

Políticas habitacionales e integración. Los cambios en la era neoliberal*

Emilio Duhau**

Por diferentes razones y debido a diversos caminos, México, al llegar el siglo XXI, es una nación constituida por una amplia mayoría de familias que habitan una vivienda propia: es hoy, en este sentido, una nación de "propietarios". Para el año 2000, de acuerdo con las cifras definitivas del *XII Censo general de población y vivienda*, 78.26% de las viviendas particulares eran propiedad de sus habitantes. Como intentaré demostrar en este trabajo, se trata de un hecho claramente relacionado con las políticas habitacionales desarrolladas por el Estado mexicano, en particular durante los últimos treinta años.

Con lo anterior como telón de fondo, las páginas que siguen están orientadas: 1) a presentar algunas evidencias generales y reflexiones sobre el papel desempeñado por las políticas habitacionales, en los procesos de integración social y urbana; 2) a evaluar

de modo un tanto preliminar la reorientación neoliberal de dichas políticas durante los años 1990 y 3) a averiguar el impacto de la misma en dichos procesos.

Las políticas habitacionales y la propiedad de la vivienda en los años 1970-1980

El conjunto de políticas, organismos y programas públicos habitacionales —que desde finales de los años 1980 ha sido objeto de diversas reformas inspiradas genéricamente por postulados neoliberales— se consolidó en los años 1970 y, hasta cierto punto, se expandió en los años 1980. Se trata de un conjunto conformado por dos tipos básicos de dispositivos: por un lado, aquellos destinados al financiamiento subsidiado de vivienda de interés social en propiedad; por otro, las múltiples formas de intervención gubernamental relacionadas con el mercado

irregular del suelo para vivienda popular y la consolidación de los barrios populares resultantes de dicho mercado.



* NE: El coordinador del número entregó al CEMCA este artículo [el 30-I-2002!]; el equipo editorial de este centro y el director decidieron que por respeto a su autor, Emilio Duhau, el texto apareciese publicado, pese a todas las dificultades que suponía incluirlo en un número de *Trace* con fecha anterior, de diciembre de 2001; desde luego no fue posible hacer llegar las pruebas finales al propio autor...

** Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco. Departamento de Sociología.
erdl@correo.azc.uam.mx

El apoyo público al acceso a la vivienda de interés social en propiedad

El primer tipo de dispositivos —es decir, los programas y organismos destinados al financiamiento de vivienda de interés social o de tipo medio, en propiedad—, presente desde los años 1970, aunque ya con antecedentes en la década anterior, ha estado conformado y sigue estándolo en la actualidad por organismos y programas segmentados según los distintos sectores sociales.

El crédito públicamente asistido, otorgado a los sectores de ingresos medios y medios bajos para la adquisición de vivienda, ha estado canalizado, desde 1962, a través del que en sus orígenes fuera el Programa Financiero de Vivienda (PFV) y que actualmente opera como fideicomiso del Banco de México bajo el nombre de Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi). Hasta 1989, este dispositivo se nutría con recursos provenientes de un encaje bancario obligatorio, y a partir de esas fechas, lo hizo con financiamientos del Banco Interamericano de Desarrollo y con la recuperación de los créditos otorgados.

Por su parte, el financiamiento de la vivienda para los trabajadores asalariados del sector privado y el del sector público comenzaron a operar en 1973 bajo la forma de fondos solidarios —Instituto del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), para los primeros; Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (Fovissste), para los segundos—; esos fondos eran generados por una aportación patronal obligatoria de 5% sobre el salario de nómina de cada trabajador, a partir de una reforma constitucional de 1972. Aunque esos organismos iniciaron sus operaciones en 1973 con fondos proporcionados por el gobierno federal, hoy sus recursos están constituidos fundamentalmente por los ingresos provenientes de las aportaciones patronales y por aquellos generados con la recuperación de los créditos otorgados.¹

Por último, el financiamiento de las necesidades habitacionales de los sectores con más bajos ingresos —trabajadores del sector formal, en teoría beneficiarios de los fondos solidarios y también trabajadores en el sector informal— ha experimentado, tanto en términos de organismos como de modalidades de apoyo, las más grandes variaciones durante las últimas tres décadas. Se trata en este caso de mecanismos destinados a apoyar el acceso de esos

sectores de la población a lo que desde los años 1980 se denomina genéricamente una “solución” habitacional; ésta puede consistir en una vivienda terminada, una vivienda progresiva o pie de casa o un lote con servicios.

Ahí, a diferencia de lo ocurrido con el actual Fovi y con los fondos solidarios —cuya continuidad aunque con oscilaciones considerables ha estado sostenida en el primer caso por el objetivo de atender una demanda relativamente solvente y, en el segundo, por un mandato legal difícilmente reversible—, se ha tratado siempre de mecanismos dependientes de decisiones programáticas y presupuestales ligadas a su vez muy estrechamente tanto a la evolución de las finanzas públicas como a las prioridades del gobierno en turno. Se trata así mismo de una esfera donde, junto a los organismos y programas federales, se han desarrollado, en diversas entidades —como el Distrito Federal, el Estado de México y el estado de Nuevo León—, organismos y programas de orden estatal.²

Por otra parte, son dispositivos orientados a proporcionar alternativas a la que ha constituido (al menos desde los años 1950) la forma dominante de solución habitacional y de acceso a la vivienda en propiedad, es decir, la vivienda auto construida y auto financiada.

Dentro de los diversos organismos y programas federales creados desde los años 1970, correspondientes a esta orientación, destaca sin duda, desde 1981, el Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (Fonhapo), el cual operó como pieza importante de la política habitacional federal durante la administración encabezada por Miguel de la Madrid (1982-1988) (véanse Duhau, 1999b; Ortiz, 1996).

Resultaría imposible aquí desarrollar una presentación detallada de la evolución del marco institucional o de las formas de operación de los distintos organismos y programas mencionados, por lo que me limitaré a destacar lo que considero fueron las principales orientaciones que marcaron su desarrollo hasta 1988.

¹ Lo primero que es necesario recalcar es que se trata de un conjunto de dispositivos orientados a atender las necesidades de vivienda con el acceso a la propiedad. En los años 1960, cuando los organismos de seguridad social (IMSS e ISSSTE) dejaron de financiar conjuntos de vivienda para arrendamiento de bajo costo (Coulomb, 1991:33; Villavicencio, 1999:16), se abandonó definitiva-

mente la producción de vivienda pública. Además, tampoco han existido otros mecanismos orientados a apoyar la producción privada de vivienda en arrendamiento (Coulomb, 1991:35-37). Es decir, en México no existe en realidad vivienda pública ni el Estado apoya la producción de vivienda en arrendamiento de bajo costo; la meta de la política habitacional desarrollada ya desde los años 1960 no fue la construcción de vivienda pública, sino la construcción públicamente asistida de vivienda en propiedad privada.

