

# EL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y ACCIONES HABITACIONALES EN EL CRECIMIENTO URBANO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, MÉXICO.

*Carmelo Castellanos Meza<sup>1</sup>*

*Marcela Martínez García<sup>2</sup>*

## **Resumen**

La estructura urbana de la ciudad y puerto de Acapulco está determinada primordialmente por la actividad turística, dando lugar a un tipo de organización que divide a este centro de población en dos zonas radicalmente diferentes, espacios urbanos con profundas diferencias en la calidad de servicios y en densidad de población.

Aunado a lo anterior y no de menor importancia, es la situación orográfica de la ciudad que junto con las acciones habitacionales han marcado la pauta de la expansión urbana.

Las acciones habitacionales en Acapulco han estado en función de las políticas públicas hacia el sector, las cuales se han desarrollado en el tiempo a través de distintas etapas, donde el enfoque puramente financiero que se le ha dado en las últimas décadas por parte de los organismos públicos de vivienda ha permitido un crecimiento importante en el volumen de producción, pero sin solucionar el problema de la demanda generada por la población local, generándose un gran número de viviendas de segunda residencia que en gran parte están deshabitadas o solamente utilizadas por sus propietarios de manera eventual en periodos de vacaciones o fines de semana.

La localización periférica de los desarrollos habitacionales de interés social construidos ha sido una constante, agravando con ello la situación de los consumidores locales al alejarlos de la fuente de trabajo e incrementar sus gastos de transporte y promoviendo la dispersión urbana.

El presente trabajo busca identificar las acciones que coadyuven a reducir los efectos urbanos derivados de las acciones habitacionales en función de las políticas públicas implementadas en la materia.

Palabras clave: políticas públicas, acciones habitacionales, crecimiento urbano.

---

<sup>1</sup> Doctor en Desarrollo Regional. Instituto Tecnológico de Acapulco. Tel. (744) 442-9011 ext. 2038 E-mail: carcasm67@hotmail.com.

<sup>2</sup> Maestra en Ciencias en Planificación de Empresas y Desarrollo Regional. Instituto Tecnológico de Acapulco. Tel. (744) 442-9011 ext. 2038 E-mail: marcela\_mtz58@hotmail.com

## **Summary**

The urban structure of the port city of Acapulco is determined primarily by tourism, leading to a type of organization that divides the population center in two radically different areas, urban areas with profound differences in the quality of services and population density.

Added to this, not least, is the orographic situation of the city with housing actions have led the way for urban expansion.

The housing actions in Acapulco have been a function of public policy towards the sector, which have developed over time through different stages, where the purely financial approach that has been given in recent decades by agencies public housing has enabled significant growth in production volume, but without solving the problem of demand generated by local people, generating a large number of second homes that are largely uninhabited or only used by their owners possible way in holiday periods or weekends.

The peripheral location of social interest housing developments built has been a constant, aggravating the situation of local consumers away from the source to work and increase costs of transport and promote urban sprawl.

This paper seeks to identify actions that help to reduce urban impacts arising from housing actions in terms of public policies in this area.

Keywords: public policy, housing actions, urban growth.

## **Antecedentes**

El crecimiento del puerto de Acapulco, en el estado de Guerrero, especialmente durante las últimas cuatro décadas, y las acciones de vivienda implementadas en la ciudad, produjeron una saturación de las áreas de escasa pendiente dentro del Anfiteatro, su crecimiento comenzó a extenderse por las laderas, aún en áreas de elevadas pendientes, rebasando los límites topográficos naturales hacia el norte, oriente y parcialmente hacia el poniente respondiendo a diferentes causas; mientras que en la década de los 60's la distribución de la población se concentraba en el área del Anfiteatro, hacia los 70's, 80's y 90's nuevas áreas fueron urbanizadas, registrando asentamientos cada vez más importantes fuera del Anfiteatro.

En el 2000, el 42 por ciento de la población de Acapulco vivía en el área del Anfiteatro, el 46 por ciento lo hace en el Valle de la Sabana (Zapata-Renacimiento, Coloso-Cayaco) y el 12 por ciento restante se distribuye en las áreas conocidas como Acapulco Diamante y Pie de la Cuesta.

