica reducción del suelo urbanizado disponible y con factibilidad de uso para el desarrollo de conjuntos habitacionales, a sólo las cuatro delegaciones de la Ciudad Central, que fue el objetivo del Bando dos y que además lo ha logrado.

En parte, la causa del incremento en los precios del suelo en la Ciudad Central, ha sido la competencia por la tierra entre desarrolladores privados e incluso el INVI, y es que hasta cierto punto resulta lógico, porque, hay más demanda que tierra apta para el desarrollo habitacional. La lógica es que si a los desarrolladores se les limitó la construcción de sus desarrollos fuera del Bando dos, y dentro de éste son muy pocos los terrenos en donde realmente se pueden construir desarrollos de vivienda, entonces resulta obvio que todos los desarrolladores estén buscando esos terrenos.

En este caso, de manera natural el mercado aplica su Ley: si hay demanda y el producto es escaso, el precio aumenta (ley de la oferta y la demanda). Aunque sabemos que esta ley no es aplicable al suelo, porque el suelo no se puede producir. Por esta razón, *"hay una gran, gran competencia por la compra de los terrenos en el Bando dos, y eso ha elevado los precios"* (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure B., subdirector de Planeación Urbana de DEMET[29]: 2005).

Actualmente el costo del suelo por cada vivienda de interés social y popular, en la Ciudad Central, varía entre los 60 mil y los 90 mil pesos, dependiendo de la colonia. Resulta claro y hasta cierto punto obvio que el precio del suelo no es homogéneo en las delegaciones de la Ciudad Central del Distrito Federal, pues las colonias donde el precio del suelo es más alto, son colonias con mejor calidad; estas tienen mejor infraestructura vial, ejes viales más rápidos y seguros; mejores equipamientos de salud, de cultura, educativos, etc y mejores servicios. Además, por

[29] Desarrolladora Metropolitana S.A. de C.V.

lo general son colonias donde se ha establecido la Norma 26, que es una reglamentación urbana que permite mayores densidades del suelo, lo que indiscutiblemente hace más atractivos los terrenos para los desarrolladores. Pero en contraparte estos mismos elementos propiciaron la especulación del suelo ocasionado que el precio del suelo se elevara.

Algunos desarrolladores privados, como DEMET, han encontrado que las razones por las que en algunas colonias se esté produciendo más vivienda que en otras tiene que ver básicamente con tres factores: los precios del suelo, la reglamentación urbana y la calidad de la colonia, "d*onde los tres factores son óptimos, es decir, donde se encuentren los precios del suelo un poco más baratos, la reglamentación urbana permita una mayor densidad de construcción, y sea una "buena" colonia, ahí se está construyendo mayor cantidad de vivienda"*. (entrevista con el Arq. Pablo Benlliure B., subdirector de Planeación urbana de DEMET: 2005).

Por otra parte, el INVI tiene una estrategia diferente con relación a los predios en los que construyen sus conjuntos habitacionales. Aquí, los solicitantes llegan al INVI con la propuesta de suelo, y el instituto por su parte analiza la viabilidad y factibilidad del predio propuesto para construir las viviendas. El Instituto de vivienda analiza que el predio cumpla con todos los requisitos jurídicos. Se analiza la situación de la tenencia de la tierra*;* los requisitos técnicos, que sea viable para el desarrollo habitacional, y los requisitos financieros. Estos consisten en que el costo del suelo esté en el margen que maneja el Instituto*,* a pesar de que la gente pueda pagar el costo por el excedente del suelo que le corresponda a su vivienda*.*

En las delegaciones centrales *"hay varios predios, donde por la normatividad urbana la densidad es muy baja, entonces se hacen estos tres exámenes que se mencionan: jurídico, técnico y financiero; lo que tiene que ver con el costo de suelo y la edificación y en función de estos se determina la situación del predio y la factibilidad para construir el conjunto habitacional que nos solicita la gente que esta organizada en esos predios"* (Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

5.5. Políticas de financiamiento y subsidio.

Es en los costos blandos donde pueden ubicarse los subsidios. En el caso de la vivienda que está produciendo el Gobierno del Distrito Federal, a través del INVI, es aquí donde realmente está subsidiando a la vivienda y, en los costos duros con los permisos y licencias, pues está exento con el 100% de éstos, mientras que los desarrolladores privados tienen en éstos últimos sólo un incentivo del 35%.

El INVI subsidia, además, en el suelo. A través de los instrumentos de expropiación y desincorporación puede adquirir suelo barato que le da la posibilidad de incorporarlo a la producción de su vivienda en condiciones que favorecen significativamente el precio final de ésta; lo que no es posible para los desarrolladores privados.

En el caso del INVI, el costo del suelo representa aproximadamente el 15 % del precio de la vivienda –porcentaje similar al costo de la vivienda de interés social privada–. La diferencia está en que la vivienda del INVI, tiene un precio promedio de 169,000 pesos y 50 m2 de superficie construida –información proporcionada por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, 2005–, precio que es mucho menor que el precio promedio de 405,708 pesos que alcanza la vivienda de interés social producida por los desarrolladores privados. De los 169,000 pesos que alcanza el precio de sus viviendas, el INVI financia sólo 154,450 pesos, que corresponden a 3,300 salarios mínimos, monto que tiene establecido como techo de financiamiento para la edificación, por lo que la diferencia que resulte en el precio-costo final de las viviendas se considera como excedente de obra y lo que tiene que pagar el beneficiario antes de iniciar la construcción de las viviendas. Para los estudios y proyectos, que representan el 3% del precio de la vivienda, el INVI tiene establecido un techo de financiamiento de 90 a 100 salarios mínimos. (INVI: 2005)

A la vivienda que produce el Gobierno del Distrito Federal, a través del INVI, no se le cargan los costos blandos como la administración y el financiamiento –aquí no existe promoción, ni oferta, ni ganancias, y la titulación la paga el beneficiario–, pues el costo que representa el aparato burocrático-administrativo del INVI en el año se paga con el dinero de los contribuyentes y no se recupera en el precio de la vivienda.

Lo mismo sucede con el dinero con el que se financian las viviendas, es dinero fiscal que su único costo es el que se necesita para su recaudación, pero que de ninguna manera afecta al precio final de la viviendas. (Edna E. Vega Rangel: 2005).

