

# Análisis sobre la Situación de la Vivienda en Aguascalientes<sup>1</sup>

M.D.M. Óscar Luis Narváez Montoya \*

## INTRODUCCIÓN:

El presente trabajo tiene como objetivo analizar la problemática habitacional desde el punto de vista cuantitativo en el estado de Aguascalientes, considerando como límite temporal el período 1990-1995. Para cuantificar el problema habitacional se utilizaron como principales fuentes de información el Censo de Población y Vivienda 1995 y los Informes del Instituto de Vivienda del Estado. Con base en esta información se calcularon y/o analizaron, entre otros indicadores, el déficit de vivienda, la tasa de crecimiento de la vivienda, el promedio de ocupantes por cuarto y por vivienda, la relación entre número de hogares y número de viviendas, los materiales de construcción empleados en la construcción de las viviendas, los servicios intradomiciliarios disponibles, la tenencia de la vivienda y la localización de la inversión en materia de acciones habitacionales.

El cuantificar el problema habitacional en la entidad tiene importancia en el sentido de que representa el punto de partida para determinar las políticas, estrategias, plazos y recursos con el fin de plantear alternativas de solución. Los límites del trabajo tienen que ver con el enfoque eminentemente cuantitativo

que se utilizó, haciéndose necesario complementar este estudio con futuras investigaciones que atiendan el análisis de aspectos de tipo político y cultural

El trabajo consta de 3 apartados: en el primero se describe la situación de la vivienda a nivel nacional, en el siguiente se analiza la situación de la vivienda en el estado de Aguascalientes y en el tercero se realizan las conclusiones.

## 1. LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA A NIVEL NACIONAL<sup>2</sup>

La vivienda es uno de los indicadores más importantes del nivel de desarrollo socioeconómico ya que, por un lado, se constituye en uno de los bienes de consumo fundamentales para el hombre y, por otro, su producción ocupa un lugar relevante dentro de la actividad económica.

En nuestro país, el artículo 4o. constitucional en su párrafo quinto consagra el derecho de las familias mexicanas a contar con una vivienda digna y decorosa. En razón de lo anterior el Estado considera como uno de sus grandes objetivos de política de desarrollo social el que «toda familia disfrute de una vivienda... con

espacios y servicios adecuados, calidad en la construcción y seguridad jurídica en la tenencia» (SEDESO, 1996: VI).

El referirse al «problema habitacional» es reconocer el hecho de que un porcentaje importante de la población no tiene posibilidades de acceder a una vivienda dentro del mercado formal y en este contexto la función del estado en el sector obedece a que sin su intervención serían aún más limitados los sectores sociales que tendrían acceso a una vivienda digna.

## La Política Habitacional del Estado en México

La política habitacional del estado mexicano desde sus inicios se ha

<sup>1</sup> Este texto constituye el capítulo II del Informe Final de la Investigación «Situación y Evolución de la Vivienda y la Urbanización en el Estado de Aguascalientes, según el Censo de Población y Vivienda 1995», UAA, Aguascalientes, 1999.

<sup>2</sup> La información y principales ideas de este apartado son tomadas del Programa de Vivienda 1995-2000 (Secretaría de Desarrollo Social: 1996).

\* Profesor-Investigador del departamento de Teorías y Métodos. Centro de Ciencias del Diseño y de la Construcción. e-mail: onarvaez@correo.uaa.mx

planteado como objetivo el "ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda de los sectores más desprotegidos de la población" (SEDESOL, 1996: 1). Sin embargo las perspectivas bajo las cuales se implementa dicha política ha variado en el tiempo.

En los años setenta y ochenta se formula e implementa una política nacional de vivienda bajo el modelo de un "Estado Benefactor" que construye, posee y adjudica vivienda a los sectores laborales y en este contexto surgen el Instituto Nacional de Vivienda (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y el Fondo de la Vivienda Militar-Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVIMI-ISSFAM). La cobertura social de estas instituciones se da de manera sectorizada y la responsabilidad de la atención habitacional recae exclusivamente en el Estado.

En los años noventa, dentro del contexto del neoliberalismo, la política habitacional vigente cambia de perspectiva, reestructurando los organismos financieros de cobertura nacional, limitando su acción al aspecto financiero, debido a lo cual el Estado ya no construye ni posee vivienda. Según esta nueva óptica "se busca que el solicitante de vivienda se constituya realmente en un sujeto de crédito; concurra a un mercado que ofrezca la mayor cantidad de opciones en ubicación, calidad y precio, y se capitalice para acceder a tantas

viviendas sucesivas como sus necesidades vitales lo vayan requiriendo" (SEDESOL, 1996: 2-3) y, al mismo tiempo, se pretende que la edificación habitacional sea una actividad productiva y rentable para el promotor de vivienda.

