

# SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE NEZAHUALCÓYOTL

*López Piña José Prospero<sup>1</sup>  
Melgoza Avalos Carlos Fernando  
Ma. Luisa Quintero Soto<sup>2</sup>*

## **Introducción**

Contar con un lugar digno donde vivir, es para algunos un lujo, sin embargo, esto no debe verse así, la razón es por que es un derecho que por ley corresponde a los mexicanos gozar. La presente investigación abarca la evolución de la vivienda, recabando datos desde 1970 al año 2007.

La vivienda es un bien durable indivisible con un alto grado de heterogeneidad. Su ciclo de producción es: construcción, mantenimiento o rehabilitación y conversión en su uso. Su tenencia puede ser en propiedad o en alquiler. Es un mercado muy sensible al entorno macroeconómico, a la inflación y al tipo de cambio.

Existen costos de transacción e información asimétrica que determinan los negocios que se llevan a cabo en este mercado. Además, no se tiene un mercado de futuros o seguros inmobiliarios. No es competitivo de acuerdo con el modelo de competencia perfecta, sino que se ajusta en precios en el corto plazo y en cantidades a largo plazo.

El problema de la demografía es uno de los principales factores a considerar para la distribución de la vivienda, es por ello que analizaremos a qué se debe que Nezahualcóyotl últimamente ha mostrado un enorme crecimiento y cada vez más cuenta con un mayor número de habitantes.

El presente artículo está compuesto de distintos apartados, los cuales abarcarán los temas referentes a las características generales del municipio de Nezahualcóyotl, cuáles son los orígenes de su población, así como su tamaño, cuál es la composición de la vivienda en este municipio, de igual manera se analizarán las carencias y necesidades en ese sector, y qué es lo que se está realizando para la solución a dichos problemas.

---

<sup>1</sup> Alumnos de la Lic. en Comercio Internacional de la Unidad Académica Profesional Nezahualcóyotl-UAEM.

<sup>2</sup> Profesora e Investigadora de Tiempo Completo, UAP Nezahualcóyotl-UAEM.

## **Crisis económica actual y su impacto en la vivienda**

La gravedad de la crisis financiera que hoy se extiende por el mundo es comparable a la de 1929. La crisis, cuyo epicentro son los Estados Unidos, revienta con las hipotecas *subprime*, de alto riesgo, después se extiende a las hipotecas de primera clase, a las hipotecas comerciales, al crédito del consumo y al de las empresas. Los efectos traspasan las fronteras de Estados Unidos y contaminan al sistema financiero internacional. El efecto de la crisis impacta a las actividades ligadas a la economía de Estados Unidos y sus mayores afectaciones se dan en la industria manufacturera, sobre todo en las exportaciones automotrices y en la industria de la construcción, el turismo y la llegada de las remesas<sup>3</sup>.

La incertidumbre sobre la crisis financiera internacional y la desaceleración económica han detenido la adquisición de vivienda en el país, de acuerdo con el Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda (Conorevi).

Según el Conorevi, existen dos factores que están inhibiendo a los compradores de casas, destacan los que pretenden adquirir vivienda con valores superiores a 250,000 pesos, uno es el factor psicológico relacionado con el entorno económico actual, ya que en la televisión sólo se habla de problemas, no de soluciones y la gente cree que es demasiado arriesgado adquirir una casa en estos momentos y prefieren retractarse por temor a perder su patrimonio. Por otro lado, tenemos que los bancos están pidiendo más requisitos y se volvieron mucho más meticulosos para otorgar créditos e hipotecas.

Sin embargo, el que se ha visto reflejado con mayor intensidad es el daño psicológico, ya que actualmente aún cuando hay oferta de vivienda, créditos, oportunidades, y más que nada la necesidad de la misma vivienda, los compradores no se deciden a adquirirla. Por otro lado, tenemos a las desarrolladoras de vivienda, las cuales han sufrido una baja muy marcada en sus ventas a raíz de la crisis económica.

Todos estos factores en conjunto, sin mencionar el nivel económico de las familias en la actualidad, que por supuesto también se ha visto disminuido, acarrear serios problemas en la adquisición de vivienda en México, sin importar el lugar, así como en el otorgamiento de créditos por parte de los bancos.

El municipio de Nezahualcoyótl, de igual forma se ha visto afectado por este problema, quizá con un poco más de intensidad, ya que el precio por un espacio de terreno en este lugar es

---

<sup>3</sup>Aguilar Valenzuela Rubén, *La Crisis Financiera y sus efectos en México*, en [rubenaguilarvalenzuela.wordpress.com](http://rubenaguilarvalenzuela.wordpress.com), consultada el 10 de agosto de 2009.

algo elevado, en virtud de la demanda de la población, así como de su ubicación y cercanía con el Distrito Federal.

Por lo anterior, la compra y venta de viviendas en este sector se ha visto bruscamente frenada, basta pasear por alguna calle para darse cuenta que existe un gran número de viviendas en venta, y casi ninguna saldrá por el momento.

A continuación, analizaremos un poco más a fondo la situación del Municipio de Nezahualcóyotl para darnos cuenta, a grandes rasgos como se encuentra en la actualidad el sector vivienda en este municipio del Estado de México.

### **Características generales del municipio**

El municipio de Ciudad Nezahualcóyotl tiene un territorio de 63.44 kilómetros cuadrados, que corresponde al 9.4% del total de territorio del Estado de México, y se asienta en la porción oriental del Valle de México, en lo que fuera el lago de Texcoco. Limita al norte con el municipio de Ecatepec de Morelos y la zona federal del Lago de Texcoco; al noroeste con la delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal; al noreste con los municipios Texcoco y San Salvador Atenco; al este con los municipios La Paz y Chimalhuacán; al oeste con las delegaciones Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza y al sur con las delegaciones Iztapalapa e Iztacalco del Distrito Federal y el Municipio Los Reyes la Paz.

