



CONGRESO INTERNACIONAL

CONTESTED_CITIES

EJE 2

Artículo nº 2-532

**LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN BRASIL Y MÉXICO:
EL ESTADO, EL MERCADO Y EL ESPACIO**

**LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTUA
MÁRCIO JOSÉ CATELAN**

LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN BRASIL Y MÉXICO: EL ESTADO, EL MERCADO Y EL ESPACIO

Luis Alberto Salinas Arreortua

Instituto de Geografía

Universidad Nacional Autónoma de México

lsalinas@igg.unam.mx

Márcio José Catelan

Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente

Universidade Estadual Paulista

catelan@fct.unesp.br

ABSTRACT

Brasil y México son dos países donde la política de vivienda se ha caracterizado por el papel del Estado en el desarrollo social de la construcción de viviendas, mientras, la política también sigue involucrada con el desarrollo de las empresas y del mercado inmobiliario generando contradicciones entre el papel social de la vivienda y su inmersión al mercado. En estos contextos, planteamos los aspectos de la política de viviendas desarrolladas en dos países - Brasil y México - buscando por el método comparativo entender cuáles son las fuerzas políticas, económicas y sociales y, sobre todo, cuáles son los efectos espaciales de las políticas en los distintos países. La ponencia busca, por lo tanto, conocer el diseño y la configuración de la política de vivienda en los dos países poniendo fuerza en tres aspectos: 1. Como se organiza la política de vivienda por parte del Estado; 2. La relación entre el proceso de financiación y su principal atributo, el crédito; 3. Y como se distribuyen, como se espacializan las políticas de viviendas en los dos países, subrayando aspecto de la concentración de vivienda en los territorios de Brasil y México.

PALABRAS CLAVE: política de vivienda, Estado, mercado, espacio.

INTRODUCCIÓN

En Brasil y México encontramos distintas formas en la estructura de la organización de la política de viviendas que tiene explicación en al menos dos puntos: la gestión del Estado plantea propuestas de programas para viviendas sociales; Y el mercado inmobiliario que con la financierización cambia las características de la comercialización de la política de viviendas. En los dos países hay diferencias que ayudan a explicar la afirmación de Rolnick (2015) para la cual vivimos un proceso de financierización global de la vivienda.

Así que, en este contexto dos argumentos son adoptados aquí como perspectivas analíticas para la construcción de este texto que son: 1. Cómo se organiza la política de vivienda por el Estado; 2. La relación entre el proceso de financiación y el atributo, el crédito. A partir de estas dos perspectivas, nos dedicaremos a comprender la estructura actual de las políticas de viviendas en ambos países.

1. BRASIL. LA ESTRUCTURA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA (MODELO DE CONSUMO, VIVIENDA EN PROPIEDAD)

La estructura actual de la política de vivienda en Brasil está organizada de acuerdo con el "Programa de Aceleração do Crescimento - PAC", creado en 2007 en contexto del gobierno del presidente Luis Ignacio Lula da Silva. El PAC, es un programa de planeamiento regional estatal que se dedica a cuatro ejes de distribución e implantación de infraestructura, que son: social, urbana, logística y energética. Como podemos ver en el cuadro 1, el PAC ha sido desarrollado en dos fases y en ambas se adopta medidas institucionales y económicas, como: articulaciones de inversiones públicas y privadas; medidas para estimular el crédito por medio de la financiación y ampliación del consumo, y política de gestión tributaria.

Cuadro 1: Contexto político y económico de lo "Programa de Aceleração do Crescimento". 2016.

Contexto Político				Luis Ignacio Lula da Silva (2003-2010) Dilma Vana Rousef (2011-2018)			
Período y fases de la creación y desarrollo							
Fase 1				Fase 2			
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Características del Plano		Medidas institucionales y económicas:					
		Articulaciones de inversiones públicos y privados;					
		Medidas para estimular crédito e financiación;					
		Política de gestión tributaria.					
Áreas actuación		Saneamiento de las aguas residuales, Parque inmobiliario , transportes e recursos hídricos.					

