

Evaluación de los programas habitacionales de interés social en el Distrito Federal*

JUDITH VILLAVICENCIO BLANCO**

Resumen: Desde 1988, la política habitacional en la ciudad de México ha mostrado cambios importantes en sus objetivos y mecanismos para la acción. De un esquema que, con un evidente contenido social, se orientaba a proporcionar apoyo a demandantes de bajos ingresos, se ha pasado a una acción que busca, principalmente, recuperar recursos invertidos y hacer rentable la inversión en vivienda de interés social. Esto ha traído consigo un retiro progresivo del Estado como productor de vivienda y una participación cada vez mayor de la banca privada en esta actividad, sin que se consideren, hasta ahora, esquemas de financiamiento adecuados para atender las demandas de la población más pobre.

Abstract: Since 1988, housing policy in Mexico City has undergone significant changes in its aims and mechanisms for action. It has shifted from a scheme with a definite social content, aimed at providing support for low-income applicants to a strategy aimed primarily at recovering investment and making investment in social-interest housing profitable. This has led to the gradual withdrawal of the State as a producer of housing and the growing participation of private banks in this activity, with no provision, so far, of suitable financing systems to meet the demands of the poorest population.

DESDE FINALES DE LOS AÑOS OCHENTA, la política social ha sido presentada oficialmente como un complemento de las propuestas económicas en el camino de la modernización del país. Concretamente, la política social debe participar del compromiso del Estado de elevar el nivel de vida y el bienestar de las mayorías, atendiendo a las demandas prioritarias de la población, especialmente las demandas de los grupos de más bajos ingresos frente a las cuales “las fuerzas del mercado son inapropiadas para atraer recursos” (PND 1989-1994: 100). También se ha señalado que, a través de ella, se deben abatir las desigualdades que todavía subsisten como resultado de “rezagos estructurales y la crisis económica” (PND 1995-2000: 75).

La política habitacional es un componente importante de la política social (Duhau, 1993). Además, tiene una larga tradición en México, por lo que constituye un tema incorporado desde hace tiempo en la agenda de la investigación sociológica en el país. Duhau señala que la mayor parte de los estudios que se han preocupado de la política habitacional (al menos desde los años setenta) han privilegiado el análisis y la interpretación de sus contenidos desde una perspectiva económica (por ejemplo el papel que cumple para el manejo de la crisis y el des-

* Este trabajo es resultado de la investigación “Pobreza, vivienda y política habitacional” que ha contado desde 1995 con financiamiento de Conacyt.

** Dirigir correspondencia al Departamento de Sociología, UAM Azcapotzalco, Av. San Pablo 180, Col. Reynosa Tamaulipas, C. P. 02200, México, D. F.; tel.: 724 4339; e-mail: jvb@hp9000a1.uam.mx.

arrollo económico) o política (por ejemplo el significado que adquiere en la relación entre el Estado y la clase obrera).

Pero, según este autor, en la investigación sobre la política habitacional hay grandes vacíos, y menciona la ausencia “de una visión de conjunto del impacto de la política, [de] las formas de gestión y [de] las relaciones entre los diferentes dispositivos y programas que conforman la política habitacional” o la falta de estudios sobre el papel de la política habitacional en el desarrollo urbano (*op. cit.*, 220-221). Habría que agregar a esto la carencia de investigaciones que analicen la “eficacia” de la política habitacional y evalúen sus logros sociales, es decir, que consideren fundamentalmente su contribución para elevar el nivel de vida y el bienestar de las mayorías, especialmente de los grupos de más bajos ingresos de la población.

El objetivo de este trabajo es examinar la actual política habitacional para la ciudad de México desde esta última perspectiva. Específicamente, en él se ha intentado comprobar hasta qué punto las acciones oficiales en vivienda de interés social efectuadas en los últimos años han estado dirigidas primordialmente a la población más pobre que demanda vivienda, y en qué medida esas viviendas han mejorado las condiciones habitacionales que los beneficiarios tenían previamente. Se trata, por lo tanto, de una evaluación de los resultados de la acción que remite, necesariamente, a la observación del proceso de uso de la vivienda.¹ Este tipo de estudio y los antecedentes en que se basa (encuesta a la población) no han sido muy comunes entre las investigaciones sobre política habitacional.

El trabajo se desarrolla en tres partes principales. En la primera se presentan algunos antecedentes generales en relación con la acción en vivienda social para la ciudad de México; en la segunda se describen ciertas características de programas habitacionales específicos efectuados en el Distrito Federal por dos de los organismos públicos que intervienen en la promoción de vivienda de interés social: el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo) y el Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (Fividesu).² Se finaliza el trabajo con algunas conclusiones sobre la política habitacional y sus resultados concretos en los últimos años.

ALGUNOS ANTECEDENTES DE LA POLÍTICA HABITACIONAL ACTUAL

Como componente de las políticas sociales, la política habitacional se presenta como la propuesta de lineamientos, programas y acciones específicas que se hacen

¹ La propuesta metodológica para el análisis de una vivienda en función de una evaluación del mejoramiento de las condiciones de vida de sus ocupantes, se ha desarrollado en un trabajo anterior. Véase J. Villavicencio, “Vivienda, familia y habitación: el uso de la vivienda de interés social en el Distrito Federal”, en *Sociológica*, núm. 32, sept.-dic. de 1996. En ese trabajo se proponen cuatro dimensiones de la vivienda para dicho análisis: dimensión física, económica, administrativa y de localización.

² Esta parte del trabajo se ha basado, principalmente, en la información obtenida a partir de una encuesta desarrollada entre octubre y diciembre de 1995 a 723 familias residentes en el D. F. que contaron con el apoyo de Fonhapo y Fividesu y que recibieron sus viviendas entre 1988 y 1995.

desde el Estado para orientar e intervenir en la producción de viviendas y zonas habitacionales, en función de ciertos objetivos específicos que, como se dijo, tienen que ver con el bienestar de la población de menores ingresos.

Pero, indudablemente, la política habitacional es la expresión más clara de cómo se concibe desde el Estado al “problema de la vivienda” y, en consecuencia, la manera como las autoridades vinculadas al desarrollo social y urbano piensan que debe ser resuelto y se organizan para ello. Por eso, el análisis de la política habitacional es también el análisis del Estado y sus cambios o transformaciones.