Nezahualcóyotl está situado a una altura de 2,240 metros sobre el nivel del mar y pertenece a la región III Texcoco, subregión II y es parte de la zona con urbana de la ciudad de México. Nezahualcóyotl tiene una de las más altas tasas de densidad de población del país y del mundo, concentrando a 19,324 habitantes por kilómetro cuadrado. Nuestro municipio (el número 120 en el Estado de México) está conformado por 85 colonias y lo habitan, según el último censo socio demográfico del año 2000 efectuado por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), 1 millón 226 mil personas, de las cuales hay 94 hombres por cada 100 mujeres; de acuerdo a ese censo, en los últimos 30 años (1970-2000), el porcentaje de la población analfabeta con 15 o más años de edad disminuyó 15 puntos porcentuales; también, por cada 100 escuelas que existen, 54 pertenecen a la educación primaria y 17 a preescolar, por lo que 95 de cada 100 habitantes de entre 6 y 14 años asisten a la escuela; en tanto que 99 de cada 100 hogares cuentan con energía eléctrica y drenaje y 98 de cada 100 tienen agua entubada.

Por último, 43 de cada cien personas de nuestro municipio están afiliadas a alguna institución de salud, siendo el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), quien atiende a 74 de cada 100 derechohabientes.

## **Los orígenes del poblamiento de Nezahualcóyotl**

En virtud de la crisis económica y a la falta de programas eficientes de los gobiernos de la República para promover el progreso del campo, y apoyar la economía en las pequeñas comunidades a principios de 1940, mucha gente de provincia emigró a la capital del país, en busca de opciones económicas y cambios en sus condiciones de vida que les permitieran a ellos y sus hijos, desenvolverse en un contexto menos adverso.

En esa época, la ciudad de México, sólo contaba con un millón 500 mil habitantes, por lo que se requería de mano de obra barata que apoyara el avance y desarrollo, tanto de las fábricas nuevas como de las ya existentes, así como de pequeños talleres y servicios, a los que sin dificultad pudieron integrarse los nuevos residentes. Sin embargo, no había suficiencia ni calidad de vivienda para recibir a los emigrantes, en consecuencia se elevó el precio. Obviamente, estas personas no contaban con los recursos para pagar las rentas tan caras y sostener a sus familias.

Al mismo tiempo, en el Lago de Texcoco se adelantaba el proceso de desecación, debido a las obras de desagüe de la cuenca de México con el túnel de Tequisquiac, lo cual fue aprovechado en 1945 por algunas familias que se asentaron en parte de lo que hoy es la colonia Juárez Pantitlán y Pantitlán, esta última en el Distrito Federal.

El 6 de abril de 1949, el entonces presidente de la República, Miguel Alemán, instruyó a la Secretaría de Recursos Hidráulicos para que los terrenos del Lago de Texcoco fueran entregados al Estado de México, para su aprovechamiento como zona de asentamientos urbanos.

Sin embargo, como lo señala Emilio Alvarado Guevara en su libro *Yolhueyliztli*<sup>4</sup>, para ese entonces los miembros de la Unión Proletaria de Colonos del Estado de México ya tenían cuatro años asentados en el área que nombraron Colonia México. Así, las primeras tres colonias fueron la México, El Sol y Juárez Pantitlán, que en 1945 tenían un valor del metro cuadrado de 3 a 5 pesos. A partir de este año, el crecimiento de nuevas colonias se aceleró,

---

<sup>4</sup> Página oficial de Nezahualcóyotl. [En línea]. Consultado el 2 de mayo de 2009. Disponible en: [www.nezagob.gob.mx](http://www.nezagob.gob.mx)

en 1949 existían 2 mil habitantes y para 1954 40 mil, mismos que carecían de terrenos legales y de todos los servicios.

Este crecimiento se debió a que los fraccionadores compraron los terrenos desecados a los comuneros del municipio de Chimalhuacán a precios irrisorios, y promovieron en las colonias populares del Distrito Federal y en anuncios publicitarios en la radio, la venta de los mismos con pagos, incluso, semanales, lo cual motivó a quienes deseaban adquirir un espacio propio para vivir en este inhóspito lugar. De tal manera, que para 1952 ya existía una docena de colonias.

En 1953, se creó el Comité de Fraccionamientos Urbanos del Distrito de Texcoco, para ayudar a resolver la gran problemática a la que se enfrentaban en su conjunto las trece colonias del ex-vaso de Texcoco.

Alrededor de 1956, la Federación de Colonos del Ex vaso de Texcoco, que fue fundada a principios de esa década, exhibía el incumplimiento de los fraccionadores en materia de servicios como agua potable, luz eléctrica, drenaje y escuelas. Los pocos servicios que habían eran pagados por los propios colonos.

Esta misma organización, en abril de 1960, solicitó al entonces gobernador Gustavo Baz Prada, la emancipación de las colonias del Ex vaso de Texcoco del municipio de Chimalhuacán. La Federación de Colonos seguiría insistiendo en su propuesta de emancipación.