Fuente: Elaboración propia

De entre las áreas de actuación del PAC hay inversiones en parque inmobiliario, donde también se incluyen el programa "Minha Casa, Minha Vida". Este programa ha sido creado en 2009. Pero antes de tratar de este programa, hay que explicar cómo la política de vivienda en Brasil ha sido estructurada.

Las políticas públicas que se refieren a la construcción de viviendas en Brasil componen un número de acciones y también de medidas que involucran instituciones y autarquías estatales desde el nivel federativo hasta al municipal. Además de los niveles político-administrativos es también relevante la multi e interesalaridad con la cual la gestión y el planeamiento desarrollan sus acciones con las empresas que se formaran en mercado local/regional, nacional e internacional, en algunos casos (Catelan y bastazini, 2014).

Son marcos importantes para la política de viviendas en Brasil la creación de los siguientes mecanismos e instrumentos: El "Serviço Federal de Habitação e Urbanismo-SERPHAU", 1964; El "Fundo Nacional da Reforma Urbana", 1986, "Fundo Nacional da Habitação", 1991; El "Programa de Arrendamento Residencial" e do "Sistema Inmobiliario Financiero", 2001, en gobierno del Presidente Fernando Henrique Cardoso; el "Ministério das Cidades", del "Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social", 2003; "Medida Provisória do Bem", 2004; "Programa Crédito Solidário, 2004; "Plano Local de Habitação de Interesse Social", 2006.

El "Banco Nacional de Habitação - BNH" fue creado como una empresa pública por el decreto 4.380 de 21 de agosto de 1964 con el fin de realizar créditos inmobiliarios y para la gestión del "Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FGTS" y del "Sistema de Poupança e Empréstimo - SBPE. Esto es el principal fondo creado para recaudación con el fin de garantizar una renta mínima en caso de paro. El FGTS fue gestionado por el BNH hasta 1986, cuando este banco fue extinto, pasando la gestión para el banco "Caixa Econômica Federal" también de patrimonio estatal federal, que hasta hoy es responsable por las líneas de financiación de la política de vivienda para los distintos segmentos sociales.

Además fue de extrema relevancia la creación de los sistemas de financiación de la habitación y el inmobiliario. Ambos tienen características distintas e impactan en la relación entre un mercado inmobiliario y el desarrollo de la política de vivienda en los cuales, en los últimos años, muchas empresas están involucradas con la construcción de las viviendas sociales.

Cuadro 2: Las características del "Sistema Financeiro de Habitação" y del "Sistema Financeiro Imobiliario".

Sistema	SFH	SFI
Ley de creación	Nº.4.380/1964	Nº. 9.514/1997
Tipo de garantía	Hipoteca o alienación fiduciaria	Alienación fiduciaria
Plazo de financiación	Hasta 420 meses=35 años. El plazo varía de un banco a otro banco(*)	Hasta 420 meses=35 años. El plazo varía de un banco a otro banco(*). Para inmuebles comerciales el plazo es menor: hasta 120 meses (10 años) (*)
Tasas de interés al año	Hasta 12% al año.	Libre (Negociación caso a caso)
Tipo de Inmueble	Residencial, desde que sea alienado; legal y libre de tasación.	Sin restricción desde que sea alienado; legal y libre de tasación (Ejemplo: Comercial, mixto y rural)

Límite de financiación	**Con límites do SFH en el tiempo.	Sin límite
Límite de evaluación	**Con límites do SFH en el tiempo.	Sin límite
Tipo de contrato	Instrumento particular con poder de escritura pública o estructura pública	Escritura pública
Origen de los Recursos de financiación	FGTS, SBPE y programas de viviendas de gobierno	Mercado financiero
Uso de "FGTS" mientras el plazo de financiación	Posible, desde que atienda a las normas del SFH y del FGTS	NO es posible por estar fuera del SFH
Tipo de ejecución de la deuda	Extrajudicial o judicial se la garantía. Intimación del registro de inmueble y consolidación de la propiedad al creador. Garantía de alienación fiduciaria.	Intimación del registro de inmueble y consolidación de la propiedad al creador.