De estos dos conceptos –la administración y el financiamiento– está exenta la vivienda pública, porque están subsidiados al 100%. En éste sentido, el costo de la vivienda producida de esta manera, al mismo tiempo se convierte en el precio de la vivienda, debido a que en el INVI no se cargan a la vivienda los costos blandos, que es donde se encuentran la administración, la promoción y las utilidades de la empresa, en la producción privada. Esta situación que se da con la vivienda pública hace la gran diferencia entre el precio de la vivienda producida por el INVI y la vivienda producida por los desarrolladores privados, *"la diferencia es muy sencilla, en el INVI no impactan en el precio de la vivienda, los gastos de administración. Cuánto cuesta el INVI al año, no impacta en el precio de la vivienda, y son costos de administración de los proyectos"* (Arq. Pablo Benlliure Bilbao, Subdirector de Planeación Urbana de DEMET: 2005).

Ciertamente, por parte del INVI, los costos administrativos del Instituto no son cargados en el crédito, y en los hechos esto es un subsidio. El Instituto, además, tiene una serie de facilidades que no se pueden entender en el marco de la vivienda como mercancía, sino que *"el Instituto produce vivienda con la finalidad de cubrir una necesidad humana básica. En este sentido, el Instituto no cobra intereses, no se necesita un enganche*[30]*, como se acostumbra en los otros organismos de vivienda, por lo que este es otro nivel de subsidio. Por otra parte, cada familia beneficiada debe pagar mensualmente el 15% de su ingreso familiar, pero hay quienes tienen ingreso de uno, uno y medio o dos salarios mínimos y con ese ingreso pues en 100 años no van a pagar el crédito, entonces, se hace una corrida a 30 años, sí a los 30 años la familia alcanza a pagar la mitad del crédito, se le cobra la mitad, es decir, se finiquita el crédito con lo que alcance a pagar en los 30 años y este es otro subsidio*

[30] Aparentemente no existe un enganche para acceder a una vivienda del INVI. Sin embargo se sabe, por comentarios de los propios beneficiarios, que cada uno necesita aportar anticipadamente cantidades hasta de 27 mil pesos para la compra del predio donde habrá de construirse el conjunto habitacional y después de construido y asignada la vivienda, para tomar posesión de ella, es necesario pagar las escrituras y otras prerrogativas no especificadas claramente por los líderes.

adicional" (entrevista a la maestra Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

El INVI maneja dos conceptos destinados a las familias que están en el nivel de pobreza extrema: uno es el de sujeto vitalicio dirigido a los adultos mayores. Consiste en asignarle a un adulto mayor –que esté en situación de extrema pobreza– una vivienda que podrá usar mientras esté vivo, pagando únicamente los gastos propios de la vivienda: agua, luz, mantenimiento, etc., de manera tal que en el momento en esta adulto fallezca, la vivienda, que es patrimonio del Instituto, se le asignará a otro adulto mayor, en condiciones semejantes al fallecido**.** El otro concepto es el de condonaciones parciales, que consiste en condonar intereses moratorios cuando se liquidan pagos atrasados –el INVI no cobra un interés comercial, ni se debe pagar un enganche, pero sí maneja intereses moratorios si no se paga en tiempo y forma– o condonar el pago de las mensualidades vencidas al momento de firmar un convenio de regularización.

Sin embargo, y después de todo lo dicho, resulta muy complicado establecer un patrón de financiamiento en el INVI, pues existe mucha flexibilidad en el techo de financiamiento a pesar que se encuentran establecidas, en las reglas de operación y políticas de administración crediticia, las cantidades máximas en salarios mínimos que el Instituto puede financiar para cada concepto, en particular los relacionados con la construcción de la vivienda en conjunto. Resulta obvio que no es prioritario para el Instituto apegarse estrictamente a dichas cantidades establecidas en las reglas de operación, sino que existen factores externos que lo obligan a romper sus propias reglas ya establecidas. Ver la tabla 5.2 en la página siguiente.

Los inmuebles catalogados como patrimonio cultural y arquitectónico de la ciudad que se encuentran en alto riesgo, son claros ejemplos de esta situación, por lo que es necesaria su rehabilitación, pero que además, están ocupados por familias que los usan como viviendas, en su mayoría en condiciones precarias.

Tabla 5.2 **TECHO DE FINANCIAMIENTO DEL INVI PARA VIVIENDA TERMINADA EN CONJUNTO.**

CONCEPTO	vsmd DF *	IMPORTE		
Adquisiciónde inmuebles y Suelo. 60 smd / m2; hasta 25 m2 / viv	1,500			70,200.00
Estudios y proyectos	90		4,212.00	
Demolición	165		7,722.00	
Edificación	3,300		154,440.00	
Obra exterior mayor	340	15,912.00		
Total		**$15,912.00**	**$166,374.00**	**$70,200.00**

* veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal
NOTA: el precio promedio de la vivienda financiada por el INVI es de **169 mil pesos y 50 M2 de constrrucción.**.
FUENTE: Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia del INVI. Gobierno del Distrito Federal.

En su tesina *"Deterioro habitacional e intervención estatal. El Programa Emergente para Atención a Inmuebles en Alto Riesgo Estructural 2003, del Gobierno del Distrito Federal",* Fabiola G. Medina Colín y Martín Nájera Rodríguez, presentan dos casos de financiamiento de vivienda en la Ciudad Central, que me parece que son extremos. Uno de los casos se trata de un edificio catalogado y que se tiene que rehabilitar. En ambos casos los edificios se encuentran en condiciones de deterioro y alto riesgo por lo que es necesaria su rehabilitación.

El primer caso es un edificio ubicado en el predio de Calzada de la Ronda 24 y 24-A, en la colonia Exhipódromo de Peralvillo de la delegación Cuauhtémoc. "Se trataba de un inmueble de cuatro niveles con 60 departamentos y 6 locales comerciales que tenía una edad aproximada de cincuenta años de construcción. El Comité de Financiamiento del INVI, aprobó 60 créditos de vivienda y 6 créditos para locales comerciales dentro del Programa de nueva Vivienda terminada en Conjunto".