La política habitacional actual puede ser mejor entendida si se examinan algunos de sus antecedentes. Para ello conviene remontarse, al menos, a los años setenta, cuando se pensaba que el Estado debía tener un papel activo en la oferta de soluciones en vivienda. Se crearon, entonces, los mecanismos que parecieron más indicados para cumplir con ese papel, respondiendo a una lógica corporativista que estimaba que quienes sufrían el problema de la vivienda, y por lo tanto debían ser los beneficiarios de las acciones habitacionales oficiales, eran los sectores de bajos ingresos organizados y representados a través del movimiento sindical (fue el caso de Infonavit y Fovissste). También se pensaba que requerían de apoyo quienes tenían ingresos todavía insuficientes para acudir a la oferta del sector privado a través del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda (Fovi). Más adelante, al percibirse la postergación que dentro de ese esquema tenían los pobres no asalariados, se los incorporó como demandantes importantes y se conformaron para ellos organismos específicos (Fividesu, Fideicomiso “Casa Propia”, Ficapro y, especialmente, Fonhapo).

Esta etapa de “participación activa del Estado”, que en la ciudad de México (D. F.) se mantuvo casi hasta finales de los ochenta se concretizó, en primer lugar, en lo que es básico y fundamental para enfrentar la carencia de vivienda para los sectores de bajos ingresos: un aporte importante de recursos de la sociedad y del presupuesto federal dirigidos a apoyar, por un lado, a quienes eran los destinatarios de la política y, por otro, a quienes producían las acciones habitacionales.³ En estas condiciones, la participación de la vivienda del sector público que en 1970 representaba 0.35% del PIB (a nivel nacional), creció a 0.80% en 1980 y a 1.41% en 1985 y 1.67% en 1987 (Centro Impulsor de la Habitación, A. C., Cihac, 1996). Esto permitió un aumento constante de las acciones efectuadas por los diferentes organismos; sin embargo, a mediados de los ochenta, la necesidad de ampliar la cantidad de beneficiarios en circunstancias económicas que comenzaban a deteriorarse hizo que aumentaran los apoyos para “mejoramiento de vivienda” en detrimento de la vivienda progresiva y, sobre todo, de la vivienda terminada⁴ (cuadro 1).

³ Estas y otras características del periodo han sido suficientemente analizadas en varios estudios sobre el tema. Véase por ejemplo Scheingart, 1989; Coulomb, 1991; Ziccardi y Mier y Terán, 1990; Villavicencio, 1991; Duhau, 1993.

⁴ La vivienda progresiva y la vivienda terminada constituyen, realmente, la oferta de nuevas soluciones habitacionales para quienes buscan un lugar donde vivir. Las otras acciones (mejoramiento) normalmente permiten adecuar una vivienda que ya existe y los programas de “lotes con servicios” son muy pocos en la ZMCM.

CUADRO 1

ZMCM.* ACCIONES EFECTUADAS Y RECURSOS EMPLEADOS, 1972-1988
(nuevos pesos corrientes)

<i>Año</i>	<i>Vivienda terminada</i>	<i>Vivienda progresiva</i>	<i>Total acciones</i>	<i>Total recursos</i>
1981 D. F.	15 155	0	s/d	9 416 008
E. de México*	s/d	s/d	s/d	s/d
1982 D. F.	9 170	0	s/d	11 792 941
E. de México	s/d	s/d	s/d	s/d
1983 D. F.	9 042	0	11 165	13 710 300
E. de México	10 355	0	14 447	11 512 100
1984 D. F.	10 382	0	12 738	25 896 400
E. de México	8 715	583	18 434	32 040.700
1985 D. F.	8 668	0	13 114	49 969 000
E. de México	14 239	2 854	22 933	50 254 600
1986 D. F.	10 220	350	40 987	250 693 500
E. de México	13 869	7 783	24 918	69 361 900
1987 D. F.	11 913	1 266	45 796	567 534 200
E. de México	12 002	4 238	18 647	162 155 600
1988 D. F.	12 460	1 957	35 338	837 138 700
E. de México	7 689	2 672	17 119	343 883 300

FUENTE: Sedue. Estadísticas de Vivienda.

* Para estos años no se dispone de estadísticas de vivienda por municipio. Se incluye todo el Estado de México como un referente que se aproxima a la ZMCM pues, salvo la ciudad de Toluca, son los municipios conurbados los que atrajeron la mayor cantidad de acciones.

En segundo término, la "participación activa del Estado" significó también que hasta finales de los ochenta los organismos de la vivienda apoyaran a sus beneficiarios con créditos que tenían tasas de interés muy bajas (Infonavit pactaba sus créditos con un interés de 4% anual y 20 años para amortizarlos). Proporcionaban, igualmente, suelo para las nuevas viviendas, el que provenía normalmente, de las reservas estatales y, en muchos casos (como en Fonhapo), un subsidio aplicable en diferentes momentos del proceso de gestión.⁵ Esto, sin duda, consideraba las condiciones reales de los demandantes de bajos ingresos y abría posibilidades concretas para que los más pobres aspiraran y, en no pocos casos, accedieran a una solución habitacional.

Finalmente, la política habitacional en el periodo analizado se caracterizó, asimismo, por plantear un proceso de selección de los beneficiarios que tomaba en cuenta las condiciones socioeconómicas de los demandantes y su situación habitacional. Si bien esto no constituyó una práctica regular en todos los organis-

⁵ Fonhapo concedía un subsidio equivalente, como máximo, al 40% del crédito otorgado. Una parte de este subsidio se hacía efectivo al inicio de la recuperación del crédito y otra parte, al término de ésta en los casos de buen pago (Ortiz, 1996).

mos (algunos, como Infonavit, fueron dando paso progresivamente a una selección que se basaba más en compromisos de tipo político), permitió siempre cierto margen de beneficio para las familias que habitaban en condiciones más deterioradas, eran más numerosas o tenían menos ingresos.

Hay que reconocer, sin embargo, que los resultados en este periodo no fueron demasiado exitosos. El déficit habitacional o demanda no satisfecha persistió sistemáticamente durante esos años y, con ello, se mantuvo una cantidad importante de familias que no pudo mejorar sus condiciones de vida. Este fracaso se debió a varios motivos, todavía insuficientemente estudiados, y que tienen que ver con diferentes aspectos.