Fuente: Elaboración propia

En el caso de Brasil podemos afirmar que el Programa "Minha Casa Minha Vida", articulado con otras políticas sociales dirigidos a segmentos de bajos (o ningún) ingreso vienen cambiando el escenario inmobiliario, con participación de empresas privadas en la construcción de las viviendas. El Programa fue creado en 2007, en el gobierno de Luís Ignacio Lula da Silva, y sigue siendo desarrollado. En este país, Estado y mercado inmobiliario están completamente involucrados, de manera que el Estado desarrolló el programa "Minha Casa, Minha Vida", gestiona la forma de distribución de las viviendas por medio de las secretarías de acción social municipales, mientras que el sector inmobiliario reproduce las lógicas del mercado en los distintos segmentos sociales. La política de vivienda está tan involucrada con la ampliación del consumo que Shimbo (2010) llamó esta relación como "viviendas sociales de mercado", para referirse a la reproducción de las ganancias del mercado inmobiliario no sólo en vivienda media y residencial sino además en la construcción de viviendas de interés social.

El programa MCMV tiene que ser explicado por la relación de la política del PAC con la expansión del consumo y del crédito. Este programa está organizado en tres niveles: nivel 1 para los que tienen renta desde 0 hasta 1600,00 reales; nivel 2 desde 1600,00 hasta 3100,00 reales; y nivel 3 desde 3100,00 hasta 5000,00 reales (cotización del dólar 3,52). El primer nivel incluye las familias más pobres que no tenían acceso a líneas de financiación en los bancos. Este nivel es organizado en la secretaria de asistencia social de los municipios, por intermedio de lo instrumento de gestión llamado "Cadastro Único" que caracteriza y identifica las familias cuya renta corresponde a la del nivel 1, articulado con otros programas social como el "Bolsa Família"¹. Los dos niveles siguientes de la financiación de la vivienda esta directamente organizada por los bancos, sobre todo, la "Caixa Económica Federal"

El programa es desarrollado en contexto de la expansión del consumo y del crédito. La relación entre crédito para viviendas y el Producto Interno Bruto, por ejemplo, cayó progresivamente de 10% en el año de 1988 para 4% al fin de los años 1990, y 2% en 2001

¹ Todo esto es verdad antes de que Brasil viviera el golpe de 2016 que quitó, temporariamente, todavía, la presidenta Dilma Vana Rouseff de su mandato. Leer: "A Resistência ao Golpe de 2016" un libro desarrollado por 105 autores de las universidades brasileñas. <http://www.redebrasilatual.com.br/politica/2016/06/livro-vira-marco-historico-da-acao-politica-da-academia-contra-ameacas-a-democracia-441.html>.

(Cardoso y Aragón, 2013). Esto porque la expansión del consumo por el crédito saltó de las viviendas para lo que las componen: mobiliario, electrodomésticos, material para la construcción o reforma, etc. El estado desarrollo líneas de créditos con creación de tarjetas para las familias cuyas residencias fueron adquiridas con recursos y fondos de la política de vivienda. En Catelan y Bastazini (2014); Catelan (2015) encontramos un debate que trata sobre estas tarjetas y sobre el crédito, la principal forma de articulación tanto en la política, como en la expansión del mercado inmobiliario.

2. MÉXICO. LA ESTRUCTURA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA (MODELO DE CONSUMO, VIVIENDA EN PROPIEDAD)

La política de vivienda vigente está regulada por la Ley de Vivienda expedida en 2006, la cual es reglamentaria del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que “Toda familia tiene derecho a gozar de una vivienda digna y decorosa”. La forma en que el Estado mexicano ha intentado el acceso a la vivienda se establece en el artículo 123º constitucional en el cual se menciona que: “Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.”.

Es a partir de este artículo que se crean los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) encargados de financiar programas de vivienda para los trabajadores, los cuales se registrarán en los términos de las leyes que regulan su propia organización.

