

CUARTA SECCIÓN
POLÍTICAS DE VIVIENDA

DEL DERECHO A LA VIVIENDA AL DERECHO A LA CIUDAD

RENÉ COULOMB*

El derecho a una “vivienda digna y decorosa” fue incorporado el 3 de febrero de 1983 en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, aunque no está del todo claro si se reconoce un derecho, o si se establece más bien como un objetivo para las políticas habitacionales. En efecto, el precepto constitucional establece que: “Toda familia tiene *derecho* a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal *objetivo*”.¹

Con ello, el constitucionalista reconoció tanto la adhesión del Estado mexicano a la Declaración Universal de los Derechos Humanos,² así como el compromiso adquirido dos años antes, al firmar el 23 de marzo de 1981 el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). Dicho Pacto establece en su artículo 11 que “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”.

EL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA

Como los demás “derechos económicos, sociales y culturales” (DESC), el derecho a la vivienda se define entonces como un derecho “social” en cuanto que “responde al llamado de justicia social, también llamada distributiva” (Corcuera, 2006:51). Es un derecho colectivo en cuanto que si bien obliga

* Área de Sociología Urbana de la UAM-Azcapotzalco.

¹ Las cursivas son nuestras.

² La *Declaración*, proclamada el 10 de diciembre de 1948, establece en su artículo 25-1 a la vivienda como un elemento constitutivo del “derecho a un nivel de vida adecuado”.

al Estado a garantizarlo y a contribuir a su realización con recursos, es tarea de la colectividad avanzar hacia la universalidad del cumplimiento de este derecho.

Está claro que “no basta la simple existencia de un derecho social para que este se respete o materialice” (Ruiz Moreno, 2006:85). Y es probable que sea en parte por ello que el derecho a la vivienda adecuada se suele percibir como un derecho vago (¿en qué consiste una vivienda “digna y decorosa?”), o por lo contrario, a la hora de precisar los elementos que lo componen, como un derecho demasiado complejo, si no es que con excesivas implicaciones. Lo anterior ha contribuido a que el derecho a la vivienda sea percibido como un simple “principio programático”, dentro de una concepción minimalista de los DESC, según la cual, si bien su cumplimiento exige una intervención estatal, ésta será función de las posibilidades reales de la economía en general, y de la inversión pública en particular.

Sin embargo, en el ámbito del derecho internacional, el derecho a la vivienda obliga al Estado mexicano, en su calidad de país adherente al PIDESC, a presentar cada cinco años un informe ante el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, teniendo como base el documento Observación General número 4 (OG4), que se refiere al primer párrafo del artículo 11 del PIDESC, en donde se define las principales dimensiones del derecho a una vivienda adecuada:³

- a) Seguridad jurídica de la tenencia (no es sinónimo de propiedad); no desalojos.
- b) Disponibilidad de servicios, facilidades e infraestructura.
- c) Gastos soportables (que no comprometan la satisfacción de otras necesidades).
- d) Habitabilidad (espacio adecuado, protección de las inclemencias del tiempo, seguridad física de los ocupantes, libre de vectores de enfermedad, etcétera).
- e) Asequibilidad, es decir accesible a todos (carácter universal del derecho) y no sólo a los que tienen los recursos económicos-financieros suficientes (la demanda “solvente”); prioridad a los grupos más desfavorecidos.
- f) Lugar adecuado (acceso a las cuencas locales de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales).

³ Para una explicación más exhaustiva de cada una de estas dimensiones, y la presentación de indicadores para su evaluación, incluyendo la perspectiva de género, véase: Khotari, 2007: anexos 2 y 2, pp. 30-38.

- g) Adecuación cultural (respecto de la diversidad cultural de pueblos y regiones).

Al precisar los alcances de la obligación estatal con respecto al derecho a la vivienda, el relator especial de la Subcomisión de Derechos Humanos de las Naciones Unidas tuvo a bien precisar en su informe de 1995, que no se trata de que el Estado tenga la obligación de construir viviendas para toda la población, y menos de proporcionarla gratuitamente (Sachar, 1995: 4). Pero al mismo tiempo, enunció un conjunto de obligaciones del Estado, entre las cuales se pueden resaltar:

- a) No promover y evitar los desalojos.
- b) Dar prioridad a los grupos más vulnerables.
- c) Reconocer a nivel político y normativo los elementos constitutivos del derecho a la vivienda.
- d) Tratar “por todos los medios” de garantizar que todos tengan acceso a “recursos de vivienda adecuados para la salud, el bienestar y la seguridad, de conformidad con otros derechos humanos” (Sachar, 1995:5).

Es de reconocer el mérito del legislador en México al proponerse avanzar en la definición jurídica del derecho a la vivienda con la nueva Ley de Vivienda aprobada en 2016, en gran parte gracias a un arduo trabajo llevado a cabo por ONG mexicanas integrantes de la Coalición Internacional del Hábitat, algunos universitarios y miembros de organizaciones sociales promotoras de vivienda (“desarrolladores sociales”). La ley actualizó de forma importante la ley anterior de 1983 y adoptó varios de los planteamientos contenidos en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Es así como el artículo 3º de la ley establece los principios de equidad, inclusión social y universalidad para que “toda persona [...] pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda”, lo que implica necesariamente, como lo señala el relator para Vivienda de la ONU, dar preferencia a la población que se encuentra en situación de pobreza y vulnerabilidad (Khotari, 2003a: 17). Tal es el caso de los subsidios que, según el artículo 61 de la misma ley “se destinarán exclusivamente a los hogares en situación de pobreza”. Es importante anotar que el principio de equidad no sólo se aplica a los hogares, sino también a las distintas regiones, entidades federativas y municipios (art. 62-IV). Como lo veremos más adelante, la realidad de la política habitacional se encuentra todavía bastante alejada de estos principios.

De hecho, y en cuanto a la obligación del Estado de garantizar el derecho a la vivienda en una perspectiva de universalidad, se presenta la doble interrogante de saber: *a)* primero, si existen los mecanismos jurídicos necesarios para volverlo exigible y reclamable al Estado (Ruiz Moreno, 2006:87), y *b)* en segundo lugar, si la política habitacional incorpora realmente los objetivos, las estrategias, las prioridades, los programas y las inversiones necesarias para que el acceso a la vivienda adecuada tenga realmente la dimensión de universalidad que debe de tener en su carácter de derecho social, e incluso humano. Las páginas siguientes proponen elementos de respuesta a la segunda interrogante.