Debido a la superficie del terreno, se proyectaron 3 viviendas con 57.86 m2 cada una, en las cuales la superficie de construcción fue superior al promedio de la superficie financiada por el INVI, que son 50 m2, por lo que 7.86 m2 fueron "excedente de obra", que los beneficiarios tuvieron que pagar antes de que iniciara la obra; y 57 viviendas de 50 m2. Las viviendas son departamentos con dos recámaras, sala, comedor, cocina, un baño completo y patio de servicio. Los locales comerciales fueron 3 de 27.55 m2 y 3 de 18.44 m2, cada uno. (Medina Colin, Fabiola y Nájera Rodríguez, Martín; tesina: 2004).

El segundo caso es el del predio ubicado en la calle de República de Colombia 27, también en la delegación Cuauhtémoc. Se trataba de un inmueble construido en el siglo XIX, con noventa años de antigüedad aproximadamente, catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) por estar localizado dentro de área de conservación patrimonial y perímetro "A" del Centro Histórico. Contaba con dos niveles ocupados por diez viviendas y dos locales comerciales. El proyecto contempló la reconstrucción de las 10 viviendas y los 2 locales comerciales. En la Planta Baja se ubicaron los locales comerciales y dos viviendas con tapancos exentos de la estructura del inmueble; en el 1er piso, se ubican cinco viviendas con la misma estructura de tapancos, y se amplía un 2º piso con tapancos hacia el fondo del predio y área de lavaderos para ubicar las otras tres viviendas. Los tapancos son estructuras de acero y madera que se utilizan para aprovechar las dobles alturas, que por lo general tienen los inmuebles catalogados, para ganar espacio y hacer “más grandes” las viviendas. (Medina Colin, Fabiola y Nájera Rodríguez, Martín; tesina: 2004). Ver la tabla 5.3.

Tabla 5.3 **TOPES DE FINANCIAMIENTO PARA PROYECTOS REALIZADOS POR EL INVI EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.**

CONCEPTOS		La Ronda 24 y 24-A (60 viviendas)		Colombia 27* (10 viviendas)	
		vsmd DF **	IMPORTE	vsmd DF *	IMPORTE
Compra de Suelo (expropiación);			$1’255,908.00		$941,000.00
hasta 60 vsmd por m2.		420	$ 19, 028.91	1733.34	$ 78, 416.66
Superficie del Predio:		762.00 m2		291.00 m2	
Estudios y Proyectos de Ingeniería y Arquitectura	Proyecto Arquitectónico Ing. hidráulica y sanitaria Ing. eléctrica Ing. de costos Cálculo estructural Ing. mecánica	100	$ 4 , 524.00	180	$8,143.20
Demoliciones		165	$7,464.65	165	$7,464.60
Dictamen de Factibilidad				80 (subsidio)	$3,619.20
Áreas Comunes y Fachadas				1,920(subsidio)	$86,860.80
Construcción o Edificación y Gastos Complementarios	obra nueva (estructura y acabados) Gastos Notariales Escrituración Conexión de Servicios (agua, luz, drenaje) Pago de Supervisión Externa Pago de Laboratorios Materiales	3,630	$ 164, 221.20		
TOTAL		**4,315**	**$195,238.76**	**5,078.34**	**$229,744.46**
TOTAL CON SUBSIDIO				**3,078.34**	**$139,264.46**

* inmueble catalogado por el INAH
** veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal
FUENTE: Tomado con permiso de la tesina de Fabiola G. Medina Colín y Martín Nájera Rodríguez, 2004.

Los altos costos que representa la rehabilitación de edificios patrimoniales catalogados hace difícil su integración a un programa de vivienda de interés social o popular, debido a que los costos de éstos rebasan con mucho el techo financiero que establecen los programas de vivienda del Instituto, lo que hace en muchas ocasiones imposible su financiamiento.

Si analizamos con un poco más de detalle los costos que intervinieron para la rehabilitación de estos dos inmuebles, es posible darnos cuenta, a primera vista, de la enorme diferencia en el costo del suelo. Mientras que el predio la Ronda 24 tuvo un costo de 19,028.91 pesos por vivienda, que representó un costo de 1,648.17 pesos/m2; por otro lado, en el predio ubicado en la calle de Colombia 27 el costo fue de 78,416.66 pesos por vivienda, que representa 3,233.68 pesos/m2 –96% más alto que en el predio de la Ronda 24–. En ambos casos el acceso al suelo fue expropiado a través de la expropiación del INVI en favor de los ocupantes originales.

Las densidades de vivienda también son muy diferentes, mientras que en el predio la Ronda 24 es de 787 viv/ha, en el predio de Colombia 27 es de 343 viv/ha –2.3 veces menor–. En los estudios y proyectos existe también una gran diferencia de alrededor del 80%.

Cabe aquí la observación de que en las viviendas rehabilitadas en el predio de Colombia 27, se aprovecha la doble altura de los pisos para construir tapancos con acero y madera para que “crezca” la vivienda, espacios que se convierten en dormitorios o áreas de uso múltiple de las viviendas, y que por tanto resultan mucho menos costosos que si se hicieran con materiales tradicionales como el concreto.

5.6. Políticas de recuperación de los créditos otorgados.

Las políticas, establecidas en las reglas de operación y políticas de administración crediticia, del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, regulan la actuación y el funcionamiento del INVI. Aquí se establece que el INVI debe operar a través de un esquema de financiamiento que se integra con el ahorro, el crédito y las ayudas de beneficio social. Se considera ahorro al depósito que realiza el solicitante del crédito para la vivienda en una cuenta que el Instituto le abre en una institución bancaria,

este ahorro, sirve para dar certeza al instituto sobre la buena intención de pago del solicitante y ayuda a agilizar la gestión. El crédito es la parte recuperable del financiamiento en el que se utilizan recursos fiscales. Las ayudas de beneficio social, consisten en recursos fiscales no recuperables aplicados para hacer accesible la vivienda a las personas en pobreza extrema, personas con discapacidad, adultos mayores o indígenas**.**

Dentro de las mismas reglas de operación, se establece que la recuperación del crédito se llevará a cabo a través del FIDERE (Fideicomiso de Recuperación Crediticia) y deberá iniciarse dos meses después de terminado el conjunto habitacional con el pago de la primera mensualidad vencida. El monto de la mensualidad será de acuerdo a la capacidad de pago del beneficiario, que corresponderá al 15% de los ingresos mensuales de la familia, durante 30 años para la vivienda en conjunto y 8 años para la vivienda en lote familiar.

