

Los elementos constitutivos del proceso social de producción de vivienda en la práctica habitacional de escasos recursos en México

The constitutive elements in the social process of housing production in low income housing practice in Mexico

José Ricardo González Alcalá

Resumen

En el presente artículo se hace una descripción de los aspectos característicos fundamentales de los distintos elementos —tierra, casa habitación, procesos constructivos y servicios urbanos— del proceso social de producción de vivienda en México, considerando que aquéllos se presentan en contextos socioeconómicos diversos, pero poniendo el énfasis en la vivienda de escasos recursos. Asimismo presenta los pormenores del libre mercado —vivienda residencial— o mercados restringidos —vivienda de interés social y popular— como medios legítimos de ocupación de la tierra; y a las ocupaciones de hecho —obtención ilegal— como alternativas frecuentes de los estratos sociales bajos. Visualiza la urbanización —

infraestructura de servicios y de espacios exteriores inmediatos a la vivienda— desde la perspectiva del tiempo: realización inmediata y anterior a la ocupación de la vivienda —residencial y de interés social— o posterior y de realización paulatina —colonias populares—. Describe los procesos de autoconstrucción de la vivienda popular y la urbanización progresiva en el contexto de escasos recursos, grupos organizados e intermediación de líderes para la obtención de servicios y regularización de la tenencia de la tierra. Se concluye que estos procesos contribuyen a un avance cualitativo para los grupos de escasos recursos generalmente insertos en la economía informal que, como residentes, ven mejorar sus condiciones habitacionales, en tanto que la construcción masiva de vivienda de interés social con urbanización

inmediata reduce las dimensiones de los espacios de la vivienda y los espacios públicos, perjudicando la calidad de vida habitacional de sus ocupantes, sujetos de crédito con bajos ingresos.

Palabras clave: proceso de producción de vivienda, pobreza, producción social de vivienda, política habitacional.

Abstract

This paper describes the basic features of the different elements (ground, house, construction processes and urban services) of the social process of housing production in Mexico, considering that these are developed on different socio-economic contexts, but with an emphasis on low-income housing. It presents: the details of the free market (residential housing) or restricted markets (low income housing) as a legitimate means of land occupation, and the occupations of fact (illegal) as frequent alternatives to poor people.

It views urbanization (infrastructure services and housing immediate outdoor spaces) from the perspective of time: immediately and prior to the occupation of the dwelling (residential and low income) or later and gradual realization (poor neighborhoods). It describes the processes of self-construction of housing and the progressive development in the context of scarce resources, organized groups and leading brokerage for obtaining services and ground tenure legalization. It concludes that ground tenure regularization and progressive urbanization contribute to a qualitative advance to scarce resources people; while massive construction with immediate urbanization reduces the dimensions of the private and public spaces to residents, generally, people of low income;

Keywords: Production process of housing, Poverty, Social housing production, Housing policy.

Los elementos constitutivos del proceso social de producción de vivienda en la práctica habitacional de escasos recursos en México

The constitutive elements in the social process of housing production in low income housing practice in Mexico

José Ricardo González Alcalá⁵

Introducción

El Directorio de la Real Academia de la Lengua Española (2014) define ‘proceso’ como: “Conjunto de las fases sucesivas de un fenómeno natural o de una operación artificial”. La misma fuente define ‘elemento’ como: “En una estructura formada por piezas, cada una de estas”. Con el propósito de ordenar para su mejor comprensión las características del proceso social habitacional, se asumen como elementos: la tierra, la casa habitación, los procesos constructivos y los servicios urbanos. Un proceso social de producción de vivienda es, entonces, aquel conjunto de fases sucesivas dentro del cual los elementos men-

cionados son determinados por los fenómenos y operaciones que actúan como factores en la producción habitacional. Este artículo concentra su atención en la descripción de tales elementos, dejando para una contribución posterior la descripción de los factores correspondientes. Cuando este proceso se “realiza bajo el control de autoprodutores y otros agentes sociales sin fines de lucro” (Ortiz, E., 2012: 73), es decir, para satisfacer necesidades habitacionales de grupos de escasos recursos y/o bajos ingresos, suele denominarse “producción social de la vivienda y el hábitat” (Ortiz, E., 2012: 73).