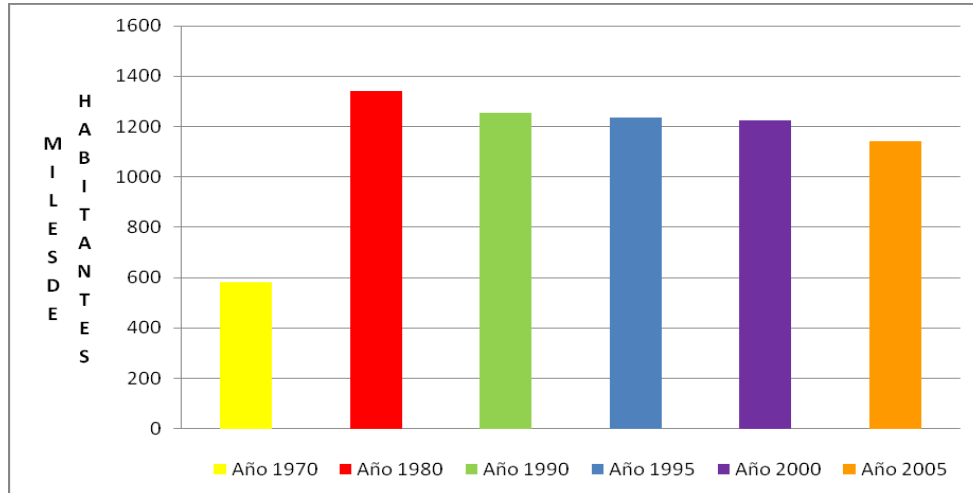
En 1960 se creó, con la misma intención que la Federación de Colonos del ex vaso de Texcoco, la organización Unión de Fuerzas Pro-Municipio de las Colonias del vaso de Texcoco A.C., que contaba con el apoyo del gobierno del Estado de México, pues reunía a los sectores organizados con mayor presencia en el territorio, incluyendo a un representante de los fraccionadores.

A petición de la Federación y de la Unión de Fuerzas, para que se fundara el municipio 120 del estado, se sumarían alrededor de 20 primarias que pugnaban por mejoras en sus centros de enseñanza, la creación de otros planteles del mismo nivel, de niveles avanzados y pre-primarias.

Pero fue hasta el 20 de febrero de 1963, que el gobernador sometió a consideración de la legislatura del Estado la erección del municipio de Ciudad Nezahualcóyotl, la cual después de un análisis de la zona, acordó expedir el decreto correspondiente y enviarlo para su publicación el 3 de abril. Así, el 18 de abril de 1963, la XLI Legislatura, expidió el decreto número 93, por el que se erige el Municipio Nezahualcóyotl, siendo publicado el 20 del mismo mes y año, mediante el cual las Colonias del Vaso de Texcoco pasaban a ser el

municipio 120, denominado Ciudad Nezahualcóyotl, decreto que entró en vigor el 23 de abril del mismo año dando origen a este gran municipio.

**Grafica N°1. Población de la región IX Nezahualcóyotl 1970-2005**



Fuente: <http://www.edomex.gob.mx/desarrollosocial/doc/pdf>

Podemos ver en la gráfica un aumento en el volumen poblacional de Nezahualcóyotl, que según nuestra investigación, es debido principalmente a la migración de campesinos, quienes buscaban vivienda más barata y mejores condiciones de servicios.

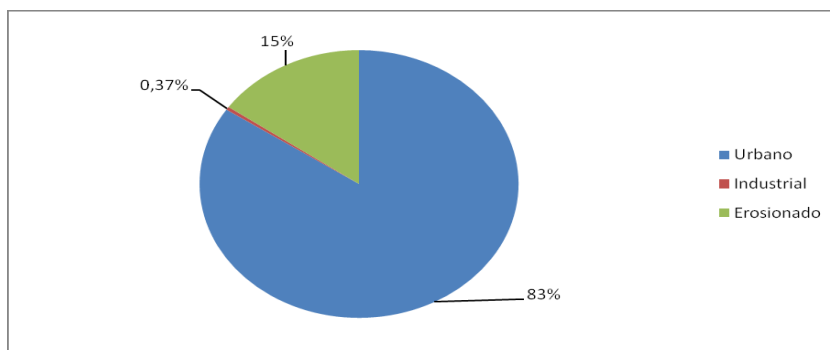
### **Situación actual de la vivienda en Nezahualcóyotl**

Como se ha comprobado, ciudad Nezahualcóyotl es un municipio que alberga a una gran cantidad de habitantes y más de 400 mil viviendas, y que recientemente se ha convertido en un mercado de alto potencial de compra. Heberto Guzmán, socio director de la empresa inmobiliaria Gucahe comenta que “con el proyecto Ciudad Jardín ubicado en el Bordo de Xochiaca, se detonará económicamente al municipio además de que favorecerá el entorno urbano, dejando de ser un tiradero de basura a cielo abierto para convertirse en un activo inmobiliario con enorme plusvalía”, (Viayra, 2004). Ciertamente, a raíz de la aparición del proyecto Ciudad Jardín, se elevó el valor de los predios de algunas colonias aledañas como El Sol, las Flores y Tamaulipas.”<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Página oficial de Nezahualcóyotl. [En línea]. Consultado el 2 de mayo de 2009. Disponible en: [www.nezagob.gob.mx](http://www.nezagob.gob.mx).

Actualmente se contempla que los retos del gobierno de Nezahualcóyotl es hacer que las familias que aún tienen viviendas en condiciones precarias, logren tener un espacio de mejor dignidad, para ello se echó a andar el Programa Tu Casa 2007, por medio del cual salieron beneficiadas 131 familias de este municipio, mismas que vivían en espacios precarios. La situación de la vivienda en Nezahualcóyotl, está enmarcada por los usos de suelo dentro de este municipio, los cuales quedan precisamente distribuidos de la siguiente manera:

**Gráfica N° 2. Uso de suelo en Nezahualcóyotl año 2000**



**Fuente:** Página oficial de Nezahualcóyotl. Disponible en:

<http://www.nezahualcoyotl.gob.mx/index.php?id=infraestructura>.