Aun cuando en la Zona Diamante y en Llano Largo se han ejecutado un gran número de desarrollos habitacionales, no se registran cambios significativos en el total de habitantes en la zona.

De cualquier manera, se puede observar que en Acapulco se reproduce el fenómeno de crecimiento desmedido a costa de las poblaciones ubicadas en su área de influencia, prácticamente está fuera de control debido, entre otras cosas, al desinterés por atender las necesidades de la población trabajadora, sobre todo si no labora directamente en el sector de servicios.

### **Políticas públicas y acciones habitacionales en Acapulco.**

La evolución de la acción habitacional y de las políticas públicas hacia el sector se ha desarrollado en el tiempo a través de distintas etapas, en las cuales la participación del gobierno, en sus tres órdenes, ha adquirido diversas modalidades, con el fin de dimensionar la misión del gobierno y de definir la estrategia futura de la acción gubernamental.

En los años cincuenta, se dio la integración de una política nacional, al crearse por parte del Estado Mexicano en 1954, instituciones públicas como el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), cuyas funciones incluyeron la planificación y coordinación de los diferentes órdenes de gobierno, como reflejo de las nuevas tendencias arquitectónicas, pero, sobre todo en respuesta a las crecientes necesidades de habitación urbana, comenzó el desarrollo vertical de las construcciones en las ciudades, mediante la aparición de conjuntos habitacionales que inauguraron «el departamento» como nuevo tipo de vivienda.

Con esta modalidad, la planificación habitacional buscaba facilitar la asistencia a sectores sociales específicos.

De los años setenta a los noventa, se transitó a una tercera etapa orientada hacia la transformación estructural, caracterizada por la aparición de instituciones especializadas en la atención de este sector.

De este modo, en 1971, se creó el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda (INDECO), cuya cobertura es cuantificar y satisfacer las necesidades de vivienda en

cada entidad federativa, su estructura y procedimientos operativos correspondían a un esquema en el que la intervención estatal tenía el papel preponderante y en el que la responsabilidad de impulsar la actividad habitacional recaía exclusivamente dentro de su ámbito (Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), Plan Sectorial de vivienda (PSV) 2001-2006).

Bajo este esquema, si bien se enfrentó la problemática de manera consistente, el impulso del desarrollo de las entidades federativas generó un desfase entre la intervención federal y las necesidades locales, de modo que los esfuerzos gubernamentales, en su conjunto, no resultaron lo suficientemente oportunos.

También, al inicio de la década de los setenta, se reformó el apartado «A» del artículo 123 de la Constitución, para reconocer el derecho de la población asalariada de disponer de una vivienda, situación que desembocó, en la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), en 1972 (Catalán 1994:75), surgiendo así las acciones públicas de vivienda que por medio de estos organismos buscaban atender esa creciente demanda.

En Acapulco, las primeras unidades habitacionales con viviendas de interés social del INFONAVIT se crearon en 1974, beneficiando a 130 familias que laboraban en la hotelería, estas acciones se fueron incrementando en los siguientes años.

Los desarrollos habitacionales más destacados, por su magnitud y construidos por el INFONAVIT fueron: el Conjunto Habitacional Alta Progreso, en el anfiteatro y la Unidad Habitacional El Coloso en el Cayaco, con 2761 y 9431 acciones de vivienda.

Ante la problemática amplia y compleja existente, en el año de 1976, se crea por Decreto Presidencial el Fideicomiso para el Desarrollo Económico y Social de Acapulco (Fideicomiso Acapulco), como un instrumento de coordinación de los esfuerzos de autoridades federales, estatales y municipales en Acapulco, cuya cabeza de sector es la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Su función es realizar tareas encaminadas a la resolución de problemas tendientes a lograr el desarrollo económico y social de Acapulco.

Este Fideicomiso dentro de varias acciones, elaboró e implementó el Plan de Acciones Básicas para el trienio 1980-1982, instrumento en el que se planteaban una serie de programas ejecutivos de las acciones consideradas como prioritarias para dicho desarrollo.