- ↳ Un segundo punto: hasta 1988, todos los dispositivos de apoyo público a la propiedad de la vivienda implicaron diferentes grados de subsidio, efectuados sobre todo a través de las tasas de interés, pero también en algunos casos, como en el Fonhapo, a través de descuentos directos sobre el crédito otorgado. Estos subsidios llegaron a ser muy elevados. En este sentido destaca el Infonavit, dado que hasta 1987 aplicó una tasa de interés fija del 4%, siempre muy por debajo de las tasas de inflación (García y Puebla, 1998:44-46); aunque debe explicarse que, por constituir un fondo solidario de vivienda, no se trata en ese caso de subsidios otorgados por el Estado sino por una parte de los trabajadores derecho habientes, la mayoría, quienes los otorgaban a otra parte de los trabajadores, la minoría, que así resultaba beneficiaria de crédito.³
- ↳ El tercero: los mecanismos de financiamiento de la vivienda de interés social siempre implicaron la participación de la industria privada de la construcción en la edificación de las viviendas, pero a excepción del PFV/Fovi, esto no se tradujo en la conformación de un mercado de la vivienda de interés social en el cual participaran desarrolladores y promotores privados. En todos los casos, con la excepción mencionada, hasta los años 1990, los desarrolladores fueron invariablemente organismos públicos y sindicatos o, como en una parte de los proyectos financiados por el Fonhapo o por organismos locales como el Fividesu en el Distrito Federal, grupos de beneficiarios organizados como asociaciones civiles.



Las políticas relacionadas con el mercado irregular de suelo para vivienda popular y con la consolidación de los barrios populares

Si bien no se puede negar la importancia que en el acceso a la vivienda en propiedad han tenido los organismos y programas a los que hemos hecho referencia hasta el momento —en el siguiente apartado voy a referirme a sus resultados—, con mucho la forma predominante de acceso a la vivienda en propiedad ha sido desde hace décadas la vivienda auto construida en un lote de bajo precio adquirido, sobre todo en las grandes ciudades, a través del mercado irregular del suelo. Se trata además de un proceso en que los diferentes órdenes de gobierno han venido interviniendo, también desde hace décadas, a través de diferentes mecanismos.

Sería imposible intentar aquí presentar una síntesis, ni siquiera mínima, de las distintas modalidades durante años de participación gubernamental en estos procesos, los cuales por lo demás presentan diferentes ritmos y variantes a lo largo y ancho del país. En todo caso, lo que ahora es preciso destacar es que dicha intervención —que prácticamente aparece desde los orígenes del fenómeno, en los años 1930 en el caso de la Ciudad de México, pero bien presente sobre todo desde los años 1970 (véanse Azuela, 1989, cap. II y Duhau, 1998, cap. IV)— ha estado marcada por dos orientaciones difícilmente compatibles. La primera ha consistido en intervenir en las demandas y conflictos relacionados con el mercado del suelo para vivienda popular, desde la perspectiva de su instrumentación en términos de la incorporación y control políticos de los sectores populares urbanos. La segunda, en el desarrollo de un sistema de regulación y planeación del desarrollo urbano orientado a ejercer un control público sobre el proceso de urbanización.⁴

Las fórmulas generales resultantes para la gestión de estos dos principios contradictorios de acción muestran el persistente predominio de la lógica como política de control e incorporación de los sectores populares, sobre la de la regulación pública de los procesos de urbanización, pero a través de mecanismos que suponen una presencia gubernamental activa. Se trata básicamente de tres fórmulas que no deben ser interpretadas como el resultado de un diseño calculado y planeado, sino como el producto de una serie compleja de intervenciones y decisiones *ad hoc* que fueron siendo traducidas progresiva-

mente en mecanismos institucionalizados y relativamente rutinizados.

Volviendo sobre la primera: a través de diferentes formas de disuasión, sanción e inducción, se trataba de limitar a un mercado irregular del suelo lo que en los años 1960, y todavía en buena medida en los 1970, se presentaba como una mezcla compleja y sumamente conflictiva de operaciones inmobiliarias fraudulentas, a veces en gran escala, así como invasiones de predios organizadas o simuladas. De este modo, en el actual mercado irregular del suelo, la subdivisión de predios y la compra-venta de los lotes resultantes se realizan fuera de las normas urbanísticas y de transmisión de la propiedad, aunque esto ocurre por lo general de modo relativamente transparente en cuanto a la índole misma de la transacción. Es decir, en la actualidad, los oferentes en el mercado irregular del suelo son por regla general efectivamente propietarios del terreno que venden, pese a que no se comprometen a extender títulos de propiedad a favor de los compradores ni tampoco a introducir los servicios públicos; esto es, operan irregularmente pero no de modo fraudulento.⁵

Ahora bien, en esta “normalización” del mercado irregular del suelo, han desempeñado un papel fundamental las otras dos fórmulas: tanto los programas de regularización de la propiedad como las acciones y programas de introducción de servicios públicos en los asentamientos populares. Los primeros poseen, en el caso de la Ciudad de México, precedentes que se remontan a los años 1940, pero fueron institucionalizados y comenzaron a ser aplicados de modo generalizado a nivel nacional, al menos en lo que se refiere a las tierras de propiedad ejidal y comunal, en los años 1970, a partir de la creación, en 1974, de la actual Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT). Como veremos más adelante, la regularización de la propiedad no sólo ha sido una política que tuvo continuidad durante los años 1990, sino que en realidad es durante esa década cuando su aplicación se hizo verdaderamente masiva. Probablemente su papel más destacado ha consistido precisamente en la normalización del mercado irregular del suelo, al operar como un mecanismo que regula indirectamente las formas de operación de los vendedores y las expectativas de los compradores (Duhau, 1999b).