#### Situación Actual de la Vivienda en México

De acuerdo a los datos censales se observa un incremento cuantitativo en términos de vivienda. Para 1970 se registraba un total de 8.2 millones de viviendas censadas; para 1990, 16.2 millones y para 1995 17.8 millones.

Sin embargo, se presentan desigualdades geográficas y por niveles de ingresos en las oportunidades de acceder a una vivienda adecuada siendo la región sureste del país y las áreas rurales donde el avance ha sido más débil.

El problema en el acceso a una vivienda digna y decorosa por parte de un gran número de familias de bajos ingresos "provoca, por un lado, conflictos sociales, afecta la salud e impide un desarrollo familiar integrado; y por otro, es causa determinante de la ocupación irregular de la tierra, en muchos de los casos, en zonas de alto riesgo o de protección ambiental" (SEDESOL, 1996: 5).

Tomando en cuenta la estructura demográfica nacional, se estima que en el corto y mediano plazo la proporción de la población en edad de constituir una familia, y por consiguiente, de demandar una vivienda, se incrementará de manera significativa en el país. De lo anterior se desprende que la presión en la

demanda de vivienda seguirá siendo alta en cuanto al número de nuevas viviendas. Con base en las estimaciones de que la población nacional ascenderá para el año 2000 a 99.19 millones, se calcula que en el período 1995-2000 se requerirá la construcción de 1.8 millones de nuevas viviendas. (SEDESOL, 1996: 8)

La fase actual de transición de la estructura demográfica del país se caracteriza por un descenso en la tasa de crecimiento de la fecundidad global, la cual se sitúa actualmente en 1.7%; en un aumento en la esperanza de vida al nacer que pasa de 62 años en 1970 a 72 años en 1990; en un incremento del segmento de la población de 65 años y más, la cual pasa del 1% del total en 1960 al 4.2% en 1990; y, en una disminución del número de miembros por vivienda de 5.8 en 1970 a 5.0 en 1990, entre otros. Con base en estas tendencias se espera que siga disminuyendo el número de hijos por familia, se incrementen los hogares unipersonales o aquellos formados por parejas sin hijos y que siga aumentando la edad en la que se contrae matrimonio, debido a lo cual es razonable prever que en el largo plazo se atenúen los requerimientos de superficie edificada y número de cuartos por vivienda. Sin embargo, para el período 1995-2000, se espera un incremento significativo en la demanda de vivienda a nivel país. (SEDESOL, 1996: 7).

Además de las necesidades de nuevas viviendas, el deterioro es otra dimensión importante del problema habitacional del país, afectando alrededor del 25% de las viviendas existentes.

### Características de la vivienda

El total de viviendas se incrementó en términos reales, así como el tamaño de las viviendas en cuanto a número de cuartos construidos. En 1970 sólo el 30.9% de las viviendas contaba con 3 cuartos y más y para 1990 este porcentaje se incrementó a 65.5%. Esto, aunado a la disminución del número de personas por familia, tiene como consecuencia que el índice de personas por vivienda y el índice de personas por cuarto disminuya de 5.8 ocupantes por vivienda y un índice de personas por cuarto de 2.6 en 1970, a un promedio de 5.0 ocupantes por vivienda y un índice de 1.5 personas por cuarto en 1990.

Por lo que se refiere a los materiales de construcción utilizados en la edificación de las viviendas, se observa un incremento en la utilización de materiales industrializados y sólidos, los cuales están reemplazando a los naturales, que con frecuencia presentan mayores problemas de deterioro. Mientras en 1970 el 44.1% de las viviendas tiene muro de tabique, ladrillo, block o piedra, en 1990 casi el 70% de las viviendas del país presentan estas características. También, entre 1970 y 1990, aumenta de 34.2% a 51.7% el número de viviendas con techo de concreto o ladrillo. Por último las viviendas con piso de tierra disminuyen del 41.1% en 1970 al 19.6% en 1990, una reducción de más de la mitad del porcentaje de unidades con este piso.

La situación de la vivienda en cuanto a disponibilidad de servicios básicos, presenta una mejoría significativa. Para 1970, sólo el 61% de las viviendas contaba con agua

potable, el 42% con drenaje y el 59% con energía eléctrica. Para 1995, la ampliación de estos servicios básicos hace posible que el 84% de las viviendas disponga de agua potable, el 77% cuente con drenaje y el 91% con energía eléctrica. Por otro lado, se observa que la población continúa concentrándose en las zonas urbanas del país, confiriéndole a éste un perfil predominantemente urbano, 60.15% de la población nacional vive en localidades urbanas. Para 1990 las zonas metropolitanas de las ciudades de México, Guadalajara, Monterrey y Puebla, representaron el 27.2% de la población; en contrapartida, la población en localidades menores de 2,500 habitantes, se encuentra dispersa en más de 154 mil localidades.