Según lo mostrado en la gráfica No. 2, observamos que el porcentaje del uso de suelo urbano es de 83.63%, en donde se ubican las 85 colonias que comprenden el municipio; el del uso industrial es de 0.37%, y de suelo erosionado es el 15%, correspondiente al vaso del ex-Lago de Texcoco representando 11.87 kilómetros cuadrados<sup>6</sup>.

La zona urbana se destina principalmente para vivienda, tiene 5 mil 165 manzanas y unos 220 mil predios. Prácticamente la totalidad del territorio municipal está utilizado, por lo que no existen reservas de suelo.

La traza urbana del municipio es una de las mejor realizadas en la entidad, su planeación está constituida por un esquema de retícula en la zona centro y uno de grandes ejes en la zona norte.

En 1995, de 271,816 viviendas: 271,786 eran particulares; 30 colectivas; 271,278 propias; 270,073 con agua entubada; 269,755 con drenaje y 270,945 con energía eléctrica. En el municipio habitan en promedio 4.5 personas por vivienda.

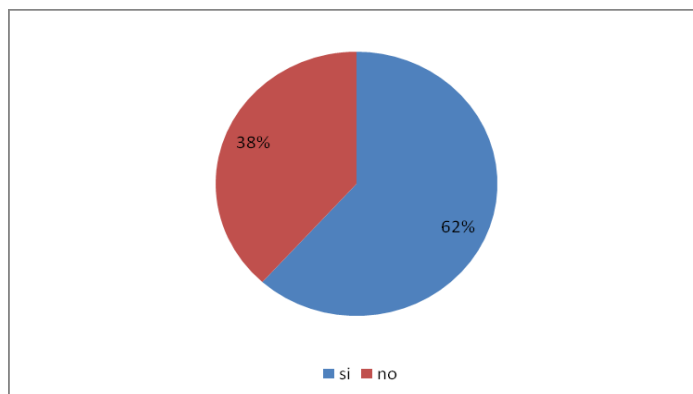
<sup>6</sup> Página oficial de Nezahualcóyotl. [En línea]. Consultado el 27 de abril de 2009. Disponible en: [www.nezagob.gob.mx](http://www.nezagob.gob.mx).

Cabe señalar, que en el año 2000, de acuerdo con los datos preliminares del Censo General de Población y Vivienda, efectuado por el INEGI, hasta entonces, existían en el municipio 282,206 viviendas en las cuales en promedio habitan 4.34 personas en cada una.

Son muchos los datos y visiones que giran alrededor de la problemática de la vivienda, sin embargo en este trabajo se aplicaron 60 cuestionarios para conocer qué es lo que piensa la gente de Nezahualcóyotl sobre este tema en particular, y sobre todo si las condiciones en materia de vivienda le parecen las más óptimas.

De la muestra de 60 personas: 40% oscilaban en un promedio de edad de 18-35 años, el 20% restante se encontraban en un rango de edad de 42-60 años, estos fueron los resultados obtenidos:

**Gráfica N° 3. ¿Te agrada vivir en Nezahualcóyotl?**

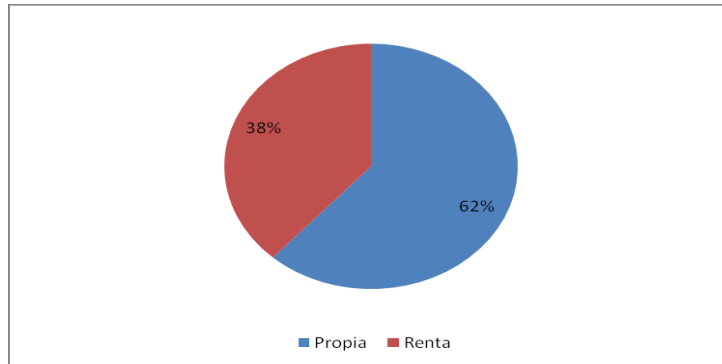


Fuente: Investigación de campo realizada por los alumnos de la Licenciatura en Comercio Internacional de la Unidad Académica Profesional Nezahualcóyotl, de la UAEM, mayo de 2009.

El 62% que corresponde a 37 de las personas entrevistadas, respondió que si; mientras que el 38%, es decir, 23 personas dijeron que no. Las personas cuya respuesta fue positiva, en su mayoría jóvenes, comentaron que lo que más les agradaba de Nezahualcóyotl era la nueva plaza comercial de Ciudad Jardín; mientras que aquellas personas que respondieron que no, su respuesta se fundamentó en que Nezahualcóyotl era inseguro.



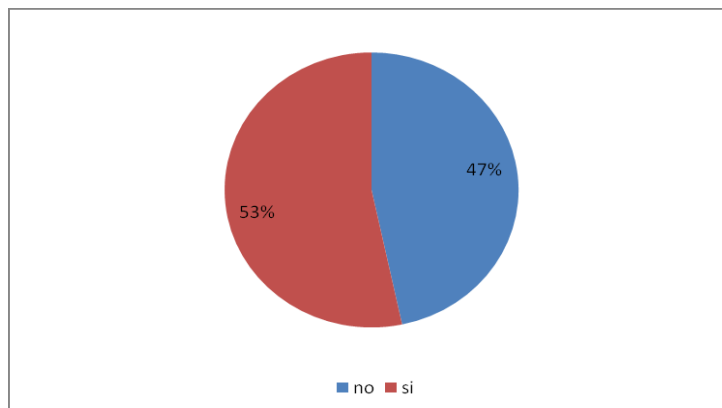
#### Gráfica N° 4. ¿Usted tiene vivienda propia o renta?