Para incentivar el pago de la recuperación, en las reglas de operación se establece la bonificación del 20% de la cantidad que paguen por adelantado los acreditados, y un 25% al que liquide el saldo insoluto de su crédito. Además, al cubrir el 85% del total del crédito, éste se dará por finiquitado si el acreditado no registró morosidad. Estos incentivos al buen pago, considerados como ayudas de beneficio social, llevan la visión de despertar en la conciencia de los acreditados que una oportuna recuperación de los créditos permite continuar financiando a otros demandantes de vivienda.

Sin embargo, además de las bonificaciones establecidas en las reglas de operación, el Instituto ha creado otros programas tendientes a reducir la creciente cartera vencida que hasta ahora llega al 30%. Éstos programas, que se traducen en subsidios adicionales para los beneficiarios con los créditos para vivienda, consisten en el pago dos por uno, es decir, la gente que pague ahora tres mensualidades juntas se le cuentan como seis. (entrevista a Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

Otro programa consiste en la condonación de moratorios cuando se liquidan pagos atrasados y la condonación de mensualidades vencidas si se compromete a

regularizarse*. "Creo que vamos bien, no del todo, pero hay instituciones como Infonavit o Fovissste que también tienen cartera vencida a pesar de ellas se cobran de manera directa".* Algunas de las razones por las que los beneficiarios han caído en morosidad son: una es que algunos proyectos que fueron promovidos por alguna organización social antes de la presente administración del Gobierno del Distrito Federal, se hicieron con la cultura de "no tengo que pagar nada", además, sirvieron como estrategia para el control de los grupos beneficiarios y el clientelismo político; Otra razón más es que existen conflictos sociales al interior de los grupos y, mucha corrupción. Otra razón más, es que ha tenido un gran impacto la economía nacional y el desempleo, en el sentido de que gente que era muy oportuna en sus pagos, de repente está retrasada. Sin embargo, es muy temprano para hacer una evaluación sistemática del programa. Hay créditos muy recientes y otros, muchos, que están en proceso de otorgarse, entonces, estos no se pueden aún evaluar, pero las señales de morosidad o no pago ya son obvias y en un futuro no muy lejano pueden hacer crisis y poner en riego la continuidad del programa. Y es que no existen sanciones dentro de las reglas de operación y políticas de administración de los créditos del Instituto de Vivienda para el beneficiario que no paga, o que ha dejado de pagar, y esto puede contaminar a los beneficiarios de un crédito que sí han estado pagando, ocasionado que en el futuro todos dejen de pagar. (entrevista a Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

También cabe la posibilidad de que los que ya han sido beneficiados con una vivienda, piensen que el acceso a la vivienda es una necesidad y un derecho constitucional y como ya la tienen y no hay manera de que se les pueda quitar, pues simple y sencillamente no la pagan.

El programa de vivienda en conjunto opera a través de organizaciones sociales sin fines de lucro, constituidas en agrupaciones de personas con sentido social común que tienen la necesidad de vivienda y se solidarizan en su búsqueda para mejorar su calidad de vida. Los conjuntos habitacionales del INVI se construyen en predios urbanos baldíos, predios con vivienda precaria en alto riesgo o susceptible de ser rehabilitada y cuya propiedad se encuentre debidamente regularizada. Sin embargo, hay excepciones, no todas las organizaciones sociales trabajan de manera

transparente y eficiente como lo establecen las reglas de operación y administración crediticia. Existe –sin necesidad de decirlo– el intermediarismo de los líderes que no permiten que los beneficios del INVI lleguen realmente a las familias de más bajos ingresos, porque les cobran cuotas por todo a las personas que integran sus grupos de solicitantes, hasta por quedar en el padrón de solicitantes, y esto es un obstáculo para las familias de menores recursos o en extrema pobreza. (entrevista a Edna E. Vega Rangel, directora de Planeación Estratégica del INVI: 2005).

Resumiendo un poco, las reglas de operación del INVI establecen que el padrón de solicitantes se deberá integrar, en primer lugar, con los solicitantes que originalmente han habitado el predio y su desdoblado. Esto cuando el predio haya sido adquirido vía expropiación por el INVI. Por otro lado, en los proyectos dónde exista un excedente de viviendas construidas, la mitad de estas las podrá asignar el INVI, y la otra mitad las podrá asignar el grupo de solicitantes.

Así entonces, la asignación de las viviendas deberá iniciarse cuando el conjunto habitacional esté próximo a su terminación, dando prioridad en las viviendas o departamentos ubicados en los primeros pisos de los edificios a las personas con discapacidad física y a los adultos mayores. Posteriormente se les deberá asignar la vivienda a los ocupantes originales del predio y al final a los demandantes adicionales. Esta regla creemos que por lo general no se cumple, pues los beneficiarios han comentado la existencia de algunos casos en los que los líderes de los predios aprovechan la situación y “venden” el derecho a ocupar los departamentos mejor ubicados en el edificio, sin que les importe demasiado que pueda haber beneficiarios que tengan dañada su condición física o de avanzada edad que se les dificultaría ocupar las viviendas ubicadas en los últimos pisos de los edificios o incluso marginando a los ocupantes originales del predio en el que se construyó el conjunto habitacional.

CONCLUSIONES.

Retomando la pregunta que dió origen a esta investigación: ¿qué tan factible resulta producir Vivienda de Interés Social en la Ciudad Central del Distrito Federal?, trataré enseguida de interpretar, utilizando un criterio propio que por supuesto queda abierto a la discusión y al debate, los resultados obtenidos y los hallazgos encontrados a lo largo de la presente investigación, haciendo algunas reflexiones.