De esta manera las soluciones de vivienda, según el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, están directamente asociadas con los procesos de financiamientos y subsidios para su adquisición. Las cuales se han trazado tres vías principales por las cuales acceder a un apoyo financiero:

1. A través del financiamiento y cofinanciamiento de créditos a soluciones de vivienda, principalmente mediante la operación de las subcuentas de vivienda que administran los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), así como mediante la operación directa de recursos federales y estatales, provenientes del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y de los Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS).
2. A partir del apoyo de la banca de desarrollo de manera directa o mediante intermediarios financieros de créditos puente para desarrolladores inmobiliarios, así como líneas de fondeo y garantías para intermediarios financieros, bancarios y no bancarios para la operación de créditos para soluciones de vivienda.
3. A partir de la distribución de subsidios dirigidos a la población, atendiendo las diferentes soluciones de vivienda mediante los programas instrumentados por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO). (Programa Nacional de Vivienda 2014-2018:11)

Dentro de los ONAVIS, constituidos como fondos de vivienda dirigidos para los trabajadores asalariados, son dos los más importantes. Para los trabajadores del sector privado es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) surgido en 1972, el cual, hasta el año 2015 había otorgado poco más de 8 millones 900 mil créditos para adquisición y mejoramiento de vivienda. Para los trabajadores del sector público se crea el Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad

Social para los Trabajadores del Estado (FOVISSTE) en 1972, el cual desde su fundación ha otorgado más de un millón y medio de créditos.

El INFONAVIT contribuye con cerca del 80% de otorgamiento de créditos para la adquisición de la vivienda para los trabajadores. De esta manera es el ONAVI más importante en cuanto a cumplir con la estrategia de soluciones de vivienda adoptada por el gobierno mexicano. Por esta razón, se analizarán los cambios adoptados por esta institución en el proceso de producción de la vivienda en México.

Se puede diferenciar dos períodos en el funcionamiento del INFONAVIT. El primero es desde su creación, en 1972 hasta 1991. En este período, el instituto mantenía el control de la producción de vivienda, tenía reserva de suelo para construcción, contratava a constructoras para el desarrollo de vivienda, determinaba su diseño y localización, y los créditos estaban destinados para población de bajos ingresos. Durante la década de los ochenta, el 83% de los créditos beneficiaron a derechohabientes con menos de dos salarios mínimos (Schteingart y García, 2006:44). En este periodo, los beneficiarios de los créditos serían los trabajadores cuyos ingresos estuvieran entre 1 y 4 veces el salario mínimo (vsm), mientras que aquellos que tuvieran un ingreso superior a los 4 vsm, sólo podrían disponer de su fondo de ahorro al retirarse.

A principios de los noventa, se creó el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, impulsado por lineamientos del Banco Mundial, con el objetivo de disminuir el papel del Estado en el desarrollo de vivienda (Boils, 2004; Puebla, 2006; Coulomb y Schteingart, 2006). Esto implica adoptar un enfoque de un Estado “facilitador” (Esquivel et. al., 2005:2; Esquivel, 2006:86; Puebla, 2006:139) de la producción de vivienda. Con este enfoque, las empresas inmobiliarias son las responsables de la adquisición del suelo para la construcción, y gracias a la reforma del artículo 27º constitucional pueden dirigir sus esfuerzos sobre suelo ejidal, que es más barato. También son las empresas inmobiliarias quienes deciden la localización, con base en el precio del suelo, y el diseño de la vivienda. Con esto se consolida la promoción privada de vivienda y el INFONAVIT quedan únicamente como una institución hipotecaria.

Otro de los cambios internos del INFONAVIT es la reestructuración del sistema de crédito. El objetivo principal de esta reestructuración es obtener rentabilidad en las inversiones (créditos), es decir, generar utilidades, además garantizar el pago de los créditos. Razón por la cual, los intereses del sistema crediticio deberán ser mayores a la inflación (Boils, 2004; Puebla, 2006). Según información emitida por el mismo Instituto, menciona: “Se reforma la legislación del Instituto para fortalecer sus finanzas a través de la recuperación total de los créditos y el logro de un rendimiento en el ahorro de los trabajadores, superior al de la inflación”². La modificación del sistema de crédito ha beneficiado a sectores de mayores ingresos.

En el segundo periodo, 1992 hasta la actualidad, durante la década de los noventa sólo el 23% de los créditos se dirigió a población con ingresos hasta dos salarios mínimos, mientras que el 77% restante percibía más de dos salarios mínimos (Schteingart y García, 2006). Con la implementación del Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda el instituto funge como un banco hipotecario, y los créditos incluyen también a trabajadores que perciben más de 4 vsm, sin establecerse un límite superior (Puebla, 2006). En el cuadro 3 se puede observar los cambios en cuanto a los beneficiarios de los créditos del Instituto. Desde 1972 hasta el año 1992, la mayor cantidad de créditos se dirigió a

² Página del Infonavit. <http://infonavitpublica.org.mx/2012/?q=node/463>

asalariados que tenían por ingreso hasta 2 veces el salario mínimo, posteriormente esas cifras se reducen para beneficiar a trabajadores con mayores ingresos.

