

Equidad de oportunidades

6.4 Vivienda

— UN PLAN DE TODOS —
PARA UN FUTURO COMPARTIDO

Vivienda

Acceder a una vivienda digna implica que ésta cuente con condiciones materiales, espaciales y sanitarias adecuadas, además de seguridad jurídica, acceso a servicios públicos y cercanía a equipamientos urbanos, al mercado laboral y de consumo, que se encuentre en un entorno sano y sin riesgo latente ante desastres naturales. La vivienda por sí misma no constituye una solución integral para las necesidades habitacionales de las personas, ya que además del resguardo físico se tienen otros requerimientos personales y sociales que se solventan en otros espacios. Es mediante el espacio público inmediato que nos conectamos con el resto de las personas y con las oportunidades que ofrece la ciudad.

La vivienda constituye una base desde donde se puede acceder a los beneficios de la ciudad. Se entiende entonces que el derecho a la vivienda digna implica también que el entorno donde se inserta debe procurar la satisfacción de necesidades de movilidad, socialización, consumo, educación, salud y demás actividades que fomenten el desarrollo de capacidades individuales. En la Encuesta sobre el Bienestar Subjetivo en Jalisco la vivienda obtuvo una calificación promedio de satisfacción de 7.2, con lo que se posicionó en el octavo lugar de 19 dominios de vida incluidos en el estudio. En cambio, en la encuesta Bienestar Subjetivo en México, del INEGI, la vivienda ocupó la cuarta posición de 14 dominios, con una calificación promedio de satisfacción de 8.2.

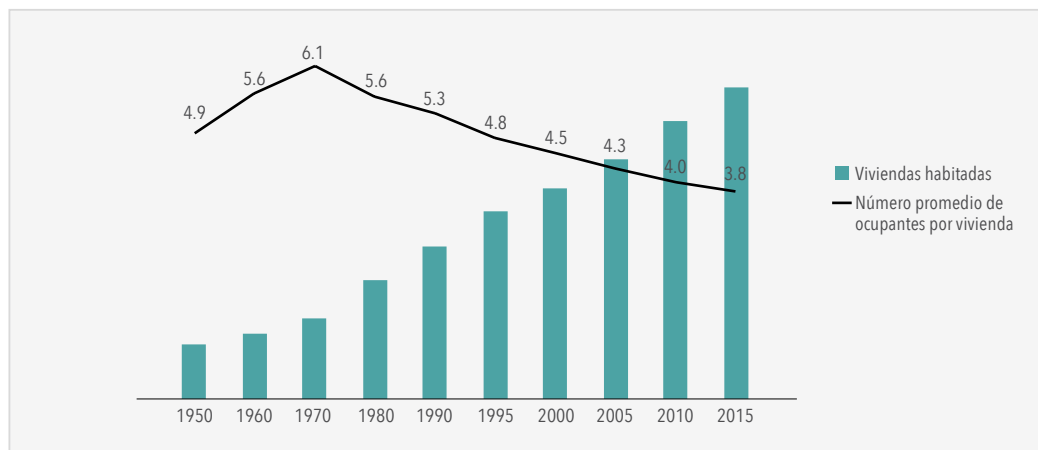
Acceso a vivienda digna

Los esquemas actuales para acceder a una vivienda formal a quienes carecen de ella no representan una solución para muchos de los casos. La banca privada y los organismos públicos financiadores de vivienda ofrecen soluciones habitacionales bajo condiciones que la mayoría no puede alcanzar. Mientras tanto, los programas sociales de vivienda que atienden a los grupos más vulnerables apenas y logran acciones paliativas. La mayor parte de las viviendas que se construyen en Jalisco son por cuenta propia de la población que no accede a los créditos, el problema no es por sí misma la autoconstrucción, sino el hecho de que se realiza fuera de la formalidad de la planeación urbana, sin seguridad jurídica e incluso en zonas no aptas para el desarrollo urbano, lo cual deja en una grave situación de vulnerabilidad a estas familias.

Los factores que regularmente se utilizan para determinar la demanda de soluciones habitacionales son el hacinamiento, la formación de nuevos hogares y el material precario de las viviendas. De acuerdo con el COEPO, en el 2010 había en Jalisco un rezago o déficit de 451 192 viviendas por causa de hacinamiento o materiales precarios de construcción. Esto quiere decir que parte importante de la demanda de soluciones habitacionales no requiere precisamente una nueva vivienda en un predio distinto del que ya se tiene, ya que la ampliación o mejoramiento de la construcción puede ser, en algunos casos, suficiente para atender los problemas mencionados.