Por su parte, los programas de introducción de obras de urbanización y de servicios públicos en los asentamientos populares derivados del mercado

irregular del suelo son desde hace décadas parte del quehacer cotidiano de las autoridades y administraciones locales apoyadas —salvo el Distrito Federal— por recursos de origen tanto estatal como federal y, mucho más recientemente, por recursos obtenidos con la descentralización de ingresos federales.⁶ Las modalidades aplicadas han sido muy diversas, tanto a lo largo del tiempo como territorialmente. De cualquier forma dos puntos están claros: el primero, salvo en el caso de asentamientos establecidos en lugares que por su topografía y condiciones naturales hacen virtualmente imposible su consolidación como áreas habitacionales, la tendencia general ha sido consistente en cuanto a la progresiva introducción de obras de urbanización, servicios y equipamientos públicos, con relativa, aunque variable, independencia respecto de la regularización de la propiedad del suelo; el segundo, que los procesos de consolidación de los barrios populares, con la introducción progresiva de infraestructura urbana, servicios y equipamientos, siempre fueron una condición decisiva para la persistencia y reproducción del clientelismo urbano (véase Duhau, 1999a).

Reformas e innovaciones en los años 1990

Veamos a continuación, de modo muy breve, cuáles han sido los principales cambios introducidos en los instrumentos de la política habitacional hacia finales de los años 1980, y durante los años 1990, y las orientaciones que los han presidido.⁷

Un primer grupo de reformas ha consistido en modificaciones a las condiciones de otorgamiento de los créditos, destinadas a reducir los subsidios otorgados a los beneficiarios de los mismos. Desde finales de los años 1980, los créditos otorgados por todos los organismos de vivienda comenzaron a ser establecidos en número de veces el salario mínimo, indizándose el monto de los saldos insolutos de acuerdo con dicho salario. Pero además, en el caso de los fondos solidarios, en 1992, se comenzó a aplicar una tasa de interés fijo del 6% sobre el saldo así indizado; en el caso del Fovi se aumentaron las tasas de interés a fin de acercarlas a las tasas bancarias; y en el caso del Fonhapo, a partir de 1991, se fueron reduciendo los subsidios directos a través de descuentos sobre el monto

prestado hasta ser eliminados por completo (Duhau y Schteingart, 1999:235).

∞ Un segundo grupo de reformas se orientó hacia la individualización de los mecanismos de otorgamiento de crédito. A partir de 1990, en el caso del Fovissste, y de 1992 en el caso del Infonavit, se eliminaron las llamadas promociones externas a través de las cuales los sindicatos, que operaban como promotores, seleccionaban a los derecho habientes que habrían de recibir el crédito: éstas fueron sustituidas por un sistema de puntaje individual basado en el ingreso, el tiempo de aportación al fondo, la edad del derecho habiente y la composición de su núcleo familiar. Esta misma orientación en el caso del Fonhapo, un organismo que otorga financiamiento a grupos de solicitantes organizados, más que traducirse en el mero cambio del procedimiento para la integración del grupo de beneficiarios en cada proyecto, ha implicado la progresiva reducción de sus actividades: en los últimos años ese organismo ha otorgado un número desmesuradamente decreciente de créditos.⁸

∞ El tercer grupo de reformas, que apareció junto con el anterior, se ha orientado a convertir a los organismos de vivienda, en particular al Infonavit y el Fovissste, en organismos exclusivamente financieros, de modo tal que sean empresas privadas las que se hagan cargo del desarrollo y la promoción de la vivienda de interés social.

Otras innovaciones han estado orientadas a promover el ahorro para la vivienda y a procurar asociar la obtención de un crédito para vivienda, o de un subsidio habitacional, al esfuerzo individual de ahorro. Para ello se autorizó la constitución de sociedades de ahorro y préstamo; en el caso del Infonavit, a través del mecanismo de puntaje para la obtención del crédito, se premian las aportaciones voluntarias a las cuentas individuales y desde 1988 se puso en marcha el Programa de Ahorro y Subsidios para la Vivienda Progresiva (Vivah), el cual otorga actualmente subsidios directos de 21 000 pesos para vivienda progresiva a solicitantes que dispongan de un ahorro previo de 7 000 pesos, mediante un mecanismo de calificación socioeconómica y sorteo (véase Sedesol, 2001). En conjunto, a diferencia de las reformas introducidas en las condiciones y reglas de operación de los cuatro grandes fondos, estos mecanismos han tenido hasta ahora un impacto reducido. En el caso del Infonavit, de un total de más de 11 500 000 de trabajadores activos en 1999, sólo el irrisorio número de 885 se encontraba inscrito en un

programa de ahorro (Infonavit, 2001:7). En cuanto al programa Vivah, aparentemente diseñado para sustituir al Fonhapo, en tres años de operación (1998-2000) había asignado un total de 48 884 subsidios.

Por último, junto con la reforma de la ley agraria aprobada en 1992 y orientada a posibilitar la transformación en propiedad privada de las tierras bajo el régimen de propiedad ejidal,⁹ durante los años 1990 el gobierno federal, utilizando los procedimientos institucionalizados desde los años 1970, promovió la regularización de la propiedad del suelo y la consolidación de las colonias populares en escala masiva. Durante el lapso 1989-1995, en el marco del Programa Nacional de Solidaridad, aplicó los recursos asignados al mismo y, posteriormente, dio continuidad a los programas de regularización así como también a la descentralización hacia los gobiernos municipales de los recursos federales previamente asignados al Pronasol (véase nota 6).

Políticas habitacionales y vivienda propia: del Estado promotor a la promoción del mercado de vivienda de interés social y popular

Hemos revisado hasta el momento las grandes líneas e instrumentos de la política habitacional desarrollados desde los años 1970 y la reorientación de los mismos durante los años 1990. En este apartado presentaré un conjunto de datos generales que permiten observar el papel desempeñado por la política habitacional en la producción de vivienda, en el acceso a la propiedad de la misma y en la evolución de las condiciones habitacionales existentes en el país. Voy a procurar destacar los cambios que a este respecto parecen en principio estar asociados con las reformas llevadas a la práctica durante la última década.

En el cuadro 1 se presentan datos relativos a los créditos otorgados por los grandes fondos de vivienda y por el programa Vivah, de reciente creación, durante ambos periodos.

Entre 1973 –año en que comenzaron a operar los fondos solidarios–, y 1990, es decir, en un lapso de 18 años, los cuatro grandes fondos nacionales (Info-

<i>México</i> Créditos otorgados por los institutos y fondos federales de vivienda				
	1973-1990	Promedio anual	1995-2000	Promedio anual
<i>Infonavit</i>	813 449*	36 975	856 255	142 709
<i>Fovi</i>	762 602*	34 664	285 223	47 537
<i>Fonhapo</i> (1982-1990)	347 408	43 426	78 458	13 076
<i>Fovissste</i>	121 813*	6 127	134 786	22 464
<i>Vivah</i> (1998-2000)			48 884	8 147
<i>Total</i>	2 045 272	121 192	1 403 606	233 933

* Incluye solamente créditos para vivienda terminada.
Fuentes: García y Puebla, 1998:31, cuadro 5; Ortiz 1996:47, cuadro 1 y 60, cuadro 60; Infonavit, 2001:2.