En primer lugar, influyó sin duda la imposibilidad de destinar para la vivienda de interés social el total de los recursos que se necesitaban, a pesar del esfuerzo real que se hizo en este sentido. En segundo término hay que señalar la descapitalización que se produjo en los organismos de vivienda dados los esquemas de financiamiento con que éstos funcionaban, especialmente en una época de crisis.⁶ Pero también hubo muchos problemas en la administración y en las prácticas de funcionamiento y gestión de los organismos de vivienda que impidieron una mayor productividad; destacan, entre otros:

- la segmentación y diferenciación que se hizo de los beneficiarios para ser atendidos por diferentes organismos que, en última instancia, tenían un objetivo común;
- los mecanismos y procedimientos de los organismos para la asignación de las obras y del crédito a los constructores, que daban pie al gasto excesivo y al descuido en la calidad final del producto (vivienda);
- las formas no siempre claras de distribución (asignación) de viviendas en un proceso que buscaba objetivos distintos del beneficio social del demandante.

De este modo, a finales de los ochenta se había hecho evidente que la capacidad del Estado para destinar recursos propios a la vivienda de interés social estaba agotada, que los organismos de vivienda estaban inmovilizados y que, sin duda, se requería de nuevas fórmulas para llevar adelante la producción de vivienda para los más pobres.

LA POLÍTICA HABITACIONAL A PARTIR DE 1988

Hacia 1988, coincidiendo con una estrategia general de desarrollo para el país que exigía una reducción del papel del Estado en la economía y un retiro paulatino de la producción de una serie de bienes y servicios, la política habitacional sufrió modificaciones importantes y se orientó, principalmente, tanto a conseguir más recursos para la vivienda como a asegurar la recuperación de los que se invertían. Ya desde un poco antes habían comenzado a establecerse ciertos mecanismos

⁶ Por ejemplo, en 1987 la inflación anual fue de 157% y los créditos de Infonavit tenían 4% de interés anual.

que anunciaban un cambio. Por ejemplo, los diferentes organismos de vivienda transformaron sus reglas de operación y comenzaron a pactar los créditos concedidos a los beneficiarios y la recuperación de esos créditos en salarios mínimos.⁷ También se restringió fuertemente el presupuesto federal que permitía la acción de organismos como Fonhapo, poniendo en duda (hasta ahora) la supervivencia misma de ese organismo.⁸

Pero pronto fue evidente que no se trataba de cambios parciales sino de una nueva estrategia por parte del Estado para la acción habitacional, la cual estaba claramente expresada en el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994, cuando se planteaba:

— que la política social requería de la participación de la sociedad en su conjunto, por lo que era necesario: “[...] crear nuevas y mejores condiciones para ampliar la participación de la sociedad en la producción de vivienda mediante una intensa concertación entre el sector público y los sectores privado y social” (PNV, 1990-1994: 31).

También que:

Con la finalidad de ampliar la cobertura de atención de los programas habitacionales del sector público, se continuará la adecuación de los sistemas financieros de los organismos públicos de vivienda; se impulsarán nuevas fórmulas para atraer recursos del mercado de dinero a esa actividad social y productiva; se promoverá el financiamiento compartido; se diseñarán sistemas de ahorro previo (*ibid.*, 31).

Estas propuestas produjeron transformaciones importantes en la gestión de la vivienda de interés social a partir de 1990 y, más claramente, desde 1992. Lo primero que se hizo evidente fue que ampliar “[...] la participación de la sociedad en la producción de vivienda mediante una intensa concertación entre el sector público y los sectores privado y social” ha significado una disminución del financiamiento aportado por el Estado y, con ello, reducir los subsidios y eliminar de la oferta de suelo proveniente de las reservas estatales (que se agotaron o se vendieron). Los demandantes han debido, por lo tanto, empezar a comprar o aportar el suelo necesario para su vivienda en una ciudad donde dicho bien es escaso y está sujeto a una fuerte especulación.

En segundo término, el “[...] impulso a las nuevas fórmulas para atraer recursos del mercado de dinero” a la producción de vivienda de interés social trajo consigo una participación decidida por parte del capital hipotecario bancario y del sector inmobiliario privado, que veían en ello una posibilidad de ganancia o, al menos, una opción para superar los vaivenes que han caracterizado a estas actividades desde hace años. Ahora bien, tal participación ha significado que el crédito para adquirir la vivienda de interés social se encareció en relación con la etapa

⁷ Sin embargo, en una estrategia económica general que, ya en ese momento, castigaba los salarios pero no controlaba los precios de la construcción, los resultados para los organismos fueron insuficientes.

⁸ En 1989 Fonhapo produjo 30% menos de acciones (a nivel nacional) que las que se habían venido produciendo en los tres años anteriores (Ortiz, 1996).

precedente y que se está rechazando como “sujetos de crédito” a las familias con ingresos bajos (normalmente quienes ganan menos de 2.5 o 3 salarios mínimos).

También la participación del capital privado, en una situación económica en que no se ha logrado superar las continuas crisis, ha significado una fluctuación muy clara en los recursos destinados a la vivienda de interés social: en 1988, la inversión (a nivel nacional) fue de 1.6% del PIB; en 1989, de 1.4%; en 1992 y 1993, de 3.0% y 3.1%; en 1994, de 3.0% y en 1995 disminuyó a 1.46% del PIB (Cihac, 1996). A su vez, este último cayó abruptamente entre 6% y 7% respecto del año anterior. Es decir, las fuerzas del mercado actuaron rompiendo la tendencia de un crecimiento estable de la inversión en vivienda que se venía observando desde hacía mucho tiempo, lo cual ocasionó, además, una disminución de la oferta para el último año del que se tienen datos (cuadro 2).

CUADRO 2

ZMCM** ACCIONES EFECTUADAS Y RECURSOS EMPLEADOS, 1989-1995
(Nuevos pesos corrientes)

<i>Año</i>	<i>Vivienda terminada</i>	<i>Vivienda progresiva</i>	<i>Total acciones</i>	<i>Total recursos</i>
1989 D. F.	12 859	1 448	61 753	1 108 903 500
Mun. conurb.	5 926	4 437	12 258	57 149 600
1990 D. F.	14 149	407	79 922	1.250 790 700
Mun. conurb.	6 544	0	7 652	148 074 800
1991 D. F.	8 116	3 840	44 822	1 314 721 800
Mun. conurb.	4 204	190	14 850	415 053 200
1992 D. F.	9 343	2 072	28 002*	761 345 300*
Mun. conurb.	4 610	221	13 878	233 968 900
1993 D. F.	s/d	s/d	41 384	2 346 621 300
1994 D. F.	s/d	s/d	49 751	1 156 900 000
1995 D. F.	s/d	s/d	28 283	449 112 400

FUENTE: Sedue, Sedesol, Estadísticas de Vivienda 1993-1995: Cihac. A partir de 1993 no se dispone de estadísticas oficiales de vivienda para la ZMCM.