Cuadro 3: Porcentaje de créditos otorgados según veces salario mínimo (vsm)

Año	Hasta 2 vsm*	De 2.1 a más vsm**	Año	Hasta 2 vsm*	De 2.1 a más vsm**
1975	66.5	33.5	1995	15.0	85.0
1976	95.2	4.8	1996	11.8	88.2
1977	62.9	37.1	1997	20.9	79.1
1978	77.3	22.7	1998	19.2	80.8
1979	75.2	24.9	1999	13.1	86.9
1980	71.8	28.2	2000	11.2	88.8
1981	60.3	39.7	2001	7.3	92.7
1982	66.2	33.8	2002	13.9	86.1
1983	77.6	22.4	2003	16.4	83.6
1984	94.6	5.4	2004	20.4	79.6
1985	93.0	7.0	2005	23.7	76.3
1986	94.0	6.0	2006	27.8	72.2
1987	97.0	3.0	2007	33.8	66.2
1988	80.5	19.5	2008	32.4	67.6
1989	84.4	15.6	2009	31.4	68.6
1990	71.0	29.0	2010	33.5	66.5
1991	67.0	33.0	2011	35.9	64.1
1992	56.4	43.6	2012	37.9	62.1
1993	37.4	62.6	2013	43.2	56.8
1994	27.1	72.9	2014	41.1	58.9

Fuente: Elaboración propia a partir de información de Puebla, 2006 e INFONAVIT.

Nota: *Se considera hasta 2 vsm de 1972 a 2001 y en 2002 a 2014 hasta 2.6 vsm. **Se considera de 2.1 a más vsm de 1972 a 2001 y en 2002 a 2014 de 2.61 a más vsm debido a cambios internos en la clasificación por parte del INFONAVIT. A partir del año 2002 se utilizan datos proporcionados por el INFONAVIT a través de solicitud de información mediante la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Las modificaciones en materia de vivienda, también considera iniciativas tendentes a fortalecer la actuación de intermediarios financieros no bancarios, y a alentar la participación de la banca comercial y el protagonismo de las empresas inmobiliarias, lo que implica una mayor participación de agentes privados en la construcción de viviendas y el financiamiento para la adquisición. Para “modernizar” el sistema financiero se crea la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) la cual permite canalizar recursos adicionales provenientes del sector privado al mercado hipotecario valiéndose de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) y la banca, en el marco de un proceso de “reingeniería” para ampliar la disponibilidad financiera y su cobertura de atención, así como la concurrencia al mercado hipotecario de nuevos intermediarios financieros nacionales y extranjeros (Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006) (Insuza, 2010:287).

Esto muestra dos tendencias en cuanto a los mecanismos de financiamiento para la adquisición de vivienda, por un lado, una consolidación de la promoción privada de vivienda, la cual incluye un incremento de las entidades financieras en cuanto al monto que otorgan, y por otro lado, una reestructuración del sistema de crédito por parte del INFONAVIT se están dirigiendo a un sector de población de mayores ingresos. Estos cambios han contribuido a generar un mercado potencial de consumo de la oferta de vivienda de interés social en periferias urbanas.

Rolnik (2014) establece que nos encontramos en un proceso de financiarización de la vivienda, entendiéndolo por ello que los fondos destinados a préstamos hipotecarios no solo proceden de los mecanismos financieros de ahorro, dentro de los cuales el Estado es el actor principal, sino también de los mercados de capital nacionales e internacionales. Este instrumento de financiación, siguiendo a Rolnik, no sólo es un instrumento para promover el acceso a una vivienda, sino también un elemento esencial para el desarrollo del sector económico. Así, la vivienda dejó de ser un satisfactor social, promovido por organismos públicos, y actualmente es considerado un producto económico, una mercancía dirigida para la demanda solvente, la cual fortalece y activa el sector financiero y la industria de la construcción (Ortiz, 2012). En 2003 el gobierno federal, como parte de sus estrategias de desarrollo económico, destacaba la importancia del apoyo a la demanda mediante el otorgamiento de crédito para la adquisición de vivienda, ya que ésta estimularía la oferta y con ello habría una derrama económica de 56 mil millones de pesos y 1 millón 500 mil empleos directos e indirectos fortaleciendo la estrategia de crecimiento de la economía nacional³.