Cuadro 1

navit, Fovissste, Fovi y Fonhapo) otorgaron a nivel nacional un total de 2 042 272 créditos para vivienda. Si bien las cifras no son estrictamente comparables,¹⁰ entre 1995 y 2000, es decir, durante los últimos seis años, esos mismos fondos, más el programa Vivah otorgaron 1 403 606 créditos. De este modo, durante la segunda mitad de los años 1990, cuando podemos suponer que se manifiestan ya en plenitud los efectos de las reformas introducidas a fines de los años 1980 y la primera mitad de los años 1990, se produce un aumento notable del número promedio de créditos para vivienda otorgados anualmente.

Ahora bien, esta tendencia general, tal como se desprende también de las cifras del cuadro 1, no indican una evolución homogénea del crédito otorgado por los diferentes organismos y por consiguiente de las posibilidades de acceso al mismo por parte de los diferentes sectores sociales que cada uno de ellos atiende.

En realidad es fundamentalmente el número de créditos otorgados anualmente por el Infonavit el que experimenta un crecimiento espectacular. El Fovi otorgó durante el periodo 1995-2000 un promedio anual de 47 537 créditos, que si bien es superior al promedio que registró durante el periodo 1973-1990, es inferior al que había registrado durante la década de 1980, que fue de 59 911 créditos anuales (García y Puebla, 1998:31, cuadro 5). En cuanto al crédito dirigido a los sectores de más bajos ingresos —es decir el otorgado por Fonhapo desde

<i>Infonavit</i> Créditos registrados por nivel de ingresos 1998-1999		
Ingresos en SM	Total	Porcentaje
Hasta 2	46 732	15.2
2.01-3.00	87 370	28.5
3.01-4.00	74 644	24.3
4.01 y más	95 576	31.1

Fuente: Infonavit, 2001:2.

Cuadro 2

1982 y a través del programa Vivah desde 1998—, durante el periodo 1995-2000 pasa a ocupar un papel marginal en comparación con el que había tenido entre 1982 y 1990.

Si a esto sumamos algunas evidencias disponibles respecto del perfil de ingresos de los beneficiarios del crédito de Infonavit en años recientes, la conclusión que se puede desprender es que, globalmente, las reformas de los años 1990 han implicado el crecimiento total del crédito para vivienda de interés social y de interés medio, al mismo tiempo que dicho crédito ha tendido a ser canalizado fundamentalmente hacia sectores de ingresos medios. En efecto, hasta 1992, el Infonavit tenía como norma que del total de créditos de cada promoción, 50% debía ser otorgado a trabajadores que ganaran entre 0.5 y 1.25 salarios mínimos; 35%, a trabajadores con entre 1.26 y 2 salarios mínimos y 15% a trabajadores con más de 2 salarios mínimos. (García y Puebla, 1998:130). Esta regla de distribución implicaba que 85% de los créditos debían ser otorgados a trabajadores con ingresos no superiores a dos salarios mínimos y, aunque se desconoce en qué grado fue efectivamente aplicada, existen evidencias de que la mayoría de los beneficiarios del crédito fueron hasta los años 1980 trabajadores cuyos ingresos no superaban los dos salarios mínimos.¹¹ Por su parte, datos proporcionados por el Instituto para los años 1998 y 1999 muestran que la proporción se invirtió; hoy, la mayoría de los beneficiarios son trabajadores con ingresos de más de 3 salarios mínimos y una reducida minoría de 15.2% de trabajadores alcanzan ingresos de hasta 2 veces el salario mínimo (cuadro 2). Así, teniendo en cuenta que desde siempre los beneficiarios del crédito otorgado por Fovi han sido fundamentalmente los sectores de ingresos medios, resulta que durante los últimos

años no menos de las dos terceras partes del crédito canalizado a través de mecanismos públicos ha estado dirigido a estos sectores.

Teniendo en cuenta además que, en la actualidad, empresas que ofrecen distintas alternativas –entre las cuales pueden optar los acreditados de Infonavit, Fovi y Fovissste– llevan a cabo el desarrollo, así como la promoción, de aquellas viviendas cuya adquisición y en parte producción son financiadas por los organismos públicos de vivienda, los datos reseñados indican tres cosas:

- ⇒ 1) Que efectivamente las reformas introducidas en el Infonavit han permitido expandir de modo muy significativo el crédito para vivienda destinado a los trabajadores formales del sector privado.
- ⇒ 2) Que este crédito opera actualmente como motor fundamental de un mercado, aparentemente en expansión, de vivienda de interés social y de tipo medio, cuya demanda es sostenida por los créditos individuales otorgados por el Infonavit y el Fovi y, en mucha menor medida, por el Fovissste.
- ⇒ 3) Que estos mecanismos están atendiendo fundamentalmente las necesidades habitacionales correspondientes a sectores medios.

Ahora bien, en términos de la definición de políticas habitacionales que aquí he planteado, la contrapartida de lo anterior ha sido, por una parte, lo que podríamos denominar como desregulación del mercado de suelo para vivienda popular con la ya mencionada masificación de los programas de regularización de la propiedad del suelo y, por otra, la presencia sostenida y creciente de la inversión pública en la consolidación de los asentamientos populares.

En cuanto a la masificación de los procedimientos de regularización de la propiedad del suelo, al menos en lo que respecta a las tierras de propiedad ejidal, las evidencias disponibles resultan contundentes. Es realmente durante la década de 1990 cuando los programas de regularización se aplicaron en una escala masiva (véase cuadro 3); se logró con ellos, durante el periodo 1989-1994, el mejoramiento también a escala masiva de los asentamientos populares con recursos proporcionados a través del Programa Nacional de Solidaridad¹² y, durante los últimos años, como ya se ha señalado, a través de la descentralización hacia a los gobiernos municipales de ingresos federales destinados a ese mismo objetivo.

Durante los últimos treinta años es la inversión pública federal y estatal así como, de modo creciente

<i>Lotes regularizados por la Corett a nivel nacional</i>	
<i>Periodo</i>	<i>Lotes regularizados</i>
1974-1988	288 130
1989-1994	1 216 746
1995-2000	686 415
<i>Total</i>	<i>2 191 291</i>

Fuente: Corett, 2001.