El objetivo principal del Plan de Acciones Básicas era la reubicación de los asentamientos irregulares de las partes altas del anfiteatro a partir de una poligonal establecida, hacia un nuevo asentamiento habitacional: Ciudad Renacimiento

Para 1981 se creó el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), como una alternativa de financiamiento para atender las necesidades de vivienda de las familias de menores recursos económicos, que laboraban tanto en la economía formal como informal, y que no eran atendidos por otros organismos públicos.

El primer crédito designado por este organismo es otorgado precisamente en Acapulco, por un monto global de \$275 millones de pesos en el proyecto Ciudad Renacimiento, cuya importancia radica en el hecho de ser uno de los intentos más significativos de movilización de asentamientos irregulares en el puerto.

Con el inicio de la política de descentralización de las funciones públicas, se extinguió el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO) en 1982, y se formaron los Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS). Estas instancias, al interior de las entidades federativas, realizaban funciones de cuantificación de necesidades, establecimiento de metas de producción, promoción de programas de fomento, creación de nuevas modalidades de atención, desarrollo de nuevas alternativas de financiamiento, y organización de la demanda; del mismo modo, en aquellos lugares donde las condiciones propias de demanda y desarrollo habitacional así lo requerían, se crearon organismos específicos para la atención de la comunidad, como los fideicomisos de desarrollo urbano y vivienda tanto de las metrópolis como de los centros de población estratégicos (Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU) y del Fideicomiso Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY) (SEDESOL, PSV 2001-2006).

En 1983, se confiere en el artículo 4° Constitucional, el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa con lo que el Estado, amplía su participación ejecutora en el

sector y construye, posee y adjudica vivienda a los sectores laborales; asimismo, origina las estructuras financieras de cobertura nacional para atender el problema social de la vivienda.

A pesar de todos estos esfuerzos se generó un modelo muy sensible a las presiones gremiales, lo que llevó a satisfacer las necesidades de vivienda de manera sectorizada, de tal forma que las características laborales y salariales, así como, algunas necesidades específicas de la población determinaron la cobertura de las instituciones y dejaron sin acceso a una vivienda, o con acceso muy limitado, a un grupo importante de la población.

En la década de los noventa, con el modelo neoliberal impuesto en el país la participación del Estado ajustó nuevamente su papel con respecto a la vivienda, y deja de construir, para concentrar sus esfuerzos en la promoción habitacional y en su financiamiento. Con ello se planteó el cambio estructural de los organismos de vivienda y una forma diferente para financiar el acceso habitacional, basado en el enfoque capitalista que ha permeado la política social, donde a la vivienda se le ve como mercancía, como sector industrial y como negocio inmobiliario y financiero de alta rentabilidad.

En 1993, el INFONAVIT y el FOVISSSTE se reestructuraron para regresar a su origen eminentemente financiero, para promover la integración del mercado habitacional (Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), Plan Sectorial de Vivienda (PSV) 2001-2006).

Ya como instancias crediticias, se construyó en la zona diamante de Acapulco la unidad habitacional Luis Donaldo Colosio con 4577 viviendas a finales de la década de los noventa, constituyéndose como un parteaguas en el desarrollo de la vivienda de interés social en el puerto.

En 1995, con la crisis económica y financiera, el sistema bancario se retiró del financiamiento hipotecario, en ese año, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) inició el desarrollo de nuevas entidades financieras que distribuían crédito hipotecario desarrollándose así las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) (HIPOTECARIA NACIONAL, 2008).

El factor clave de esta fase radica en el impulso que el Estado debía dar a los sectores social y privado para que financiaran y construyeran vivienda. Se trataba de un modelo participativo,

cuyo concepto de necesidad de vivienda se planteaba como una «cuestión social» de política pública. En esta etapa, se logró un crecimiento importante en el financiamiento hipotecario, el cual generó, un incremento en la construcción, sin embargo, también hubo limitaciones para atender el requerimiento de vivienda anual que se necesitaba al no existir una adecuada coordinación entre los principales actores de la producción y el financiamiento, produciéndose distorsiones en el mercado financiero que, aunadas a los efectos de la crisis económica de 1995, restringieron el desarrollo del financiamiento hipotecario privado.

A partir de febrero de 2002, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) se constituyó como el nuevo fiduciario del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). El 11 de octubre de 2001, se publicó el Decreto que establece la Ley Orgánica de la SHF e inicia operaciones el 26 de febrero de 2002 como un banco de desarrollo federal.