La vivienda urbana es más que paredes de ladrillo, piso y techo de cemento. La vivienda urbana, aún la de interés social, requiere su complemento de infraestructura, de equipamiento y también de servicios. Esto se traduce en que la vivienda está completa cuando cuenta con agua entubada, drenaje, electricidad. Demanda, además, servicios para la comunicación (teléfono, Internet, televisión por cable y satelital), servicio de transporte público urbano, con vialidades suficientes y adecuadas. Requiere, también, equipamientos de salud, de educación y de cultura, etc. Estas son sólo algunas de las razones por las que la Vivienda de Interés Social debe estar en las delegaciones centrales de la Ciudad, con la finalidad de aprovechar la infraestructura y el equipamiento existente en la Ciudad Central, porque resulta menos costoso producir la vivienda aquí, aún con el alto costo del suelo, que llevar la infraestructura, el equipamiento y los servicios, a algunas zonas de las delegaciones de la periferia dónde son posibles programas de saturación urbana con vivienda, y más costoso resulta aún para llevarlos a los municipios metropolitanos del Estado de México que todavía no cuentan con ellos, por lo dispersos y alejados de la zona conurbada. En este sentido, para llevar la infraestructura y los servicios a las zonas alejadas que aún no están conurbadas se necesita de muchos kilómetros de tuberías, postes, cables y pavimentos. Lo mismo sucede con el equipamiento de escuelas, hospitales, teatros, museos, etc., se requiere de una inversión pública muy fuerte para lograrlos en las zonas dónde aún no ha llegado la ciudad urbanizada, lo que en la mayoría de los casos resulta incosteable dadas las raquíticas finanzas con que cuentan los ayuntamientos de estos municipios.

El encarecimiento del suelo, como sabemos, ha sido el principal obstáculo para la producción de Vivienda de Interés Social destinada a la población de bajos ingresos, en la Ciudad Central del Distrito Federal, por lo que ésta se ha ido a la periferia y ahora se está haciendo en los municipios metropolitanos del Estado de

México. Sin embargo, las estadísticas indican no es a partir del Bando dos cuando la vivienda se fue a los municipios metropolitanos que están en la periferia, sino que desde los años setentas los principales desarrollos inmobiliarios ya se estaban construyendo en las delegaciones y municipios de la periferia. Sólo después de los sismos de 1985 se produjo una gran cantidad de Vivienda de Interés Social en las delegaciones centrales –en sólo tres años se construyeron más de 50 mil viviendas– para sustituir a las que se perdieron por el terremoto. Después, dejó de hacerse vivienda en la Ciudad Central de modo significativo para regresar a partir del 2001 a raíz de la creación del Bando dos, y es que no es nada más el alto costo del suelo en la Ciudad Central –consecuencia directa del Bando dos– la causa de que la vivienda se haya ido y se siga haciendo en la periferia, sino que tiene que ver también con el tamaño de los predios. Hasta el año 2000, los predios más grandes que había en la Ciudad Central, no superaban los 4 mil metros cuadrados, mientras que en las delegaciones que están fuera del Bando dos, existían predios hasta de poco más de 20 mil metros cuadrados –dos hectáreas– y mucho más grandes en los municipios metropolitanos, los que para los desarrolladores privados son más atractivos porque les permite desarrollar grandes conjuntos de vivienda en un mismo lugar y economizar mucho dinero en gastos logísticos.

Recodando la definición de Vivienda de Interés Social que al principio de este trabajo se dió –en el primer capítulo– como la vivienda que está financiada con créditos hipotecarios, otorgados por los organismos federales o de los bancos, con una tasa de interés preferencial, llamada tasa de “Interés Social”, porque es una tasa de interés más baja que la tasa comercial, es decir, es una de las formas en que la vivienda está subsidiada. Por ejemplo, actualmente la Banca está financiando vivienda con una tasa de interés del 9%, cuando hace dos años la tasa de interés hipotecaria estaba en el 15% anual. Por otro lado, a la Vivienda de Interés Social, prácticamente la ha definido el Infonavit al financiar vivienda con un precio máximo de 350 vsmddf (veces el salario mínimo diario del Distrito Federal) sin cajón de estacionamiento. Así entonces, los desarrolladores privados dicen que la vivienda que están construyendo en la Ciudad Central es de Interés Social porque tiene un precio máximo que ha sido fijado por el Infonavit y que también la financia el

Fovissste, la Sociedad Hipotecaria Federal, las Sofoles y los bancos. Ésta vivienda, son departamentos que tienen un tamaño promedio de 51.12 m2 de construcción.

En un principio, los desarrolladores privados construyeron muchos conjuntos de viviendas –departamentos– sin el correspondiente cajón para estacionamiento. Sin embargo, ellos mismos empezaron a ponerlos porque la gente no les compraba la vivienda –o el departamento– sin que ésta tuviera el cajón, por lo que ahora en todos los conjuntos habitacionales se dispone de cuando menos el 60% de los cajones para estacionamiento. Sin embargo, esta petición de los solicitantes de vivienda ha incrementado el precio de la Vivienda de Interés Social, construida por los privados, hasta los 550 mil pesos como máximo.

Por estas razones, los desarrolladores y promotores privados han dejado muy claro que para ellos la Vivienda de Interés Social, es la vivienda que tiene un precio de venta máximo de 550 mil pesos. Es posible afirmar, en función de la definición que hacen los desarrolladores privados de la vivienda que ellos mismos construyen, que se están produciendo cuatro tipos de vivienda en la Ciudad Central: vivienda social; vivienda económica; vivienda media, y vivienda media alta. Ver la tabla 4.1 en el capítulo IV.

Ahora, en razón del precio de venta, en las viviendas ubicadas en la Ciudad Central se consideran tres factores: los acabados, la localización y el tamaño. Los acabados influyen de manera directa en el precio por m2 de la vivienda, los que a su vez dependen de la calidad con que fueron elaborados; la localización, está en función de los precios del suelo y el tamaño de la cantidad de m2 construidos. Sin embargo, en algunos casos y lugares de la Ciudad Central, el precio final de la vivienda depende mucho más de la calidad de los acabados y de la localización del desarrollo, que del tamaño de la misma. Así, con base en los resultados de la investigación, es posible afirmar que en la colonia Condesa, en la Roma o en Polanco, departamentos de entre 50 y 60 m2 de superficie construida tienen un precio superior a los tres millones de pesos, mientras que en colonias como la Álamos en la delegación Benito Juárez, o la colonia Obrera, la San Rafael o la Guerrero de la delegación Cuauhtémoc, o la Escandón de la delegación Miguel

Hidalgo, por mencionar algunas, departamentos del mismo tamaño pueden tener un precio menor a los 550 mil pesos. Sin embargo, también debemos ubicar a la vivienda por su tamaño, es decir, me parece que es necesario relacionar el precio de venta de la vivienda con los metros cuadrados construidos de que dispone para ubicarla en cada una de las categorías señaladas. Entonces, la Vivienda de Interés Social y Popular, con base en los resultados de la investigación realizada sobre la vivienda que actualmente se está construyendo en la Ciudad Central, es aquella que tiene un superficie de construcción, en promedio, de 51.12 m2 –para el INVI el promedio es de 50 m2– la vivienda media tiene en promedio de 68.66 m2 y la residencial de 123.22 m2.