### Rezago y necesidades de vivienda 1995-2000

Con base en la información censal de 1990 y del conteo de 1995, se estima que alrededor de 4.6 millones de viviendas, poco más de la cuarta parte del inventario total estimado en 17.8 millones, presentan condiciones inadecuadas, por reunir uno o más de los siguientes factores: hacinamiento por alojar más de un hogar o por alojar más de 2.5 personas por cuarto, o por el deterioro en los materiales de construcción o por la carencia de servicios públicos básicos. La atención de este rezago significa mejorar de manera sustancial 3.5 millones de viviendas y sustituir 1 millón 100 mil viviendas por nuevas construcciones.

Para atender las necesidades futuras y el rezago existente, se hará necesario que en el período 1995-2000 se edifiquen 1.8 millones de

nuevas viviendas y se lleven a cabo 2.2 millones de acciones de mejoramiento de la vivienda actual con el fin de evitar que el rezago se incremente, por lo que la demanda acumulada durante el período ascenderá a poco más de 4 millones de viviendas, lo que significa un promedio anual de 670 mil viviendas. (SEDESOL, 1996: 9).

## 2. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

Resulta evidente que todos los hogares o familias en el Estado cuentan con «algo» donde habitar, sin embargo, un porcentaje importante lo hace en condiciones de hacinamiento o en lugares insalubres.

Si bien es difícil de definir lo que se entiende como «vivienda digna y decorosa» se puede estar de acuerdo en que una «vivienda mínima necesaria» es aquella que cuenta con los servicios indispensables para la vida moderna –agua, energía eléctrica y drenaje– y que está construida de algún material durable. (SCHTEINGART, 1978: 14).

El cuantificar el problema habitacional tiene importancia en el sentido de que representa el punto de partida para determinar las políticas, estrategias, plazos y recursos con el fin de plantear alternativas de solución. Por otro lado, las estimaciones de las necesidades de vivienda estarán en función de los parámetros utilizados.

En el presente análisis, para calcular el monto del déficit de vivienda en la entidad se consideraron aquellas viviendas que presentan

condiciones inadecuadas por presentar uno o más de los siguientes factores negativos: hacinamiento, al estar ocupada por más de un hogar, precariedad en la construcción y carencia o insuficiencia de servicios públicos básicos.

En 1990 la población del estado fue de 719,659 personas que habitaban en 130,599 viviendas, esto es, un promedio de 5.5 personas por vivienda. En los cinco años siguientes se observa una disminución en la densidad domiciliaria promedio siendo ésta de 5 ocupantes por vivienda. (Véase Cuadro 1).

La situación anterior se explica, en parte, por el incremento en el tamaño de las viviendas, en términos del número de cuartos por vivienda, por la disminución del número de personas por familia y por el ritmo de crecimiento de la vivienda en el estado en el periodo 1980-1995, el cual ha sido mayor que la dinámica de crecimiento de la población. Así, en el período 80-90 la tasa de crecimiento de la población en el Estado fue de 3.31% frente a una tasa de crecimiento de la vivienda de un 4.54%; y para el período 90-95 se registra una tasa de crecimiento de la población de 3.26 contra una tasa de crecimiento de la vivienda de 5.08. (Véanse Cuadros 2 y 3).

Sin embargo, analizando la situación a nivel municipal, se tienen promedios superiores a los 5.5 habitantes por vivienda; en los municipios de Tepezalá, Jesús María, Asientos, El Llano y San José de Gracia, el número es de 5.71, 5.63, 5.62, 5.61 y 5.53, respectivamente. Los Municipios que tuvieron los

CUADRO 1  
Promedio de Ocupantes por Vivienda  
Según Municipio (1990-1995)

MUNICIPIO	OCUPANTES POR VIVIENDA 1990 (II)	OCUPANTES POR VIVIENDA 1995 (I)	DIFERENCIA (I-II)
Aguascalientes	5.26	4.75	-0.51
Asientos	6.02	5.62	-0.40
Calvillo	5.71	5.41	-0.30
Cosío	5.68	5.48	-0.20
Jesús María	6.23	5.63	-0.60
El Llano	5.94	5.61	-0.33
Pabellón de Arteaga	5.82	5.33	-0.49
Rincón de Romos	5.98	5.51	-0.47
San Fco. de los Romo	5.94	5.43	-0.51
San José de Gracia	5.81	5.53	-0.28
Tepezalá	6.02	5.71	-0.31
ESTADO	5.49	4.98	-0.51

FUENTE: Elaborado con base en la información del Perfil Sociodemográfico, Aguascalientes. Censo de Población y Vivienda 1995. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

avances más significativos en cuanto a la disminución de este promedio fueron Jesús María, Aguascalientes y San Francisco de los Romo, con un decremento de 0.60, 0.51 y 0.51, respectivamente. (Véase Cuadro 1)

El promedio de personas por cuarto, que es una medida del nivel de bienestar habitacional ha disminuido en la entidad, pasando de 1.73 en 1990 a 1.45 en 1995.