* No incluye Infonavit en cuanto a los recursos. Sí considera las acciones.

** Se consideran los 17 municipios conurbados del Estado de México que se habían integrado a la ZMCM en 1980.

Por último, la “adecuación de los sistemas financieros de los organismos públicos de vivienda y la promoción del financiamiento compartido” ha transformado a esos organismos, progresivamente, sólo en intermediarios entre la demanda de vivienda y un financiamiento proveniente del sector privado. Al suspender o disminuir su participación en la promoción, construcción y financiamiento de la vivienda de interés social, cumplen ahora un papel que está, sin duda, muy lejos del objetivo social con que fueron creados. Así, aunque normalmente los programas oficiales se presentan como las vías más adecuadas para acceder a esa vivienda, los requisitos económicos de que disponen son cada vez más difíciles de conseguir y

excluyentes.⁹ Esto resulta especialmente cierto en el Distrito Federal, donde el costo del suelo es muy elevado y la oferta, muy poca.

En tales condiciones generales, es posible suponer que la acción concreta de los organismos de vivienda está asumiendo características muy diferentes de lo que se venía dando con anterioridad. Conocer dichas características permite comprobar en la práctica las orientaciones reales de esa acción. Por eso, en lo que sigue, se presentan algunos resultados de un estudio efectuado para el caso del Distrito Federal¹⁰ y que considera, como se señaló previamente, la acción de dos organismos importantes para los demandantes de apoyo oficial: el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo) y el Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (Fividesu).

LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DE FONHAPO Y FIVIDESU PARA LA CIUDAD DE MÉXICO (D. F.)

Ser beneficiario de una vivienda nueva (terminada o progresiva) entraña, para una familia demandante, recibir no sólo una unidad habitable sino, también, desarrollar una gestión y aceptar un conjunto de condiciones administrativas y económicas que, como es sabido, inician antes (y a veces muchos años antes) de recibir la vivienda y se mantienen durante muchos años después de ocupada. Este conjunto de elementos, es decir, la vivienda y las condiciones que en ella se obtienen, se considera para efectos del análisis como un "programa habitacional".

Los programas habitacionales estudiados en el caso que nos ocupa están constituidos todos por viviendas terminadas en edificios, casi siempre de cinco niveles, sin elevador, y presentan diferencias en cuanto al tipo y dimensión de las áreas comunes de acuerdo con el tamaño de la unidad y el tiempo en que fueron entregadas.¹¹

⁹ Un ejemplo de este tipo es el anuncio de la Secretaría de Hacienda (Subsecretaría de Egresos) de un importante programa de subsidios a la vivienda por 600 millones de pesos. En esta propuesta, el subsidio ofrecido dice estar destinado a *las familias de menores ingresos* para que adquieran una *vivienda de interés social* a través de Fovi. Se trata de estimular el ahorro familiar para pagar un enganche elevado (hasta por un tope de 70 000 pesos) por las viviendas que quieran comprar, 20% del cual sería subsidiado; el resto del costo se pagaría con un crédito de la *banca comercial* a un interés del 5% anual en UDIS; esta banca sería el organismo mediante el cual se asignaría el subsidio. Según la Subsecretaría, dicho programa permitiría construir 50 000 viviendas al año (*La Jornada*, 19 de nov. de 1996). En tal caso es evidente que son pocos los pobres de la ciudad de México que lograrían acceder a una vivienda, cuyo solo enganche puede ser de 70 000 pesos y que si bien consiguen un subsidio máximo de 14 000 pesos, se obligan a enfrentar un crédito con la banca privada con un interés 5% mayor que el índice inflacionario y, por lo tanto, mayor que el aumento que pueden tener sus ingresos en el caso que tengan la suerte de ser asalariados.

¹⁰ El estudio se restringió al D. F. por la carencia de información sobre las acciones efectuadas por los organismos y su localización específica en los municipios conurbados.

¹¹ La vivienda terminada es la oferta de nueva habitación de mayor magnitud y con más demanda en el Distrito Federal. No se descarta continuar este estudio evaluando otros tipos de programas vigentes actualmenté.

En los casos de las unidades pequeñas, se ingresa a los edificios casi directamente desde la calle y no se cuenta con áreas comunes salvo pequeños jardines, pasillos y escaleras. En las grandes se encuentran unidades con áreas comunes, estacionamientos interiores, equipamiento especializado, andadores y calles internas. Los programas estudiados se distribuyen en diez delegaciones del Distrito Federal¹² y a continuación se describen sus principales características.

LA INCORPORACIÓN A UN PROGRAMA

La condición más importante que establecen los organismos estudiados a los solicitantes del apoyo oficial es que se organicen en grupos de demandantes que, para este efecto, deben tomar la forma de asociaciones civiles o cooperativas. Sin embargo, sólo 74.9% de los encuestados en este estudio dijo haber formado parte de un grupo, mientras que 25.1% reconoció no haber integrado grupo alguno.

De los que sí constituyeron grupo, 83.3% dijo que ésa era la mejor forma de gestión de la vivienda, principalmente porque así se fortalecían frente a las autoridades, y 16.7% declaró que habrían preferido demandar individualmente su vivienda. La manera más común de conocer el programa y de acercarse al grupo (33% de los casos) fue por invitación de un amigo; 20.7% de los encuestados se incorporó por ofrecimiento de una organización social; 14.2% lo hizo porque sus familiares lo impulsaron, y sólo en 13% de los casos la convocatoria vino de las autoridades (delegacionales o de los mismos organismos). El tiempo promedio de espera desde que el demandante se incorporó al programa (grupo) hasta que recibió la vivienda fue de 3.56 años, pero una cantidad importante de familias (14.7%) debió esperar más de ocho años para que le fuera entregada. Este tiempo promedio fue menor para los beneficiarios de Fividesu (3.42 años), mientras que los de Fonhapo debieron esperar más (4.06 años en promedio). Durante ese lapso, 60.2% alquilaba la vivienda anterior; 7.5% dijo que vivía en vivienda propia, y 22.7% la compartía con familiares.

Por otro lado, los organismos establecen como una condición importante para postular al apoyo oficial que el demandante no posea otra vivienda en la zona. De ahí que llame la atención que si bien la gran mayoría (88%) de los encuestados son los beneficiarios originales del programa (hayan o no constituido un grupo), 4.5% de ellos compró la vivienda que habita a un particular (normalmente en un traspaso); 4% la renta y 3.5% la tiene en calidad de préstamo. Se podría pensar, entonces, que 12% de los beneficiarios originales tenían otra vivienda o pudieron conseguirla posteriormente a la entrega de la ayuda oficial y, por lo tanto, lucran de alguna manera con esa ayuda.

