

¿Cómo construir casas baratas?

Por el Lic. FERNANDO ZAMORA MILLÁN

El señor licenciado Fernando Zamora Millán, director general del Instituto Nacional de la Vivienda, pronunció el siguiente discurso en la comida-sesión del Club Rotario de la ciudad de México, celebrada el día 7 del mes en curso. Después de unas palabras introductorias, el licenciado Zamora señaló:

PARA mí es motivo de especial satisfacción tomar parte en estos diálogos, exponiendo a la atención de ustedes los puntos de vista que el Instituto a mi cargo sostiene, respecto a uno de los problemas más graves que confronta el país: el de la vivienda popular.

Prevía a dicha exposición, séame permitido, señores, referirme, aunque sólo lo haga de manera esquemática, a un tema económico de gran relevancia en nuestros días: el de la planeación, pues si bien es cierto que la construcción de viviendas populares es uno de los satisfactores sociales que es preciso alcanzar, también es innegable que la política encaminada a tan importante finalidad, debe evaluarse a la luz y dentro de un plan económico general.

Por lo demás, algunos estudiosos que se han ocupado de este tema y han analizado su importancia, principalmente en lo que al México moderno se refiere, con frecuencia han afirmado que en nuestro país aún no se tiene una clara idea de lo que el término planeación encierra, y, consecuentemente, no se ha llegado a su aplicación en nuestro panorama económico. Sin embargo, quienes tal afirman no pueden negar que México, desde hace ya varias décadas, ha sido y sigue siendo campo experimental de metodologías y concepciones sobre la planeación.

Débase esto a que el país busca, por un elemental sentido de sobrevivencia que se ha convertido ya en actitud consciente de desarrollo, un camino rápido y seguro para alcanzar metas superiores de convivencia social.

Porque es indudable que la idea de planeación ha permeado los criterios y las acciones de los hombres representativos de los más diversos sectores del país, ya sea que dichos representativos pertenezcan a la iniciativa privada o a la administración pública, y siempre que esos criterios y acciones sean puestos en juego para lograr un racional, equilibrado y justo desarrollo económico. Como prueba irrefutable de lo anterior tenemos las repetidas declaraciones, tanto de funcionarios públicos, como de hombres de empresa, en las que unos y otros coinciden en su creencia de unir, necesaria e indisolublemente, el desarrollo económico con la planeación.

De esta suerte, si planeación y desarrollo económico interesan por igual a los sectores público y privado, y esta conjunción de interés y criterios está encaminada a lograr un fin común, que no es otro que la prosperidad de todo el país, creo oportuno citar lo que a este respecto dejó establecido en su primer Informe de Gobierno el señor presidente Díaz Ordaz, cuando dijo: "Hay auges regresivos. El auge para pocos en perjuicio de muchos, es retroceso. Prosperidad en la especulación, en detrimento de la producción y el consumo, también es retroceso. La expansión de México, para ser progresiva, debe ser armónica, firme, generalizada y sostenida."

Dicho lo anterior, que señala mi criterio técnico de economista, por una parte, y mi convicción política de funcionario, por otra, me permitiré conversar con ustedes del tema en un principio enunciado: el de la vivienda popular: tema que, aunque parezca paradójico —puesto que soy el titular del organismo específico— conozco apenas. Pero como me dirijo a hombres de empresa: industriales, financieros, comerciantes, banqueros, que sí conocen, y a fondo, los distintos aspectos de la mecánica de la construcción de casas, lo hago en forma de consulta, para que me orienten en la solución de un problema que llanamente planteado es éste:

¿Cómo puede el Instituto Nacional de la Vivienda construir casas baratas?

Esta cuestión, que a primera vista parece elemental y obvia, encierra, sin embargo, ciertas dificultades —tribulaciones, acaso, diría yo— que habré de exponer. Les ruego, señores, permitirme una brevísima digresión: en algún libro he leído que al gran escritor Eric María Remarque, le aconsejaba su padre: "Nunca pierdas tu ignorancia, porque jamás podrás reemplazarla".

Ciertamente, y por el contrario, yo sí quiero perder mi ignorancia, aunque sea en parte, respecto a los procedimientos mejores y eficaces para construir casas baratas para el pueblo, pues si como economista me es posible planear todo un sistema para llevar a cabo la tarea que se me ha encomendado, en el momento de ponerlo en práctica, surgen disfrazados escollos, ignoradas barreras, sorprendentes tropiezos; en fin, circunstancias adversas no previsibles en el plan originalmente trazado, que constituyen obstáculos que, cuando no lo frenan, lo modifican sustancialmente o, en casos extremos, llegan a desnaturalizarlo.

Así, pues, y con la esperanza de hallar en ustedes oportunos y sabios consejos, me voy a referir, no a todos, sino a los principales problemas que confronta en nuestro país cualquier plan de construcción de viviendas populares, que esté a cargo de entidades públicas o privadas.