Estas estrategias forman parte de los cambios del papel del Estado en la producción de vivienda en América Latina. Se ha argumentado que el Estado contribuye a una doble construcción social, en el entendido de ser un ente financiador tanto de la producción como de la adquisición de la vivienda (Bourdieu, 2002; Calderón, 2015). Dentro de este planteamiento, la atención se ha centrado sobre el rol del Estado en el apoyo a la demanda, es decir, es un ente que apoya la adquisición de la vivienda en propiedad, lo que se reconoce como el “modelo chileno” de la producción de la vivienda (Calderón, 2015; Held, 2000; Rodríguez y Sugranyes, 2006).

La construcción masiva de viviendas sobre suelo de propiedad privada y social aunado al financiamiento para la adquisición de vivienda tanto del sector público como del sector privado han incidido en el mercado formal de vivienda. Su localización, dependerá, en parte, de las condiciones que establezcan los gobiernos locales, quienes inmersos en una competitividad urbana buscan atraer inversión privada para incrementar sus recursos. Esta situación genera diversas problemáticas para la gestión y desarrollo urbano, en cuanto a insuficiente infraestructura y equipamiento, así como agudiza procesos de segregación residencial.

CONCLUSIONES

La explotación del mercado y de la financiarización de la política de vivienda en los países ha condicionado la crisis en política y en los programas que organizan distintas formas de los estado-nación desarrollen en sociedad la función social. Tanto en Brasil, como en México, tenemos una articulación muy estrecha entre Estado y mercado que permite el desarrollo de la política, pero, conjuntamente con acción del mercado. Brasil es uno de los países que en los últimos años experimentó el desarrollo por medio de políticas sociales y una fenomenal expansión en el número de viviendas para distintos niveles de renta involucrado a una propuesta de expansión económica. El éxito del mercado, de los bancos, de la financiarización y la consolidación del crédito en todas las etapas del vivir urbano es, sin duda, las características que explican la creación de tantos sistemas de gestión para los fondos bancarios y de securitización de la política de vivienda. En México, el subsidio a la demanda paulatinamente ha favorecido a población con mayores ingresos y se ha producido una expansión del mercado formal de vivienda social en las periferias de las grandes ciudades.

³ (Discurso del presidente Vicente Fox Quesada, durante la 82 asamblea general ordinaria del INFONAVIT, 13 de diciembre del 2002).

El Estado se ha constituido como un doble productor social, base del mercado inmobiliario favoreciendo al sector privado. Razón por la cual, el sistema de “vivienda social de mercado” es un modelo que se justifica como una solución al rezago habitacional para sectores de población de bajos ingresos, pero finalmente es el resultado de la conceptualización de la vivienda, más que como un satisfactor social, como una mercancía, un elemento importante en la reactivación económica, en donde la reproducción de las ganancias se expresa en el crecimiento del sector inmobiliario privado y en la reproducción masiva de vivienda en los espacios urbanos.