Finalmente, los demandantes deben adquirir compromisos económicos a lo largo del proceso. El primero de ellos es para la compra del terreno; también deben optar por un crédito de un banco que les permita pagar un enganche y la vivien-

¹² Éstas son: A. Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuauhtémoc, G. A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, M. Hidalgo, Tlalpan y V. Carranza.

da y, cuando ésta es entregada, deben pagar algunos servicios (notariales, seguros de vida, testamento, etcétera) y, en muchos casos, la adecuación y los acabados de la vivienda. Igualmente, cuando la vivienda es ocupada, inician el pago del predial y los servicios (al menos el agua). Durante todo este proceso, el beneficiario recibe un subsidio por parte del organismo oficial (por ejemplo, al pagar el enganche).

Sin embargo, y a pesar de la importancia que todos los encuestados le dieron al proceso mediante el cual se transformaron en beneficiarios, llama enormemente la atención que en 22.3 de los casos, el jefe (o su cónyuge) no sabían cuánto costaba su vivienda, cuánto habían pagado y cuánto les quedaba por pagar. Otros declaraban cifras totalmente imposibles. Sabían, en cambio, todo lo pagado en arreglos y adecuaciones de la vivienda para poder usarla, lo que tuvo que hacer el 74.2% de los beneficiarios considerados (en el caso de Fonhapo, 85.6%). Además, 88.2% de ellos declaró no haber recibido subsidio alguno.¹³ Al mismo tiempo, 41.3% de los encuestados reconoció que no paga predial y 49.2%, que no paga agua.

CARACTERÍSTICAS DE LOS BENEFICIARIOS

Los beneficiarios de programas de vivienda deben ser familias de bajos ingresos del Distrito Federal.¹⁴ Pero, si bien Fonhapo muestra una mayor atención a familias con menores ingresos frente a Fividesu, son una minoría (23.2%) los beneficiarios encuestados que declararon tener ingresos inferiores a 2.5 veces el salario mínimo; en cambio, la parte más importante de ellos (40.8%) ubicó sus ingresos por sobre el máximo considerado para este tipo de apoyo (4.5 veces el salario mínimo). Más aún, 2% de las familias reconoció que sus ingresos eran superiores a 14 veces el salario mínimo (cuadro 3).

CUADRO 3

INGRESOS FAMILIARES EN VECES EL SALARIO MÍNIMO
MENSUAL. TOTAL Y POR ORGANISMO
(porcentajes)

<i>Ingresos</i>	<i>Fonhapo</i>	<i>Fividesu</i>	<i>Total</i>
- de 2.5 s/m	31.8	21.0	23.2
2.5 a 4.5 s/m	31.8	37.2	36.0
+ de 4.5 s/m	36.4	41.8	40.8
TOTAL	100.0	100.0	100.0

FUENTE: Encuesta propia, 1995.

¹³ En algunas entrevistas en profundidad que se hicieron después de la encuesta, se pudo comprobar que los beneficiarios están muy poco enterados del procedimiento general por el cual se hacen propietarios de la vivienda. En la mayor parte de los casos esto se ha debido a la poca información que les dan los líderes de los grupos de demandantes.

¹⁴ Como se sabe, los ingresos familiares máximos que han establecido para sus beneficiarios los organismos estudiados son 4.5 veces el salario mínimo.

La marcada heterogeneidad socioeconómica entre los beneficiarios se percibe mejor aún al considerar el ingreso per cápita mensual de las personas que integran las familias beneficiadas. Éste variaba (en 1995) entre menos de 100 pesos y más de 1 000 pesos y, en promedio, era de 681.18 pesos. Como en el caso del ingreso familiar, los demandantes con menor ingreso per cápita tienden a concentrarse en Fonhapo (cuadro 4).

CUADRO 4
INGRESOS PER CÁPITA DE LOS BENEFICIARIOS EN PESOS
CORRIENTES, 1995. TOTAL Y POR ORGANISMO
(porcentajes)

<i>Ingresos</i>	<i>Fonhapo</i>	<i>Fividesu</i>	<i>Total</i>
menos de 100	4.6	2.0	2.6
de 101 a 300	23.2	18.0	19.2
de 301 a 500	27.8	30.3	29.8
501 a 1000	27.8	33.3	32.1
más de 1000	16.6	16.4	16.4
TOTAL	100.0	100.0	100.0

FUENTE: Encuesta propia, 1995.

Por otro lado, y de acuerdo con el tipo de organismo analizado, los beneficiarios deben ser también familias no asalariadas residentes en el D. F.; sin embargo, al contrario de lo que se esperaba, en la mayor parte de los casos (53.6%) el jefe de la familia era obrero o empleado y sólo 32.9% se dedicaba a actividades por cuenta propia. También se encontró que en el 6.8% de los casos el jefe era ama de casa y éstas eran más numerosas entre los atendidos por Fonhapo mientras Fividesu seleccionó a más trabajadores en general, asalariados o no asalariados (cuadro 5).

CUADRO 5
ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL JEFE DE FAMILIA. TOTAL Y POR ORGANISMO
(porcentajes)

<i>Actividad</i>	<i>Fonhapo</i>	<i>Fividesu</i>	<i>Total</i>
obrero o emp.	52.8	53.8	53.6
cuenta propia	28.6	34.2	32.9
ama de casa	10.6	5.7	6.8
otro	8.0	6.3	8.3
TOTAL	100.0	100.0	100.0

FUENTE: Encuesta propia, 1995.

Desde un punto de vista demográfico, las familias que han recibido vivienda eran mayoritariamente nucleares (74.7%) superando, incluso, la media nacional (que

es de 61.6%). Sin embargo, había un porcentaje apreciable de familias extensas o compuestas (24.1%) y se pudo comprobar que en 22.0% de los casos se agregaron nuevos miembros a los hogares encuestados, mientras sólo en el 12.4% se fueron miembros originales en el lapso transcurrido desde que se entregó la nueva vivienda hasta el momento de la encuesta. La cantidad promedio de hijos por hogar era de 2.35 y en el 12.6% de los hogares no había hijos cohabitando.