En 2005 la entidad registró 2 059 987 viviendas particulares habitadas, esto representa un promedio de 3.8 personas por vivienda, lo que significa una reducción con respecto al 2010, cuando se registró un promedio de cuatro personas por vivienda. Esta tendencia ha venido presentándose sistemáticamente desde 1970, cuando se presentó la mayor ocupación por vivienda en el país: 6.1 personas. Es muy probable que la tendencia continúe en los años subsecuentes; es decir, que las viviendas en el estado sean habitadas por cada vez menos personas. Pero esta reducción ya no muestra un descenso tan marcado, como hace 30 años, por lo que se espera que el promedio se estabilice en tres habitantes por vivienda. Si esto es así, para el 2030 debería haber disponibilidad para aproximadamente 2 780 000 viviendas.

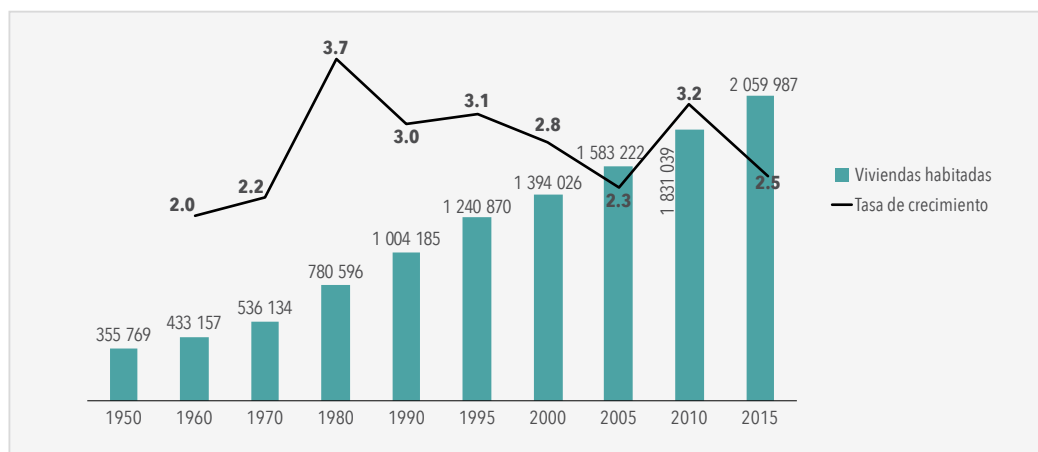
Figura 6.10 Viviendas particulares habitadas y promedio de habitantes por vivienda, 1950-2015



Fuente: elaborado por la SUBSEPLAN con datos de COEPO (2010) y la Encuesta Intercensal 2015.

En los últimos 25 años la tasa de crecimiento de la vivienda particular habitada ha sido en promedio de 2.8, lo que nos proporciona un dato importante para saber si en los próximos años será posible cubrir la demanda de vivienda. En este sentido, parece que sería necesario incrementar la disponibilidad de vivienda para poder satisfacer la demanda, de acuerdo con las proyecciones poblacionales y la tendencia de habitantes por vivienda.

Figura 6.11 Viviendas particulares habitadas en Jalisco y su tasa de crecimiento, 1950-2015



Fuente: elaborado por la SUBSEPLAN con datos de COEPO (2010) y la Encuesta Intercensal 2015.

Respecto a la tenencia de viviendas propias, entre 1990 y 2010 disminuyó de 70.6 a 65.4%, dando paso a una mayor participación de la vivienda en renta. Esta tendencia se mantuvo en 2015, donde solamente 57.1% de las viviendas particulares habitadas tienen tenencia propia. El problema en esta situación es que quienes no son propietarios de su vivienda no ven las posibilidades de comprar una en el corto plazo (Padilla López *et al.*, 2013). Esto a pesar de la gran cantidad de instituciones públicas y privadas que ofrecen financiamientos inmobiliarios, a los cuales son difíciles de acceder debido a los bajos ingresos, la gran cantidad de requisitos, la inestabilidad laboral, etc. O simplemente no se contempla adquirir una vivienda debido a los elevados costos de las mismas.

