

CRISIS DE LA VIVIENDA EN RENTA

Federico ROSS ROSILLO

La vivienda en arrendamiento se ubica dentro del conjunto de necesidades que tiene el pueblo mexicano y la cual requiere de una urgente satisfacción para beneficiar a la población que a pesar de desearla y de necesitarla no tiene posibilidad de acceder a una vivienda en propiedad. De aquí que la vivienda en arrendamiento constituya una alternativa para disminuir las carencias de dicho satisfactor básico para el desarrollo de la familia.

No obstante lo anterior, la satisfacción de la demanda de vivienda en renta se enfrenta a una oferta disminuida por la concurrencia de diversos factores, entre los que se encuentran el desarrollo económico y social del país y el incremento demográfico.

México no ha sido siempre un país predominantemente urbano, como actualmente lo es, dado que hasta 1950 era esencialmente agrícola-rural; así, el 57% de la población habitaba en zonas rurales y agrícolas, en tanto que el 43% vivía en el medio urbano. Actualmente se ha transformado la tendencia en el desarrollo del país dado que, por el propio despegue económico que ha experimentado la población, se ha trasladado del campo hacia la ciudad trayendo consigo graves problemas para dotar satisfactores básicos a la misma. De esta manera, se ha visto agudizado el problema de dotar de vivienda a la gran masa de demandantes, ya que actualmente, cerca del 72% de la población del país se encuentra en medios urbanos y el 28% restante en el medio rural.

Dicho proceso no sólo continúa, sino que se agudiza, como es el caso de las zonas metropolitanas, las grandes ciudades y últimamente en las ciudades ubicadas en las fajas fronterizas, en las cuales el crecimiento urbano ha rebasado gravemente los límites de la infraestructura de las propias ciudades.

El acelerado crecimiento de la población y el alto grado de concentración provocado por la migración a las grandes ciudades, la capacidad de absorción de empleo de la planta productiva, en con-

secuencia, han conformado grupos sociales cuyo bajo nivel de ingreso imposibilita la adquisición de vivienda, generando con ello una proliferación de asentamientos irregulares que propician el hacinamiento y aceleran el deterioro del hábitat humano.

Por otra parte, la vivienda en renta se regula conforme a lo dispuesto en el artículo 121 constitucional, fracción II, que determina que en materia de bienes inmuebles se aplicará la ley del lugar en donde se ubiquen, en este caso, por los códigos civiles de las entidades federativas y el Distrito Federal. El uso de la vivienda para alquiler plantea dificultades en cuanto a su regulación, en tanto que se establece una relación entre la rentabilidad de la inversión y los niveles de ingreso de la población que hace uso de este tipo de vivienda; ambos elementos al vincularse en un proceso de inflación acelerado y ante un persistente déficit de vivienda conducen al surgimiento de intereses divergentes que han desalentado la participación de los sectores privado y social en el incremento de la producción de vivienda destinada al arrendamiento.

La baja rentabilidad de la inversión de la vivienda arrendada en relación con otras opciones de inversión con superior rentabilidad, así como la limitada capacidad de pago de la población, el acelerado proceso inflacionario y los crecientes costos de construcción de vivienda, han desalentado la oferta privada de vivienda en renta.

Por otra parte, entre los inversionistas siempre ha existido el temor a una congelación de rentas, como es el caso de los decretos expedidos para tal efecto entre los años 1942 a 1948, el último de los cuales se encuentra vigente. Tales instrumentos estuvieron encaminados a controlar el monto de las rentas, y cuyo primer impacto fue ampliamente positivo, el cual fue variando en el tiempo a consecuencias negativas para el inquilino, para el propietario, para el inmueble y para la ciudad.

No obstante la vigencia del último de los decretos de congelación de rentas, la vivienda en arrendamiento alcanzó su mayor proporción en la década de los sesenta; sin embargo, al finalizar dicho periodo y sin existir medidas similares, se inicia la crisis de la vivienda en renta.