El 2004 fue un año de logros importantes en términos cuantitativos y cualitativos para SHF, se canalizaron recursos para el fondo de créditos individuales y se rompió el nivel récord que tenía el FOVI desde hace cinco años. El número de viviendas financiadas para su adquisición ascendió a 65,320 unidades, lo que representó un incremento de 20.5% con respecto a 2003 y es equivalente a 11,091 unidades más; el número de viviendas apoyadas en su construcción aumentó 22.9%, sobrepasando la meta anual en 20.2%. Asimismo, el número de viviendas nuevas financiadas con crédito sin subsidio aumentó 36.7%, ubicándose en 55,520 viviendas, debiendo destacar que de éstas, sólo un mínimo porcentaje eran consideradas como económicas con valor menor a 210 mil pesos con lo que se generó una sobreoferta al no poder ser adquiridas por la mayoría de la población demandante.

Se fomentaron dos nuevos programas: Apoyo INFONAVIT y Cofinanciamiento SHF que en conjunto financiaron 7,785 viviendas.

Por otro lado, el Programa Especial de Crédito y Subsidios para la Vivienda (PROSAVI) cambió de mecánica a partir de 2004, dejando la administración del componente del subsidio al Fondo Nacional de Apoyo Económico a la Vivienda (FONAEVI) (Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC) y SHF 2005).

La participación de los organismos públicos encargados de dar este financiamiento continúa siendo mayoritaria, la intervención del sector privado durante el último año ha ido en aumento.

Además de las instituciones que directamente financian u otorgan créditos hipotecarios, hay más actores que participan en el esfuerzo por la vivienda, al estar ligados o relacionados con el sector habitacional a través de los vínculos que se forman a partir de sus funciones públicas que inciden en el proceso de producción de vivienda, tal es el caso del Autofinanciamiento, que es un sistema de comercialización consistente en la integración de grupos de consumidores que aportan mensualmente a la cuenta de un fideicomiso una cantidad determinada, acorde con el plazo y monto contratado.

Los programas oficiales dirigidos a los trabajos de las empresas privadas y públicas (por ejemplo los del INFONAVIT y FOVISSSTE) ofrecen edificaciones terminadas que cuentan con los servicios urbanos elementales (agua, luz, drenaje, etc.) a un número muy reducido de sus beneficiarios, que en la mayoría de los casos adquieren la vivienda como una segunda residencia que ocupan solamente en periodos vacacionales o en fines de semana. Según estimaciones, la oferta institucional está logrando atender a un porcentaje minoritario de la demanda real de los derechohabientes; ello implica que la mayor parte de los trabajadores que disponen de empleo estable, no tienen acceso a la vivienda de los fraccionamientos y conjuntos habitacionales financiados por las instituciones mencionadas; en otros términos, los que disponen de este tipo de vivienda y servicios urbanos representan una notable minoría, el resto vive en medios habitacionales y urbanos, cuyas condiciones materiales son muy inferiores, cuando no precarios.

En el sector Diamante es donde se ha incrementado la presencia de vivienda de segunda residencia en condominios verticales de lujo a lo largo del litoral costero y fraccionamientos de interés social y medio en la parte norte del sector, los cuales se continúan en el sector Valle de la Sabana en la zona de Cayaco-Llano Largo.

Por lo tanto, las viviendas construidas en la última década no han sido para satisfacer las necesidades de vivienda de la población residente, sino para atender un segmento del mercado turístico y para favorecer a desarrolladores inmobiliarios, con el argumento de que generan empleo. Un ejemplo de ello es la construcción de las unidades habitacionales que han edificado empresas como GEO, HOMEX, grupo ARA y grupo EVI en zonas de cultivos además inundables de los ejidos de Cayaco y Llano Largo en la zona urbana de Acapulco, así como también en las localidades cercanas a Acapulco como Tres Palos, Tuncingo y San Pedro de las Playas (favoreciendo la expansión urbana), las cuales han sido edificadas como viviendas de