Un acercamiento metodológico-cualitativo a la literatura relativa al estudio del tema de la vivienda

5 Doctor en políticas comparadas de bienestar social. Profesor investigador de la Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano de la Universidad Autónoma de Nuevo León

—considerando trabajos que lo abordan desde los aspectos urbano, económico, político, social y técnico, básicamente— muestra al proceso social habitacional de producción constituido por un conjunto de elementos cuya presencia asume modos de ser particulares en el marco de cada uno de los distintos grupos socioeconómicos. Este trabajo se propone analizar algunas de las características más visibles en la literatura respecto de cada uno de los componentes habitacionales mencionados, aludiendo a todas las formas de producción —pública, privada mercantil, social y mixta (Peña, E., 1986)— con énfasis en la práctica de los grupos sociales de bajos ingresos y/o escasos recursos.

La tierra, la casa habitación, los procesos constructivos correspondientes y las condiciones de acceso a los servicios urbanos forman, en conjunto, parte esencial del hábitat humano en las ciudades. Estos cuatro elementos se configuran, conjunta o separadamente, por la acción de factores económicos, políticos y legales (Torres, J., 2007; Casanueva, C. et al., 2000). La existencia e interacción de tales elementos y factores permiten que la vivienda esté en condiciones de “proveer suficiente protección, higiene, privacidad y comodidad a

sus ocupantes. Debe estar adecuadamente localizada y encontrarse en una situación de tenencia saneada” (Peña, E., 1986: 17).

Formas de obtención de la tierra

La tierra urbana, en tanto elemento constitutivo del satisfactor vivienda, es clasificada por los investigadores en razón de la forma y medio como los pobladores acceden a ella. Cuando la ocupación de la tierra —sea que esta pertenezca al Estado, a un ejido o a particulares— ocurre gracias a un acuerdo de compraventa legalmente celebrado, estamos en presencia del mercado como medio de acceso a la tierra. La tierra dotada es aquella que corresponde a un núcleo de población por virtud de una resolución presidencial de dotación, de ampliación o de creación de un nuevo centro de población, ejidal o de reconocimiento y titulación de bienes comunales (Neira, H., 1990). Si la posesión de la tierra es consecuencia de iniciativas individuales o colectivas de ocupación realizadas al margen de la ley, estamos hablando propiamente de invasión (Pozas, M., 1990; Neira, H., 1990; Viana, I., 2007). Finalmente, cuando el acceso a la tierra es producto de la celebración, conforme

a derecho, de contratos que solo transfieren el uso o el usufructo de la misma, se trata de tierra dada en arrendamiento o comodato (Neira, H., 1990; Sociedad Hipotecaria Federal, 2009; Lazcano, M., 2005; Salazar, C., 2013).

La producción de vivienda para el mercado está relacionada con el nivel de formalidad que caracteriza a aquél en los diferentes contextos de nivel de ingreso de los miembros de las unidades domésticas (Garza, G. y M. Schteingart, 1978; Lazcano, M., 2005; Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa/Sociedad Hipotecaria Federal, 2012).

En cuanto a la obtención ilegal, ésta parece ser la forma de acceso más frecuente en el caso de la llamada ‘vivienda popular’ (Comisión Económica para América Latina y el Caribe/Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, 1987; Duhau, E. y Á. Giglia, 2004). En este extremo, la obtención de la tierra con propósitos urbanos ha transitado por un camino sinuoso y enfrentado obstáculos muchas veces insuperables. La invasión, la venta ilegal y el pago de “rentas” a gestores han sido el único camino viable para mucha gente en su cotidiano afán por asentarse permanentemente en un terreno urbano, siempre con la esperanza de lograr