Cuadro 3

desde mediados de los 1980, la municipal en las ciudades medias y grandes, el factor que explica el mejoramiento sostenido del acceso a los servicios públicos domiciliarios. Los datos recopilados en el cuadro 4 muestran cómo entre 1970 y 2000 las características de la vivienda han venido mejorando en forma sostenida; muestran también que ese mejoramiento ha sido significativamente mayor en lo que respecta al acceso a los servicios básicos, el cual depende estrechamente de la inversión pública y además, que dicho acceso se aceleró considerablemente

En suma, como venimos afirmando, a la entrada del nuevo milenio, México es una nación compuesta por

<i>México</i> <i>Porcentajes de viviendas particulares propias, con techos, muros de materiales duraderos y con servicios básicos</i>				
	<i>Años</i>			
	<i>1970 (%)</i>	<i>1980 (%)</i>	<i>1990 (%)</i>	<i>2000 (%)</i>
<i>Propias</i>	66.0	70.4	77.9	78.3
<i>Techo de teja, concreto o tabique</i>	55.5	58.8	61.3	69.2
<i>Muros de tabique, block o piedra</i>	44.1	56.1	68.9	78.9
<i>Agua corriente en la vivienda, lote o edificio</i>	48.9	65.6	76.4	95.0
<i>Drenaje</i>	41.1	51.0	63.6	81.3
<i>Electricidad</i>	58.3	74.8	87.5	97.9

Fuentes: Periodos de 1970, 1980 y 1990, Schteingart y Solís, 1994; para 2000, *XII Censo general de población y vivienda*.

Cuadro 4

unidades domésticas que de forma absolutamente predominante son propietarias de las viviendas que habitan—78.3% de las viviendas habitadas en el año 2000 fueron registradas censalmente como viviendas propias—; además esas viviendas han mejorado ampliamente sus condiciones durante los últimos treinta años. Se trata de un hecho que sin duda está vinculado a las políticas habitacionales desarrolladas durante ese mismo periodo. Políticas que, tanto en los años 1960 y 1980, como en los 1990, han promovido la consolidación de la vivienda propia como modelo habitacional totalmente dominante, con dos variantes fundamentales. La primera, minoritaria pero con un papel muy significativo (entre 15% y 20% de esas más de 21 000 000 de viviendas existentes en el año 2000), consiste en la vivienda de interés social y media, financiada, subsidiada en diversos grados mediante mecanismos públicos y organizada en buena medida en conjuntos habitacionales. La segunda, absolutamente mayoritaria, consiste en la vivienda unifamiliar auto construida y auto financiada, en un lote propio adquirido formal o informalmente, apoyada indirectamente a través de la inversión pública en infraestructura urbana y servicios públicos.

Los cambios fundamentales ocurridos en los años 1990 han tenido cuatro repercusiones fundamentales: 1) la sustitución del Estado—de los mecanismos y agentes corporativos a él asociados— en la promoción, planeación y adjudicación de la vivienda de interés social, por agentes privados, en particular grandes empresas desarrolladoras; 2) la conformación de un mercado de la vivienda de interés social y medio, en el cual los organismos públicos de vivienda suministran el crédito a los compradores; donde la empresa privada desarrolla, promueve y produce la vivienda, financiando en parte sus operaciones mediante el crédito otorgado a los primeros; 3) la mercantilización de la vivienda de interés social y la reducción de los subsidios, en particular en lo que respecta a la vivienda financiada por el Infonavit, que se ha traducido simultáneamente en un crecimiento significativo del financiamiento y en un cambio en los niveles de ingreso de la población atendida que favorece a los sectores de ingresos medios; 4) la liberalización creciente del mercado de suelo para vivienda popular, así como la reducción a un papel marginal de los mecanismos públicos de financiamiento y planeación del desarrollo de esta vivienda, bajo la forma del ahorro y préstamo para la vivienda progresiva y el mejoramiento de vivienda.

En definitiva, el cambio de orientación en las políticas habitacionales por una parte se ha apoyado sobre todo en la reforma de las reglas de operación de dispositivos preexistentes, fuertemente institucionalizados, como el Infonavit, el Fovi; por otra, se articula en torno a los grandes lineamientos que han venido siendo promovidos a escala internacional por organismos como el Banco Mundial y su filial regional, el Banco Interamericano de Desarrollo, a saber:

- ⇒ 1) Otorgar al mercado y a la empresa privada un papel central en la atención de la problemática habitacional.
- ⇒ 2) Facilitar el desarrollo del mercado del suelo a través de la reducción de los costos de transacción, el desarrollo y simplificación de los sistemas de registro y la formalización de los derechos de propiedad.
- ⇒ 3) Promover mecanismos de ahorro para la vivienda, reducir los subsidios de aplicación generalizada a través de las tasas de interés y otorgar subsidios a la demanda focalizados en la población de más bajos ingresos.
- ⇒ 4) Descentralizar los procesos de financiamiento, promoción y producción habitacional, activando la movilización de las iniciativas y los recursos locales.

Como hemos visto, la primera de estas orientaciones ha tenido una traducción cabal a través de las formas de operación de los grandes fondos destinados al financiamiento de vivienda. La segunda se ha expresado sobre todo en la aplicación masiva de programas de regularización de la propiedad del suelo y el Programa de Certificación de Derechos Ejidales (Procede) y, en menor medida, en la reducción de los impuestos al traslado de dominio. La tercera ha sido aplicada con fuerza en lo que respecta a los subsidios de aplicación generalizada; también a través de las reglas de operación de los fondos de vivienda, pero con resultados muy limitados en lo que respecta al desarrollo de los mecanismos de ahorro para la vivienda y a una escala mínima en lo que respecta al otorgamiento de subsidios a la demanda; estos últimos a diferencia de los cambios en las formas de operación de los fondos para el financiamiento de vivienda, requieren de la aplicación de recursos fiscales. Además, la descentralización ha estado ausente en las fuentes de financiamiento que continúan concentradas en fondos de carácter federal, y en la regularización de la propiedad del suelo ejidal y comunal, los cuales continúan bajo jurisdicción federal; sin embargo, se ha expresado en los

últimos años en la descentralización hacia los municipios de recursos destinados al mejoramiento de los asentamientos populares urbanos y comunidades rurales así como en el hecho de que, el magramente financiado programa Vivah exige que los gobiernos estatales provean el suelo urbanizado (con cargo a los beneficiarios) para los proyectos de vivienda progresiva realizados por empresas privadas con el apoyo de los subsidios directos que este programa otorga a familias con ingresos no superiores a los dos salarios mínimos.