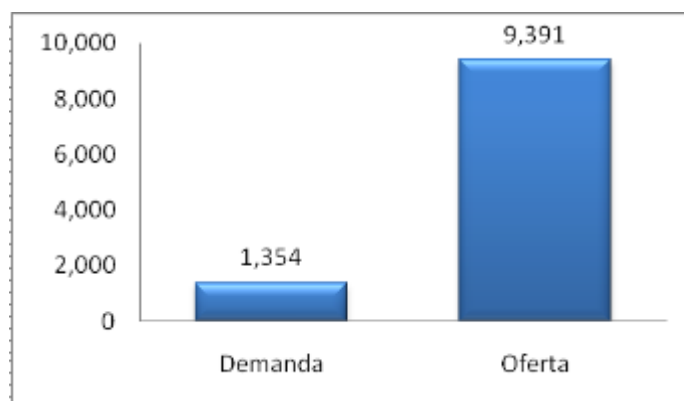
“interés social” para adquirirse con créditos públicos de vivienda como FOVISSSTE e INFONAVIT pero dirigidas a un mercado foráneo, pues los ingresos de la mayoría de la población residente son tan bajos que limitan la posibilidad de ser sujetos de crédito para adquirir una vivienda.

Datos de INEGI muestran un incremento de 31,908 viviendas particulares habitadas del 2000 al 2010, y mientras que la población se incrementó en 52823 habitantes. La misma fuente refleja datos de la disminución del promedio de habitantes por vivienda de 4.19 a 3.78, sin embargo, esto es muy cuestionable, ya que gran parte del incremento de viviendas se debe a los nuevos desarrollos habitacionales, donde un alto porcentaje de personas que adquieren las casas no radican en Acapulco.

Datos de Hipotecaria Nacional señalan que para diciembre de 2005 existía una oferta total de 9,391 unidades distribuidas entre los diferentes segmentos según valor de vivienda, de las cuales sólo 794 son consideradas como económicas con valor menor a los 210 mil pesos (ver figura 1).

La demanda para el municipio en ese mismo año era de 1,354 viviendas, lo que muestra una sobreoferta con relación a la demanda de vivienda nueva, esto sin considerar que de las 1,354 viviendas que se requerían, 684 hogares recibían un ingreso menor de dos veces el salario mínimo por lo que quedaban excluidos de los beneficios de algún crédito hipotecario.

Figura 1. Demanda vs. Oferta de vivienda en el municipio de Acapulco



Fuente: Estudio del mercado de vivienda estado de Guerrero. Hipotecaria Nacional (2006)

## **Conjuntos habitacionales**

En Acapulco coexisten tres o más ciudades sobrepuestas con diferentes calidades, espacios donde las condiciones, necesidades y oportunidades de vivienda son distintas para cada uno de ellos.

La vivienda que se construyó en los primeros años de su despegue turístico hasta en la actualidad, ha presentado claras diferencias entre aquella que se ha fincado para el turismo y la que ha sido para el uso de la población residente. En el primer caso, son claras las enormes y lujosas mansiones con características arquitectónicas muy disímolas, en su mayoría de buena manufactura ubicadas en zonas privilegiadas de alto valor por su paisaje y excelente infraestructura; y en el segundo han sido muy variados los tipos y la calidad de los materiales, generalmente con materiales de la región o con materiales y métodos constructivos modernos, pero con diseños improvisados y no muy funcionales, sobre todo por la carencia de espacios para familias numerosas, que han formado asentamientos con irregularidad en la tenencia de la tierra y con deficiencias en infraestructura y calidad de los servicios.

Factor determinante en el crecimiento urbano de la ciudad ha sido la construcción de grandes desarrollos habitacionales construidos en diferentes períodos, donde la localización periférica ha sido una constante.

Contar con un precio del suelo barato es fundamental para poder construir este tipo de edificaciones, sin embargo, la ubicación periférica de estos desarrollos aleja a la población que los habita de los lugares de trabajo y servicios, convirtiéndolos en zonas dormitorio.

Así, el conjunto habitacional El Coloso, acentuó la tendencia de crecimiento urbano hacia fuera del anfiteatro; Ciudad Renacimiento fue el factor que consolidó la tendencia de conurbación que ya se daba con las localidades rurales y colonias populares del Valle de la Sabana.