VIVIENDA “ADECUADA”, “REZAGO” Y NECESIDADES HABITACIONALES

A pesar del discurso legislativo, en los hechos la política habitacional del Estado mexicano no se refiere a la vivienda como un derecho, sino que se estructura a partir del concepto de “rezago habitacional” definido como “el número de viviendas que por sus características de ocupación (hacinamiento) y componentes materiales en la edificación (deterioro) no satisfacen un mínimo de bienestar de sus ocupantes”.⁴ Sin embargo, la cuantificación del “rezago”, concepto que sustituyó al anterior de “déficit”, presenta dificultades a la hora de precisar tanto la pertinencia de las variables utilizables para su análisis, como los métodos estadísticos empleados para la captura estadística. Lo que finalmente está en juego es la evaluación de la política habitacional, la cual consiste en analizar el comportamiento estadístico de las variables con las cuales se mide el “rezago” habitacional.⁵

En la perspectiva de buscar caminos alternativos tanto de análisis de la problemática habitacional como de definición de políticas públicas, es probable que una estrategia consista en repensar la articulación entre “derecho a la vivienda” y política habitacional. Es en este sentido como se debe entender la propuesta del relator de Naciones Unidas para la vivienda al plantear que “interpretar los datos desde una perspectiva de los derechos humanos constituiría un primer paso hacia la progresiva realización del derecho a una vivienda adecuada” (Khotari, 2003a:4).

Las condiciones generales de la vivienda en México han mejorado significativamente a lo largo del último cuarto de siglo. La densidad domicilia-

⁴ Véase Comisión Nacional del Fomento a la Vivienda, “Rezago habitacional”, México, CONAFOVI, 2002.

⁵ Sobre la limitación de asimilar la problemática de la vivienda en términos de déficit, véase Coulomb, 2013:568 y ss.

ria bajó de forma significativa, en parte debido a la disminución del tamaño de los hogares. Paralelamente se incrementó el porcentaje de viviendas que disponen de los servicios básicos de electricidad, drenaje y agua potable (cuadro 1).

CUADRO 1
EVOLUCIÓN DE LAS CONDICIONES HABITACIONALES EN MÉXICO, 1980-2015

	1980	1990	2000	2010	2015
A] Inventario de vivienda (millones)	12.1	16.0	21,9	28.6 ⁶	31.8
Densidad domiciliaria (personas por vivienda)	5.5	5.1	4.4	3.9	3.7
Viviendas con agua entubada ¹	49.9%	49.7%	57.8%	68.3%	74.1%
Viviendas con drenaje ²	48.0%	64.8%	74.9%	87.1%	93.2%
Viviendas de un solo cuarto ³	n.d.	24.7%	10.9%	7.2%	n.d.
Viviendas con energía eléctrica	75.1%	87.5%	95.1%	97.8%	98.7%
Hacinamiento (personas / cuarto)	2.2	1.9	1.6	n.d	1.0
Vivienda no propias ⁴	32.0%	22.1%	20.8%	23.0%	31.5%
B] Rezago habitacional (millones de viviendas)⁵	4.7	4.7	4.3	5.2	9.1⁷
% del rezago con respecto al inventario (A / B)	39%	29%	20%	18.4%	28.6%

¹ Incluye solamente las viviendas que cuentan con agua *dentro de la vivienda*.

² Incluye las viviendas con fosa séptica.

³ La cocina no se contabiliza como cuarto.

⁴ Viviendas “en renta” “prestada” o en “otra situación”.

⁵ Según los distintos Programas “Sectoriales” o “Nacionales” de Vivienda (para 2010, es la estimación de la CONAVI para el año de 2008).

⁶ Las condiciones habitacionales reportadas por el INEGI para ese año conciernen un universo de solamente 28.1 (y no 28.6) millones de viviendas.

⁷ Cifra para el año 2014. Hubo un cambio en la metodología del cálculo.

FUENTE: Coulomb y Schteingart, 2006:554. Para 2010: INEGI, tabulados del Censo de Población y Vivienda.

Este mejoramiento se explica por una combinación de cuatro factores: *a)* el incremento del inventario en las áreas urbanas con una mayor accesibilidad a los servicios urbanos; *b)* el esfuerzo realizado por los propios habitantes para ir consolidando las viviendas y los servicios; *c)* la acción habitacional del Estado mexicano, y *d)* los programas de emergencia habi-

tacional (sismos, inundaciones, deslaves, etc.) que permiten (aunque no siempre) mejorar la vivienda en el ámbito rural.

Sin embargo, la calidad de la vivienda está todavía lejos de ser adecuada o, al menos, aceptable para la totalidad de la población. Es así como, el *Conteo de Población y Vivienda 2015* revela que un satisfactor tan básico para las condiciones de vida y de salubridad, como el acceso al agua potable *en la vivienda*, es un servicio del que carecen todavía 8.3 millones de vivienda más de 30 millones de personas. Sin embargo, de un total de 29'048,251 hogares, en 2015 solamente 21.2 millones recibían agua diariamente, 4.4 la recibían cada tercer día, 1.6 dos veces por semana y 1.0 millones de hogares disponían de agua una vez por semana (INEGI, 2016).

Como lo hace notar el relator Especial de las Naciones Unidas para la Vivienda: “sin el acceso al agua potable, el derecho a la vivienda adecuada pierde su significado” (Kothari, 2003b).

Así también el Censo de 2010 nos informaba que 13.6 millones de personas no disponían de un sistema adecuado de eliminación de aguas negras (drenaje o fosa séptica), que 6.2 millones viven todavía en espacios donde el piso es de tierra y más de 6.5 millones de personas viven en viviendas de un solo cuarto. Pero es en las áreas rurales (localidades menores a 2,500 habitantes) en donde las carencias habitacionales son mucho más agudas (materiales, servicios, espacios habitables).⁶

Estos y otros datos censales permiten a las autoridades del sector de la vivienda calcular el “rezago habitacional”, a pesar de que la comprensión del concepto de “vivienda adecuada” utilizada por las Naciones Unidas esté lejos de hacer unanimidad. Es así como el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 estimaba un rezago a nivel nacional de 4.3 millones de acciones en vivienda, incluyendo 2.5 millones de mejoramiento; mientras que a partir de los mismos datos censales del año 2000, un grupo de universitarios triplicaba el monto del rezago en casi 13 millones de acciones, estimando que eran necesarias más de 11 millones de acciones de mejoramiento del parque habitacional existente (Coulomb y Schteingart, 2006:67- 76).

La discrepancia fundamental estriba en que el primer cálculo tomaba en cuenta solamente las características de ocupación (“hacinamiento”) y de los materiales con los cuales están edificadas las viviendas, mientras que el segundo incorporaba además las viviendas deficitarias en cuanto a dotación de servicios urbano y a las instalaciones dentro de la vivienda. No es por demás subrayar que las diferencias en cuanto al análisis de la situación habitacional del país determinan en buena medida las distintas concepciones de lo que debe ser una política habitacional universal e incluyente.