Al considerar el número de hogares sin vivienda y las viviendas que sería necesario renovar por deterioro se ha estimado un déficit de 33,071 viviendas en 1995. Esta cifra representa el 19.14% de las viviendas existentes en el mismo año. A nivel estatal el 88% del déficit total se debe a aquellas viviendas que por su deterioro requieren de renovación y el 12% restante se debe a requerimientos de hogares sin viviendas,

resultante de la diferencia entre el número total de hogares y el total de viviendas. (Véanse los cuadros 4 y 5).

Por lo cual se puede concluir que el déficit habitacional de viviendas en el Estado se conforma de la siguiente manera: 3,992 unidades correspondientes a hogares sin vivienda<sup>3</sup> y 29,079 respecto al deterioro de las viviendas, lo cual da un déficit total de 33,071 viviendas.

Del monto total del déficit, aproximadamente el 70% se

<sup>3</sup> En realidad este monto es mayor ya que debiera considerarse a las familias sin vivienda, sin embargo, esta información no está disponible. El concepto de Hogar, según el INEGI, es «el conjunto de personas unidas o no por lazos de parentesco que residen habitualmente en la misma vivienda y se sostienen de un gasto común, principalmente para comer».

CUADRO 2  
Tasa de Crecimiento Anual Promedio de Población  
Según Municipio (1990-1995)

MUNICIPIO	POBLACION 1990	POBLACION 1995	TASA DE CRECIMIENTO 90-95
Aguascalientes	479 659	582 827	3.51
Asientos	32 225	35 762	1.86
Calvillo	48 440	51 658	1.14
Cosío	10 247	12 136	3.04
Jesús María	41 092	54 476	5.11
El Llano	11 566	14 278	3.80
Pabellón de Arteaga	26 051	31 650	3.50
Rincón de Romos	33 781	38 752	2.46
San Fco. de los Romo	15 049	17 836	3.05
San José de Gracia	6 740	7 170	1.10
Tepezalá	14 809	16 175	1.57
ESTADO	719 659	862 720	3.26

FUENTE: INEGI. Perfil Sociodemográfico. Aguascalientes. Censo de Población y Vivienda 1995. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

CUADRO 3  
Tasa de Crecimiento Anual Promedio de Vivienda  
Según Municipio (1990-1995)

MUNICIPIO	TOTAL DE VIVIENDAS 1990	TOTAL DE VIVIENDAS 1995	TASA DE CRECIMIENTO 90-95
Aguascalientes	90 233	122 091	5.50
Asientos	5 343	6 346	3.09
Calvillo	8 448	9 542	2.18
Cosío	1 803	2 213	3.69
Jesús María	6 589	9 672	7.03
El Llano	1 948	2 541	4.81
Pabellón de Arteaga	4 445	5 930	5.23
Rincón de Romos	5 641	7 035	3.98
San Fco. de los Romo	2 532	3 284	4.71
San José de Gracia	1 155	1 296	2.06
Tepezalá	2 462	2 832	2.51
ESTADO	130 599	172 782	5.08

FUENTE: Elaborado con base en la información del Perfil Sociodemográfico. Aguascalientes. Censo de Población y Vivienda 1995. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

concentra en el municipio de Aguascalientes –debido a la alta concentración de población en la Cd.

de Aguascalientes– por lo cual, cuantitativamente hablando, el problema de la vivienda se presenta

como un problema del sector urbano.

La dinámica en el crecimiento de la población urbana –con una tasa superior a la de la población total– y su alta concentración en la ciudad de Aguascalientes, influye para que las necesidades en educación, infraestructura, empleo y vivienda aumenten más rápido en el medio urbano.

A nivel nacional se ha observado una tendencia según la cual a mayor tamaño de la ciudad mayor déficit de vivienda, la atracción que ejercen las localidades con mayor dinamismo provoca la afluencia de grandes cantidades de migrantes pobres que se encuentran imposibilitados para adquirir casas adecuadas, viéndose en la necesidad de vivir con otros familiares en una sola vivienda o van a formar parte de las colonias populares (SEDESOL, 1996: 8).