Problema tierras

Ustedes, señores, estarán de acuerdo conmigo en que la base inicial para la construcción de casas baratas se encuentra en la baratura misma de las tierras en las que aquéllas habrán de edificarse, en su adecuada extensión y funcional localización, pues ya se trate de casas uni o multifamiliares, los terrenos deberán tener una amplitud tal, que evite el hacinamiento de quienes van a ocuparlas, que asegure los necesarios espacios verdes, la vialidad indispensable al número de habitantes que albergue, y que cuente, también, con las áreas suficientes para la imprescindible instalación de los servicios urbanos y de carácter social, como escuelas, mercados, guarderías, campos deportivos y de juegos infantiles; y, en fin, que las construcciones representen un alivio a la estrechez habitacional en que viven las familias a quienes se trata de beneficiar.

Ahora bien, siempre que el Instituto Nacional de la Vivienda traza un plan de construcción —y supongo que lo mismo les ha de ocurrir a otros organismos que levanten casas de interés social— y es localizada el área correspondiente, se presenta el siguiente fenómeno: el precio de las tierras, ya de suyo elevado, en razón de la escasez de predios disponibles en las zonas urbanas, debida ésta al acelerado crecimiento demográfico de las ciudades y a los constantes desplazamientos humanos del campo hacia las grandes urbes; este precio de las tierras, decía, aumenta inmoderadamente, y, para decirlo sin eufemismo, el primer escollo con el que nos encontramos se llama especulación con el valor de la tierra. Si este valor sobrepasa al 30% del que el inmueble habrá de alcanzar en total, su construcción resulta, a todas luces, incosteable.

Entonces, yo pregunto, señores, en este diálogo franco y abierto:

¿Qué medio o medidas son aconsejables para que los precios de los terrenos que se elijan para construcción de habitaciones populares, escapen al escollo de la especulación?

¿Cómo haremos comprender a los propietarios de dichos terrenos, que las casas de interés social no se construyen con ánimo de lucro, sino de servicio?

En algunos países europeos, como Suecia, Noruega, Bélgica, Holanda y otros, los gobiernos y comunidades municipales, para salvar un obstáculo semejante al que nos ocupa, han adquirido por diversos medios extensas zonas que circundan a las grandes urbes, para dar adecuado alojamiento en esas tierras a las clases populares siempre en aumento, y en previsión de aquellos juegos financieros con bienes raíces que sólo tiendan a especular con el precio de las tierras.

Acaso, señores, y esto como última alusión al problema tierra, ¿sería provechoso seguir el ejemplo de esos países? O, ¿qué fórmula puede proponer la iniciativa privada, puesto que la falta de habitaciones es problema de escala nacional y en su gradual solución concurre con múltiples intereses la propia iniciativa privada?

Problema materiales de construcción

Supongamos ahora, señores, que el problema tierra está resuelto de manera óptima; que el Instituto a mi cargo ya encontró terrenos a precio razonable o que ha recibido donación de los mismos. Surge entonces el problema de los materiales de construcción. Como en el caso anterior, el simple anuncio de la próxima ejecución de un proyecto, acarrea de inmediato alza en los precios de esos materiales. De mano en mano, intermediario tras intermediario, los materiales van subiendo de precio, y el Instituto, en estas adversas condiciones de mercado, se vería precisado a desembolsar sumas imprevistas, lo que vendría a desequilibrar sus finanzas, o bien, a modificar sustancialmente su proyecto original, ya en su magnitud, ya —y esto sería lo más grave— en el empleo de materiales de inferior calidad a la prevista.

Para sintetizar este punto, diré: necesitamos un mercado de materiales de construcción que sostenga normas de calidad uniformes y precios estables. Y, por otra parte la producción y el empleo de nuevos materiales, pues no veo por qué debamos seguir construyendo con materiales iguales a los que se emplearon hace cuatro mil años en Egipto, o como los que se han encontrado en las edificaciones de la primitiva Jericó.

Pregunto, señores rotarios:

¿No resulta ineludible, para lograr nuestro sano desarrollo, acabar con esa innoble especulación en el renglón materiales?

¿Cómo puede ayudar a la resolución de este problema, la progresista iniciativa privada mexicana?

Problema transportes

Señores, no quisiera abrumarles con más preguntas, pero a la vez creo que esta charla quedaría incompleta si no citara, cuando menos de una manera rápida, lo que significan, en la construcción de viviendas, los transportes, tanto de materiales como de personas. Bien, este servicio, al igual que la adquisición de tierras y de materiales, eleva sus tarifas cada vez que se anuncia un proyecto de construcción, y, consecuentemente, nuestros costos se ven gravados con aumentos no previstos en los planes.

Para ilustrar esta situación, sólo me permitiré citar un ejemplo: como ustedes saben, el Instituto Nacional de la Vivienda está llevando a cabo obras de reconstrucción en Coyoaca de Catalán, poblado que se vio seriamente afectado a causa del macrosismo ocurrido en 1964, que, prácticamente, dejó inhabitables todas las casas. Ahora bien, independientemente de las serias dificultades socioeconómicas que el Instituto ha tenido que salvar para iniciar sus trabajos, nos hemos topado con lo siguiente: hasta el día en que nuestro personal comenzó a realizar frecuentes viajes por avión a esa zona, el pasaje costaba \$97.00; de allí a la fecha, el precio del pasaje se ha elevado a \$119.00, sin causa, razón o motivo que lo justifique.

