

Ziccardi, Alicia (2015), **Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda**, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 228 p. (Los mexicanos vistos por sí mismos. Los grandes temas nacionales)

López Santillán, Ricardo

Ziccardi, Alicia (2015), **Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda**, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 228 p. (Los mexicanos vistos por sí mismos. Los grandes temas nacionales)

Estudios demográficos y urbanos, vol. 32, núm. 1, 2017

El Colegio de México

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31251073007>

Reseñas y comentarios bibliográficos

Ziccardi, Alicia (2015), *Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 228 p. (Los mexicanos vistos por sí mismos. Los grandes temas nacionales)

Ricardo López Santillán¹
ricardo_lopezsantillan@yahoo.com.mx
Universidad Nacional Autónoma de México, Mexico

Por las características de la obra que aquí reseño, creo que lo más conveniente es comenzar por el final, así que, en primera instancia, me permito ir directo a las propuestas que hace la autora. No pretendo ser exhaustivo en el listado, pues el objetivo de este breve texto es hacer una invitación a leer el libro completo. Simplemente quiero señalar lo que, a mi juicio, resulta más relevante a propósito de sus ideas para lograr una política integral de vivienda en un país donde las instancias gubernamentales para este propósito se han convertido en organismos financieros que funcionan preponderantemente como administradores de créditos, lo que al final no es otra cosa que transferir recursos de los trabajadores y del Estado a las desarrolladoras inmobiliarias.

Sin pretender priorizar los rubros, pues en eso se enfoca el libro, destaco algunos de los puntos sobre lo se debería hacer en este país para garantizar mejores condiciones de habitabilidad de la vivienda. La autora propone, en sentido normativo, que se apuntalen los procesos de construcción de vivienda social, que ésta tenga precios accesibles, que se fabrique con mejores materiales, que se garantice su propiedad con absoluta certeza jurídica, que en su construcción se cuide el medio ambiente y que no se ubique distante de espacios de educación, salud y empleo. Es menester, además, que los espacios habitacionales estén debidamente conectados con el resto de la ciudad mediante transportes y vialidades adecuados, que en las urbes se vaya impulsando el uso de transportes no motorizados, y que la planeación articule los distintos órdenes de gobierno.

Estas propuestas, vale decirlo, se basan en los años de investigación de la autora, que le han generado reconocido prestigio en el análisis del tema. Específicamente, el texto que nos ocupa es un minucioso recuento de datos estadísticos nacionales y regionales, soportados por dos fuentes fundamentales: la Encuesta Nacional sobre las Condiciones



de Habitabilidad de la Vivienda, levantada por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, y la Encuesta Nacional de Vivienda del INEGI.

Tener un lugar donde vivir es una cuestión de derechos humanos universales y, para el caso de nuestro país, una garantía constitucional (artículo 4º de la Carta Magna). Parecería que se tratara sólo de un asunto de hacer cumplir la ley y de que el Estado avale que toda la población tenga un lugar donde vivir; pero hay otro aspecto importante, el central de esta obra: la cuestión de la habitabilidad. La habitabilidad de la vivienda incluye, desde luego, el tamaño y los materiales con los que se construyó, el lugar donde se ubica, los servicios, etc., pero sin soslayar ciertos factores subjetivos.

La autora resalta que en la política pública de vivienda en este país poco se ha considerado la cuestión de la habitabilidad. Los planes y programas de gobierno son preponderantemente de índole cuantitativa, lo cual dista mucho de los aspectos subjetivos de las personas. Existe poco interés de las instancias oficiales en lo relativo al agrado de vivir en una casa en tal o cual sitio y en tales o cuales condiciones.