⁶ Estas desigualdades fueron ampliamente demostradas con los datos arrojados por un análisis de la muestra censal del año 2000; véase Coulomb y Schteingart, 2006:51-84.

Por otra parte, los estudios sobre pobreza ponen en evidencia la estrecha vinculación existente entre pobreza en sus distintos niveles y las condiciones habitacionales de la población. Al comparar algunos indicadores habitacionales de los hogares pobres (línea 1 de pobreza) y no pobres, Fernando Cortés puso en evidencia muy profundas desigualdades habitacionales: a) un índice de hacinamiento de 1.5 para los hogares no pobres y de 3.3 para los pobres; b) 71.5% de hogares con agua entubada dentro de la vivienda para los primeros y sólo 16% para los segundos; solamente 4.4% de los hogares no pobres ocupan una vivienda con el piso de tierra, contra el 33.7% para los hogares pobres (Cortés *et al.*, 2003).

Adicionalmente existen sectores específicos de la población que, por los cambios en la composición de los hogares (hogares monoparentales, jefes ancianos o muy jóvenes, hogares cuyos jefes son mujeres, etc.), por su pertenencia a sectores indígenas o por tener miembros discapacitados, enfrentan mayores dificultades para mejorar las condiciones de habitabilidad de su vivienda. Asimismo existe una correlación significativa entre la calidad de la vivienda y el ciclo vital familiar. Las condiciones habitacionales mejoran a medida que aumenta la edad del jefe del hogar, como resultado de un proceso gradual de acumulación de infraestructura y consolidación de la vivienda, particularmente en los asentamientos de auto producción habitacional (Coulomb y Schteingart, 2006:76 y ss.).

En síntesis, el proceso de mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población mexicana a lo largo de los treinta y cinco últimos años se acompañó de una profunda desigualdad en el acceso de la población a los satisfactores básicos de la vivienda, entre sectores socioeconómicos, entre áreas rurales y urbanas, y al interior de las mismas ciudades. Es decir, la sumatoria a nivel nacional de las condiciones habitacionales de la población, y la sensación de un mejoramiento continuo y sustancial de las mismas, esconde muy fuertes desigualdades e importantes procesos de marginación y exclusión social en cuanto al cumplimiento del carácter universal que tiene el derecho a la vivienda adecuada en cuanto que derecho social.

“FINANCIARIZACIÓN”,⁷ SUBSIDIOS Y EXCLUSIÓN SOCIAL

Para el Programa Nacional de Vivienda 2008-2012 (PNV), la evolución favorable de la situación de la vivienda se explicaba por la estabilidad finan-

⁷ Este concepto es utilizado en la literatura económica para referirse, de muy distintas maneras, al creciente dominio de la lógica financiera sobre el conjunto de la económica.

ciera del país y la mejor coordinación de los ONAVIS, todo lo cual “se tradujo en un importante incremento en el flujo de recursos y de la productividad de las instituciones del sector, que permitió llegar a un promedio de 740 mil financiamientos anuales para la adquisición o el mejoramiento habitacional [...] y generar empleo directo para 1.4 millones de mexicanos” (CONAVI, 2008: Introducción).

Según el mismo Programa, el denominado “sector de la vivienda” del país se ha focalizado en una población con ingresos entre cuatro y diez salarios mínimos, la cual constituye un “nicho de mercado” para la promoción inmobiliaria privada, pues se trata de una demanda solvente. Pero al mismo tiempo se reconoce que la mitad de las necesidades de vivienda proviene de hogares con ingresos menores a cuatro salarios mínimos, más de un tercio, de hogares con percepciones de hasta tres, y una quinta parte, de quienes reciben dos salarios mínimos.

De este desajuste, el PNV concluía que “la atención de esta necesidad habitacional requiere de subsidios que complementen la capacidad de compra de las familias”. Por una parte, se trata de una deducción que constituye un buen reflejo de cómo el gobierno mexicano concibe a la vivienda y a la política habitacional en el México de hoy: la vivienda es una mercancía que se compra, y para la mitad de los hogares cuyos ingresos no alcanzan, se requiere de subsidios por parte del Estado.

Pero por otra parte, se trata de una aseveración que difiere bastante de la formulada en 2003 por el relator de la ONU en su visita a México, según el cual el país necesitaba de un programa nacional de vivienda más amplio y con una mayor orientación hacia los sectores más pobres de la población (Khotari, 2003a). En efecto, si al menos la mitad de los hogares se considera como excluida del mercado formal de vivienda, esto demuestra con claridad, no tanto la necesidad de subsidios, sino que el modelo actual de política de vivienda tiene importantes limitaciones para reducir el rezago habitacional de México (CIDOC, 2010:XIV).

La cuestión es que una reorientación de la política habitacional implicaría que la problemática de la vivienda se analizara desde la perspectiva de la universalidad del derecho, de la equidad y de la inclusión social, como lo establece la misma Ley de Vivienda. Pero ello no parece ser posible en el marco del modelo actual de política pública en materia de vivienda, pues su fuerte carácter excluyente la aleja de toda pretensión de universalidad, como puede ser eventualmente en el caso de la salud o de la educación.

El modelo actual de la política habitacional es excluyente porque está estructurado en torno a lo que podemos llamar el enfoque de la “financiarización”, donde es la lógica financiera que domina y condiciona los demás

componentes del proceso de producción de vivienda. Este modelo se fue gestando a finales de los ochenta y principios de los noventa, y se fue consolidando en torno a:

- 1) Una acción pública que se centra en la “desregulación”, “facilitadora” de la acción de los productores privados, priorizando los promotores inmobiliarios que actúan bajo la lógica de la ganancia y marginando el apoyo a la “Producción Social de Vivienda”, a pesar de su carácter mayoritario.
- 2) Una disminución de los recursos fiscales destinados a la vivienda y en particular a los programas e instituciones que, como el Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO), tienen como mandato el de atender las necesidades habitacionales de los sectores con ingresos inferiores a 2.5 veces el salario mínimo, preferentemente no asalariados.

Los aspectos financieros como la solvencia de los acreditados o la recuperación de los créditos hipotecarios fueron adquiriendo cada vez más relevancia en la operación de los programas “en detrimento de dos elementos inicialmente claves de la política habitacional: la atención prioritaria a la población de bajos ingresos, y la vinculación de la vivienda con el desarrollo urbano” (Coulomb y Schteingart, 2006:501).