Y si abundáramos en este problema, llegaríamos a una triste realidad: en materia de fletes y transportes, existe una anarquía que cada vez agudiza más las dificultades de transportación. Por ello, creo prudente preguntar a ustedes:

¿La situación que guarda este caso obligará al Instituto a establecer su propio sistema de transportes, en detrimento de quienes no quieren entender que la voracidad sólo lleva a la ruina?

Problema finanzas

Pido a ustedes, señores, disculpa por estar cansando su fina atención con el prolijo planteamiento de los problemas que confronta la construcción de viviendas populares. Expreso, en mi descargo, que tal planteamiento es aparentemente prolijo, toda vez que, ajenas a los problemas enunciados, existen múltiples circunstancias que dificultan nuestra

tarea, y de las cuales no daré noticia en esta ocasión, para no abusar excesivamente de la benevolencia de ustedes. Sin embargo, y en tanto que, cuando de dineros se habla, el oído se agudiza, la mirada se aviva y el ánimo se levanta —aunque a veces se abate— séame permitido ocupar un poco más su valioso tiempo para referirme al aspecto financiero de la vivienda, o dicho en otros términos, exponer a ustedes nuestras tribulaciones bancarias.

En términos generales, el Instituto Nacional de la Vivienda invierte sus propios recursos en forma y medida tales, como para lograr, en algunos casos, la recuperación de los mismos; y, en otros, cuando las necesidades y capacidad de pago de un núcleo de población dado lo requiere, el plan de inversiones prevé que éstas se recuperen parcialmente o, de plano, que no se recuperen.

Por otra parte, para satisfacer las crecidas y cada vez mayores necesidades habitacionales del país, el Instituto recurre a la banca privada para allegarse fondos suficientes que destina a la construcción de casas populares.

En este punto, fácil es entender su empeño por lograr financiamientos a bajo costo, si partimos del principio de que sus inversiones no entrañan finalidades de lucro sino de servicio social, en cuya virtud requiere dinero barato para convertirlo en vivienda barata.

Aquí me limitaré tan sólo a enumerar nuestras tribulaciones, dejando a su buen juicio los comentarios:

Primera tribulación: nosotros requerimos dinero, y los señores financieros nos ofrecen la llamada "cuenta puente", según la cual podríamos interpretar que cuenta es la del "Gran Capitán" con un puente hacia el desastre, ya que en ella campea un cómodo interés que va del 12 al 14 por ciento.

Segunda tribulación: en algunas, y no pocas, ocasiones para la obtención de un crédito bancario el financiero nos pide, para supervisarlos, nuestros proyectos arquitectónicos, elaboraciones éstas que, a no dudarlo, sólo competen a nuestros planes y son de nuestra exclusiva responsabilidad.

Tercera tribulación: la banca privada, caso de refaccionarnos con sus recursos, pretende, cada vez que tiene oportunidad de hacerlo, realizar los concursos de los que se deriva el otorgamiento de los contratos de obra, en condiciones competitivas que favorecen, indebidamente, a unos concursantes, y que eliminan, acaso, a los más idóneos.

Cuarta tribulación: a la situación anterior, se suman los largos trámites bancarios de supervisión y vigilancia, lo que trae consigo retrasos en los pagos a los contratistas de obras, cuando no excesivas tasas en los precios convenidos para la construcción.

En el caso de los financiamientos padecemos otras tribulaciones más; desde luego, la ineludible necesidad de pagar; pero quiero referirme, por último, a la concerniente a las garantías que la banca exige; un aval solvente, la plena capacidad de pago de los adquirentes de casas y, por si tanto fuera poco, el patrimonio del Instituto Nacional de la Vivienda, como garantía.

Señores rotarios:

De nuevo pido a ustedes disculpa por haber retenido su atención en cuestiones graves, acerbas; pero he creído de mi deber como funcionario público, exponer ante los hombres representativos de la iniciativa privada, un panorama verdadero que, aunque parcial, da indicio seguro de las dificultades a las que se enfrenta la administración pública para resolver uno de los más importantes problemas nacionales. He procedido así, porque confío en que la iniciativa privada se aprestará a coadyuvar a la superación de esas dificultades, y, por ende, a la solución del problema de la vivienda popular.

Me creo autorizado a decir que, por su parte, el gobierno de la República empleará todos los medios legislativos y administrativos a su alcance, para salvar uno a uno los obstáculos que se opongan a su política de construcción de viviendas de interés social. Por lo demás, el gobierno confía en el sentimiento solidario y patriótico de aquellos hombres progresistas de la iniciativa privada, y está seguro de contar con su valiosa colaboración en la ingente tarea de proporcionar casas decorosas a los amplios sectores de la población. De esta suerte, con entusiasmo creador, juntos, gobierno y particulares, laborando armónicamente, resolverán este y otros problemas que el desarrollo económico del país plantea.

Finalmente, señores, estoy seguro de que lograremos los mejores éxitos para el país, si desarrollamos plenamente la patriótica fórmula de trabajo y concordia, expresada por el presidente Díaz Ordaz en su primer Informe de Gobierno.