La capacidad adquisitiva y distribución del ingreso de la población es otro de los factores estructurales del problema habitacional.

Una aproximación a la demanda de vivienda se deriva del ingreso de la población. En lo referente a la población ocupada que en 1995 declaró ingresos, y que representa el universo de consumidores potenciales de vivienda, se observa que en su mayoría perciben bajos salarios, lo que trae como consecuencia que sólo una pequeña minoría tenga acceso al mercado de la vivienda y al financiamiento de la banca privada.

Para 1995, únicamente el 11.60% de la población ocupada percibió ingresos superiores a 5 veces el salario mínimo, siendo prácticamente sólo

CUADRO 4  
NÚMERO DE HOGARES Y DE VIVIENDAS EN EL ESTADO DE AGUASCALIENTES  
(1990-1995)

NÚMERO DE HOGARES EN 1990 (A)	NÚMERO DE HOGARES EN 1995 (C)	NÚMERO DE VIVIENDAS EN 1990 (B)	NÚMERO DE VIVIENDAS EN 1995 (D)	HOGARES SIN VIVIENDA 1990 DIFERENCIA A-B	HOGARES SIN VIVIENDA 1995 DIFERENCIA C-D
131 027	176 772	130 599	172 782	428	3 994

FUENTE: Elaborado con base en la información del Perfil Sociodemográfico. Aguascalientes. Censo de Población y Vivienda 1995. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

CUADRO 5  
PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON MATERIALES LIGEROS, NATURALES Y PRECARIOS EN PAREDES Y EN TECHOS Y CON PISO DE TIERRA (EDO. DE AGUASCALIENTES 1990-1995)

EN PAREDES 1990	EN PAREDES 1995	EN TECHOS 1990	EN TECHOS 1995	CON PISO DE TIERRA 1990	CON PISO DE TIERRA 1995
21.37	16.83	12.68	7.59	6.58	3.60

FUENTE: INEGI. Perfil Sociodemográfico. Aguascalientes. Censo de Población y Vivienda 1995. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

este sector de la población el que se puede considerar con posibilidades de obtener vivienda en el mercado. (Véase Cuadro 6).

Asimismo, aproximadamente el 52.6% de la población ocupada recibe de 0 a 2 salarios mínimos, razón por la cual existe un sector de la población que se encuentra imposibilitada para acceder aún a las viviendas de interés social. (Véase Cuadro 6).

Un aspecto a resaltar es lo referente a las viviendas rentadas. Para 1990 existía un total de 21,574 lo que representaba el 16.6% respecto al total, para 1995 del total de viviendas particulares sólo el 15.1%, 26 090, corresponden a viviendas rentadas, es decir, que porcentualmente el monto disminuyó pero en términos absolutos se incrementó en poco más del 20%, en tanto que en el período 80-90 éste casi permaneció constante. Esta misma situación se observa a nivel

CUADRO 6  
PORCENTAJE DE LA POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN GRUPOS DE INGRESO POR TRABAJO (1995)

GRUPO DE INGRESO	POBLACIÓN OCUPADA
Aguascalientes	100.00
No recibe ingresos	6.42
Menos de 1 SM	13.20
De 1 a 2 SM	32.95
Más de 2 SM y hasta 5 SM	33.57
Más de 5 SM	11.60
No especificado	2.26

FUENTE: INEGI. Perfil sociodemográfico. Aguascalientes. Censo de Población y Vivienda 1995. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

nacional y obedece entre otros factores a la ausencia de estrategias financieras, fiscales y administrativas para reactivar el incremento de viviendas en renta, y a la obsolescencia de algunas disposiciones del Código Civil y a la complejidad de los juicios inquilinarios, entre otros (NARVAEZ, 1993: 437).

En lo referente a la oferta de vivienda en el período 1990-1995, se observa que ésta fue significativa. Para 1990 en el estado existía un total de 130,599 viviendas, incrementándose en 42,183 unidades para 1995, lo cual da un total de 172,782 representando, aproximadamente, una cuarta parte más de viviendas con respecto a 1990. (Véase cuadro 3).

La intervención del Gobierno del Estado, a través del Instituto de Vivienda, en el sentido de continuar con el impulso a la política de vivienda ha determinado que éste se constituya como el principal oferente de viviendas de interés social mediante la realización de cuantiosas acciones habitacionales. De esta forma el Gobierno Estatal, durante el período 1992-1998 fungió como el principal fraccionador de interés social mediante la urbanización de 426 hectáreas, que equivalen a 16,242 lotes urbanizados. Asimismo se edificaron 1,070 pies de casa y se otorgaron 3,182 créditos de materiales para autoconstrucción y 229 créditos para mejorar la vivienda. (Véase Cuadro 7).