Los esfuerzos de la política habitacional se dirigieron a incrementar los recursos destinados al financiamiento de la vivienda, sin que ello significara un incremento del financiamiento público. Esto se logró mediante un mayor apoyo financiero a los desarrolladores inmobiliarios del sector privado, vía las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLÉS) y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), el sistema bancario y la Sociedad Hipotecaria Federal, que sustituyó en 2002 al Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

El número de créditos hipotecarios anuales para vivienda completa (nueva y usada) pasó de aproximadamente 250 mil en 2000 a 640 mil en 2008 (BBVA Research, 2011:6). Este incremento en el número de créditos otorgados se logró a través de distintos mecanismos:

- a) El saneamiento de las finanzas de los fondos “solidarios” de vivienda, en particular del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), “por medio de la adopción de prácticas del sector privado” (Pardo, 2006:104); lo que significa una gestión más

- estricta de la cartera vencida y la liquidación de “activos improductivos”, como las reservas territoriales (*id.*:273).
- b) La llegada de las ONAVIS sobre el mercado bursátil de los financiamientos, en parte posibilitada por la estrategia de “saneamiento” de la cartera hipotecaria y la reducción correspondiente del riesgo crediticio. Según el Programa Nacional de Vivienda vigente, el 4.4% de la inversión de los ONAVIS entre 2003 y 2006 provino de 31 acciones de bursatilización y se esperaba que este porcentaje se elevara a 6.2% en el 2007.
 - c) Se subsidió el acceso a los créditos hipotecarios para los hogares de menores ingresos con la creación en enero de 2007 del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidios Federal para Vivienda “Ésta es tu Casa”. Se afirma que con este programa, mientras en el año 2006 el 12.4% de los préstamos otorgados por el INFONAVIT fueron ejercidos por trabajadores con ingreso menor a dos salarios mínimos, “el Gobierno Federal ha contribuido para que en 2008 el 18.9% de los préstamos concedidos por el instituto sea aprovechado por trabajadores que ganan hasta dos salarios mínimos (Presidencia de la República, 2009:283).
 - d) Con el mismo Programa “Esta es tu casa”, se apoyó con subsidios a los trabajadores activos, asalariados pero no afiliados a los fondos “solidarios”, que representan el 45.8% del rezago habitacional, así como los trabajadores activos no asalariados, que suman 18.8% del mismo rezago. En total representan un universo de 5.8 millones de hogares (CIDOC, 2010:45). En 2012 los subsidios para vivienda del gobierno federal representaron 52 por ciento de las “acciones” totales de financiamiento, pero solamente el 5 por ciento del monto total de los recursos destinados al financiamiento de la vivienda.

En suma, una política que consiste en vincular el derecho a una vivienda a la derechohabencia que da cierto tipo de empleo (INFONAVIT / FOVISSSTE), o en todo caso, a la existencia comprobable de un empleo e ingresos estables, es forzosamente excluyente; pues según la OIT, en México el 80% de las nuevas actividades se dan en el sector informal de la economía. Y si no existe el acceso universal al empleo, tampoco puede universalizarse el acceso a la vivienda “digna y decorosa”; si es que tienen esta característica las viviendas financiadas por los ONAVIS.⁸ Esta situación estructural de exclusión difícilmente podrá superarse con aparatosos montos de subsidios.

⁸ Este punto se discute más adelante.

PRODUCCIÓN SOCIAL Y MEJORAMIENTO:
DOS ALTERNATIVAS MARGINALES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

En un esfuerzo por repensar la estrategia para enfrentar el rezago habitacional, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) diseñó un nuevo producto denominado Autoproducción de Vivienda Asistida para personas que no pueden o no quieren adquirir una vivienda nueva con las características que ofrece el mercado inmobiliario. Esta denominación buscó diferenciarse de la Producción Social de Vivienda, PSV, definida en la fracción VIII del artículo 4 de la Ley de Vivienda como la “vivienda que se realiza bajo el control de auto productores y auto constructores que operan sin fines de lucro y se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos”.

Como se sabe, esta forma de producción es mayoritaria en el país pues se estima que ha producida más del 60% del acervo actual de vivienda a nivel nacional. Se ha podido calcular que los recursos que aportan las familias de menores recursos para financiar este proceso de autoproducción equivale al 1.1% del PIB, cuando los recursos que aportan las instituciones de vivienda equivalen al 1.8% del mismo PIB, y 1,7% para el sector privado comercial (UAM-Xochimilco, 2005:54).

La Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA) refiere por su parte a acciones de producción social de vivienda, pero realizadas con asesoría calificada de profesionistas, constructores, desarrolladores sociales o privados; comprende aspectos técnicos, financieros, organizativos, de capacitación y de gestión adecuadas a las características del proceso y de los usuarios. Esta forma de producción dio origen en 1981 al FONHAPO, como una alternativa correctiva a las muy fuertes limitaciones de la Producción Social de Vivienda. Pero mientras en la década de los años ochenta el FONHAPO logró en su mejor año (1998) financiar 60,004 acciones de vivienda, pie de casa, lotes con servicios, etc. (Coulomb 2010:576), diez años más tarde, en 2009, el apoyo a la PSV se limitó a 6,672 familias, con una mínima asignación presupuestal de 250 millones de pesos. Este monto representó el 0.001% del financiamiento total a la vivienda, que para ese año fue de 255,975 millones de pesos (Presidencia de la República, 2009:383).

Se entiende que el relator para la Vivienda de las Naciones Unidas esté remarcando las limitaciones de una política habitacional que destina un monto ínfimo de recursos públicos (es decir presupuestales) para atender las necesidades financieras de la llamada “Producción Social de Vivienda” y el mejoramiento de las viviendas así producidas, en particular en cuanto a su conexión a los servicios públicos (Khotari, 2003a:3).

A lo largo de las últimas décadas, los ONAVIS han dedicado más del 90% de sus recursos a financiar la adquisición de viviendas nuevas. Si bien la transición demográfica exige que sea financiado el incremento del acervo habitacional del país, es no menos cierto que el parque actual de las viviendas particulares habitadas (31,8 millones de viviendas en el año 2010) representa un capital social de gran valor que tiene que conservarse y una parte del cual requiere ser mejorado.

De hecho, los sucesivos Programas Nacionales de Vivienda incluyen siempre la necesidad de llevar cabo acciones de mejoramiento para mantener el inventario habitacional existente y evitar que el llamado “rezago” se incremente (CONAVI, 2006:219). La forma de calcular el volumen de acción varía pues no existe un acuerdo sobre la forma de calcular el déficit cualitativo. Es así como el PNV 2008-2012 estimaba que un 20% de las viviendas existentes requería de acciones de mejoramiento, cuando una investigación de la UAM-Azcapotzalco estimaba que más del 50% de las viviendas presenta una calidad insatisfactoria y requiere mejorarse o sustituirse.⁹

Un rubro importante del déficit cualitativo refiere a las necesidades de ampliación de la vivienda. Entre 2000 y 2010 se observó un aumento generalizado en la proporción de viviendas con necesidad de ampliación, la cual pasó en ese lapso de 9.3 a 14.4%. En términos absolutos, la necesidad de ampliación de vivienda creció de dos millones en el año 2000 a cuatro millones en 2010.