No es sino hasta 1982 cuando algunas entidades federativas, como es el caso del estado de Michoacán y el de Querétaro, promulgaron disposiciones relativas al congelamiento de rentas, aun cuando en el primer caso se trató de una indexación al sujetar el monto de las rentas al del valor catastral del inmueble.

Sentimos que los recursos bancarios y los de origen fiscal que se destinan actualmente a la vivienda en renta bajo condiciones preferenciales no son suficientes para que los productores se interesen en participar intensamente en su producción, a la vez que los créditos de la banca, en términos comerciales, no permiten que la inversión sea del todo rentable, en tanto que sería necesario fijar rentas muy por encima de la capacidad de pago de la población demandante.

Ante las condiciones del mercado, el sector privado ha disminuido la oferta y retirado del inventario unidades que prestaban la función social del arrendamiento. El sector público, en sus programas, enfatiza la construcción de viviendas en propiedad.

Actualmente son los sectores de ingresos medios y bajos, así como los pequeños propietarios de predios en las colonias populares y zonas periféricas, quienes en gran medida contribuyen a la oferta de vivienda en renta; sin embargo, esta vivienda presenta por lo regular inadecuadas condiciones de habitabilidad, montos de arrendamiento que no corresponden a las características del inmueble, hacinamiento, y se otorga el uso de la vivienda sin contrato. Lo anterior ha sido denominado "mercado informal" o "subterráneo" de vivienda en renta.

De lo expuesto cabe subrayar que los problemas de carácter económico-estructural son los que han marcado mayor influencia en la contracción del mercado de vivienda en arrendamiento.

La acción habitacional del Estado tiene ya una larga tradición de intervención en el problema del arrendamiento de vivienda. Esta participación del sector público se ha manifestado en regulaciones de tipo legislativo, exenciones fiscales temporalmente aplicadas, producción directa de vivienda, financiamiento de construcción de vivienda para arrendamiento, medidas administrativas referentes a permisos, licencias, entre otras.

La actividad del Estado en la materia siempre ha sido complementaria de la que realizan los sectores social y privado.

Así, en la década de los sesenta el Estado produjo directamente vivienda destinada al arrendamiento. En este sentido se destaca la actividad del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE). Estos organismos produjeron cerca de 14,756 viviendas para alquiler.

Sin embargo, tal acción se vio demeritada por las significativas pérdidas económicas por los conjuntos construidos bajo ese régimen. Tal demérito tuvo su origen, entre otras causas, por las diversas presiones

que determinaron que el precio de la renta en la mayoría de los casos permaneciera en el nivel fijado en el momento del otorgamiento de las unidades. Con el tiempo, esos montos no resultaron suficientes ni siquiera para cubrir los gastos de mantenimiento, que fueron absorbidos por las instituciones mencionadas.

La nula rentabilidad y los altos subsidios que se tuvieron que otorgar, determinaron que a partir de 1963 no se construyera, por parte del sector público, más vivienda en alquiler.

Para enfrentar la situación planteada, el gobierno federal ha tomado diversas medidas a fin de incluir este beneficio, con fundamento en el artículo 25 constitucional, dentro de la política nacional de vivienda, en la cual se encuentran, entre otras, las siguientes acciones:

- Apoyo a la descentralización de la vida nacional, a través del establecimiento de programas de vivienda en ciudades medias prioritarias, que comprenden centros turísticos, polos de desarrollo industrial y ciudades fronterizas.
- Promoción de mecanismos financieros para la vivienda rural, con objeto de arraigar a la población en sus lugares de origen.
- Incremento de los programas específicos de vivienda con una mayor cobertura social, principalmente los destinados al arrendamiento; atendiendo tanto al crecimiento demográfico como a la demanda ya existente.
- Instrumentación de una política de simplificación administrativa, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales, con el fin de establecer una ventanilla única en las principales ciudades del país para el trámite expedito de permisos y licencias para la construcción de vivienda. Esta acción se ha promovido en toda la República.
- Incentivación al inversionista con el fin de que con sus propios recursos, sumados con los de las líneas oficiales de crédito, construya vivienda a fin de crear una mayor oferta en vivienda en renta.
- Promoción en materia legislativa, ante los gobiernos estatales, del establecimiento de reformas a los ordenamientos que regulan la materia de arrendamiento.