La realización de esta serie de acciones de viviendas fue posible gracias al soporte que representó el programa estatal de reservas territoriales, permitiendo al gobierno contar con el suelo necesario para

llevar a cabo dichos programas.

De esta manera se puede afirmar que el logro principal en cuanto a la acción habitacional del gobierno estatal ha estribado en no permitir el incremento del déficit habitacional, el cual ha permanecido más o menos constante a pesar del alto crecimiento demográfico registrado. Para 1990 se hablaba de un déficit, referente a familias sin vivienda, con base en los expedientes integrados de solicitantes de vivienda, una demanda no satisfecha de, aproximadamente, entre 15,000 y 20,000 viviendas (IVEA, 1992: s/p). Para el año 2000 se estima que las necesidades de vivienda representarán un total de 35 198 unidades de las cuales 20 583 corresponden a viviendas nuevas y 14 615 a mejoramiento de vivienda (SEDES, 1996: 1).

No obstante se observa que la localización de la inversión no guarda congruencia con el objetivo de

implementar políticas tendientes a disminuir la desigualdad regional e intermunicipal en la entidad. Si atendemos a las hectáreas urbanizadas, la construcción de pies de casa y el otorgamiento de créditos de materiales para construcción se observa una desigualdad en cuanto a su distribución por municipio.

En una lógica de no atenuar la disparidad regional e intermunicipal se esperaría que los montos de las acciones de vivienda correspondieran al tamaño de los municipios, sin embargo se observan casos significativos como el del municipio de Calvillo, el cual aloja aproximadamente el 6% de la población estatal y no obstante el porcentaje que le correspondió de hectáreas urbanizadas, construcción de pies de casa y otorgamiento de créditos de materiales para autoconstrucción fue del 2.0, 1.7 y 0.8%, respectivamente. Otro caso similar es el de Rincón de Romos el cual representa aproximadamente el 4.5%

CUADRO 7  
ACCIONES DE VIVIENDA REALIZADAS POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, SEGUN MUNICIPIO (1992-1998)

MUNICIPIO	% DE POBLACIÓN CON RESPECTO AL ESTADO	HECTAREAS URBANIZADAS	%	PIES DE CASA	%	CRÉDITO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION	%
Aguascalientes	67.56	258.80	61.0	738	69.0	2 636	77.1
Asientos	4.15					34	1.0
Calvillo	5.99	9.62	2.0	18	1.7	27	0.8
Cosío	1.41						-
El Llano	1.65						-
Jesús María	6.31	31.73	7.0	116	10.8	157	4.6
Pabellón de Arteaga	3.67	26.80	6.0	31	2.9	319	9.3
Rincón de Romos	4.49	1.00	1.0	150	14.0	127	3.7
San Fco. de los Romo	2.07	97.65	23.0	17	1.6	117	3.4
San José de Gracia	0.83						-
Tepezalá	1.87						-
ESTADO	100.00	426.00	100.00	1 070	100.00	3 417	100.00

FUENTE: INEGI. Calculado con base en información de la página de Internet del Instituto de Vivienda del Estado de Aguascalientes.

de la población estatal y sólo obtuvo el 1% de hectáreas urbanizadas y el 3.7% de créditos de materiales para autoconstrucción. (Véase Cuadro 7).

En contraposición, existen municipios como San Francisco de los Romo que representa un poco más del 2% de la población estatal y que, sin embargo, registra el 23% de hectáreas urbanizadas y el 3.4% de créditos de materiales para autoconstrucción. Este municipio junto con el de Jesús María fueron los más favorecidos, después del municipio de Aguascalientes. Si sumamos las cantidades de acciones de vivienda que se llevaron a cabo en estos tres municipios (Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo) tenemos que del total estatal de hectáreas urbanizadas, pies de casa edificadas y créditos de materiales para construcción otorgados, en conjunto representan el 91.0, 81.4 y 85.1%, respectivamente. (Véase Cuadro 7).

La situación descrita anteriormente tenderá a reforzar la metropolización y centralismo de la ciudad de Aguascalientes ya que son, precisamente, Jesús María y San Francisco de los Romo los municipios en los cuales tiene lugar el fenómeno de la conurbación con la ciudad capital.

En cuanto a los materiales de construcción utilizados en la edificación de las viviendas, se observa que los materiales industrializados y sólidos están reemplazando a los naturales, que con frecuencia presentan mayores problemas de higiene y mantenimiento.