En las formas de urbanización neoliberal de nuestro país, la habitabilidad no ha sido un principio fundamental en los programas de vivienda. Durante el periodo presidencial de Vicente Fox se abonó a estimular la vivienda masiva para dinamizar la economía nacional, según los lineamientos del Banco Mundial. En su sexenio se hicieron cambios importantes en todas las dependencias gubernamentales a fin de que hubiera menor intervención en el diseño de la política pública y primara el criterio de la rentabilidad financiera de las empresas (bancos e inmobiliarias, principalmente). Con el presidente Calderón se acentúo esa tendencia. En dicha administración se facilitó la injerencia de las constructoras en la toma de decisiones, incluso a escala territorial; se construyeron conjuntos habitacionales de baja calidad y en zonas muy lejanas, lo que generó ciudades dispersas. Quizás entre los pocos aciertos de dicho periodo se cuenta la creación de esquemas de cofinanciamiento y los inicios de una tímida promoción de ecotecnologías en la edificación de las viviendas. En la actual presidencia, más específicamente en el Programa Nacional de Vivienda, la cuestión de la habitabilidad tampoco es un referente consistente. Si bien hay cambios, quizás el más relevante ha sido la creación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) y, al menos en el papel, también destaca la intención de controlar la expansión de las manchas urbanas, garantizando un modelo de desarrollo urbano sustentable (en lo social, económico y ambiental).

En la obra, la autora presenta una descripción detallada que incluye un análisis pormenorizado de leyes, reglamentos, aparición y transformación de dependencias públicas, así como otros datos duros relativos al financiamiento y ocupación de tierras otrora ejidales. En el segundo capítulo se detalla cómo en México, en lo concerniente a la vivienda, el criterio de la cantidad ha predominado sobre el de la calidad. Inseguridad, deficiencia de los materiales, migración, distancias y sobrecostos son algunos referentes que explican en parte la gran cantidad de vivienda

deshabitada en el país, y todo ello se documenta con cifras. Se hace una descripción exhaustiva de cómo viven los mexicanos: cómo adquirieron su casa, si pagan renta, dónde se ubica la vivienda, si está o no en zona de riesgo, de qué tamaño es, de qué materiales, cuántas personas viven ahí, cómo se usan los espacios, si cuentan con todos los servicios, etcétera.

Más adelante el análisis cobra dimensión regional. Se divide al país en las regiones Centro, Norte, Sur y Zona Metropolitana del Valle de México, y cada una se caracteriza a detalle desde aspectos como la densidad poblacional, tenencia de la vivienda, materiales, servicios, entre otros, hasta lo subjetivo poniendo el acento en las percepciones, incluida, desde luego, la concerniente a la habitabilidad.

Si bien a lo largo del libro se confirma que las condiciones de la vivienda en el país han mejorado en términos generales y para mayores contingentes de población, el asunto de la habitabilidad de la vivienda sigue siendo un pendiente que difícilmente será resuelto por la lógica neoliberal de hacer ciudad; tan es así que en un pasaje del texto se refiere al gran número de quejas que han presentado aquellos que han comprado o utilizado sus créditos para adquirir un bien inmueble en un emprendimiento de vivienda masiva. Estas quejas, al ser subestimadas por los desarrolladores, han pasado a instancias como la Procuraduría Federal del Consumidor e incluso a la Comisión Nacional de Derechos Humanos. Así de malas han sido las condiciones de habitabilidad en esta etapa del auge inmobiliario. El corolario es obvio: se hace mucho, pero se hace mal.

El país ha cambiado, las formas en como se vive y sus condiciones de existencia material, también. El bienestar ya no se mide con variables exclusivamente cuantitativas; hay que poner atención a la percepción de los beneficiarios de la política pública y de los usuarios de los servicios. La calidad de vida incluye espacios de vivienda digna y de calidad; para ello aún hay un largo camino que recorrer. En la obra que aquí reseño eso se lee con todo detalle, se describe además con gráficas y tablas muy elocuentes. No exagero si digo que se trata de una lectura insoslayable para académicos de distintas áreas del conocimiento (sociólogos, geógrafos, demógrafos, politólogos, urbanistas), pero también para quienes deciden la política pública e incluso para los desarrolladores de vivienda.