BIBLIOGRAFIA

- Alves, P. R. R. (2005). “O desenvolvimento do Sistema Financeiro Imobiliário e da Securitização de Recebíveis Imobiliários na Redução do Déficit Habitacional Brasileiro”. Rio de Janeiro. CVM .
- Boils, Guillermo (2004) “EL Banco Mundial y la política de vivienda en México”, *Revista Mexicana de Sociología*, Año 66, Núm. 2, Abril-Junio, México.
- Bonduki, N. G. (2012). "Política de vivienda e inclusión social en Brasil: revisión histórica y nuevas perspectivas en el gobierno de Lula. In: Jaime Eraso Espiñosa. (Org.). Políticas de empleo y vivienda en Sudamérica. 1, pp. 60. Colección Hacedores de Ciudades 1. 1ed. Quito: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (clacso) flacso, sede académica de ecuador.
- Bourdieu, P. (2002). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.
- Calderón, J. (2015). “Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú”, *EURE Revista de Estudios Urbano y Regionales*, vol. 41, no. 122, pp. 27 – 47.
- Cardoso, Adauto Lucio (2001). "Política Habitacional no Brasil: balanço e perspectivas". *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, pp. 105-122.
- Catelan, Márcio José (2015). "Vida a Crédito nas cidades médias/intermediárias brasileiras: efeitos do Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida" en: Bellet, Carmen; Melazzo, Everaldo; Sposito, Maria E. Beltrão; LLOP, Josep (coord.). *Urbanización, Producción y Consumo en ciudades medias/intermedias*, Universidad de Lleida, pp. 441-470.
- Catelan, Márcio José; Bastazini, Rafael (2014). «A creditização e financeirização nas políticas públicas habitacionais brasileiras: ampliação do consumo e das desigualdades socioespaciais em cidades médias». En: XXI Coloquio del Grupo de la Asociación de Geógrafos Españoles *Territorios Inconclusos y Sociedades Rotas*, Madri, v. XII, p. 1-18.
- Coulomb, René y Scheingart, Martha (2006) “Necesidades habitacionales presentes y futuras” en: Coulomb, René y Scheingart, Martha (coord.) *Entre el Estado y el mercado: la vivienda en el México de hoy*, Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco – Miguel Ángel Porrúa, México.
- Esquivel, María Teresa; Maya, Esther y Cervantes, Jorge (2005) “La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda”. *Scripta Nova*. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (21). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-21.htm>>
- Esquivel, María Teresa (2006) “Política habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales”, en: Borjas, Adriana y Bucio, Mónica (Coord) *La vivienda en México. Construyendo análisis y propuestas*, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México.
- Held, G. (2000). “Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia”, *CEPAL “Instituciones y mercados”*, Serie financiamiento del desarrollo, núm. 96, Santiago de Chile.
- Isunza, Georgina (2010) Política de vivienda y movilidad residencial en la Ciudad de México, *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 25, núm. 2, mayo-agosto, 2010, pp. 277-316, El Colegio de México, México.
- Maricato, E. T. M. (1987). "A política habitacional do regime militar". Petrópolis, Vozes.

Ortiz, E. (2012) *Producción social de la vivienda. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales*, México, HIC-AL, Coalición Hábitat México, p. 86.

Pequeno, L. R. B. (2008). "Políticas habitacionais, favelização e desigualdades sócio-espaciais nas cidades brasileiras: transformações e tendências". 22, pp. 35. Scripta Nova (Barcelona).

Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, Diario Oficial de la Federación, 30 de abril de 2014. Disponible en: http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014. Consultado: 6 de mayo de 2016.

Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, Diario Oficial de la Federación, 29 de mayo de 2002. Disponible en: http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=733748&fecha=29/05/2002. Consultado: 8 de mayo de 2016.

Puebla, Claudia (2006) "El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)", en: Coulomb, René y Schteingart, Martha (coord.) *Entre el Estado y el mercado: la vivienda en el México de hoy*, Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco – Miguel Ángel Porrúa, México.

Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2006). "El problema de vivienda de los "con techo", en RODRÍGUEZ, A. y SUGRANYES, A. (Edit.) *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*, pp. 59-80, Santiago: Ediciones SUR.

Rolnik, R. (2014). "Neoliberalismo reciente: la financiarización de la vivienda propia y el derecho a la vivienda", *Bitácora*, 24(1) pp. 95 – 104, Universidad Nacional de Colombia, Bogota.

Royer, Luciana de O. (2009). "Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas". São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.

Schteingart, Martha y García, Beatriz (2006) Nuevas políticas de vivienda en México. Nuevas relaciones entre sector público y privado y retos para el futuro, en Borjas, Adriana y Bucio Mónica (Coord) *La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas*, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, México.

Smolka, Martim Oscar (1989). "O nexu urbano - imobiliário e a política habitacional: repensando as alternativas". *Cadernos PUR/UFRJ*. ano III N° ESPECIAL.