la correspondiente regularización (Viana, I., 2007). Cabe señalar que en esta forma de obtención de la tierra ha jugado un papel preponderante el fenómeno de la migración campo-ciudad (Cortés, X., 1985; Comisión Económica para América Latina y el Caribe/Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, 1987). Tal migración impulsó el proceso de urbanización en México, el cual transformó, en unas cuantas décadas, “la estructura de una sociedad rural en una predominantemente urbana” (Moreno, A. y J. Gamboa, 1988: 140). La llegada de campesinos a las ciudades de México, Guadalajara, Monterrey y Puebla, principalmente, con la intención de establecer en ellas sus residencias en forma definitiva “contribuyó de manera significativa —hasta casi en un 50 por ciento— en el crecimiento demográfico de estas metrópolis” durante los decenios de 1970 y 1980 (Graizbord, B., 1988: 244; en el mismo sentido: Pozas, M., 1990; Chant, S., 1992). La población sin empleo abandonó sus lugares de origen para buscar trabajo en otras regiones del país (Fernández, M. y A. González, 1989).

De esta manera, sin recursos, sin empleo e impulsados por el instinto de sobrevivencia, los grupos de inmigrantes se han enfrentado,

muchas veces como alternativa única, ante la necesidad de impulsar un proceso de invasión. Las invasiones han sido definidas como una forma de poblamiento característico de las ciudades “de crecimiento rápido, en las que la estructura del desarrollo urbano no ha permitido dar respuesta, dentro del marco legal, a las demandas de la población de ingresos bajos en materia de tierra y vivienda” (Cortés, X., 1985: 30). Aunque en los últimos años el flujo de migración campo-ciudad ha ido, en general, perdiendo intensidad en América Latina y el Caribe, en algunas regiones sigue siendo factor de crecimiento urbano (ONU-Habitat, 2012)

La localización de los terrenos invadidos, así como sus características fisiográficas y su situación legal son, igualmente, típicas: zona periférica de la ciudad —sin servicios y con difícil acceso a la mancha urbana—; terrenos en zonas protegidas; tierra con poca aptitud para ser urbanizada o con vocación para el cultivo; terrenos de dudosa propiedad o de propiedad federal sin aprovechamiento continuo, o de propiedad social —ejidal o comunal— (Cortés, X., 1985; Comisión Económica para América Latina y el Caribe/ Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos,

1987; Molla, M., 2006).

El mercado de tierra de interés social, oficialmente constituido ofrece a los grupos populares de bajos ingresos una alternativa para adquirir legalmente vivienda o tierra donde levantar aquélla. Los estudios relativos pasan revista a diferentes mecanismos mediante los cuales el Estado (Ruiz, J., 1994; Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa/Sociedad Hipotecaria Federal, 2012) ofrece en venta lotes más o menos urbanizados —o sin urbanizar— a precios accesibles a la capacidad de crédito de las familias con ingresos mínimos o escasos recursos, o promueve la agrupación de solicitantes para la compra de extensiones susceptibles de ser posteriormente fraccionadas y urbanizadas (Pozas, M., 1990; Viana, I., 2003; Torres, J., 2007).

Todas las formas de obtención de la tierra por parte de grupos populares para uso habitacional —invasión-regularización y adquisición en el “mercado”— implican alguna forma de urbanización de los terrenos ocupados.

Implementación de la urbanización

La necesaria inserción de la vivienda en el contexto de la “producción y administración de los bienes y servicios urbanos” (Moreno, A. y J. Gamboa, 1988: 140) da lugar a la existencia de un elemento básico constitutivo de la producción social de vivienda: la urbanización, es decir, el conjunto de obras que proveen relaciones operativas con la infraestructura de servicios (Barrera I. y B. Arellano, 2014): “(drenaje, agua, energía eléctrica, comunicaciones, vialidad, etc.)... [y] ...espacios exteriores inmediatos a la vivienda de uso propio o preferente” (Peña, E., 1986: 21-22) para actividades recreativas y de relación familia-comunidad.

La mayoría de los servicios de la infraestructura urbana son bienes proporcionados por el sector público a través de sus distintas dependencias centralizadas o paraestatales; bienes que se consideran producidos por el agente público para ser utilizados de la misma manera y calidad por toda la población, aun cuando se deba para ello cubrir el pago de tarifas similares o diferenciadas (Secchi, B., 1968: 23).