Cabe subrayar la importancia de la acción del Estado para resolver el problema que nos ocupa al otorgar estímulos fiscales a la construcción de vivienda en arrendamiento, como fueron los otorgados durante

los años 1985 a 1988 tanto por lo que toca al impuesto sobre la renta derivado de los ingresos que resultaran con motivo de la enajenación de algún inmueble siempre y cuando el importe se invirtiera en su totalidad, en la construcción o adquisición de vivienda que se destinara al arrendamiento durante por lo menos cinco años.

Asimismo, para las personas físicas y morales que invirtieran en vivienda para arrendamiento podrían hacer una deducción del 75% de la inversión en su primer ejercicio fiscal.

Dentro de este paquete de estímulos fiscales se encontraban la expedición de certificados de promoción fiscal (CEPROFI) para quienes construyan o adquieran con recursos propios al menos cinco viviendas para destinarlas en arrendamiento.

La actual administración se ha propuesto enfrentar los problemas del arrendamiento en cuanto que son dificultades que afectan lo mismo a quienes ofrecen casas y departamentos en renta que a quienes las alquilan. En este caso no es suficiente que el Estado asuma el papel de árbitro, porque el problema es de enorme trascendencia social y tiene detrás un largo expediente histórico.

Hay que afrontar los conflictos inquilinarios con criterios realistas que permitan la conservación de los inmuebles. Es preciso encontrar fórmulas de financiamiento que vuelvan atractiva la inversión en vivienda para renta pero también se necesita proteger a los inquilinos.

En virtud de lo anterior, en el Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 se determina que:

Se impulsará la construcción de vivienda para arrendamiento. Para ello se mantendrán los programas oficiales de financiamiento para ese fin; se promoverá en concertación con los sectores social y privado, la revisión del marco jurídico que influya en la construcción de vivienda para arrendamiento; se fomentará la participación de recursos del sector privado en la construcción de vivienda de interés social y de nivel medio, así como de vivienda para renta; se operarán programas para la adquisición de edificios de viviendas, muchas de ellas con renta congelada, transformando a los actuales inquilinos en propietarios, y se promoverá la actualización de los códigos y procedimientos civiles para que la Procuraduría Federal del Consumidor intervenga en la solución de los problemas inquilinarios.

Es necesario revisar la legislación existente, no sólo en el Distrito Federal, sino también en los Estados, a efecto de contar con una legislación que permita una justicia pronta y expedita, y, por otra parte, la impartición de ésta implica que exista una defensa verdadera de la parte

que desconoce el derecho que tiene y que no cuenta con la protección debida, a efecto de dar estricto cumplimiento al marco legal. Dicha parte, las más de las veces, corresponde al arrendatario.

También la legislación deberá buscar que ésta tenga garantizadas las prestaciones y las contraprestaciones; la seguridad de que el arrendador cumpla rentando un bien que reúna las condiciones y servicios adecuados, y, por el otro lado, que el arrendatario disponga de ese bien, en esas condiciones con la prestación justa y oportuna. También se deberá asegurar el uso de la vivienda para el fin a que fue contratada y garantizar con claridad las opciones de compra cuando éstas se presenten.

En la medida en que se den estos supuestos, en el marco legal, habrá mayor confianza de las partes para asumir su responsabilidad, habrá mayor confianza en quienes promuevan la vivienda en arrendamiento, provocando con ello que exista una mayor oferta de vivienda, lo que, en consecuencia, traerá un abatimiento en el costo de los alquileres.

A pesar de los avances tan importantes que ha habido en el campo de la vivienda y particularmente en la destinada al arrendamiento, éstos son insuficientes, por lo que el reto que tenemos los mexicanos es de tal magnitud que corresponde al Estado y a la sociedad, en su conjunto, afrontarlo.