Mientras que en 1990 el 21.37% de las viviendas tiene paredes de

**CUADRO 8.  
PORCENTAJE DE VIVIENDAS SEGÚN DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS, (EDO. DE AGUASCALIENTES, 1990-1995)**

DISPONIBILIDAD SERVICIOS	1990	1995
Agua entubada	95.58	98.03
Drenaje	86.09	94.26
Energía Eléctrica	95.05	97.36

FUENTE: INEGI. Perfil Sociodemográfico. Aguascalientes. Censo de Población y Vivienda 1995. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

materiales ligeros, naturales y precarios, en 1995 disminuye al 16.83%. Asimismo disminuye, en el mismo período, de 12.68 a 7.59% el número de viviendas con techos de este tipo de materiales. Finalmente, las viviendas con piso de tierra disminuyen del 6.58% en 1990 a 3.60% en 1995. (Véase Cuadro 5).

La disponibilidad de servicios básicos en la vivienda también ha experimentado una importante mejoría. En 1990 el 95.58% del total de viviendas contaba con agua entubada, el 86.09% con drenaje y el 95.05% con energía eléctrica. Para 1995, la ampliación de los servicios básicos hace posible que el 98.03% disponga de agua potable, el 94.26% cuente con drenaje y el 97.36% con energía eléctrica. (Véase Cuadro 8).

Por otro lado la población de la entidad continúa concentrándose en las localidades urbanas debido a lo cual la población es predominantemente urbana. Para 1995 la Ciudad de Aguascalientes representó el 62.3% de la población estatal.

En cuanto a la tenencia de la vivienda se registra un 76.6% de viviendas particulares propias (132 351)

de las cuales 98 399 están pagadas y 33 952 se encuentran en vías de pago. (Véase Cuadro 9).

Si se agregan las viviendas propias que están pagándose a las viviendas rentadas se obtiene un 34.75% de viviendas que están condicionadas por un pago y sólo alrededor del 57% tienen garantizada la propiedad de la vivienda. (Véase Cuadro 9).

En lo referente a las perspectivas acerca de las necesidades de vivienda, el escenario demográfico del Estado cobra vital importancia. Aguascalientes, al igual que el país, está conformado en su mayoría por jóvenes, en 1995 más de la mitad (el 67.46%) de la población tenía menos de treinta años de edad. Este segmento es el que constituye el componente mayoritario de los demandantes de vivienda durante los próximos veinte años.

Con base en la tendencia del crecimiento, para el año 2010 se estima que el estado contará con un total de 1 millón 200 mil habitantes (IVEA, 1998: s/p).

En términos generales, se puede afirmar que la estructura demográfica experimenta una etapa de transición



CUADRO 9  
PORCENTAJE DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS  
SEGUN TENENCIA. (EDO. DE AGUASCALIENTES, 1990-1995)

TENENCIA	PORCENTAJE
Vivienda Particulares	100.00
Propia pagada	56.95
Propia pagándose	19.65
Rentada	15.10
En otra situación *	8.17
No especificado	0.13

\* Prestada o cedida por un servicio.

FUENTE: INEGI. Perfil Sociodemográfico. Aguascalientes. Censo de Población y Vivienda 1995. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

lo cual se manifiesta en el descenso en la tasa de crecimiento de la fecundidad global, el aumento de la esperanza de vida y la reducción del tamaño de la familia; siendo éstos los principales determinantes demográficos de la magnitud y composición de la demanda actual y futura de vivienda.

En el estado se espera que, en el corto y mediano plazo, la proporción de la población en vías de constituir una familia y consiguientemente de demandar una vivienda será una de las más elevadas en su historia, ya que corresponde a las generaciones nacidas en los setenta, período en el cual tuvo lugar el más importante incremento demográfico, y en los ochenta, período en el cual inicia la disminución de las tasas pero que en términos absolutos representa un alto crecimiento. Lo cual plantea el reto de generar una oferta amplia, oportuna y accesible de viviendas, y, fundamentalmente, de viviendas de interés social. Sólo en la ciudad de Aguascalientes, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes, para el año 2010 el requerimiento total de viviendas nuevas será de 95,459.

(Presidencia Municipal de Aguascalientes, 1994: 142).