Un factor que resulta fundamental analizar es la manera en que se obtuvo la vivienda, en donde se tiene que poco más de una cuarta parte (28.5%) fueron construidas por algún miembro de la familia, 20.9% de las viviendas fueron construidas por un albañil al que le pagaron y 38.9% de ellas fueron compradas a una empresa constructora o encargadas especialmente a un arquitecto (Gobierno del Estado de Jalisco, 2014, pág. 23). Esta información genera un dato que resulta importante tener presente, pues casi una tercera parte de las viviendas fueron desarrolladas por autoconstrucción, sin asistencia técnica profesional, por lo que se puede entender que se trata probablemente de personas de recursos limitados que no pueden pagar un arquitecto o constructora, o que no acceden al sistema de créditos de la banca privada o de organismos públicos como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

En Jalisco hay una gran cantidad de viviendas deshabitadas. Durante el 2010, solamente 79% de las viviendas particulares se encontraba habitada, un total de 358 453. Del resto, 15.5% se encontraban deshabitadas y 0.05% eran de uso temporal (INEGI, 2015). Las viviendas deshabitadas pueden constituir una potencialidad si se resuelven las causas que provocan que se encuentren en dicha situación.

El modelo de provisión de vivienda nueva ha llevado a una expansión territorial desmedida y precaria de las zonas urbanas del estado. Esto, a su vez, ha causado serios problemas de movilidad, contaminación y provisión de servicios básicos. Estos problemas podrían contenerse, además de atenderse con mejor transporte público, mejoras de vialidades y expansión de servicios municipales efectivos, mediante el efectivo cumplimiento de los planes y programas de desarrollo territorial y urbano (Padilla López *et al.*, 2013).

Actualmente el gobierno de Jalisco opera cuatro programas públicos orientados a la vivienda. Básicamente se atienden cuestiones sobre la calidad de las viviendas y la situación legal de los predios. Estos programas disponen de recursos permanentes y son operados por el Instituto Jalisciense de la Vivienda.

Servicios y características de las viviendas

Para comprender mejor el problema de la calidad de la vivienda, se pueden desagregar las condiciones de habitabilidad en distintos rubros: servicios básicos (agua potable, energía eléctrica y drenaje); materiales de la vivienda; diseño y entorno urbano (figura 6.12).

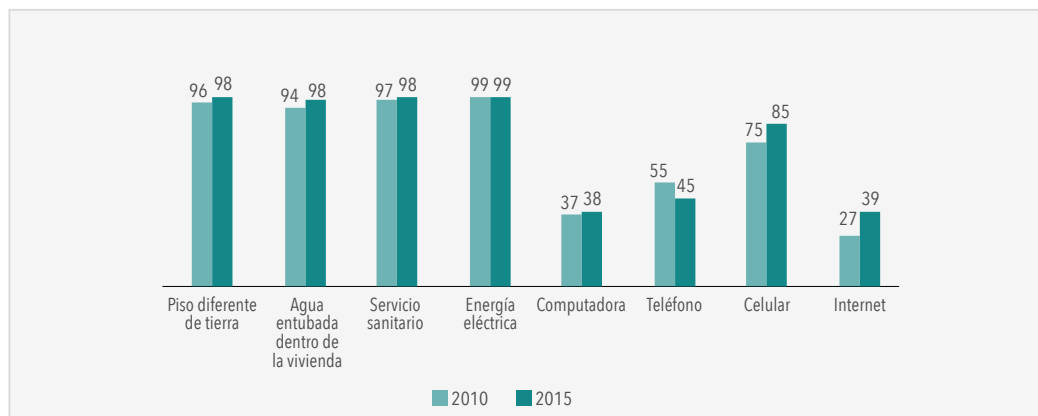
En materia de servicios básicos se tiene una cobertura con niveles cercanos a 100%. Sin embargo, aún existen algunas importantes diferencias regionales, además de que una cobertura de servicios muchas veces no es suficiente para tener adecuadas condiciones de habitabilidad.

Agua entubada. De acuerdo con la Encuesta Intercensal 2015, 98% de los ocupantes de viviendas particulares habitadas de la entidad disponen de agua entubada. A nivel regional, la Norte es la región con menor disponibilidad de agua entubada (85.3%); el resto de las regiones superan 95% de disponibilidad. Los municipios de Bolaños y Mezquitic tienen los porcentajes más bajos de disponibilidad de agua entubada: 65 y 67%, respectivamente.

Energía eléctrica. El 99.5% de las viviendas particulares habitadas del estado disponen de energía eléctrica. En todas las regiones se tienen una disponibilidad superior a 90%, excepto en tres municipios de la Norte: Bolaños 72.3%, Mezquitic, 78.5% y Chimaltitán, 84.5%.