Por ello, a pesar de que el tamaño familiar promedio no era grande (4.33 personas por familia) resultó mayor que el de las familias del Distrito Federal (4.21 según el Censo 1995). También había 9% de familias numerosas (con seis o más miembros) y en 1.7% de los casos había ocho o más miembros en la familia. Como sucedió con los aspectos socioeconómicos, desde el punto de vista demográfico las situaciones más problemáticas se tienden a concentrar también en Fonhapo (cuadro 6).

CUADRO 6
ALGUNOS INDICADORES DEMOGRÁFICOS DE LOS BENEFICIARIOS.
TOTAL Y POR ORGANISMO
(porcentajes)

<i>Indicador</i>	<i>Fonhapo</i>	<i>Fividesu</i>	<i>Total</i>
hogar nuclear	67.1	76.8	74.7
h. ext-comp	32.9	21.5	24.1
pers/familia	4.39	4.31	4.33
fam. 6 o más	13.0	7.8	9.0
fam. 8 o más	1.9	1.6	1.7
TOTAL	100.0	100.0	100.0

FUENTE: Encuesta propia, 1995.

Al mismo tiempo, los hogares que han sido beneficiados tenían mayoritariamente (78.7%) jefes hombres. En los hogares con jefe mujer, un elevado porcentaje (90.3%) constituía hogares monoparentales; es decir, se trataba de mujeres sin cónyuge que, a pesar de ello, asumieron los mismos compromisos en relación con el programa habitacional que en los hogares con ambos cónyuges.

Por último, las familias incorporadas a los programas habitacionales tenían grandes diferencias educacionales entre sí, considerando al núcleo conyugal como referente. En 64.8% de los casos el jefe declaró estudios de secundaria, pero 3.6% no tenía nivel educacional alguno y 15.3% había alcanzado estudios superiores (universidad). Por su parte, en 5.6% de los hogares los cónyuges no tenían ningún nivel educacional; 22.6% declaró haber llegado a secundaria y 7.8% tenía un nivel de educación superior. Al mismo tiempo, los jefes masculinos presentaban niveles educacionales significativamente más altos que los jefes mujeres (por ejemplo, sólo 2.3% de los jefes hombres no tenía educación mientras 8.6% de los jefes mujeres estaba en esa situación).

LAS VIVIENDAS QUE ENTREGA EL PROGRAMA

En cuanto a la vivienda que incluye el programa, en todos los casos encuestados se trató de un departamento mayoritariamente de dos recámaras (96.1%); muy pocos son los que tienen una (0.7%) o tres recámaras (3.0%). Todas tienen sala comedor y un baño; en el 60.2% de estas viviendas la cocina no es un recinto independiente (no está separada de la sala comedor) y 94.4% de ellas cuenta con un patio de servicio o azotehuela al que se accede desde la cocina. Todas cuentan con agua, electricidad y drenaje, y 95.7% cuenta también con agua caliente. La superficie total de uso privado rara vez supera los 50 m².

Las áreas de uso social, como ya se dijo, difieren mucho de acuerdo con el tamaño del conjunto habitacional. Por eso, si bien en 33% de los casos hay un lugar específico para que jueguen los niños, 37.9% de las madres encuestadas dijo que sus hijos jugaban dentro de la vivienda y 5%, en la calle. En cuanto a la vida social, 82% declaró que se reunía con sus vecinos en el patio. Por último, sólo 28% de los encuestados cuenta con estacionamiento para vehículos.

Los conjuntos estudiados tienen también diferentes condiciones de equipamiento y servicios dependiendo, básicamente, de su localización a nivel urbano (centro o periferia). Por ello, en algunos casos, los encuestados declararon carecer de elementos tan importantes como: la escuela primaria (7.1% de los que requieren); la escuela secundaria (5.0% de los que requieren); servicios médicos (8.4% del total) y parques o plazas (18.1% del total).

LAS NUEVAS CONDICIONES HABITACIONALES¹⁵

Una vez que las familias descritas anteriormente recibieron su nueva vivienda a través del programa habitacional, empezó un periodo importante en relación con sus condiciones y formas de vida. Conocer estas condiciones y, sobre todo, contrastarlas con la situación habitacional anterior de la familia ayuda a evaluar los programas que las hicieron posible y la política que los orientó. El sentido amplio de vivienda que entraña el concepto de "programa habitacional" obliga a considerar varias dimensiones para estudiar la articulación de la familia con su nueva vivienda. En este caso se hará referencia a:

a) La dimensión física de la vivienda

Indudablemente las características físicas de la nueva vivienda son mejores al menos para 34.6% de las familias procedentes de vecindades y 8.4% de las que vivían en un campamento de damnificados por el sismo de 1985. Igualmente, esta vivienda presenta mejores condiciones de habitabilidad para todas las familias que en su vivienda anterior tenían un solo cuarto (50.5% del total de encuestados) o

¹⁵ La descripción y análisis del uso y de las condiciones habitacionales que permite la nueva vivienda ha sido ampliamente desarrollado en J. Villavicencio (1996), *op. cit.*

no contaban con los servicios necesarios (23.5% no tenía agua en la vivienda y 86% contaba con W. C. colectivo o fuera de su vivienda).

Sin embargo, en su uso, la nueva vivienda presenta también algunos problemas para las familias. En primer lugar, si bien la mayoría cuenta con dos recámaras, en 30.2% de los casos encuestados se detectó hacinamiento, es decir, en uno o en los dos cuartos disponibles duermen 2.5 o más personas.

De igual forma, el tamaño de los cuartos es pequeño, lo que dificulta enormemente el desarrollo de las actividades cotidianas especialmente para el 45.6% de las familias que guardan la ropa y efectos personales en roperos, lo que contribuye a disminuir más aún el espacio habitable. De ahí que 48.3% de los encuestados deseaban que su vivienda tuviera cuartos más grandes.

Aparte de las recámaras, la vivienda nueva posee una sala comedor que en la mayoría de los casos estaba ausente en la vivienda anterior. Evidentemente el contar con este recinto aumenta la comodidad de la vivienda pero, en los casos analizados, dicha sala comedor se transformó en un espacio de usos múltiples donde es indiscutible que unas actividades dificultan el desarrollo de otras, sobre todo cuando se trata de una familia numerosa. Se detectó así que en 80.8% de los casos, la sala es el lugar donde se ve la televisión y en 61.2% de las viviendas en las que alguien estudia, lo hace en la sala. Esta situación se hace más conflictiva en los casos (60.2% del total) en que la cocina está integrada espacialmente a la sala comedor. Tal vez por todas estas razones, 45% de los encuestados declaró necesitar algún otro espacio en su vivienda y 35.5% encontró que el tamaño de su vivienda anterior era mejor.