La investigación sobre los procesos urbanos de América Latina (Comisión Económica para América

Latina y el Caribe/Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, 1987; Viana, I., 2003; Ortiz, E., 2012) y, particularmente, los acaecidos en las áreas metropolitanas mexicanas (Céspedes, S. y E. Moreno, 2009), ha dado cuenta de las formas adoptadas por los pobladores y el Estado para implementar la urbanización de los centros habitacionales (Catalán, R., 1993; Cruz, M., 1993; Ruiz, J., 1994; Bettatis, C., 2009). Se conocen específicamente dos maneras de llevar a cabo estas acciones: ‘urbanización inmediata’ y ‘urbanización progresiva’.

La primera es aquella cuyas obras de introducción de servicios se concluyen antes de que el inmueble beneficiado quede en definitiva a disposición del usuario, usufructuario o adquirente, y se da principalmente en conjuntos habitacionales de alta y media categorías, aunque también en fraccionamientos de interés social (Ziccardi, A., y A. Mier y Terán, 1985; Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa/Sociedad Hipotecaria Federal, 2012). En estos casos, el adquirente obtiene, a la vez, terreno y urbanización y, en la gran mayoría de fraccionamientos, también la vivienda. En general, la dotación de los servicios básicos —agua, drenaje y energía eléctrica— es completa.

La urbanización progresiva se implementa en casi todas las colonias populares. Puede ser formal, permitida legalmente, o informal y espontánea. Esta última “a la larga es de mayor costo y, como se la hace con materiales de baja calidad o de desecho, su vida útil es más reducida” (Carrión, F., 2010), Las personas de escasos recursos invaden, adquieren u ocupan terrenos no aptos —la mayoría de las veces— para la edificación de viviendas “con la expectativa de que a la larga se proveerán los servicios y les será otorgado el título de propiedad” (Currie, L., 1979: 107).

Casi al mismo tiempo que la comunidad de pobladores desarrolla actividades de distinta índole para iniciar, mantener y, eventualmente, concluir su proceso de urbanización, se lleva a cabo otro proceso, el más importante para las familias: la construcción de la casa habitación.

Proceso de construcción de la casa habitación

En general, la investigación sobre el tema muestra tres alternativas: producción de vivienda nueva para el mercado; construcción conforme a las necesidades individuales de las familias en condiciones de

suficiencia económica y construcción conforme a las necesidades familiares en condiciones de insuficiencia económica; y autoconstrucción propiamente dicha (Secretaría de Desarrollo Social, 2010). En adelante nos referiremos solo a esta última.

La forma de producción de vivienda destaca cuando se trata de familias de escasos recursos, las cuales construyen conforme a sus necesidades individuales en condiciones económicas insuficientes. La investigación muestra aquí controversia y discusión. Algunos de los estudios asumen que todas las familias nucleares tienen derecho a la vivienda; el Estado, la iniciativa privada y el sector social deben, entonces, propiciar el cumplimiento de tal objetivo (Garza, G. y M. Schteingart, 1978; González, M., 1986; Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2006). Para ello, es necesario determinar el déficit con base en los enfoques “clásicos”: estándares mínimos: materiales permanentes; todos los servicios; familias nucleares (Paquette, C. y M. Yescas, 2009). La construcción masiva de vivienda forma, de este modo, es parte importante en los planes de reducción del déficit habitacional (Bazant, J., 1985; Lara, G., 1989; Paquette, C. y M. Yescas, 2009). Por otra par-

te, se afirma que dichos criterios son tomados de países capitalistas desarrollados, por lo que no necesariamente resultan convenientes para el análisis del problema e instrumentación de soluciones en naciones que, como México, padecen rezagos económicos y sociales, particularmente en materia habitacional (Bazant, J., 1988; Paquette, C. y M. Yescas, 2009).