La Unidad Habitacional Luis Donaldo Colosio direccionó el crecimiento habitacional de los empleados de la zona turística Diamante; y ciudad San Agustín consolidará la conurbación con la localidad rural los Órganos en una estructura lineal sobre la carretera federal México-Acapulco.

Una de las consecuencias de las modificaciones al artículo 27 constitucional, fue la entrada al mercado de la tierra urbana de terrenos rurales ubicados en la periferia de la ciudad de Acapulco. Esto abrió posibilidades al crecimiento de la ciudad y a la inversión privada en zonas ex ejidales, que tradicionalmente habían venido enfrentando impedimentos legales para su compra-venta. Esto aunado al fortalecimiento de la línea de crédito 2 del INFONAVIT, favoreció la inversión del sector inmobiliario en la construcción de viviendas de interés social y medio en Acapulco, que se tradujo en la expansión de la ciudad hacia zonas inapropiadas al desarrollo urbano.

El primer conjunto habitacional construido bajo este esquema de financiamiento fue Luis Donaldo Colosio, destinado a satisfacer originalmente la demanda social de vivienda, por su cercanía al sector hotelero y de playa, Diamante, sin embargo eso mismo contribuyó a que se construyeran espacios habitacionales para sectores de medianos y altos ingresos, privilegiando en varios casos a propietarios residentes en otras ciudades del país, los cuales ocupan las viviendas solo en temporadas de vacaciones como segundas residencias.

El éxito de este desarrollo se replicó en otros terrenos próximos de la llanura con otros grupos inmobiliarios como GEO, ARA, HOMEX y EVI., desarrollando cerca de 750 hectáreas de terreno que no es precisamente apto para urbanizarse, pues forman una extensa planicie localizada sobre el conjunto de lagunas meándricas asociadas a la cuenca conformada por el río de la Sabana que desemboca en la Laguna Tres Palos y la Laguna Negra de Puerto Marqués.

Estos conjuntos habitacionales se caracterizan por urbanizaciones cerradas en régimen de condominio. Maycote (2005: 1) señala que: “Este tipo de organización espacial ha probado durante las últimas décadas su aceptación dentro de la clase alta, principalmente por la asociación que se hace entre ellos y cierto nivel de estatus y seguridad. Como una derivación de estos primeros desarrollos surgieron posteriormente versiones dedicadas a la clase media, cuya austeridad afectaba directamente los pocos o nulos espacios comunes o áreas verdes. Actualmente, este tipo de urbanización ha sufrido una nueva transformación al surgir una versión híbrida dirigida al sector popular. En ella, las urbanizaciones cerradas en régimen de condominio están constituidas por viviendas de interés social, particularmente la que

conocemos como vivienda tipo económica, cuyo esquema obedece la política de vivienda que el Gobierno Federal puso en marcha a partir del año 2001.

Ciudad San Agustín, es el desarrollo habitacional más reciente y en proceso de construcción con créditos INFONAVIT. En donde a diferencia de los desarrollos de Llano Largo, se construye principalmente vivienda económica consistente en una habitación de usos múltiples en donde se puedan preparar alimentos, una recámara y un baño completo. La superficie aproximada que ocupa es de 31.00 m<sup>2</sup>., en un lote mínimo de 90.00 m<sup>2</sup>, cuenta con todos los servicios – electricidad, agua y drenaje- y su diseño brinda la posibilidad de crecer progresivamente.

Ciudad San Agustín, se conformó en el año 2000, como reserva patrimonial del gobierno del estado, quien junto con desarrolladores privados han estado construyendo vivienda económica con servicios, pero no terminada, sino como pie de casa para futuro crecimiento. La habitan familias de bajos ingresos y por lo mismo las condiciones del desarrollo no son las mejores.

Las unidades habitacionales de interés social habitadas por la población de Acapulco presentan problemas de inseguridad por falta de alumbrado público que se suma a la fragilidad de puertas y ventanas con que entregan las viviendas; los largos recorridos de los habitantes en transporte deficiente para llegar a los destinos de trabajo, escuela o demás servicios -sobre todo de las ubicadas fuera del anfiteatro de Acapulco- pues existen carencias de equipamiento al interior, lo que propicia la incorporación de otros usos con la vivienda como son: negocios, maquilas, cocinas económicas, tienditas, etc.; Así mismo, hacen falta espacios de uso colectivo que propicie la integración comunitaria entre los vecinos, además que son complementos de la vivienda individual pues como en el caso específico de San Agustín resulta insuficiente por su tamaño para desarrollar las actividades cotidianas de la familia.