Si bien es cierto que los ONAVIS enuncian formalmente programas dirigidos específicamente al mejoramiento y ampliación de vivienda, entre 1980 y 2002 dedicaron a este rubro un muy escaso 3 por ciento de sus inversiones (UAM-Xochimilco, 2005). Conviene, sin embargo, señalar que con esta inversión mínima, el mejoramiento habitacional logró representar el 35% del número total de acciones en vivienda. Esto se explica por los montos muy reducidos de los créditos otorgados a los distintos tipos de acción de mejoramiento. A lo largo de las dos últimas décadas, los fondos solidarios (INFONAVIT y FOVISSSTE) contribuyeron en una proporción ínfima (el 4%) a los programas de mejoramiento de vivienda, las cuales estuvieron a cargo fundamentalmente del FONHAPO, y escasamente de la SEDESOL, como en el caso de programa “Piso Firme”.

La política habitacional termina dando menos a los que menos tienen y dar más o los que tienen más. En el programa de subsidio a la vivienda. “Ésta

⁹ Según un índice (compuesto) de calidad de la vivienda, construido por un grupo de investigadores de la UAM-A, el cual clasifica las viviendas como “buenas”, “regulares”, “malas” y “muy malas”, se requieren 1.5 millones de viviendas nuevas por concepto de reposición o corrección de hacinamiento y 11 millones de acciones de mejoramiento y/o ampliación de las viviendas existentes en el año 2000 (*id.* nota 7).

en tu Casa” de 2011, el monto promedio de subsidio para las acciones de mejoramiento era de 10,000 pesos, mientras se elevaba a 60,000 pesos para la adquisición de una vivienda terminada. Una política de vivienda alternativa debería entonces incorporar mecanismos financieros e institucionales mediante los cuales el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población pudiera realmente llevarse a cabo, no a través de algunos apoyos marginales y coyunturales por parte de los organismos nacionales y estatales de vivienda, y del solo esfuerzo de la población. Asimismo tendría que establecerse una clara prioridad a los asentamientos humanos considerados como de alto y mediano grado de marginación, mediante la articulación entre las políticas y programas de viviendas y los de atención a la pobreza.¹⁰

EL ESPEJISMO EXCLUYENTE DEL ACCESO UNIVERSAL A LA PROPIEDAD

A pesar de que la vivienda en arrendamiento juega un papel importante en la problemática habitacional del país, en la actualidad más del 30% de la población no es propietaria de la vivienda que habita. A pesar de ello, la acción estatal en materia de vivienda está, desde tiempo atrás, dirigida exclusivamente a la vivienda en propiedad. Nadie discute por qué el “*derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa*” debe ser interpretado por la política habitacional como el *derecho a la propiedad* de la vivienda. Esta política descansa sobre un implícito ampliamente compartido por los distintos grupos sociales, según el cual la propiedad privada de la vivienda es una forma de tenencia la más adecuada para las aspiraciones de seguridad y de justicia social que comparte la sociedad en su conjunto.

Sin embargo, el proceso de urbanización, la transición demográfica en la que se encuentra el país, los desajustes inherentes a las formas de producción de la vivienda, la movilidad residencial creciente, así como, y tal vez sobre todo, el alto porcentaje de desempleo en los hogares jóvenes, constituyen un potente conjunto de factores que generan una demanda habitacional que no puede satisfacerse solamente a través de las actuales alternativas de vivienda en propiedad. Distintos tipos de hogares no incluyen dentro de sus estrategias socioeconómicas, en forma temporal o permanente, el acceso a la propiedad de su vivienda. Tal es el caso de un porcentaje importante de los hogares recién constituidos (el 43% de los jefes de hogar menores de

¹⁰ Un esfuerzo en este sentido ha sido iniciado en los últimos años en la Ciudad de México con el programa de mejoramiento de vivienda en el marco del Programa Integrado Territorial, PIT, en unidades territoriales de alta marginalidad.

25 años rentan su vivienda), de los hogares unipersonales (el 38% de los jefes de hogar solteros y el 28% de los separados o divorciados, son inquilinos) o de los hogares migrantes (el 55% de los hogares que migraron entre 1995 y 2000 no eran propietarios de la vivienda que ocupaban en el año 2000).¹¹

Se tiene entonces que concluir que la política habitacional debería incluir dentro de sus objetivos el asegurar una oferta suficiente y accesible de vivienda en arrendamiento. Sin embargo, los programas de renta con opción a compra presentan números de acciones meramente testimoniales. La oferta de vivienda en renta proviene en gran medida de los adquirentes de viviendas financiadas por los ONAVIS que las colocan sobre el mercado del alquiler. Recientemente han surgido mecanismos financieros novedosos, como los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces, FIBRAS, los cuales se aplican en la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y cuyo objetivo es estimular el desarrollo del mercado inmobiliario.

VIVIENDA Y (NO) SUSTENTABILIDAD DEL DESARROLLO URBANO

Sin negar la problemática de la vivienda rural, es de subrayar que el 84% del crecimiento del parque habitacional de las dos próximas décadas (14 millones de vivienda) se localizará dentro de las ciudades que conforman el Sistema Urbano Nacional (Coulomb y Schteingart, 2006). Ello representa un enorme desafío para la planeación y la gestión del futuro desarrollo urbano, y en particular para la sustentabilidad ambiental de las zonas metropolitanas, las actuales y las que se formarán a lo largo de las próximas décadas.

Por otra parte, los distintos modos de producción de la vivienda y su importancia relativa, determinan en fuerte medida la estructura urbana no sólo en términos de densidad, sino también en cuanto al grado de sustentabilidad del desarrollo urbano. Las enormes deseconomías que significan para las ciudades la expansión espacial de los asentamientos periféricos (requerimientos adicionales en transporte, infraestructura y equipamientos), así como la pérdida de la función habitacional en los centros de ciudad, con la consecuente subutilización de la infraestructura ya construida, tenderán a incrementarse, sin que sea claro sobre quién recaerá la carga de los costos adicionales de la urbanización periférica.

¹¹ Datos arrojados por un análisis de la muestra del censo de 2000 (Coulomb y Schteingart, 2006:115-149).