A pesar de sus esfuerzos por alcanzar metas ambiciosas en la construcción masiva de vivienda, el Estado no ha podido reducir el déficit a niveles significativamente mínimos. Surge, entonces, la necesidad de estudiar las formas tradicionales de construcción de vivienda practicadas por la población de escasos recursos, e intervenir en ellas mediante programas que estimulen y perfeccionen su realización, pudiéndose orientar a este menester recursos hasta ahora erogados en programas de construcción altamente costosos (Salazar-Cantú, J. et al., 2011). Desde esta perspectiva, la forma de construcción más apegada a la cultura tradicional en México, y otros países en desarrollo, es la autoconstrucción (Bazant, J., 1988; Cortés, G., 1988; Villarreal, D., 1988; Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa/Sociedad Hipotecaria Federal, 2012;

Sánchez, J., 2012).

La autoconstrucción ha sido definida como un proceso de producción de vivienda donde se mezcla la intervención de factores físicos, tecnológicos, familiares, sociales y económicos que, en el marco de las características legales de la tenencia de la tierra y la inflación, se combinan de tal modo que permiten el aprovechamiento del tiempo libre y los recursos provenientes del escaso ahorro familiar para impulsar procesos constructivos graduales y acumulativos (Bazant, J., 1985; Comisión Económica para América Latina y el Caribe/ Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, 1987; Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa/Sociedad Hipotecaria Federal, 2012; Sánchez, J., 2012).

Desde décadas atrás, en la mayoría de los países latinoamericanos el Estado ha participado de diferentes maneras en la creación de fraccionamientos populares acompañando programas de vivienda autoconstruida. En México, durante el periodo posrevolucionario “el Estado asume un papel activo en la formación de colonias populares al permitir el acceso a la tierra para autoconstruir viviendas” (Ziccardi, A. y A. Mier y Terán, 1985: 48). En algunas metrópolis latinoamericanas, en los años ochenta, “las

viviendas construidas por el sector informal alcanzan al 60% de la construcción urbana total de esas ciudades” (Comisión Económica para América Latina y el Caribe/ Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, 1987: 24); en México, alrededor “del 70% de la población urbana del país, en esos años, se proveía a sí misma de vivienda utilizando materiales y procedimientos rudimentarios, sin asistencia técnica ni apoyo financiero” (Bazant, J., 1985: 11).

La autoconstrucción de vivienda por parte de pobladores de escasos recursos sigue, en la mayoría de los casos, un proceso característico (Bazant, J., 1985). En las zonas de invasión la autoconstrucción sigue patrones socioculturales específicos. Si está presente la posibilidad de intervenir la ocupación por parte de las autoridades, la construcción de las viviendas se hace con materiales de desecho y de fácil transportación. Cuando se logra legalizar la tenencia, la participación del colono es más intensa y la contratación de mano de obra especializada es más factible (Cortés, X., 1985). Así,

las viviendas se construyen en forma progresiva, con participación directa de los pobladores...

debe poder habitarse desde el principio, por lo tanto en la primera etapa las viviendas son de un solo cuarto, construidas en forma precaria y de aspecto sumamente pobre... El proceso de construcción avanza lentamente... La construcción del techo de concreto marca un hito en la edificación de la vivienda; su costo hace que muchas viviendas tarden largos años antes de tener siquiera un cuarto con techo de concreto... Después de tener dos o tres cuartos construidos con materiales permanentes, se construye la cocina y, al final, el baño. Frecuentemente se construyen cuartos adicionales, ya sea para acoger temporalmente a otros familiares... La existencia de un segundo piso o de acabados, rejas o adornos en la fachada, son indicios del fin del proceso de consolidación de la vivienda (Cortés, X., 1985: 36-37).

Al inicio del asentamiento, la estructura familiar predominante es destacadamente nuclear, modificándose paulatinamente con el tiempo hasta adoptar modelos de familia extensa y compuesta, tan comunes en asentamientos de personas de escasos recursos (Cortés, X., 1985; Bazant, J., 1985).

Respaldo técnico

Para que las personas de escasos recursos puedan efectuar los procesos de obtención de la tierra, de urbanización de la misma y de construcción de su casa habitación, deben contar con un cierto soporte técnico —por muy tradicional y rudimentario que aquél sea—, siempre en el marco de relaciones comunitarias y en el contexto económico-político concreto de que se trate.