Fuente: Investigación de campo realizada por los alumnos de la Licenciatura en Comercio Internacional de la Unidad Académica Profesional Nezahualcóyotl, de la UAEM, mayo de 2009.

La respuesta a la segunda pregunta tiene una relación un tanto más directa con la vivienda, como vemos el 62% cuenta con una casa propia mientras que el 38% aún renta. Es sorprendente ver que todavía hay muchas personas que no tienen un patrimonio propio, sin embargo hay que analizar que el municipio, está albergando a mucha gente, y eso es en parte un obstáculo para que todos los hogares adquieran una vivienda.

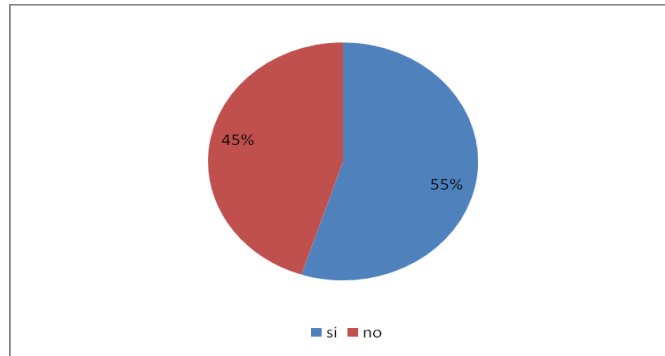
#### Gráfica N° 5. ¿Piensas que tu vivienda te ofrece un ambiente agradable donde vivir?



Fuente: Investigación de campo realizada por los alumnos de la Licenciatura en Comercio Internacional de la Unidad Académica Profesional Nezahualcóyotl, de la UAEM, mayo de 2009.

Sobre esta cuestión, el 53% respondió que su vivienda les ofrecía un ambiente agradable, pues cuentan con todos los servicios dentro de sus colonias y sus casas están bien construidas (cuentan con más de un piso), mientras que el porcentaje restante (47%) menciona que sus casas tienen carencias y falta de servicios.

### Gráfica N° 6. ¿Tu casa ha cambiado en los últimos 10 años?



**Fuente:** Investigación de campo realizada por los alumnos de la Unidad Académica Profesional Nezahualcóyotl, de la Licenciatura en Comercio Internacional de la UAEM, mayo de 2009

El 55% respondió que sí han realizado modificaciones, el 45% restante respondió que no había hecho cambios o mejoras por el gasto tan fuerte que representa una construcción.

### Problemática de la vivienda en Nezahualcóyotl

Hablar de vivienda debe contemplar, como parte fundamental, el indagar sobre datos que nos muestren información referente a la demografía de un territorio, la razón es simple, el hecho de que exista una densidad de población relativamente alta, se puede traducir en falta de territorio para abastecer a las comunidades de viviendas suficientes, o que cuenten con condiciones óptimas; el incremento de la población y el proceso de urbanización acelerados en el país a partir de los años cuarenta y cincuenta, son elementos de trascendental importancia, puesto que representan un punto clave en la distribución de viviendas en México, como ya se mencionó.

En Nezahualcóyotl, durante el 2005 se registraron un total de 267 842 casas, de las cuales, 98.9% cuentan con energía eléctrica y con agua entubada, el 99.1% tiene servicio de drenaje y en promedio hay 4.1 habitantes por casa (INEGI, 2005).

Se puede observar, dicho lo anterior, que el principal problema es el incremento de la población en los últimos años, pues las viviendas cada vez están más sobre pobladas y además, actualmente ya no existen terrenos suficientes que puedan ser vendidos como zona de habitación, y los pocos que sobran están en precios muy elevados.

En la problemática de la vivienda se observa un déficit, aunque es un hecho que las personas o familias que carecen de vivienda habitan en alguna parte. La forma de resolver la falta de vivienda propia es habitando en casas familiares saturadas, cuartos hacinados, con

servicios escasos o nulos, etc. (Rozenstein, 2004). Es necesario extender el financiamiento de vivienda a más segmentos de la población; regularizar los asentamientos, mejorar la planeación y financiamiento de suelo e infraestructura. La recopilación de información precisa del mercado de vivienda y del mercado hipotecario, ya que es la base para mejorar el manejo de los riesgos de inversión y la toma de decisiones de las instituciones financieras y la coordinación entre todos los actores (Topelson, 2004).

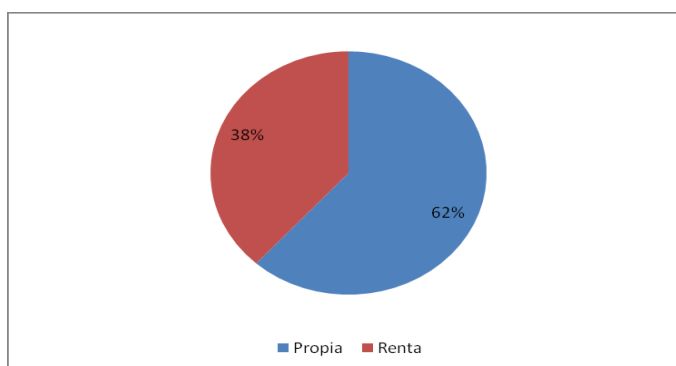
En lo que se refiere a la vivienda en renta, la mayoría considera que es un problema que se debe regular, reconocen que aunque existe una gran demanda y no hay políticas públicas; ante ello se proponen alternativas de solución como puede ser la vivienda social de alquiler que funcionaría como un esquema de participación de las organizaciones, gobiernos y empresas (Baltasar, 2003).