Servicio sanitario. El 98.6% de las viviendas particulares habitadas del estado disponen de servicio sanitario, de este porcentaje 99.7% cuenta con retrete. A nivel municipal se evidencia que algunos casos tienen serios problemas, como Mezquitic, con sólo 49.5%, y Bolaños, con 56.7%.

Figura 6.12 Porcentaje de disponibilidad de servicios básicos en la vivienda, Jalisco, 2010-2015



Fuente: elaborado por la SUBSEPLAN con datos del Censo de Población y Vivienda 2010; Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

Como lo demuestran los datos, aún existen viviendas con alguna o varias carencias de servicios, la realidad es que normalmente están dispersas en zonas de difícil acceso y de poca población, por lo que el esfuerzo presupuestal sería muy significativo para un impacto numérico pequeño. Por otro lado, la disponibilidad de Tecnologías de la Información (TIC) se presenta como otro de los retos importantes en el estado. Si bien el acceso a las TIC se ha incrementado en los últimos años, esta disponibilidad se registra principalmente en las zonas urbanas y áreas metropolitanas, por lo que la atención debería enfocarse a las zonas con mayor deficiencia.

La baja calidad de los materiales de la vivienda constituye un factor de vulnerabilidad para quienes la habitan. A nivel estatal, de acuerdo con la Encuesta Intercensal 2015 de INEGI, 93.6% (2 058 775) de las viviendas tiene paredes de un material resistente, como el tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto. Cerca de 119 mil viviendas cuentan con paredes construidas de madera o adobe y representan 5.8% del total. Sin embargo, 4 735 viviendas están construidas con materiales precarios en las paredes, ya sea de desecho o lámina de cartón, o simplemente de embarro o bajareque, láminas de asbesto o metálicas, carrizo, bambú o palma. Este tipo de construcciones, salvo casos excepcionales, son signo de viviendas en pobreza y que no contribuyen a que las personas puedan desarrollarse adecuadamente.

En los aspectos urbanísticos, existen prácticas en el sector de la construcción de vivienda, así como vacíos legales que permiten el desarrollo de proyectos habitacionales alejados de la ciudad, en ocasiones en zonas no aptas para el desarrollo urbano. El principal problema de estos grandes desarrollos es el la dispersión y fragmentación, a veces con deficientes infraestructuras y falta de equipamientos, lugares de abasto, consumo y empleo. El crecimiento urbano de las zonas metropolitanas y ciudades medias de Jalisco en los últimos 20 años se ha caracterizado por la presencia de grandes desarrollos habitacionales en las periferias urbanas, desligados de la traza urbana, con problemas de servicios y de conectividad con las zonas de la ciudad donde se ofertan el empleo y otros servicios (Orozco Ochoa, 2015).

En cuanto a las condiciones arquitectónicas, los desarrollos habitacionales de interés social suelen presentar deficiencias en la calidad de los materiales, el diseño estructural y distribución de espacios que no permite que la vivienda crezca o se adapte a las necesidades de sus ocupantes. Esto debido en parte a la falta de supervisión de algunos municipios, que por negligencia reciben viviendas en malas condiciones o con poca durabilidad. Además, no existen propuestas innovadoras ni creativas que consideren criterios de sustentabilidad. Si bien la autoconstrucción informal puede presentar

deficiencias en la seguridad jurídica, arquitectónica y urbanística, la realidad es que la vivienda adquirida formalmente tampoco ofrece los niveles de calidad y seguridad que las familias jaliscienses requieren.

La desinformación es un problema vinculado a la mala calidad de la vivienda, unos consumidores desinformados o mal informados sobre las condiciones de la vivienda y su entorno urbano no podrán ejercer una decisión de compra racional, ni podrán ejercer una mayor presión para la mejor competencia de los oferentes de vivienda. Aunado a lo anterior, no existe una adecuada promoción ni fomento a la vivienda vertical, usada o en renta, que son excelentes alternativas para solventar las diversas necesidades de vivienda. Culturalmente se sigue sobre valorizando la propiedad del suelo, lo cual impide que esquemas más modernos y flexibles de adquisición de vivienda se puedan implementar en la entidad. Sobre esto se profundiza en la dimensión de Territorio Sustentable, en el tema de Desarrollo Regional y Urbano.