Más específicamente, la vivienda de interés social que se está produciendo en la Ciudad Central está entre los 39.43 m2, como superficie mínima y los 53.91 m2 como superficie máxima. Ésta es la vivienda de interés social que financia el Infonavit y que actualmente se oferta en las cuatro delegaciones centrales. Dentro de toda la actual oferta de vivienda privada, en la Ciudad Central, que está financiando el Infonavit, solo el 35.0% –casi la tercera parte– es vivienda de interés social y popular y el 56.7 % es vivienda media –más de la mitad–. El resto es vivienda de tipo media alta y residencial. Ver las tablas 4.1 y 4.2.

Por otra parte, parece una redundancia decir que la vivienda social y económica, se ha hecho, en los últimos cinco años –de 2001 a 2005[31], tiempo de vigencia del Bando dos– en las colonias donde vive mayoritariamente población con ingresos más bajos y en las colonias donde se perdió más vivienda entre 1990 y 2000. Y por otro lado, la vivienda Media, la Media Alta y la Residencial, se ha hecho en las colonias con mejores servicios e infraestructura y en las que el ingreso de la población que ahí vive es mayor a los cinco salarios mínimos. Estas características les dan, además, a los predios allí disponibles una mayor plusvalía, que los desarrolladores inmobiliarios han aprovechado para encarecer sus viviendas.

Los mapas 4.1 y 4.2 presentados en el capítulo cuatro, corroboran claramente nuestra apreciación de que los desarrolladores privados, e incluso el INVI, están

[31] los datos proporcionados para el 2005 son únicamente del INVI y hasta el 30 de septiembre de, en el resto de los organismos los datos abarcan hasta el 31 de diciembre de 2004.

construyendo vivienda en las colonias de la Ciudad Central en las que en los años noventas se perdieron más viviendas. Esto debido al cambio de uso del suelo o al termino de la vida útil de ellas. Sin embargo, la estrategia que algunos de los desarrolladores privados utilizan en la producción de su vivienda, en la Ciudad Central, es la de aprovechar los pocos terrenos disponibles para sus desarrollos, sin importar demasiado su localización y entorno. Es decir, están construyendo la vivienda privada en donde está el suelo urbanizado disponible, sin tomarle demasiada importancia a la zona y la condición económica de la población del entorno. Por esta razón, no es coincidencia que los desarrollos privados de vivienda se hayan hecho en las colonias de las delegaciones centrales que disponen de suelo urbanizado y que perdieron más cantidad de viviendas entre 1990 y 2000. En este sentido, parecen ser dos las estrategias de los desarrolladores inmobiliarios privados para seleccionar donde producirán su vivienda. Una es la que tiene que ver con el tamaño de los predios y la localización de éstos, y la otra es en la que únicamente se busca suelo urbanizado disponible y posteriormente se decide el tipo de vivienda que allí se habrá de construir.

El hecho que se este produciendo vivienda en las colonias en las que el ingreso de la población es bajo –menor a los cinco salarios mínimos– y en las que se ha perdido vivienda, puede explicarse diciendo que es una de las consecuencias del Bando dos, y por tanto debe considerarse como una de las razones de su éxito, y que además, con esto, está cumpliendo con su propuesta de producir vivienda para la población de más bajos ingresos y ayudando a la redensificación. Aunque no necesariamente es cierto que la vivienda que se esté haciendo en las colonias con estas características de ingreso sea accesible para la población de bajos ingresos.

Cabe aquí hacer una observación importante. La vivienda media que oferta el Infonavit es apenas una pequeña parte de toda la vivienda media que en realidad está en oferta en la Ciudad Central. La razón es que una muy pequeña parte de esta vivienda puede financiar el Infonavit por los precios tan altos que ha alcanzado y, además, son muy pocos los derechohabientes de este instituto –por los ingresos que perciben– que alcanzan a obtener un crédito del instituto para adquirir una de estas viviendas. Es por esto que la vivienda media alta y residencial no está dentro de la

oferta del Infonavit, porque no la está financiando. Estas viviendas, por lo general, se financian a través de los bancos y las Sofoles.

Por otra parte, la vivienda pública que se está haciendo en la Ciudad Central, es únicamente, vivienda de interés social, sólo que la forma de acceso es completamente diferente a la de los privados. Esta vivienda la está produciendo el instituto de Vivienda del Distrito Federal y no se oferta, sino que está comprometida con los grupos sociales de gestión que se organizan para solicitarle al Instituto que se las construya. El promedio de la superficie de construcción de esta vivienda es de 50.0 m2, y cuando hay un excedente en la cantidad de m2 construidos, estos los debe pagar el beneficiario antes de que se inicie la construcción de la vivienda, lo que sucede frecuentemente. Lo mismo sucede con el suelo, el INVI tiene un tope de financiamiento para el suelo, y cuando hay excedente de éste en lo correspondiente a cada vivienda, de la misma manera, el beneficiario lo tiene que pagar antes de que inicie la obra.

Para gestionar el acceso a la vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, se tienen dos opciones: la primera es pertenecer a alguna organización social sin fines de lucro, la cual se organiza para buscar un predio donde se les pueda construir su vivienda, proponerlo al Instituto para que éste analice la situación jurídica, técnica y el costo del mismo.