Otro problema que ha sido motivo de estudio, es el que se refiere al poblamiento de los asentamientos irregulares, localizados en las periferias de las ciudades, carentes de servicios urbanos y que han sido una solución para acceder a la vivienda de los sectores de escasos recursos que no tienen acceso a los créditos de vivienda de interés social.

Los especialistas coinciden en que el desarrollo urbano ha caminado al margen del desarrollo arquitectónico. Las ciudades han crecido sin control. En este contexto, el desarrollo urbano debería ser primero, después el equipamiento y luego las viviendas, con una traza definida y planeada (Alva, 2001).

A continuación se muestran dos gráficas relacionadas a este apartado.

**Gráfica N° 7. ¿Es sencillo obtener una casa en el municipio?**

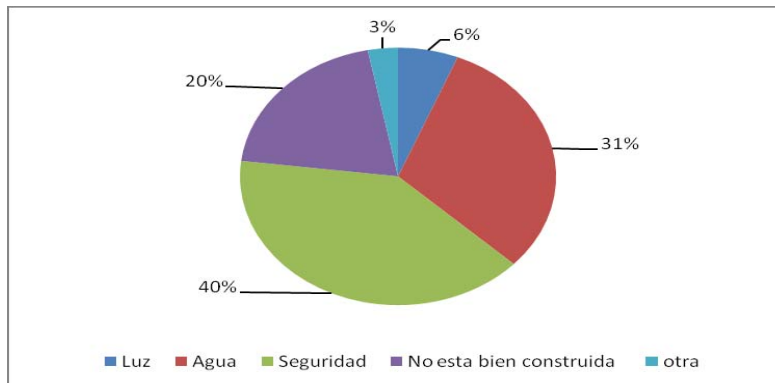


**Fuente:** Investigación de campo realizada por los alumnos de la Unidad Académica Profesional Nezahualcóyotl, de la Licenciatura en Comercio Internacional de la UAEM, mayo de 2009

De los encuestados un 60%, respondió que adquirir una casa en Nezahualcóyotl es sencillo, debido a que muchos venden medios terrenos, y que a pesar de no estar en muy buenas

condiciones algunas personas las compran pues no cuentan con un trabajo que les permita obtener casa de la que otorga el INFONAVIT. Por otro lado, el 40% respondió que no, y ello se debe a que en ciudad Nezahualcóyotl, las casas son muy reducidas (en cuanto al espacio) y además son muy caras.

**Gráfica N° 8. ¿Cuál es la principal carencia de tu vivienda?**



**Fuente:** Investigación de campo realizada por los alumnos de la Unidad Académica Profesional Nezahualcóyotl, de la Licenciatura en Comercio Internacional de la UAEM, mayo de 2009

La última pregunta que se realizó fue la de ¿cuál es la principal carencia con la que cuenta tu vivienda, el 43% respondió que su vivienda estaba bien, lo único que le preocupaba era la inseguridad de su calle, el 34% respondió que el sistema de agua potable era muy malo y que en ocasiones se quedaban sin agua, el 13% respondió que su vivienda no contaba con los materiales más óptimos, mientras que el 4% comentaba que la luz era un problema constante, por último el 3% faltante, argumento que su vivienda se encontraba en una zona que no le agradaba, solo que decidió adquirirla por que fue para lo único que su economía le alcanzó, algunas de estas personas (22) comentaron que el gobierno no las apoya para la obtención de créditos.

Como pudimos ver el municipio de Nezahualcóyotl, esta en crecimiento, la vivienda no es tan mala, sin embargo aun falta muchas cosas por hacer, así que realizando un balance de las respuestas diríamos que los habitantes esperan que se les apoye un poco más para poder construir bien su casa o adquirir una propia, pues si bien el municipio cuenta con una gran densidad de población, es de vital importancia contar con un lugar digno donde vivir, lo dice la ley y además es algo que tiene un efecto domino, pues si se cuenta con un lugar que ofrezca las condiciones necesarias para descansar se contará con personas que rindan más en sus actividades.

Por otro lado también se menciona la inseguridad en las calles, la cual es uno de los principales problemas en el municipio, ya que, si bien el conflicto relacionado a la vivienda no es tan preocupante, la inseguridad debido al número de asaltantes y malvivientes en este municipio si lo es. También se menciona la falta de agua en ciertas zonas, esto también es cierto, debido a que existen algunas colonias dentro del municipio que tienen este tipo de problema, y en ocasiones llega a escasear el vital líquido.

Sin embargo, los programas de apoyo en pro de la vivienda cobran mucha fuerza, así que el siguiente apartado esta dedicado a ver que se ha hecho en Nezahualcóyotl a favor de la vivienda.

### **¿Qué se está haciendo en Nezahualcóyotl al respecto?**

De acuerdo con los datos recabados por el sitio oficial de Nezahualcóyotl, se indicó que en 2007 se echó a andar el Programa **Tu Casa 2007**, mediante el cual salieron beneficiadas 131 familias de este municipio, mismas que vivían en lugares inhabitables pues tenían techos de lámina y espacios muy reducidos, condiciones que les impedían la privacidad entre los integrantes de esas familias. Con este apoyo ampliaron y construyeron recámaras, cocina o un sanitario propio, mejorando considerablemente su situación habitacional.