Las políticas habitacionales, la integración social y urbana

Aún si contáramos con las evidencias necesarias, sería imposible desarrollar aquí una evaluación prolija de los resultados en el plano de la integración social y urbana inducidos por las políticas habitacionales; por ello me limitaré a abordar algunos aspectos que considero centrales.

En lo que respecta a la vivienda de interés social, ésta se ha convertido –sobre todo cuando depende del Infonavit– en un modelo habitacional del tipo “gran conjunto”. En la Ciudad de México, de las 228 806 viviendas terminadas, financiadas por este instituto entre 1973 y 1992, 177 260, es decir el 77.4%, corresponden a conjuntos de más de 1 000 viviendas; de ellas, 112 858, es decir casi la mitad del total, a conjuntos de 3 000 ó más viviendas (García y Puebla, 1998:78, cuadro 12).

De todas formas, el papel central que comenzaron a desempeñar las grandes empresas desarrolladoras durante los años 1990 no parece haber implicado el debilitamiento de los grandes conjuntos como modelo dominante. Por ejemplo, hacia fines de 1999, en el municipio conurbado de Ixtapaluca, situado al oriente del Distrito Federal, grandes empresas como Geo y Ara levantaban, en seis grandes conjuntos, casi 50 000 viviendas. El más grande de ellos, San Buenaventura, contará al ser concluido con más de 20 000 viviendas distribuidas en cuatro secciones. Son, en este caso, desarrollos amparados en la figura del “conjunto urbano” vigente en el Estado de México y no estrictamente unidades habitacionales, lo cual indicaría que se trata de desarrollos destinados a albergar diversas funciones urbanas. Sin embargo, un estudio exploratorio que realizamos a fines de 1999 nos permitió

comprobar que, en lo fundamental, son en realidad grandes, incluso enormes, conjuntos de vivienda homogénea y desarrollada en dos o tres niveles; aunque cuentan con equipamientos –como mercados, escuelas, áreas verdes y, en el caso de los más grandes, con centros comerciales–, ni están articulados en un tejido urbano preexistente, ni difieren significativamente, salvo por el hecho de que en ellos se reduce considerablemente el papel de la propiedad en condominio de las grandes unidades habitacionales construidas en décadas anteriores.

Los factores que explican el persistente predominio del modelo “gran conjunto” tienen que ver con la reducción hasta un mínimo posible los costos de producción con mecanismos como uso de suelo barato –y por consiguiente localizado en la gran periferia– con base en unos pocos prototipos de vivienda producida en serie, con tecnología de avanzada y a bajo costo. En este sentido, la lógica de actuación de los promotores públicos y corporativos durante los años 1970 y 1980, así como la de los privados durante los 1990, no difieren significativamente. Si bien en el Distrito Federal desde hace años los desarrollos de interés social muestran escalas mucho más reducidas, ello se debe a la inexistencia de grandes superficies urbanizables. A esto hay que agregar que, desde los años 1980, los cambios en los programas de vivienda estuvieron orientados a disminuir la brecha creciente entre los costos de producción de la vivienda y el poder adquisitivo de los beneficiarios de los programas: el Infonavit llegó a reducir 20% el tamaño de las viviendas que construía (Duhau, 1993:228-229); en la actualidad, gran parte de la vivienda de interés social no supera los 50 metros cuadrados.

Es ampliamente conocido que los grandes conjuntos habitacionales no han resultado una buena solución, ni en México ni en ninguna parte. En primer lugar, se integran con dificultades al tejido urbano, además de que su diseño concebido para concentrar la función habitacional impide los cambios que experimenta espontáneamente el tejido urbano cuando no está sujeto a una rígida zonificación. En segundo lugar, el uso y apropiación de los espacios y bienes colectivos se convierten en un problema que casi nunca puede ser resuelto adecuadamente. En el caso de México, por tratarse además de un tipo de vivienda que ha estado sujeta a la lógica de la propiedad en condominio, generalmente dentro de un estatuto formal confuso para los habitantes, todo lo anterior se complica aún más (Véanse Duhau, *et al.*, 1998; Villavicencio, *et al.*, capítulos III-IV). En

general, no parece arriesgado afirmar que la propiedad en condominio se ajusta con dificultades a la vivienda popular. Aunque está claro que este ajuste es más factible en una escala pequeña.

A pesar de ello, a diferencia de lo que se puede observar en países como Francia o, caso aún más extremo, en Estados Unidos, el conjunto de vivienda de interés social no ha sido en México objeto de estigmatización ni ha dado lugar a la formación de guetos; los grados de satisfacción con la vivienda manifestados por sus habitantes son relativamente altos.¹³ Sin embargo, esta situación parece estar cambiando. Así, en el Distrito Federal, la Procuraduría Social –pese a ser un órgano que fue creado en 1989 como un ombudsman administrativo destinado a defender a los ciudadanos ante actos u omisiones del Gobierno de la Ciudad– ha venido concentrando sus esfuerzos en atender la problemática de la vivienda en condominio y en particular la de los conjuntos habitacionales. Por otra parte, en fechas recientes, estos conjuntos han comenzado a atraer la atención de la prensa y de programas de radio con una amplia audiencia, como es el caso de Monitor, los cuáles han comenzado a exhibirlos como una suerte de catástrofe urbana. Aunque es bastante probable que la atención de los medios no aporte gran cosa a resolver la problemática de estos conjuntos, bien puede ocurrir, como sucede a menudo, que ese tipo de noticias contribuyan a la difusión de estereotipos negativos.¹⁴

Sin embargo, si como parece ser el caso –y más allá de las imágenes que han comenzado a difundir los medios de comunicación– efectivamente ciertos conjuntos habitacionales pueden haber evolucionado de modo problemático, es necesario preguntarse en qué medida esa evolución depende de factores atribuibles a sus características en cuanto espacio habitacional o, más bien, dependería de cambios generales en las condiciones para la integración social de la población que allí habita. En este sentido no parece arriesgado afirmar que esas condiciones se han venido deteriorando de modo persistente debido a un conjunto de factores concurrentes: reducción de los niveles reales de ingreso de los habitantes; informalización del mercado de trabajo; dificultades crecientes para la integración de los jóvenes, sea a través de la educación formal, sea la construcción de una carrera laboral que ofrezca perspectivas de mejora y movilidad en el mediano y largo plazos, entre otros. Es decir, se trataría de un hábitat que, además de experimentar problemas de gestión y de convivencia atribuibles a sus caracte-

rísticas intrínsecas, tiende a concentrar hoy una población en dificultades.¹⁵

Pero hay una dimensión más que debe ser subrayada, y que se relaciona con las ventajas y desventajas del modelo de hábitat resultante de la otra gran línea de política habitacional; me refiero a los asentamientos irregulares y a la vivienda auto construida. En relación con esta última, la vivienda de interés social –dada su incapacidad para crecer o para ser físicamente adaptada salvo marginalmente– reduce los diversos usos posibles y satisfactorios de la vivienda popular al uso habitacional por hogares nucleares.