Es decir, el instituto analiza las factibilidades que tiene el predio para la construcción del conjunto habitacional que le han solicitado. La otra opción es de manera individual, la persona interesada debe acudir a las oficinas del INVI y llenar una solicitud para acceder a un vivienda de las que produce el Instituto, de esta manera queda registrada en la “bolsa de vivienda” del Instituto. Así, en función de la antigüedad de la solicitud, del ahorro previo y de las condiciones de vulnerabilidad de las familias solicitantes, es que el INVI otorga los créditos de manera individual y beneficia con el acceso a una vivienda a familias que no pertenecen a ninguna organización social.

En cualquier caso, las reglas de operación del INVI establecen como requisito indispensable para acceder a las viviendas que produce el propio Instituto de

vivienda del Distrito Federal, tener ingresos no mayores a los 4.7 salarios mínimos diarios y pertenecer a alguna organización social sin fines de lucro, así como formar parte de la población objetivo formada por personas con bajos ingresos, ya sean adultos mayores, familias en pobreza extrema, personas que tengan alguna discapacidad física, madres solteras o indígenas. Por otra parte, para tener acceso a la Vivienda de Interés Social y Popular que el propio INVI construye, la Ley de Vivienda del Distrito Federal establece que podrá acceder a ella la población con bajos ingresos que perciba un salario no mayor de 3.7 salarios mínimos diarios. Esta diferencia en los ingresos de la población objetivo implica que en los hechos se ha ampliado el acceso a la vivienda que produce el INVI a un amplio sector de la población de bajos ingresos: la que gana entre 3.7 y 4.7 salarios mínimos diarios, que en números absolutos son la mayoría.

Las mismas reglas de operación del Instituto de Vivienda, establecen también un techo de financiamiento para la producción de la vivienda dentro del programa de vivienda terminada en conjunto. Aquí, el techo contempla la adquisición de suelo, estudios y proyectos y, construcción o edificación. Sin embargo, en muchos de los casos la organización social adquiere el suelo y lo propone al Instituto. Si este suelo, propiedad de la organización, reúne los requisitos de factibilidad de construcción establecidos por el propio Instituto, entonces, únicamente se financian los estudios y proyectos y la construcción de las viviendas.

Las estadísticas de la vivienda y los comentarios de los funcionarios entrevistados demuestran que se está produciendo vivienda de interés social en la Ciudad Central, tanto por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el INVI, como por los desarrolladores privados. Sin embargo, la diferencia está en la forma de acceder a la vivienda que ambos están produciendo. Tanto la producción pública como la privada dependen de factores como la disponibilidad de recursos fiscales y/o la eficiente recuperación de los créditos para continuar con la producción de vivienda que satisfaga la demanda y provee una oferta suficiente y, por su parte, los desarrolladores privados dependen en gran medida de las facilidades administrativas que se les otorguen y de la discrecionalidad en el cumplimiento de la normatividad.

Por otra lado, una gran parte de la población de bajos ingresos y en pobreza extrema no ha podido acceder a la vivienda que se ha construido en la Ciudad Central por no tener las condiciones económicas para hacerlo, razón por la que esta población, a través de organizaciones sociales no lucrativas, no han tenido otra opción para acceder a una vivienda, aquí, que la vivienda que está produciendo Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el INVI. La razón de que esto sea así, es porque los recursos propios de que dispone la población de bajos ingresos nunca serían suficientes para acceder a una vivienda y requieren de un fuerte subsidio, y este lo están encontrando en el Gobierno del Distrito Federal a través de la vivienda que está produciendo el Instituto de Vivienda. Esto implica que la vivienda que el INVI está construyendo está impregnada de recursos fiscales en casi un 60 por ciento del costo total con la finalidad de hacerla accesible para la población de bajos recursos económicas.

Y es que para los pobres, los que no tienen empleos formales bien remunerados, no les queda otra opción para hacerse de su vivienda, porque para acceder a la Vivienda de Interés Social que están produciendo los desarrolladores privados es necesario, primero, tener empleo formal y, para esto es necesario estar laborando en una empresa o ser empleado del gobierno, y después demostrar que se tienen ingresos comprobables de más de 6 salarios mínimos. Los trabajadores que están en una situación laboral de formalidad tienen el derecho para acceder a un financiamiento hipotecario del Infonavit, del Fovissste, de la SHF o de la Banca, además, con estas condiciones de empleo y de ingresos, existe mucha certeza de que el crédito será autorizado.

Por otra parte, los trabajadores que no están en las condiciones descritas, que no tienen una situación económica satisfactoria, y en muchos casos ni empleo formal, que se requiere para acceder a los créditos que otorgan las instituciones oficiales del gobierno federal, requieren, para acceder a una vivienda, de un alto porcentaje de subsidio que están encontrando en el Gobierno del Distrito Federal. En este sentido, la opción que tienen es buscar el acceso a la Vivienda de Interés Social y Popular que está produciendo el INVI.

Siguiendo esta lógica la investigación realizada, también proporciona elementos para afirmar que la población que el Gobierno del Distrito Federal está atendiendo con Vivienda de Interés Social a través del INVI, es población de bajos ingresos y en extrema pobreza, que se encuentra marginada de muchos de los satisfactores básicos necesario para lograr una calidad de vida ya no digamos muy buena, sino que les permita disfrutar de lo que la Ciudad tiene, por lo que necesita de un fuerte subsidio del gobierno local, porque de otra manera esta gente no tiene posibilidad para acceder a un crédito y lograr así su vivienda.

Con estas condiciones de subsidio por parte del Gobierno del Distrito Federal es como se está produciendo, ahora, Vivienda de Interés Social en las delegaciones de la Ciudad Central, principalmente, a través del Instituto de Vivienda, y a través del Infonavit, del Fovissste, de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y los bancos con tasas de interés subsidiadas –tasas de interés preferencial– es decir, tasa de interés más bajas que las comerciales.

En las viviendas producidas por el INVI, el subsidio, además, se ve reflejado en el suelo. Al beneficiario, no se le cobra el suelo o se le cobra sólo una mínima parte de su costo. Las tasas de interés con que se pactan los créditos son de cero porciento o muy cercanas a cero. Los plazos del crédito son de treinta años o cuando la gente pueda pagar, es decir, a pesar de que existe el FIDERE –Fideicomiso para la Recuperación de los créditos– éste no le exige a los acreditados que liquiden o que se pongan al corriente en sus pagos. Además, en este sentido, existen promociones para los que sí están cumpliendo que les permite en algunos casos la condonación total de su deuda y, a los acreditados que declaran que no tienen posibilidades de pagar su crédito, las mismas Reglas de Operación y Financiamiento del propio Instituto de Vivienda, los exonera de todo pago.