Lo anterior significa que cualquier alternativa al insatisfactorio modelo actual de urbanización tiene que incorporar necesariamente a sus estrategias cambios sustanciales en las formas actuales de producción de espacio habitable, y por ende, a las políticas públicas referidas a la gestión de las necesidades de suelo urbano y de vivienda. De hecho, hace ya algún tiempo que la planeación urbana plantea, sin efectos concretos, la necesidad de revertir los procesos de periurbanización continua de las ciudades y de impulsar procesos de optimización en el uso del suelo ya urbanizado. El éxito de esta política implicaría superar las fuertes limitantes que presentan, por una parte los instrumentos actuales del ordenamiento territorial y su desvinculación de las políticas y programas habitacionales y, por otra parte, las formas actuales de producción de vivienda que impulsan un uso extensivo del suelo peri urbano, con costos financieros, sociales y medioambientales cada vez menos sostenibles.

El abandono de su papel de promotores por parte de los ONAVIS ha tenido como consecuencia que la localización de la producción habitacional que financian dependa de las estrategias propias de los desarrolladores privados. Lejos de buscar la inscripción espacial de los conjuntos de vivienda en relación con la localización de las actividades económicas, la existencia de los equipamientos educativos o de salud, o bien la proximidad con las rutas de transporte colectivo, los promotores privados se rigen por la rentabilidad de sus operaciones inmobiliarias que se sostiene, entre otros factores, por la producción de grandes conjuntos habitacionales (economía de escala), solamente factibles de llevarse a cabo en periferias urbanas cada vez más alejadas; lejanía que a su vez les proporciona una mayor captación de renta diferencial rural-urbana.

La privatización de la producción de vivienda financiada por los ONAVIS se encuentra por lo tanto desvinculada de los distintos niveles de la planeación del desarrollo nacional en general, y del desarrollo urbano en particular, marcando a su vez la obsolescencia de la mayoría de estos espacios de planeación. Por lo mismo, los desarrollos habitacionales, cuantitativamente espectaculares, en periferias urbanas cada vez más alejadas presentan impactos ambientales cada vez más negativos. De hecho, la contaminación y agotamiento del recurso hídrico en varias cuencas hidrológicas del país constituye uno de los principales obstáculos a la producción habitacional (Coulomb y Schteingart, 2006:465 y ss.).

Abundan las evaluaciones que ponen en evidencia las graves carencias de los conjuntos habitacionales periféricos en términos de calidad de los materiales, superficie habitable y disponibilidad de servicios urbanos, como agua potable, drenaje y hasta electricidad (Esquivel, 2006). Pero es también cada vez más evidente que la cuestión de la localización de las nuevas viviendas

constituye hoy un factor decisivo para la (in)adecuación de la vivienda y la calidad de vida de la población.

En la valoración que los ocupantes de las viviendas encuestados, a partir de los 13 indicadores definidos por la Evaluación Cualitativa de la Vivienda y su Entorno (ECUVE),¹²

[...] los indicadores puramente relacionados con la vivienda (privacidad, características físicas, calidad de materiales, etc.) tienen un peso del 40% mientras los elementos asociados con el entorno (accesibilidad peatonal, municipio, ubicación del conjunto, seguridad, etc.) son más importantes y tienen un peso del 57% (BBVA Research, 2011:28-29).

La importancia de la localización de la vivienda dentro de una ciudad parece tener una relación con el fenómeno recién dado a conocer por el INEGI de un porcentaje significativo de viviendas deshabitadas, que según el Censo de 2010 alcanzó 14.2% del total de vivienda. De acuerdo con el INFONAVIT, cerca del 26% de las viviendas financiadas entre 2006 y 2009 con créditos de dicha institución se encontraban en ese año deshabitadas, en su mayoría por problemas de ubicación y entorno urbano asociado al conjunto habitacional (INFONAVIT, 2010:76 y ss.). El costo de transportación al trabajo y escuelas, a veces superior al de la amortización del crédito hipotecario, parece incluso estar revalorizando la vivienda usada que presenta “mejores atributos de materiales, espacios, ubicación y entorno” (BBVA Research, 2011). Es así por ejemplo que, tan sólo en el periodo de 2002 a 2012, esta solución habitacional pasó de 14.7 a 21.9 por ciento.

Los últimos sismos de los 7 y 19 de septiembre recordaron dramáticamente la desvinculación entre política habitacional y planeación territorial y urbana. La ubicación de un alto porcentaje de asentamientos humanos en áreas susceptibles de ser afectados por desastres naturales (deslaves, inundaciones, sismos), implica una exposición al riesgo de un alto porcentaje de la población. La Ley de Vivienda mandata la elaboración de un Programa Nacional de Vivienda, mientras que la Ley General de Asentamientos Humanos prevé la integración de un Programa Nacional de Desarrollo Urbano, sin que haya instancias de vinculación explícitas entre ambos programas.

Los instrumentos recientes de ordenamiento territorial se han propuesto utilizar la política habitacional para lograr un desarrollo urbano más sustentable, entre otra estrategia mediante la contención de la expansión horizontal de las ciudades. Se crearon “perímetros de contención urbana”

¹² La ECUVE es una iniciativa que surge en 2009 por parte del INFONAVIT, la CONAVI y la SEDESOL para calificar las viviendas a partir de la opinión de sus ocupantes.

cuyo respeto por parte de los desarrolladores inmobiliarios es premiado por subsidios habitacionales.¹³

VIVIENDA Y DERECHO A LA CIUDAD

La necesaria inscripción de la problemática de la vivienda dentro del ámbito más amplio del proceso de urbanización se refleja en el título de la Tercera Conferencia de las Naciones Unidas “sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible”, Conferencia de Hábitat III, celebrada en Quito, Ecuador, en octubre de 2016. Dicha conferencia enuncia el compromiso de los Estados miembros de promover “la aplicación de programas de desarrollo urbano sostenible con estrategias centradas en las necesidades de vivienda” y reconoce una innovación conceptual que consiste en inscribir el derecho a una vivienda adecuada dentro del “derecho a la ciudad”:

Compartimos el ideal de una ciudad para todos [...] Tomamos nota de los esfuerzos de algunos gobiernos nacionales y locales para consagrar este ideal, conocido como “el derecho a la ciudad”, en sus leyes, declaraciones políticas y cartas (párrafo 11).

A lo largo de la última década, el “derecho a la ciudad” ha venido ocupando cada vez más las agendas de las reuniones y el contenido de los documentos de organizaciones sociales, aunque constituidas inicialmente en torno al derecho a la vivienda. La elaboración de una “Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad” se debe mucho a las múltiples actividades desplegadas por la Habitat International Coalition (HIC) en el marco de la “Cumbre de la Tierra” (ONU, 1992) y de las reuniones del Foro Social Mundial (Ortiz, 2010:119).