Es preciso tener en cuenta que, en contextos como el mexicano, la vivienda popular funciona menos como “propiedad” en el sentido abstracto del término que reivindicán por ejemplo propagandistas neoliberales como Hernando de Soto y su Instituto Libertad y Democracia (véase de Soto, 1986 y 2001). Es decir, raramente es objeto de operaciones de compra-venta y prácticamente jamás es utilizada como respaldo formal para la obtención de crédito. En cambio, cuando ha sido erigida en un lote individual, funciona como recurso patrimonial útil y flexible a diferentes fines: vivienda con crecimiento y adaptación a cambios según va cambiando la situación del núcleo doméstico; alojamiento adicional con la construcción –en el espacio disponible en el terreno o en planta alta– ya sea destinada a parientes próximos (matrimonio de los hijos...), ya sea a la obtención de una renta; local para un taller o para un comercio (taller de reparación, tienda de abarrotes, salón de belleza...).

Y esto nos remite al papel desempeñado en los procesos de integración social y urbana por el modelo de política habitacional, es decir, urbanización irregular, su gestión política, regularización de la propiedad y consolidación de los barrios populares.

Si observamos los resultados de este modelo en una perspectiva de largo plazo, con todas sus contradicciones, e incluso perversiones, resulta de todos modos indudable que, en conjunto, ha venido funcionando como un mecanismo de integración bastante útil en sentido social y, aunque con diversas limitaciones, también en sentido urbano. Desde una perspectiva social, se muestra como una alternativa muy superior a la vivienda rentada en áreas urbanas en decadencia, las cuales tienden a funcionar como aglomeraciones de pobreza; por varias razones: en el mediano y largo plazo, los asentamientos populares tienden a albergar a una pobla-

ción mucho más heterogénea de lo que habitualmente se supone; en ellos, por las razones ya apuntadas, la vivienda propia constituye un componente central ya que es un recurso muy importante.

Pero ésta es sólo una cara de la moneda. La otra es que, en buena parte de los casos, el mercado irregular del suelo produce un tejido urbano con serios problemas de conectividad interna y externa, vialidades inadecuadas y muchas veces verdaderamente tortuosas, escasez de áreas adecuadas para la localización de los equipamientos y en general para el desarrollo de las funciones urbanas no habitacionales. Peor aún, con frecuencia, implica la urbanización de áreas irremediamente inadecuadas, inundables, sujetas a riesgos diversos, con grandes pendientes...

Indudablemente, son aplicables a los barrios populares las mismas consideraciones que a los conjuntos de vivienda de interés social: el acceso a la vivienda propia constituye sin duda un mecanismo de integración; se trata sin embargo de un mecanismo que opera actualmente en un contexto económico-social que ha venido cambiando en sentido negativo en lo que se refiere a las condiciones generales de vida, las expectativas de futuro y la movilidad social de los sectores populares urbanos. *

Notas

- 1 Para una presentación sistemática de la evolución y características de las políticas y organismos habitacionales públicos hasta 1987, véase Schteingart, 1989, capítulo III.
- 2 Aunque prácticamente no haré referencia en este trabajo a los organismos de vivienda de orden estatal –por razones de espacio y a fin de simplificar la exposición– es importante señalar que en algunas entidades éstos han desempeñado un papel significativo y, por consiguiente, los datos aquí manejados respecto del crédito para vivienda no son exhaustivos. En el Distrito Federal, por ejemplo, la Dirección General de la Habitación Popular financió alrededor de 36 000 viviendas entre 1970 y 1976 (Coulomb, 1991:37) y el Fividesu otorgó, en los años 1980 y 1990, un número significativo, pero difícil de cuantificar, de créditos para vivienda (véase Villavicencio *et al.*, 2000:53-72); en el Estado de México el Instituto Auris promovió programas de vivienda progresiva durante los años 1970 y 1980; y en Nuevo León, el Fomerrey destacó en los años 1970.
- 3 “Una estimación hecha por el propio organismo (Infonavit, 1987), indicó que el total acumulado de créditos ejercidos hasta 1986 había satisfecho cerca de 17% de la demanda real. Otro cálculo más reciente (Puebla, 1992) encontró que, para 1990, la población demandante (entre los derecho habientes del Infonavit) era de 4 6660 893, y que el Infonavit, en un lapso de 18 años, había atendido aproximadamente 19.2% de su demanda real, lo cual representa un promedio de 1.1% anual.” (García y Puebla, 1998:35-36).
- 4 Para el caso de la zona metropolitana de la Ciudad de México, véase un análisis detallado del papel desempeñado por estas dos orientaciones, en Duhau, 1998, capítulo IV.
- 5 Para una presentación argumentada de esta cuestión, véase Duhau, 1999:84 y siguientes.
- 6 A partir de 1996, los recursos destinados por el gobierno federal, a través de los ramos 26 y 33, al desarrollo regional y local, comenzaron a ser descentralizados hacia los gobiernos municipales; primero, a través del Fondo de Inversión Social y actualmente del Fondo de Desarrollo Social Municipal, con la condición de que los mismos sean invertidos en urbanización y equipamiento y servicios públicos en comunidades pobres. Véase Scott, 2000.
- 7 Para una presentación detallada de estas reformas, véase Puebla, 1999; para el caso específico de Infonavit, García y Puebla, 1998:44-68.
- 8 Durante el periodo en que el gobierno federal impulsó más decididamente las actividades del Fonhapo (1983-1998), este organismo financió un promedio anual de 48 847 operaciones sobre alojamiento (Ortiz, 1996:47, cuadro 1); durante el periodo 1995-2000, este promedio se redujo a 13 076 y a poco más de 6 000 durante el trienio 1998-2000 (Infonavit, 2001:5).
- 9 La reforma de la ley agraria implicó, entre otras cosas, la definición de mecanismos para la transformación en propiedad privada de las parcelas en propiedad ejidal y comunal; no se cuenta hasta ahora con una evaluación general de su impacto en la oferta de suelo en propiedad ejidal y comunal para usos urbanos.
- 10 Las cifras correspondientes al periodo 1973-1990 incluyen, en los casos del Infonavit y el Fovissste, sólo los créditos para vivienda terminada; las de 1995-2000 en cambio abarcan para esos mismos organismos otras líneas de crédito que no se traducen en nuevas viviendas, como liquidación de pasivos, mejoramiento de vivienda y adquisición de vivienda a un propietario anterior. Sin embargo, se trata de líneas de crédito que representaron durante el periodo 1973-1992 una proporción poco significativa de los créditos otorgados por estas dos instituciones.
- 11 Si bien no contamos con estadísticas provenientes de la institución en cuanto a la distribución efectivamente verificada, una encuesta –realizada a mediados de los años 1990 en siete conjuntos habitacionales financiados por el Infonavit, levantados durante el periodo 1973-1992– nos indica la distribución resultante según los ingresos de los jefes de familia: hasta un salario mínimo, 22.5%; más de 1 y hasta 2, 35.9%; más de 2 y hasta 3, 0.8%; más de 3 y hasta 5, 22.9% y más de 5, 16.9% (Schteingart y Camas, 1997:129, cuadro 23).
- 12 Durante los primeros años de la década de 1990 se realizaron diversas evaluaciones del Pronasol y se desarrolló un amplio debate en torno a sus orientaciones, formas de operación y efectos; véase Duhau, 1993.
- 13 De la encuesta ya mencionada realizada en siete conjuntos del Infonavit a mediados de la década pasada, en el conjunto habitacional con la situación más problemática, 77.7% de los habitantes interrogados contestó afirmativamente a la pregunta “¿Le gusta su conjunto?”; 95.8% contestó igual a la pregunta “¿Le gusta su vivienda?”; Schteingart y Camas, 1998:163, cuadro 49.
- 14 Véase a este respecto, para el caso de los conjuntos habitacionales en Francia, Champagne, 1993.
- 15 Sobre los grandes conjuntos de vivienda social en Francia, se ha observado que, más allá de los problemas que les son atri-