En muchos casos, la falta de adaptación de la vivienda a las actividades de los usuarios tiene que ver con la carencia de mobiliario adecuado a los nuevos espacios. En las viviendas encuestadas, una parte importante de los beneficiarios (49.1%) no compró muebles cuando se trasladó desde su vivienda anterior porque ya contaba con ellos; esto significa que si bien posee muebles, éstos no necesariamente van de acuerdo con el tamaño de los nuevos recintos. Pero es evidente que hay más problemas para el desarrollo de ciertas actividades cotidianas cuando no se cuenta con muebles en absoluto, como es el caso del 5.7% de las familias encuestadas que guarda sus efectos personales en cajas (por la carencia de clósets o roperos) o el 38.8% de los casos donde no hay muebles de cocina ni cocina integral, salvo el fregadero y la estufa.

b) La dimensión administrativa

En los conjuntos analizados hay también serios problemas en relación con los espacios comunes o de uso social, que están afectando negativamente la vida cotidiana de las familias que los habitan. Probablemente en la vivienda anterior había conflictos similares, pero es evidente que en la nueva vivienda tienen un peso importante que lleva a declarar al 63.7% de los encuestados que en su unidad nadie se preocupa por cuidar los espacios comunes o sólo algunos lo hacen, y al 16% que las relaciones que mantiene con sus vecinos son peores que en la vivienda anterior.

Una gran parte de los problemas de convivencia parece estar vinculada a las formas y posibilidades reales que tienen los ocupantes para administrar el uso social del espacio. Así, en 30.5% de los casos se reconoció que no hay ninguna instancia de organización para administrar el edificio o conjunto habitacional y en más de la mitad de las viviendas encuestadas (50.9%) no se paga una cuota para mantenimiento. Estas situaciones producen conflictos entre los vecinos y deterioran las relaciones interpersonales y la vida social de las familias beneficiadas. Son también causa del impresionante deterioro físico que presentan muchos de los conjuntos estudiados. Como resultado de ello, 34.9% de los encuestados declaró que se iría de su vivienda principalmente por “mejorar” socialmente y en la búsqueda de un ambiente diferente.

c) La dimensión económica

Los compromisos económicos que adquiere una familia beneficiada con vivienda nueva tienen, por lo general, un efecto importante para el desarrollo de la vida familiar porque obligan a modificar pautas de consumo (gasto) de otros satisfactores, de acuerdo con el ingreso que recibe la familia y con la magnitud del compromiso adquirido. Anteriormente se vio que las familias encuestadas tienen condiciones socioeconómicas muy diferentes y diferentes son, también, los efectos económicos que está produciendo dentro del núcleo familiar la incorporación al programa.

Así, para gran parte de los encuestados (51.7%), la nueva vivienda ha significado pagar o pagar más que antes, si bien hay un porcentaje apreciable (21.7) que declaró pagar menos que en su vivienda anterior. Hay también beneficiarios que, en el momento de la encuesta, no pagaban (17.8%) ya fuera porque habían terminado de hacerlo o porque todavía no iniciaban sus pagos.

Para enfrentar la nueva situación económica, una parte (35.9%) de las familias que deben pagar ha buscado nuevos ingresos, principalmente a través de otro trabajo para el jefe (aunque no necesariamente lo han encontrado). Otra parte (38.6%) se ha orientado a restringir gastos, principalmente en lo que se refiere a recreación (29.8%), vestuario (17.9), bienes muebles (11.9%) y sólo en 8.9% de los casos, la alimentación. Pero para un importante porcentaje de las familias (23.6%) la nueva vivienda ha significado restringir gastos y buscar nuevos ingresos; es decir, la nueva vivienda les exige diferentes estrategias y sacrificios. Al contrario de lo que se esperaba, dadas sus condiciones socioeconómicas, tanto los beneficiarios de Fonhapo como los de Fividesu asumieron de manera similar dichas estrategias.

Sin embargo, a pesar de los esfuerzos que declararon hacer para enfrentar el pago de la vivienda, 31.9% de los encuestados que debía pagar no estaba al corriente en sus cuotas; en algunos casos (35.6%) el atraso era de menos de tres meses, pero otros llevaban entre tres meses y un año (54.8%) y otros (9.6%), más de un año sin pagar. Esta irregularidad se dio preferentemente entre los beneficiarios de Fonhapo, donde 41.1% estaba atrasado, mientras 28.9% de los vinculados a Fividesu tenía cuotas sin pagar. Como era de esperar, la mayoría de los morosos

adujo problemas económicos y carencia de trabajo como motivos de no cumplir con sus compromisos.

CONSIDERACIONES FINALES: LAS DEFICIENCIAS DE LA POLÍTICA HABITACIONAL ACTUAL

A lo largo del presente trabajo se han destacado algunos aspectos que caracterizan y caracterizan actualmente a la política habitacional del Estado, en cuanto respuesta a la demanda por vivienda planteada por las familias de bajos ingresos en la ciudad de México.

En la parte inicial se presentaron antecedentes que permiten comprobar, a un nivel todavía general, que hay un alejamiento apreciable en la actual política habitacional de los mecanismos y condiciones que caracterizaron a la acción oficial precedente. Hay un cambio importante en las formas, la magnitud y las condiciones de lo que tradicionalmente se había venido haciendo en materia de vivienda social.

Por su contenido (condiciones del financiamiento, formas de postulación a los créditos, etcétera), los cambios introducidos a la política habitacional indican que se está partiendo de una definición oficial de "pobreza" que coloca muy alto el límite con la no pobreza. En consecuencia, el concepto de "vivienda de interés social", "vivienda popular" o cualquier tipo de programa que represente una nueva solución habitacional está pensada para una demanda con capacidad de pago (sectores medios de la población) y las propuestas programáticas en materia habitacional se vinculan cada vez más a una oferta de soluciones que están fuera del alcance de la población más pobre.

La segunda parte de este trabajo, en la que se describieron ciertas características básicas de los programas habitacionales vigentes y de algunas familias que han resultado beneficiadas con vivienda en los últimos años (desde 1988 a 1995) permite llegar a algunas conclusiones específicas en relación con la política.

En primer término, está claro que los contenidos de los programas y los mecanismos con que operan los organismos (reglas de operación) están siendo superados por la dinámica real de la oferta y la demanda de la vivienda social: los grupos no funcionan como tal, los límites de ingresos para ser beneficiario son superados fácilmente, la población beneficiada no participa realmente del proceso, los organismos tienen cada vez menos vínculos con el común de los demandantes, los tiempos de espera son demasiado largos, etcétera. El problema es que no se han definido nuevos mecanismos que organicen y orienten claramente el proceso en la dirección que pide la sociedad y los demandantes.