## **Conclusiones**

En general, se puede decir, que la vivienda de interés social que ha promovido el estado ante la demanda de vivienda para la población de Acapulco, no ha sido suficiente para reducir el rezago habitacional. Por el contrario, las políticas de vivienda institucional han servido para subsidiar la habitación de uso temporal de la población visitante que ha adquirido una vivienda de segunda residencia financiada con créditos del INFONAVIT, lo cual también ha contribuido al desaliento de la inversión y construcción hotelera en el puerto. Por otro lado, la población local

que ha logrado adquirir una vivienda de interés social, esta no reúne las condiciones necesarias para el desarrollo individual y social que le dé el sentido de comunidad y pertenencia a la familia.

El grueso de la PEA percibe entre uno y dos salarios mínimos, de tal suerte que la única forma de contar con una vivienda es comprando terrenos ejidales sin servicios, generando asentamiento irregulares.

No existe una política de vivienda en la que se beneficie a la población mayoritaria ya que el setenta por ciento de la población del país está excluida de los programas tanto de dotación de suelo urbano, asesorías técnicas y legales como de financiamiento a corto plazo y adecuado a su capacidad de pago para nuevas viviendas o para su mejoramiento

En México, y Acapulco en particular el desarrollo de la vivienda enfrenta aún serias limitaciones, a pesar de que en los años noventa del siglo pasado y en lo que va del presente, el enfoque puramente financiero de los organismos públicos de vivienda ha permitido un crecimiento importante en el volumen de producción, empero la orientación de las instituciones con productos diversos destinados a población con ingresos mayores a cuatro salarios mínimos ha dejado segmentos importantes de éstas sin atender, lo cual ha generado importantes distorsiones de mercado.

Las diversas acciones habitacionales en Acapulco derivadas de las políticas públicas hacia el sector han incidido de manera directa en el crecimiento expansivo de la ciudad y al crecimiento de las áreas periurbanas, dado que los desarrollos habitacionales construidos en diversos periodos han sido los detonantes del crecimiento de la mancha urbana hacia donde éstos se localizan.

La acción financiera de las políticas públicas de vivienda para desarrollos pequeños de los últimos años, ha contribuido en el reciclamiento urbano, solo que debido a su localización dentro de la zona urbana se elevan los costos de venta de las construcciones, donde la población más necesitada no tiene capacidad de compra y solo se contribuye a ampliar el número de viviendas de segunda residencia o a atender a la clase media residente.

El municipio debe asumir un papel más activo en materia de vivienda, mediante la implementación de un organismo municipal que actúe de forma coordinada y concertada con las instancias federal y estatal en el área, así como la concurrencia y la suma de esfuerzos de los sectores social y privado, a fin de establecer mecanismos de integración de las actividades de planeación, promoción, financiamiento, producción, oferta, comercialización de vivienda, poniendo especial énfasis en la atención de las necesidades de vivienda de las familias con menores ingresos y más aún de aquella que son derechohabientes de alguna institución crediticia.

### **Bibliografía**

**Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC)** y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con el apoyo de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda y la Secretaría de Desarrollo Social, con la participación de INFONAVIT, SOFTEC, CORETT, y las instituciones relacionadas al sector vivienda. “El Estado de la Vivienda en México- 2005”

**López Paniagua Rosalía**, (1999), “La vivienda de los sectores pobres en las zonas metropolitanas”, en Formas de acceso y alternativas de política, en servicios y marco construido. Compiladores Elsa Patiño Tovar y Jaime Castillo Palma, México,. Ed. De la Red Nacional de Investigación Urbana.

**Maya, Esther** (1999), “El sector privado y la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México”, México, Hipotecaria SM casita.

**Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL**, Programa Sectorial de vivienda 2001-2006

**Hipotecaria nacional** (2006), “Estudio del Mercado de Vivienda Estado de Guerrero”  
[http://www.hipnal.com.mx/not\\_gro.html](http://www.hipnal.com.mx/not_gro.html) 03/06/2008.