Si todo lo anterior se traduce en subsidio y más subsidio, necesarios para poder hacer vivienda accesible para la población de bajos ingresos, en la Ciudad Central, y si quien lo está aportando es el Gobierno del Distrito Federal a través de la vivienda que construye el INVI, surge aquí la duda, muy discutible, si tanto subsidio dedicado a la construcción de la vivienda ¿es bueno?, para quién o ¿es malo?, para quién.

Por mi parte pienso que el subsidio que el gobierno del Distrito Federal está aportando para que se construya vivienda en la Ciudad central es bueno para la población que tiene bajos ingresos y empleos informales porque la está ayudando para que pueda acceder a una vivienda en propiedad, lo que no sería posible a través de los promotores privados en los desarrollos que ellos construyen. Además, la gran cantidad de vivienda que se ha construido aquí de esta manera, está ayudando a que actualmente se este repoblando la Ciudad Central del Distrito Federal, es decir, la vivienda que aquí se ha producido está permitiendo que regrese una gran cantidad de población a las delegaciones centrales y también a las del primer contorno Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Iztapalapa y Coyoacán, que de igual manera habían estado perdiendo población.

Por otra parte, existe una gran diferencia en la forma de acceder a la vivienda, tanto si ésta es vivienda construida por promotores y desarrolladores privados o por desarrolladores públicos como el INVI. Quienes acceden a la vivienda que están produciendo los desarrolladores privados, es población con ingresos medios y altos, situación que les permite acceder a un crédito hipotecario de las instituciones federales o privadas para comprar su vivienda en el libre mercado, además, pueden escoger la vivienda que cubra sus necesidades, porque en el mercado abierto hay mucha competencia, debido a que existen muchos desarrollos y desarrolladores. Esto permite al comprador seleccionar la vivienda que mejor se acomode a sus posibilidades económicas, gustos y necesidades familiares.

Por lo tanto, el subsidio que está aportando el INVI es muy alto, por lo que es posible que se agote en unos cuantos años más, lo mismo que el valioso suelo disponible –un subsidio de tal magnitud no es posible sostenerlo indefinidamente– si la población beneficiada no cumple con el pago de sus respectivos créditos. Si hacemos una comparación entre el precio de la vivienda que está produciendo el INVI y la vivienda de interés social que están produciendo los desarrolladores privados –que en calidad y superficie de construcción no hay mucha diferencia– encontramos, en esta investigación, que de acuerdo a los precios promedios de venta de las viviendas que fueron construidas en el 2004 por desarrolladores

privados, en el Distrito Federal, la vivienda que construyo el INVI, este mismo año, es casi 60% más barata.

Por otro lado, quienes acceden a la vivienda pública que produce el Instituto de Vivienda, es población pobre, que tiene ingresos bajos y, además, no son comprobables, por lo que requieren de un alto subsidio para “alcanzar a comprarle” su vivienda, aún, al INVI. Dentro de este se supone que no hay competencia abierta por la vivienda, únicamente se produce la vivienda que las organizaciones sociales gestionan y el grupo u organización social que realiza más gestión tiene mayores probabilidades de que más pronto el INVI les construya su vivienda. Existen en el Distrito Federal grupos sociales organizados que ya poseen el predio para que ahí el INVI les construya sus viviendas y, sin embargo, algunos tienen hasta diez años gestionando para que se las construya.

Por su parte, Gobierno del Distrito Federal a través del FIDERE (Fideicomiso de recuperación Crediticia), espera que la población beneficiada con una vivienda construida por el INVI, cumpla con el compromiso que esta vez le corresponde: pagar el crédito que le fue otorgado, debido a que el INVI y en particular el Gobierno del Distrito Federal ya les cumplió. Si sucediera lo contrario, es decir, que los beneficiarios no paguen su crédito, se corre el riesgo de que los recursos –aunque son fiscales pudieran destinarse a otras obras de beneficio social– puedan agotarse antes de lo previsto y truncarse el programa de vivienda, lo que sería una lástima porque realmente está ayudando a la población de bajos ingresos que, de otra manera, no puede acceder a una vivienda propia.

Finalmente, un programa con un subsidio tan fuerte como el que está aportando a la vivienda el actual gobierno del Distrito Federal, no puede sostenerse por mucho tiempo, a menos que la población beneficiada cumpla con sus correspondientes pagos mensuales y los créditos se vuelvan revolventes, es decir, que con la recuperación de los créditos que se han otorgado se pueda crear un fondo para la vivienda que permita, sin la necesidad de depender de nuevos ingresos fiscales “frescos”, continuar con el programa de vivienda financiando nuevas viviendas a nuevos beneficiarios. Esto es completamente posible sí el Fideicomiso de

Recuperación Crediticia del gobierno del Distrito Federal cumple completamente con la función que tiene y actúa al margen de la política partidista del actual gobierno.

Este logro, haría posible que el INVI pudiera continuar, por mucho tiempo, financiando y construyendo vivienda para la población de bajos ingresos a la que los otros organismos de la vivienda no han podido responder. Incluso compitiendo, como hasta ahora, en cantidad de créditos ejercidos para nueva vivienda terminada en el Distrito Federal, con el Infonavit.

Observamos también que la evidente cartera vencida –que ya es cuando menos del 30%– parece indicar que la gente no está cumpliendo con este compromiso, a pesar de que son créditos muy recientes que están pactados a 30 años. Un plazo demasiado largo para que los acreditados puedan sostenerse en sus pagos sin que nada ni nadie los obligue a pagar en tiempo y forma.

La anterior observación se fundamenta en los comentarios vertidos por los propios beneficiarios con una vivienda por parte del INVI y en los periódicos locales, donde se observa claramente el tinte político que ha tomado el programa de vivienda del gobierno del Distrito Federal en el sentido de que parece existir un mensaje subliminal, que está ayudando a la morosidad y al no pago, que bien puede traducirse en clientelismo político del actual gobierno con una visión de corto plazo.