La asistencia técnica en materia de vivienda se refiere a los medios de acceso que el constructor tiene a su disposición para la obtención y manejo del conjunto de conocimientos y condiciones necesarios para llevar a cabo el proceso de producción. En lo general, ella está íntimamente relacionada con la información especializada en materia de construcción, el contenido de las correspondientes normas reglamentarias concernientes a permisos, licencias, avalúos y todo tipo de trámites que otorgan al proceso de producción de vivienda viabilidad técnica, legal y, en su caso, financiera.

Lo anterior descansa básicamente en la definición del ‘mínimo de vivienda’ relativo a las funciones genéricas que debe cumplir

toda vivienda. Siempre convendrá el uso eficiente de los recursos y la generación de soluciones variadas, así como estar actualizado en conocimientos tecnológicos que permitan “la racionalización y sistematización de proyectos de vivienda mediante la normalización, la progresividad, la producción masiva y el empleo de la coordinación modular” (Lara, G., 1989: 114).

Los modelos tecnológicos así concebidos deben mantener las condiciones reglamentarias de calidad y seguridad e incluir, en todo caso, los elementos mínimos de un proyecto ejecutivo de vivienda: planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y detalles constructivos; programa de obra; cuantificación de obra —materiales, mano de obra y maquinaria—; especificaciones para la adecuación bioclimática del proyecto; e instructivo para construir la vivienda. Un proyecto ejecutivo de vivienda corresponde a la tipología de vivienda llamada ‘normalizada’. El diseño de esta modalidad tiene por objeto “atender a los diversos grupos de ingreso y contar siempre con un margen de crecimiento y mejoramiento así como establecer con precisión los satisfactores mínimos y máximos para la vivienda de interés social” (Lara, G., 1989: 120).

Dada la complejidad que, en general, caracteriza a la tecnología de producción de vivienda, esta requiere del concurso insustituible de expertos, tanto en las actividades de realización directa como en las de planeación y dirección de las obras. El costo de esta intervención resulta entonces de consideración, de tal manera que los grupos sociales de escasos recursos no están en condiciones de poder solventarlo. De ello resulta que la mayoría de las veces, no obstante la existencia de programas estatales de apoyo, tales grupos sociales, al proveerse de vivienda, lo hacen “utilizando materiales y procedimientos rudimentarios, sin asistencia técnica ni apoyo financiero” (Bazant, J., 1985: 11).

En México, en el pasado, algunos programas estatales promotores de la autoconstrucción establecían normas a fin de cumplir con los requerimientos técnicos (González, M. y R. Durán, 1992). El caso del Instituto para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Popular (Indeco):

En cada fraccionamiento popular deberán darse los servicios de asesoría técnica que demanda la comunidad para la realización de viviendas en propiedad o en renta..., en los siguientes aspectos: organización de la comunidad, financiamiento, proyectos, costo de las

diversas etapas de construcción, supervisión de las obras, capacitación de operarios y facilidades en los trámites para obtener licencias y permisos de las autoridades para la construcción de viviendas... (Comisión Liquidadora del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular, 1982: 10).

Todo esto, sin embargo, en los últimos años se ha visto reducido por el fuerte impulso que la construcción masiva de vivienda ha recibido por parte del Estado y el capital inmobiliario (González, R., 2013; Ziccardi, A. y A. González, 2013).

Reflexión final

En los párrafos anteriores se ha hecho una descripción de los distintos elementos del proceso social de producción de vivienda en México y de cómo éstos perfilan, en parte, el modo de ser de los procesos habitacionales vividos por los distintos grupos sociales, en particular los de escasos recursos. Tales elementos —tierra, casa habitación, procesos constructivos y servicios urbanos—, en conjunto, aparecen en contextos socioeconómicos diversos asumiendo características propias en cada uno de ellos.