Para atender las necesidades derivadas del arribo de un numeroso contingente de jóvenes en edad de formar un hogar independiente y para evitar que el inventario habitacional se siga deteriorando durante el período 1995-2000 se hará necesario la edificación de 20 583 viviendas nuevas y el mejoramiento de 14 615, debido a lo cual se anotan algunos aspectos a considerar en la política habitacional estatal: *primero*, fortalecer la conformación de reservas territoriales con fines de vivienda, principalmente en aquellas localidades que fungen como centros alternos a la capital; *segundo*, tomando en cuenta la considerable cantidad de lotes urbanizados, 16 298, edificados en la entidad en el período 1992-1998, será prioritario en el futuro próximo el apoyo económico para la población poseedora de los mismos, para iniciar, continuar, concluir o mejorar su vivienda; y *tercero*, consolidar la política habitacional del Gobierno Estatal como principal promotor de viviendas de interés social a partir de programas de desarrollos habitacionales que consideren el

aspecto social y humano, el aspecto económico y el aspecto de ordenamiento del territorio.

Finalmente, es necesario anotar que el problema de la vivienda se ubica dentro del contexto del desarrollo nacional y estatal; no se trata de un fenómeno autónomo y aislado, sino que es producto de un conjunto de factores estructurales e institucionales que en la mayoría de los casos se encuentran fuera del campo de la vivienda.

### 3. CONCLUSIONES

En términos generales, la vivienda en nuestra entidad ha mejorado a lo largo de los últimos años en términos cuantitativos y de habitabilidad. Comparando los datos de los Censos de Población y Vivienda 1980, 1990 y los del Censo de Población y Vivienda 1995 se aprecian avances en la calidad de los materiales de construcción, en menores niveles de hacinamiento y en la disponibilidad de servicios en la vivienda.

Según cálculos realizados en este trabajo, se estima para 1995 un déficit habitacional en la entidad de 33,071 viviendas, producto fundamentalmente de aquellas viviendas que por su deterioro requieren de renovación.

Asimismo se anota que la capacidad adquisitiva y la distribución del ingreso de la población representan un factor estructural del problema habitacional. Para 1995 se calcula que en el estado de Aguascalientes el segmento de la población con posibilidades de acceder a viviendas promovidas por el mercado de la vivienda y el financiamiento de la

banca privada constituía el 11.60% del total de la población, que corresponde a la población ocupada que tuvo ingresos de más de 5 salarios mínimos <sup>4</sup>

El Gobierno del Estado durante el período analizado se constituyó en el principal fraccionador de viviendas de interés social, lo cual permitió que el ritmo de crecimiento de la vivienda en la entidad haya sido mayor que la dinámica de crecimiento de la población.

Sin embargo, analizando la localización de la inversión en materia habitacional en los diferentes municipios de la entidad, se observa que existe una incongruencia entre ésta y las estrategias tendientes a disminuir la desigualdad regional e intermunicipal en la entidad.

Debido a lo anterior es importante reimpulsar el programa estatal de reservas territoriales para, por un lado, garantizar en las localidades más importantes de la entidad la existencia de nuevas reservas territoriales para la construcción de vivienda en el momento y lugar adecuados y, por otro, considerar la posibilidad de un centro o centros urbanos alternos a la ciudad capital (mediante la fundación del mismo o mediante el impulso de los existentes) en donde preferentemente se desarrolle la oferta futura de vivienda de interés social con el fin de lograr en un mediano plazo, un sistema urbano estatal más equilibrado.

<sup>4</sup> Considerando que para otorgar un crédito se considera el ingreso familiar, dicho porcentaje se elevaría

Finalmente se anota la importancia de dar seguimiento al aspecto referente a la seguridad en la propiedad de la vivienda ya que según el Censo de Población y Vivienda 1995, del total de las viviendas en el estado (172,782), el 43% está condicionada por un pago y

sólo el 57% tiene garantizada la propiedad, debido a lo cual se puede suponer que el aspecto financiero siga constituyéndose como el obstáculo principal para la adquisición y seguridad en la propiedad de la vivienda.

## BIBLIOGRAFÍA

INEGI (1997). *Censo de Población y Vivienda 1995. Perfil Sociodemográfico*. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, México.

——— (1997). *Censo de Población y Vivienda 1995. Resultados Definitivos, Tabulados Básicos*. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, México.

INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES (1998). *Página de Internet IVEA*, México.

NARVÁEZ M. Óscar (1993). *Balance y Perspectivas del Desarrollo Urbano en Aguascalientes*. En VARGAS H. Claudio (Coordinador), *Aguascalientes en los Noventa: Estrategias para el Cambio*. Edit. Instituto Cultural de Aguascalientes, México.

SCHTEINGART Martha y GARZA Gustavo (1978). *La Acción Habitacional del Estado en México*. Ed. Colegio de México, México.

SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL (1996). *Programa de Vivienda 1995-2000*. Ed. Sedeso, México.

——— (1998). *Página de Internet Sedesol*, México.

PRESIDENCIA MUNICIPAL DE AGUASCALIENTES (1994). *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 1994-2010*, México.