En el preámbulo de su versión actual, la carta define el derecho a la ciudad como “el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social”. Entendido como interdependiente de los demás derechos humanos, económicos, sociales y culturales, este “nuevo derecho humano de carácter colectivo” (Ortiz, 2010: 122), se articula fuertemente con el rechazo de distintos procesos tendientes a dificultar e incluso cancelar el acceso a una vivienda adecuada: desalojos forzosos, violencia inmobiliaria (*mobbing*) contra inquilinos, presiones

¹³ Los perímetros de contención urbana se clasifican en intraurbano (U1): zonas urbanas consolidadas con acceso a empleo; primer contorno (U2): zonas en proceso de consolidación; y segundo contorno (U3): zonas contiguas al área urbana.

especulativas sobre la tierra, segregación urbana, privatización de la producción y acceso a la vivienda de interés social (*id.*).

Retomando la interrogante de Peter Marcuse, se podría decir que estamos asistiendo a una reconceptualización del derecho a la vivienda, que lo hace transitar de un derecho en las ciudades al derecho a la ciudad¹⁴ (Marcuse, 2010). El movimiento social que se está construyendo en torno al derecho a la ciudad estaría, de alguna forma, retomando el proyecto de cambio de sociedad (revolucionario), propuesto por Henri Lefebvre en 1968, en donde “lo urbano” se concibe como “prioridad del valor de uso, del intercambio y del encuentro” (Lefebvre, 1968:132) por encima del “valor de cambio y del mercado” (Lefebvre, *id.*:161-162). Para Lefebvre, la cuestión de la vivienda y del hábitat contribuyó a “encubrir los problemas de la ciudad y de la sociedad urbana” (*ibid.*:159).¹⁵ Coincidimos en que la política habitacional debe ser evaluada por su capacidad de sostenerse a partir de una visión integral del desarrollo urbano y habitacional.

ELEMENTOS PARA LA REDEFINICIÓN DE LA POLÍTICA HABITACIONAL EN MÉXICO

Una primera (re)definición de la política habitacional implica, antes que otra estrategia, recuperar el papel del Estado mexicano en cuanto que promotor (no constructor)¹⁶ de vivienda, sin el cual se pierde toda posibilidad, por una parte, de encontrar nuevas alternativas de producción y financiamiento de vivienda que la hagan más accesible a la mayoría de los mexicanos y por la otra, de vincular la dinámica habitacional con el desarrollo territorial y urbano.

En segundo término, se tiene que replantear la excesiva desigualdad en la distribución de los recursos, entre los programas de vivienda terminada para una minoría solvente y los programas de vivienda progresiva al que pueden tener acceso la mayoría empobrecida de la población. Ello implica redefinir y negociar políticamente, el papel de la banca y de la promoción inmobiliaria capitalista en materia de vivienda, ofreciendo incentivos, creando mecanismos de garantía y normando procedimientos que aseguren su intervención en el segmento mayoritario de la demanda de vivienda de bajo costo.

¹⁴ Véase al respecto el texto de Peter Marcuse, “¿Los derechos en las ciudades o el derecho a la ciudad?”, en Sugranyes y Mathivet, 2010:91-103.

¹⁵ Las traducciones son nuestras.

¹⁶ A pesar de lo que se suele decir, ningún Organismo Nacional de Vivienda, ONAVI, ha tenido, ni tiene hoy, un papel de constructor de conjuntos habitacionales sino de promotor y financiador de los mismos.

En este sentido, el país requiere, como en 1963, cuando se creó el Programa Financiero de la Vivienda, un Programa Financiero de la Vivienda Popular, recuperando y mejorando la experiencia exitosa del FONHAPO. En el mismo sentido, y frente a las condiciones precarias en que viven muchos pobres en México, el relator Especial de la ONU sugirió la creación de un “fondo humanitario nacional para la vivienda” (Khotari, 2003a:4).

En tercer lugar, los Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS) deben constituirse en operadores reales de una política habitacional *descentralizada*, coordinada y más abierta a la participación de los distintos actores de la Sociedad Civil. En este sentido se proponen que los OREVIS impulsen la creación Promotoras Públicas de Suelo para la Vivienda, en las principales ciudades del país, cuya administración esté a cargo —de forma tripartita— de los gobiernos locales, de las comunidades agrarias y de los organismos federales a cargo del suelo social. Asimismo debe condicionarse la aprobación de los planes de desarrollo urbano, a la definición de reservas territoriales explícitamente destinadas a asentamientos populares, cuya urbanización subsidiada deberá estar a cargo de los OREVIS, bajo la gestión conjunta de los municipios y, cuando existan, de las organizaciones de solicitantes de vivienda (véase Declaración de Mérida:787-788).

En cuarto lugar, debe reglamentarse y financiarse un Sistema de Apoyo a la Producción Social Autogestionaria,¹⁷ que permita articular entre sí un conjunto de acciones (y de actores) concurrentes a apoyar el desarrollo ordenado de asentamientos populares y/o de conjuntos habitacionales de bajo costo:

- 1) Constituir reservas territoriales para los proyectos promovidos bajo la forma de autogestión comunitaria y urbanización programada de estas reservas en función de los proyectos presentados cada año por los grupos autogestionarios sin fines de lucro.
- 2) Establecer subsidios progresivos y transparentes, provenientes de los programas de atención a la pobreza.
- 3) Desgravar fiscalmente los adquirentes de lotes en fraccionamientos sociales progresivos y de viviendas progresivas, con ingresos inferiores a tres salarios mínimos.
- 4) Establecer sanciones penales para líderes y funcionarios responsables de fraudes a organizaciones sociales de demandantes de vivienda.

La consolidación de este sistema requiere, a su vez, de una incrementada aportación de recursos fiscales, federales y estatales, la cual no debería ser

¹⁷ Preferimos el calificativo de “autogestionaria” al de “asistida” utilizado por la Comisión Nacional de Vivienda.

inferior al 1.5% del PIB con el fin de responder al incremento anual de la demanda habitacional de bajo costo.

En quinto lugar, la política habitacional debe revertir la tendencia al agotamiento de la oferta de vivienda en renta, reconociendo la no rentabilidad de este tipo de inversión para los promotores capitalistas, con la excepción de la vivienda residencial y de lujo. En primer término, se tendría que asegurar la permanencia en el mercado de los arrendadores de vivienda de alquiler bajo (hasta un salario mínimo) mediante la exención total del impuesto sobre la renta. Deberá crearse también una línea de financiamiento para empresas sociales, cooperativas o municipales, que en asociación con empleadores privados y públicos, produzcan o compren inmuebles para alquilarlos. Estos financiamientos deberían priorizarse para las ciudades que conocen una fuerte movilidad de la mano de obra (ciudades fronterizas, centros turísticos, etcétera).