Análisis del diagnóstico

Problemas

- Rezago en el acceso a una vivienda digna
- Déficit en la disponibilidad de Tecnologías de la Información y la Comunicación en la vivienda
- Deficiente calidad de los materiales de las viviendas
- Limitadas opciones de financiamiento hipotecario
- Inadecuada planeación urbana para la construcción de viviendas y asentamientos humanos
- Malos servicios públicos en las viviendas
- Inadecuados procesos de certificación de viviendas

Contexto regional

Las regiones con el mayor déficit en acceso a tecnologías de la información y la comunicación (TIC) son la Norte, Lagunas, Costa Sur, Ciénega, Altos Norte y Valles. En estas regiones menos de 15% de las viviendas particulares cuentan con esos servicios. Por ejemplo, en la región Norte solamente 8% de las viviendas disponen del servicio de internet, mientras que 16% de ellas cuenta con computadora. Después de esta, en la región Lagunas solamente 11% de las viviendas tiene internet y 17% computadora (INEGI, 2010).

Los municipios más afectados por el déficit en el acceso a TIC son Mezquitic (10%), Zapotitlán de Vadillo (11%), Cuautitlán de García Barragán (11%), San Cristóbal de la Barranca (11%), Chimaltitán (12%), Hostotipaquillo (12%), Tuxcacuesco (12%), Jilotlán de los Dolores (12%), Quitupan (12%) y Atemajac de Brizuela (13%) donde menos de 15% de las viviendas disponen de bienes y tecnologías de la información (como computadora). Tratándose de este servicio, en el municipio de San Cristóbal de la Barranca solamente 1.5% de las viviendas dispone de internet, en Tuxcacuesco y Chimaltitán sólo 2.6% (INEGI, 2015). Estos datos confirman que las regiones con mayor déficit en disponibilidad de TIC los constituyen la Norte, Sur, Sierra de Amula, Costa-Sierra Occidental, Costa Sur, Lagunas. También se incluye la región Centro debido a que tiene uno de los municipios más marginados del estado: San Cristóbal de la Barranca.

El acceso y la disponibilidad de tecnologías de la comunicación se convierten en un factor fundamental para el desarrollo de las sociedades y el incremento de las capacidades de los individuos. En un contexto dominado por la interconexión, los flujos globales de comunicación, las limitaciones de acceso a una comunicación integral limita el desarrollo de las familias y las sociedades.

Respecto a la calidad de los materiales con los que son construidas las viviendas, tenemos que las regiones Norte, Costa Sur, Sureste, Sur, Lagunas y Costa-Sierra Occidental contienen los municipios

con el mayor déficit en la calidad de los materiales. Por ejemplo, 9.1% de las viviendas en Mezquitic tiene techo de desecho o lámina de cartón; mientras que 48.5% de lámina de cualquier tipo. Esto indica que cerca de 60% de los techos de las viviendas de dicho municipio están construidas con materiales poco resistentes. Otro ejemplo son las viviendas del municipio de Santa María del Oro, en donde 80% de ellas cuenta con techos de lámina y 0.7% de material de desecho (INEGI, 2015).

En cuanto a la tenencia de la vivienda, Altos Sur es la región con el mayor número de municipios donde en promedio solamente 47% de las viviendas son propias y más de 30% son alquiladas. Esta situación se equipara a la que se presenta en la capital del estado, donde solamente 51% de las viviendas son propias, el resto son alquiladas (33%) o prestadas (14%) (INEGI, 2015).

Potencialidades

- Altos niveles de cobertura en servicios básicos
- Programas sociales para la adquisición, construcción y mejora de viviendas

Contexto regional

En materia de servicios básicos se tiene una cobertura con niveles cercanos a 100%. Sin embargo, aún existen algunas importantes diferencias regionales, además de que una cobertura de servicios muchas veces no es suficiente para tener adecuadas condiciones de habitabilidad. Por ejemplo, en materia de agua entubada, de acuerdo con la Encuesta Intercensal 2015, 98% de los ocupantes de viviendas particulares habitadas de la entidad dispone de agua entubada. A nivel regional, la Norte es la región con menor disponibilidad de agua entubada (85.3%), el resto de las regiones superan 95% de disponibilidad, y los municipios más afectados son Bolaños y Mezquitic (65% y 67%, respectivamente). Respecto a la energía eléctrica, 99.5% de las viviendas particulares habitadas del estado disponen de energía eléctrica. En todas las regiones se tiene una disponibilidad superior a 90%, excepto en tres municipios de la Norte: Bolaños 72.3%, Mezquitic, 78.5% y Chimaltitán, 84.5%. Por otro lado, 98.6% de las viviendas particulares habitadas del estado dispone de servicio sanitario, del cual 99.7% cuenta con retrete.