buibles en cuanto a forma urbana y espacio habitacional, el proceso de progresiva concentración de una población que experimenta diferentes formas de exclusión ha sido el que los ha convertido en espacios estigmatizados y problemáticos. Véase al respecto Bourdieu, 1993.

Bibliografía

- Azueta Antonio 1989 - *La Ciudad, la propiedad privada y el derecho*. El Colegio de México, México.
- Bourdieu Pierre 1993 - *L'ordre des choses*. En P. Bourdieu et al. *La misère du monde*. Seuil, París.
- Champagne Patrick 1993 - *La vision médiatique*. En P. Bourdieu et al. *La misère du monde*. Seuil, París.
- Coulomb René, coord., 1991 - *¿Todos propietarios? Vivienda de alquiler y sectores populares en la Ciudad de México*. Cenvi A.C., México.
- Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) 2001 - Avances, www.corett.gob.mx, 08-VII-01.
- De Soto Armando 1986 - *El otro sendero*. Diana, México.
- 2001 - *Los misterios del capital*. Diana, México.
- Duhau Emilio 1993 - La política social y el programa nacional de solidaridad. En Coulomb y Duhau (coords.). *Dinámica urbana y procesos sociopolíticos*. OCIM, UAM-A y Cenvi A.C., México.
- 1998 - *Habitat popular y política urbana*. Miguel Ángel Porrúa y UAM-A, México.
- 1999a - La regularizzazione dell'habitat popolare in Mexico. *Storia Urbana* 88-89.
- 1999b - Clientelismo, corporativismo y democracia local. *Ciudades* 41, enero-marzo.
- Duhau E., N. Mogrovejo y C. Salazar 1998 - Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos habitacionales del Infonavit. En M. Schteingart y B. Graizbord (coords.). *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del Infonavit*. El Colegio de México, México.
- Duhau E. y M. Schteingart 1999 - Nuevas orientaciones en las políticas sociales para los pobres en México y Colombia. En M. Schteingart (coord.). *Políticas sociales para los pobres en América Latina*. Miguel Ángel Porrúa y Guri, México.
- García B. y C. Puebla 1998 - El Infonavit en el contexto de las políticas habitacionales. En M. Schteingart y B. Graizbord (coords.). *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del Infonavit*. El Colegio de México, México.
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (Inegi) 2001 - *XII Censo general de población y vivienda*. www.inegi.gob.mx.
- Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) 2001 - www.infonavit.gob.mx/data/avances/informes.
- Ortiz Flores Enrique 1996 - *Fonhapo. Gestión y desarrollo de un fondo público en apoyo de la producción social de vivienda*. Habitat International Coalition, México.
- Puebla Claudia 1999 - Del Estado interventor al Estado facilitador. *Ciudades* 44.
- Schteingart, Martha 1989 - *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. El Colegio de México, México.
- Schteingart M. y M. Solís 1994 - *Vivienda y familia en México: un enfoque socio-espacial*. Inegi, El Colegio de México, IIS-UNAM, México.
- Schteingart M. y J. Camas 1998 - Selección y análisis de seis conjuntos habitacionales en la zona metropolitana de la Ciudad de México. En M. Schteingart y B. Graizbord (coords.). *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del Infonavit*. El Colegio de México, México.
- Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) 2001 - www.sedesol.gob.mx/desuryvi/vivienda/vivah/resulta/htm, 10-VII-01.
- Villavicencia Judith, 1999 - Aciertos y errores de una política habitacional. *Ciudades* 44.

TRACE 39

TOMAR LA CALLE



CEMCA

(coord. Loïc Abrassart)

Olivier Fillieule

Voter avec les pieds. La transformation des usages politiques de la rue

María del Carmen Vázquez M.

La Jura de Obediencia al emperador o el fin de la fiesta *iturbidista*. Sus episodios en la Ciudad de México, en enero de 1823

Luis Fernando Granados

Barrios *versus* traza. Indicios sobre la estructura de la violencia social en la Ciudad de México, en la primera mitad del siglo XIX

Elisa Cárdenas Ayala

Manifestaciones de fines del porfiriato en Guadalajara

Loïc Abrassart

La politique par la rue. Manifestations et propagande politique à Mexico durant la campagne présidentielle de 1909-1910

Sergio Tamayo

Manifestaciones contra el olvido. Contexto, conflicto y símbolo del 2 de octubre de 1998 en la Ciudad de México

Aline Hémond

Tomar la carretera y vivir en la calle. Representaciones y usos de las marchas indígenas