En sexto lugar, y reconociendo que no puede haber poderes públicos obligados “sin sujetos o poderes capaces de obligar” (Pisarello, 2003:24), la sociedad mexicana tiene que exigir el otorgamiento de recursos a las instituciones y programas que fomenten la consolidación de actores sociales comprometidos con el mejoramiento de las condiciones habitacionales del país, en particular de organismos no gubernamentales, colegios profesionales, institutos de investigación, centros de capacitación y desarrollo tecnológico. Se propone que los mismos organismos nacionales de vivienda destinen el 1% de sus recursos a la creación y/o consolidación de estos organismos de la sociedad civil.

Estas propuestas de alternativas y las muchas otras que pueden llegar a plantearse, implican que sea la sociedad mexicana en su conjunto, y no solamente los funcionarios de la Comisión Nacional de Vivienda, la que se convenza de la necesidad de un cambio estructural en la política habitacional del país. De no replantearse una política de vivienda que deja fuera de cobertura a más de la mitad de las necesidades habitacionales crecientes del país, sin aminorar el déficit acumulado, tendremos que esperar una agudización de los conflictos sociales y políticos en torno del acceso al suelo urbano y a la vivienda.

BIBLIOGRAFÍA

- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA Research) (2011), *Situación inmobiliaria*, México, BBVA, enero.
- Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) (2006), *Necesidades de vivienda, 2006-2012*, México, Conavi.

- Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) (2008), “Programa Nacional de Vivienda, 2008-2012. Hacia un desarrollo habitacional sustentable”, en *DOF*, consultado el 30 de diciembre de 2008.
- Corcuera C., Santiago (2007), “Derechos sociales exigibles”, en José Luis Calva (coord.), *Derechos y políticas sociales. Agenda para el Desarrollo*, vol. 12, México, UNAM/Miguel Ángel Porrúa, pp.47-73.
- Cortés, Fernando *et al.* (2003), “Evolución y características de la pobreza en México en la última década del siglo XX”, en *Economía Mexicana*, vol. XII, núm. 2, México, CIDE, pp. 295-325.
- Coulomb, René (2006), “La articulación entre política habitacional y desarrollo urbano nacional: una necesidad no atendida”, en *La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas*, México, CESOP/Cámara de Diputados/LIX Legislatura.
- Coulomb, René (2007), “El Estado mexicano y el derecho a la vivienda. Alternativas de política”, en José Luis Calva (coord.) *Derechos y políticas sociales. Agenda para el desarrollo*, vol. 12, México, UNAM, Miguel Ángel Porrúa, pp. 255-270.
- Coulomb, René (2010), “Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda”, en Gustavo Garza y Martha Schteingart (coords.), *Los grandes problemas de México. Desarrollo urbano y regional*, t. II, México, El Colegio de México, pp. 551-584.
- Coulomb, René (2012), “El derecho a la vivienda en México: el desafío de la universalidad y la inclusión social”, en José Luis Calva (coord.), *Análisis estratégico para el desarrollo. Derechos sociales y desarrollo Incluyente*, vol. 12, México, Juan Pablos, pp.195-234.
- Coulomb, René (2013), “Las políticas de vivienda de los Estados Latinoamericanos”, en Blanca Rebeca Ramírez y Emilio Pradilla Cobos (comps.), *Teoría sobre la ciudad en América Latina*, vol. II, México, UAM, pp. 563-616.
- Coulomb, René y Martha Schteingart (coords.) (2006), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, México, Miguel Ángel Porrúa/UAM-Azcapotzalco.
- “Declaración de Mérida sobre el derecho de los mexicanos al suelo, la vivienda y la ciudad” (2010), en Alfonso Iracheta y Enrique Soto (comps.), *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México*, México, El Colegio Mexiquense, pp.783-789.
- Diario Oficial de la Federación (*DOF*), “Programa Nacional de Vivienda, 2014-2018”, 30 de abril, cuarta sección.
- Eibenschutz H., Roberto y Carlos Goya E. (2010), “Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones”, en Alfonso Irache-

- ta y Enrique Soto (comps.), *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México*, México, El Colegio Mexiquense, pp. 21-57.
- Esquivel H., María Teresa (2006), “Política habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales”, en *La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas*, México, CESOP/Cámara de Diputados/LIX Legislatura.
- Fundación CIDOC-Sociedad Hipotecaria Federal (CIDOC-SHF) (2010), *Estado actual de la vivienda en México*, México, SHCP/Sedesol/Conavi.
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) (2010), *Plan financiero 2011-2015. Innovar para consolidar*, México, Infonavit.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2016), “Estadísticas a propósito del día mundial del agua. Datos nacionales”, 18 de marzo, México, INEGI.
- Khotari, Miloon (2003a), “Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho a la no discriminación”, documento E/CN.4/2003/5/A dd.3; México, Naciones Unidas-Consejo Económico-Social-Comisión de Derechos Humanos.
- Khotari, Miloon (2003b), “La privatización de los derechos humanos: el impacto de la globalización en el acceso a la vivienda, el agua y el saneamiento”, informe Anual Social Watch, disponible en <<http://www.socialwatch.org/>>.
- Khotari, Miloon (2007), “Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado”, documento A/HRC/4/18, Asamblea General de las Naciones Unidas-Consejo de Derechos Humanos.
- Lefebvre, Henri (1968), *Le droit à la ville*, Paris, Éditions Anthropos.
- Naciones Unidas (2017), “Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto”, febrero, 34° periodo de sesiones.
- Ortiz, Enrique (2010), “El proceso de construcción por el derecho a la ciudad: avances y desafíos”, en A. Sugranyes y C. Mathivet (eds.), *Ciudades para tod@s. Por el derecho a la ciudad, propuestas y experiencias*, Santiago de Chile, Habitat International Coalition (HIC).
- Pardo, María del Carmen y Ernesto Velasco Sánchez (coords.) (2006), *El proceso de modernización en el Infonavit 2001-2006. Estrategia, redes y liderazgo*, México, El Colegio de México.

- Pisarrello, Gerardo (2003), *Vivienda para todos: un derecho en (de)construcción. El derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho exigible*, Barcelona, Icaria.
- Presidencia de la República (2009), *Tercer Informe de Gobierno*, México, Gobierno Federal.
- Ruiz Moreno, Ángel Guillermo (2006), “Desarrollos (derechos) sociales exigibles”, en José Luis Calva (coord.), *Derechos y políticas sociales. Agenda para el desarrollo*, vol. 12, México, UNAM/Miguel Ángel Porrúa, pp. 74-91.
- Sachar, Rajundar (1995), *Derecho a una vivienda adecuada. Informe final del Relator Especial*, ONU, Doc. ONU E/CN.4/Sub.2/1995/12.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) (2014), *Programas de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013-2018*, México, Sedatu-Conavi.
- UAM-Xochimilco (2005), *Dimensión e impactos macro y micro-económicos de la producción social de vivienda en México*, México, UAM-Fondo Sectorial-Conafovi-Conacyt 2003-CO1.