En segundo lugar, los antecedentes presentados permiten comprobar que las familias beneficiadas, si bien pertenecen a un universo general señalado como de "bajos ingresos", presentan profundas diferencias entre sí y, a pesar de ello, todos (las familias grandes y las pequeñas, los hogares con ambos cónyuges y los hogares con jefes mujeres solas, etcétera) deben postular a los mismos programas (al

menos en el D. F.) y adquirir los mismos compromisos económicos. Las principales diferencias que muestran las familias tienen que ver con sus características demográficas (tamaño y composición familiar, etcétera), y con sus rasgos socioeconómicos, especialmente en cuanto a ingreso (familiar y per cápita) y actividades económicas que desempeñan.

Una heterogeneidad en el universo atendido por los organismos de vivienda confirma que, actualmente, en esos programas están compitiendo por una oferta cada vez menor demandantes pobres y vulnerables con solicitantes que están por arriba de los límites superiores definidos desde hace mucho tiempo para identificar a quienes son objetivo prioritario de beneficios sociales (vivienda) y, muy probablemente, se ubican también por sobre el límite que separa la pobreza de la no pobreza en México. Sucede, entonces, que los programas se van cerrando como opción para una parte de la población, la de menores ingresos, que tiene problemas graves para cumplir con los requisitos que se piden, mientras otros beneficiados, con mayores ingresos, parecen adecuarse muy bien a las condiciones estipuladas. Esto, sin duda, representa inequidad e injusticia social.

En tercer lugar, se puede apreciar que tener o acceder a una vivienda de interés social tiene un significado diferente, en lo que a mejoramiento de las condiciones de vida de los beneficiarios se refiere, principalmente por la heterogeneidad que ellos presentan y la poca variabilidad de los programas ofrecidos: se dan servicios pero no espacios, no se contemplan las aspiraciones o las diferencias culturales en la oferta de espacios privados, no se organiza el uso de los espacios sociales, etcétera. Desde esta perspectiva de análisis se puede afirmar que los actuales programas presentan graves ineficiencias para la utilización óptima de los recursos empleados en la vivienda social.

Todas estas situaciones, documentadas a lo largo del trabajo, constituyen antecedentes importantes que permiten desarrollar algunas reflexiones finales en torno al tema de la política habitacional.

Partimos de la base de que una vuelta a los mecanismos que caracterizaron a la política habitacional anterior a los años noventa no sería adecuada en las condiciones económicas, políticas y sociales actuales del país. Pero, desde nuestra perspectiva, es urgente revertir la tendencia de la oferta de estos últimos años y orientar la acción habitacional en una dirección más adecuada; esto requiere de ajustes importantes en varios de los contenidos de la política actual buscando, principalmente, aumentar la cantidad de acciones y ampliar el alcance de ellas.

Para que lo anterior sea posible, es fundamental diversificar los esquemas de financiamiento y las propuestas técnicas de la vivienda de interés social apuntando, básicamente, en dos direcciones. Por un lado, respondiendo a aquellos grupos que, si bien son de bajos ingresos, tienen ciertas posibilidades económicas para acceder a soluciones de tipo mercantil. Para ellos, muchos de los mecanismos actuales pueden ser apropiados y se trataría de complementarlos para superar, sobre todo, los problemas en las formas de asignación y acceso a la vivienda y también los referidos al uso de los espacios sociales.

Por otro lado, hay que orientarse hacia los grupos más desprotegidos y vulnerables: las familias numerosas, las de menores ingresos, las que tienen jefes solos

(especialmente si son mujeres), las que proceden de viviendas más deterioradas. Estas familias son las que requieren de más apoyo, las que más necesidad tienen de mejorar sus condiciones de vida y las que más limitaciones encuentran para lograrlo. Para ellos hay que crear mecanismos nuevos, con un amplio sentido social y un fuerte compromiso colectivo. La experiencia de otros países, donde los modelos económicos son similares, puede ser muy provechosa en este caso.

Orientar de estas maneras la política habitacional del Estado y materializarla en programas específicos permitiría priorizar entre los destinatarios e impediría, como sucede actualmente, que los más pobres sean desplazados por los que tienen más. Esto, que parece elemental en la búsqueda de una verdadera justicia social, no es fácil y sin duda plantea un reto para todos los que están interesados en el problema de la vivienda. Una forma de iniciar es promover una voluntad política entre los diferentes sectores participantes que posibilite un mayor apoyo y un compromiso real por parte del Estado para la vivienda de interés social.

BIBLIOGRAFÍA

- Centro Impulsor de la Habitación, A. C. (1996), *Catálogo de la Construcción*, Cihac.
- Coulomb, R. (1991), "México: la política habitacional en la crisis, viejas contradicciones, nuevas estrategias y actores emergentes", en Ana Sugranyes (comp.), *Políticas habitacionales y ajustes de las economías en los 80s*, Guatemala, SIAP-IDESAC-CSUCA.
- Duhau, E. (1993), "Políticas y programas habitacionales", en Coulomb y Duhau (coords.), *Dinámica urbana y procesos sociopolíticos*, México, Observatorio de la Ciudad de México, UAM/Centro de la Vivienda (Cenvi).
- Ortiz, Enrique (1996), *Fonhapo. Gestión y desarrollo de un fondo público en apoyo de la producción social de vivienda*, Habitat International Coalition (HIC).
- Poder Ejecutivo Federal, *Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 y 1995-2000*.
- Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol), *Estadísticas de vivienda 1982-1992*.
- Schteingart, M. (1989), "Diez años de programas y políticas de vivienda en México", en G. Garza (comp.), *Una década de planeación urbano-regional en México*, México, El Colegio de México.
- Villavicencio, J. (1991), "Acción habitacional y vivienda popular. Una propuesta de programa", en Martha Schteingart (coord.), *Espacio y vivienda en la ciudad de México*, México, El Colegio de México-Asamblea de Representantes, D. F.
- Villavicencio, J. (1996), "Vivienda, familia y habitación: el uso de la vivienda de interés social en el Distrito Federal", *Sociológica*, núm. 29, sept.-dic., UAM-Azcapotzalco.
- Ziccardi, A. y Mier y Terán, A. (1990), "La producción de vivienda del sector público en México 1980-1990", *Vivienda*, vol. 1, núm. 1, Infonavit.