Cabe destacar que esta fue la primera vez que en este municipio se aplica este programa de beneficio social y que un porcentaje importante de los beneficiarios son indígenas que preservan con orgullo sus raíces, pues hablan algún dialecto como el mazahua, otomí, mixteco, zapoteco y totonaca; por otro lado, en Nezahualcóyotl existen alrededor de 10 mil familias que cocinan y duermen en el mismo cuarto, por lo que estos beneficios mejorarían en gran medida su calidad de vida<sup>7</sup>.

### **Programas de apoyo a la vivienda**

Existen diversos programas que han sido creados para brindar apoyo al sector vivienda en México, algunos están encargados de facilitar créditos para la compra de casas y terrenos. En el Estado de México también existe este tipo de apoyo, que sin duda alguna pasa a beneficiar de manera directa al Municipio de Nezahualcóyotl.

---

<sup>7</sup> V Informe de Gobierno en la Región IX, Nezahualcóyotl. Nezahualcóyotl, Estado de México, 27 de septiembre de 2004. [En línea]. Consultado el 26 de junio de 2009. Disponible en: <http://transparencia.edomex.gob.mx/informacion/informes/5informe/informes/region9.htm>

## **IMEVIS (Instituto Mexiquense de la Vivienda Social)**

El IMEVIS nace el 23 de septiembre del año 2003 por acuerdo del H. Congreso del Estado, derivado de la fusión de dos organismos: el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS) y la Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México (CRESEM). Su origen se debió a un enfoque social y de crecimiento urbano organizado, respondiendo a la necesidad de otorgar, a través de un organismo especializado, el acceso a una vivienda digna a los mexiquenses de menores ingresos.

Sus labores se enfocan a promover, programar, organizar, coordinar y regular lo concerniente a la vivienda social y al suelo en el Estado de México, el cual tiene un gran potencial, enormes recursos naturales y, sobre todo, cuenta con el gran talento y vitalidad de sus habitantes.

### **Participación del Gobierno, de los sectores social y privado, en la solución al problema de la vivienda**

El sector privado tiene una función importante en la producción y oferta de la vivienda y se integra por las constructoras de vivienda, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles), inmobiliarias, la banca comercial, las cámaras de la industria y construcción de vivienda, colegios de arquitectos e ingenieros, entre otros. El sector público lo integran: la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), la Sociedad Federal Hipotecaria (SFH), la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), el Consejo Nacional de Vivienda, los Consejos Estatales de Vivienda y los Institutos de Vivienda en las entidades federativas. El Poder Legislativo incluye: diputados federales, senadores, asambleístas del Distrito Federal e integrantes de congresos locales de los estados. Por último la sociedad civil organizada está representada principalmente por organizaciones populares demandantes de vivienda y organizaciones de inquilinos, entre las más importantes.

El crecimiento y consolidación del financiamiento de la vivienda es una preocupación tanto del sector público como del privado. El abasto de suelo con aptitud habitacional y desarrollo de infraestructura y servicios para la vivienda es otra importante preocupación del sector privado, en tercer lugar el desarrollo tecnológico y abasto competitivo de insumos.

Aspectos positivos, son el fomento de la competencia en el sector a través de la incorporación de nuevas empresas inmobiliarias y la baja en las tasas de interés de las instituciones crediticias y bancarias en beneficio de los usuarios (Salgado, 2003). Asimismo,

los promotores inmobiliarios señalan que el sector hipotecario se puede convertir en el motor de la economía mexicana, aunque se enfrenta al problema de la sobreoferta de vivienda debido a que la oferta de casas no es compatible con el perfil de los compradores

El papel del Poder Legislativo en materia de vivienda se enfoca hacia la articulación institucional y el fortalecimiento del sector, la desgravación, desregulación y modificación del marco normativo de la vivienda.

El interés de la sociedad civil organizada en torno a la vivienda se enfoca al financiamiento, articulación institucional y apoyo social para la población de menos recursos. Una de las demandas recurrentes de las organizaciones populares es la participación social en los programas de vivienda, apoyos para la adquisición de predios y la construcción de vivienda popular (Martínez, 2003).

Los actores sociales involucrados en el tema coincidían en la necesidad de que el Poder Legislativo promulgara una nueva Ley General de Vivienda. En el mes de abril de 2006, el Pleno de la Cámara de Diputados aprobó el dictamen de la nueva Ley de Vivienda, se turnó al Ejecutivo para ser publicada en el *Diario Oficial de la Federación*. Para el proceso de dictamen la Comisión tomó en cuenta los proyectos de reformas a la Ley Federal de Vivienda, así como aquellos proyectos que proponían una nueva ley en la materia y formó un grupo plural de trabajo, abriendo un espacio para el debate, el análisis y formulación de propuestas. Entre las ventajas de la nueva Ley de vivienda se pueden mencionar: el reconocimiento del Sistema Nacional de Vivienda, como el mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado; la creación de una comisión intersecretarial donde las dependencias y entidades del Poder Ejecutivo Federal, acuerden políticas públicas uniformes y coherentes; la determinación de las facultades de un consejo nacional en la materia, que tenga por objeto la regulación del crédito, del ahorro y del subsidio de vivienda de interés social, emitirá las normas para la calidad y sustentabilidad de la vivienda y regule la atención de las necesidades de suelo para vivienda, además de que impulse la producción social de la vivienda, la creación de la Comisión Nacional de Vivienda como organismo público descentralizado, no sectorizado, que integre y consolide bajo un eje rector, las atribuciones y políticas del Gobierno Federal en materia de vivienda y suelo; el reconocimiento de los procesos de producción social de vivienda, entendida como aquella que se realiza bajo el control de auto productores, auto constructores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos y el apoyo a la vivienda de las

comunidades rurales e indígenas, donde la ley propone que las políticas y programas habitacionales reconozcan sus características culturales y respeten sus formas de asentamiento territorial.

