



Vivienda y Política Urbana, otro Desastre



Por [Gabriel Quadri de la Torre](#) Jueves 01 de Diciembre de 2022 - 23:26

Hacer vivienda es hacer ciudad. Y hacer ciudades competitivas, prósperas, con baja huella ecológica, eficientes y con alta calidad de vida debe ser una de las prioridades en México, país, cada vez más urbano. (Casi el 80% de la población vive en ciudades). Esto exige una doctrina de vivienda enlazada a las políticas urbanas, que garantice el derecho a la ciudad: o sea, a la educación, cultura, esparcimiento, convivencia e integración social, en zonas céntricas de las urbes, o apenas adyacentes, con los servicios públicos esenciales. Sólo viviendas construidas en el contexto de ciudades densas, verticales y con una buena dotación de espacios públicos y áreas verdes y de transporte público serán capaces, así, de asegurar el derecho a la ciudad. Nada peor que viviendas de interés social localizadas en palomares anodinos en áreas exo-urbanas con muy bajo precio de la tierra, y lejanas a la propia ciudad, donde el transporte se convierte en un pesado fardo económico, social, personal, familiar, para el desempeño profesional de los trabajadores, y para la competitividad de las empresas. El precio del suelo es más bajo entre más distante se encuentre de la ciudad, lo que hace a las casas de interés social hipotecariamente más accesibles para los trabajadores, sin contar la carencia o precariedad de servicios públicos. No obstante, muchas de ellas son abandonadas por las propias familias por invivibles, convirtiéndose en guaridas de delincuentes. En este escenario, la política de vivienda ha sido la fuerza que ha moldeado la dinámica de expansión de las ciudades de México. En los últimos 40 años han multiplicado varias veces su extensión territorial, mientras que su población ha crecido mucho menos. La consecuencia es cada día menor densidad, más dispersión, y una estructura urbana que impide servicios de calidad y transporte público eficiente. Se impone de esta forma, para quienes pueden, la movilidad basada en autos privados. Se desvirtúa la estructura modal del transporte, sube exponencialmente el número de viajes en auto privado, y el consumo de combustibles, mientras que la huella ecológica de las ciudades se hace más profunda. El impacto ecológico y climático es brutal, así como las consecuencias sobre la vida cotidiana de las personas y sobre la competitividad de la ciudad misma. Se pierden inversiones y empleos.



El rezago habitacional en México supera los 8.5 millones de viviendas. Con el gobierno del presidente López la producción de vivienda se ha caído en más del 30%, sobre todo, en vivienda social. Igualmente ha desaparecido la política urbana. Los subsidios para vivienda de interés social que antes otorgaba la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) a trabajadores afiliados al INFONAVIT ahora se entregan con la decisión de la SEDATU de manera clientelar y con criterios electorales. La CONAVI ha sido prácticamente inutilizada. No sólo importan en sí mismos los subsidios para la producción de vivienda social sino también, los criterios para su localización geográfica y urbana, lo que define la dinámica de las ciudades. Fue fundamental por ello, la política de subsidios a la vivienda en áreas ya urbanizadas o contiguas a las ciudades en Perímetros de Contención, como antes lo hacía la CONAVI, que empezaba a corregir las distorsiones urbanas de la política de vivienda. Este gobierno tiró por la borda la posibilidad de crear un gran banco de suelo urbano o de reservas territoriales, entre la SEDATU, INFONAVIT y CONAVI, capaz de alojar la mayor parte de los desarrollos de vivienda social, en predios con criterios de servicios, integración urbana y transporte, así como de espacios públicos y áreas verdes. Dejó de priorizarse la producción de vivienda vertical en zonas céntricas o directamente contiguas de las ciudades, así como ajustar o hacer corresponder los programas municipales de desarrollo urbano para promover la verticalidad, la densidad, y la diversidad de usos del suelo. También, se dejó de lado la posibilidad de promover en los municipios la aplicación del impuesto predial para penalizar a lotes ociosos baldíos o subutilizados y premiar la densidad y verticalidad. El gobierno del presidente López de la misma forma eliminó la Hipoteca Verde, que financiaba una dimensión de sustentabilidad en la política de vivienda, con atributos que generan ahorros al usuario y contribuyen a la mitigación del cambio climático: energía solar fotovoltaica, calentadores solares, aislamiento térmico, e iluminación eficiente. Se olvidó también en este gobierno trabajar con las instituciones financieras privadas y banca de desarrollo para generar opciones de crédito para el sector no afiliado al IMSS que no cuenta con una subcuenta de vivienda en INFONAVIT. Todo se convirtió en subsidios clientelares electorales, y se dismanteló una política de vivienda acoplada al desarrollo urbano sustentable. Más de 400 mil mexicanos se han quedado sin la posibilidad de adquirir una vivienda bien ubicada. La industria se movió a hacer vivienda en estratos de mayores ingresos; los pobres han sufrido. La vivienda social y las ciudades de México también han sido víctimas de un populismo perverso y de la destrucción de las instituciones del Estado mexicano.