Por otro lado existen programas de apoyo a la vivienda a nivel nacional, que podrían considerarse como una solución al problema que afronta actualmente nuestro país en este aspecto. Entre los más destacados podemos mencionar los siguientes:

- Plan Nacional de Desarrollo
- Programa Nacional de Vivienda 2007–20012: hacia un desarrollo habitacional sustentable
- Programa de Goles por México

Todos estos destinados a favorecer la compra venta de bienes raíces, han sido creados como medios de apoyo para así disminuir el fuerte impacto que ha tenido la vivienda a raíz de la crisis económica actual.

## **Conclusión**

En conclusión podemos decir que Ciudad Nezahualcóyotl ha logrado mediante políticas públicas y la iniciativa privada fomentar el apoyo a la vivienda. Sin embargo, aún existen condiciones que no han permitido a los pobladores de este municipio subsanar todos los problemas que tienen relación con este tema.

Los programas de apoyo deben ser parte importante en la planeación sobre la mejora de los problemas que afronta dicho municipio, los planificadores urbanos deben responder a la distribución del territorio nacional para poder optimizar la distribución de la vivienda en México y sobre todo en Nezahualcóyotl, mientras que nosotros como futuros licenciados en comercio internacional debemos apoyar a la gente y encaminarlas a la creación de empleos que les permitan adquirir mayores recursos no sólo para mejorar su vivienda si no que incidan en la calidad de vida de las familias.

El problema de la vivienda, por tanto, debe atacarse de raíz, es decir no sólo bastan los programas de apoyo, además el sector salud debe contemplar el hecho de la explosión demográfica que como ya vimos es trascendental en la repartición de la vivienda.



Además de lo anterior, la vivienda se encuentra en un contexto y la inseguridad que la rodea debe ser un problema que de igual manera debe combatirse, pues desde hace algunos años tener una casa no asegura un lugar libre de peligro.

## **Fuentes de información**

Aguilar Valenzuela, Rubén. (2008). *La Crisis Financiera y sus efectos en México*, en [rubenaguilarvalenzuela.wordpress.com](http://rubenaguilarvalenzuela.wordpress.com). [Consultada el 10 de agosto de 2009].

Alva, Ernesto. (2001). "Vivienda", en *El Economista*, 21 de febrero. México.

Baltasar, Elías. (2003). "La renta o la vida", en *Independiente*, lunes 30 de junio. México.

"2o Informe de labores de Víctor Manuel Bautista López", en *Boletín* 300/08. 7 de agosto de 2008. Disponible en: [http://www.nezahualcoyotl.gob.mx/index.php?ub=2008/300\\_08](http://www.nezahualcoyotl.gob.mx/index.php?ub=2008/300_08)

"Infraestructura", en la página web del Ayuntamiento de Nezahualcóyotl. Disponible en: <http://www.nezahualcoyotl.gob.mx/index.php?id=infraestructura>. [Consultada el 27 de abril de 2009].

INEGI, (2005), *Censo General de Población y Vivienda*, México, 2005.

"En Nezahualcóyotl mejoran viviendas de familias a través del programa Tu casa 2007", en *Boletín* 167/07. 30 de julio de 2007. Disponible en: [http://www.nezahualcoyotl.gob.mx/index.php?id=tb&liga=167\\_07](http://www.nezahualcoyotl.gob.mx/index.php?id=tb&liga=167_07). [Consultado el 15 de junio de 2009].

Martínez, Fabiola. (2003). "Demandan al gobierno 'participación social' en los programas de vivienda", en *La Jornada*. 7 de agosto. México.

Página oficial de Nezahualcóyotl. Disponible en: [www.nezagob.gob.mx](http://www.nezagob.gob.mx). [Consultado el 2 de mayo de 2009].

"Programa Tu casa". Disponible en:

[http://www.sedesol.gob.mx/archivos/801501/File/fxv/17\\_Tu\\_Casa.pdf](http://www.sedesol.gob.mx/archivos/801501/File/fxv/17_Tu_Casa.pdf). [Consultado el 6 de junio de 2009].

Pérez Román, Cuahutémoc. "Una nueva industria de vivienda. Retos y oportunidades", en: [www.canadevi.org.mx](http://www.canadevi.org.mx) [Consultada en abril de 2006].

Rozenstein, Mario. (2004). "Vivienda, empleo e inflación", en *El Economista*. 21 de Abril.

Topelson de Grinberg, Sara. (2004). "Estado actual de la vivienda en México", en *El Economista*. 17 de marzo.

Urbano, Horacio. (2001). "Necesario hacer mejores ciudades", en *El Economista*, 15 de agosto. México.

Viayra Ramírez, Mariana (2004), “El GDF echa 2 piso de basura al Bordo Poniente”, *La Crónica*, 3 de Agosto de 2004.

Salgado, Alicia. (2003). “Menor costo en crédito bancario para vivienda”, en *El Financiero*, 1 de diciembre. México.

“V Informe de Gobierno en la Región IX, Nezahualcóyotl. Nezahualcóyotl, Estado de México, 27 de septiembre de 2004”. Disponible en <http://transparencia.edomex.gob.mx/informacion/informes/5informe/informes/region9.htm> [Consultado el 26 de junio de 2009].