Con relación a los aspectos críticos de las formas de obtención de la tierra, en México los planes nacionales de desarrollo, en especial los últimos cinco —que abarcan 26 años: 1989, 1995, 2001, 2007, 2013— han establecido previsiones importantes en materia de regularización de la tenencia de la tierra y promoción de desarrollos inmobiliarios de interés social. En el primer aspecto, los programas correspondientes, independientemente de que no han terminado con el rezago, representan un avance cualitativo importante, ya que la legalización de la tenencia facilita, en general, alternativas financieras y de provisión de equipamiento y servicios urbanos para el mejoramiento habitacional, todo lo cual, empero, sigue resultando difícil de realizar en un contexto de escasos recursos. En el segundo punto, la cobertura de mercado se ha expandido a expensas de la calidad, ya que el abaratamiento del precio de la vivienda se ha traducido en espacios habitacionales y públicos reducidos en sus dimensiones en extremo y en un muy pobre equipamiento urbano.

Por lo que hace a la urbanización, la dinámica de los movimientos urbano-populares ha impuesto sus reglas de manera natural, viéndose los gobiernos forzados a ad-

mitir la urbanización progresiva en las colonias populares, legalizando ésta y permitiendo así la valorización de la vivienda y del entorno y la incorporación paulatina de espacios, servicios y equipamiento urbanos. En el caso de fraccionamientos de interés social de urbanización inmediata, las áreas reservadas para espacios públicos, desafortunadamente, no son siempre las adecuadas en dimensiones y ubicación, teniendo los residentes que adaptarse a condiciones poco favorables en cuanto a un nivel aceptable de calidad de vida, tanto familiar como vecinal.

Respecto a la casa habitación, es claro que en el país existe una amplia y larga experiencia en materia de producción social de vivienda, es decir, de vivienda de escasos recursos y/o bajos ingresos. Se esperaría, entonces, que la misma se hubiese constituido ya como la base de un sistema de producción ágil y suficiente para la satisfacción de las necesidades habitacionales de los grupos en pobreza. No obstante, la marginación urbana y de vivienda sigue afectando a los estratos sociales bajos, sin que el Estado, sacando provecho de aquella experiencia, emprenda proyectos ambiciosos que promuevan las “variantes autogestionarias [que] incluyen desde la autoproducción

individual espontánea de vivienda hasta la colectiva que implica un alto nivel organizativo de las y los participantes y, en muchos casos, procesos complejos de producción y gestión de otros componentes del hábitat” (Ortiz, E., 2012: 73), incluidas aquí las alternativas técnicas apropiadas. Los planes de desarrollo nacional, así como los programas nacionales de desarrollo urbano, no dejan de lado el tema; pero las líneas de acción y las correspondientes estrategias subordinan la política urbana y de vivienda —léase Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi)— a la política de desarrollo económico. Como consecuencia natural, esto ha redundado en la construcción masiva de vivienda de interés social por parte de la inversión inmobiliaria privada, dirigida casi exclusivamente a personas o grupos de medios y bajos ingresos, sujetos de crédito incorporados a la economía formal, dejando descubierta a la población de escasos recursos o en pobreza cuyas actividades eventuales para la subsistencia permanecen sustancialmente en la economía informal, lo cual

impide a esta población acceder a los créditos inmobiliarios formales. El análisis de los factores instrumentales preponderantes —económico, político y legal— del proceso social de producción de vivienda, que se presentará en una próxima contribución, permitirá extraer conclusiones orientadas al terreno de las propuestas.

Bibliografía

- Barrera Alarcón, Itzia Gabriela y Blanca Arellano Ramos, 2014, *Desarrollos urbanos integrales sustentables: Una utopía de la ciudad perfecta*, Universitat Politècnica de Catalunya Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Disponible en: http://upcommons.upc.edu/pfc/bitstream/2099.1/20905/1/ItziaBarrera_TFM.pdf (Recuperado el 8 de abril de 2014.)
- Bazant S., Jan, 1985, *Autoconstrucción de vivienda popular*, México, Trillas.
- Bazant S., Jan, 1988, “Hacia un enfoque cualitativo integrado de la vivienda de bajos ingresos”, *Teoría y praxis administrativa*, volumen II, número especial 5, enero-marzo, pp. 43-47.
- Bettatis, Clarisa, 2009, “Urbanización de asentamientos informales en la provincia de Buenos Aires”, *Revista Bitácora Urbano Territorial*, vol. 15, núm. 2, julio-diciembre, 2009, pp. 89-108, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.
- Disponible en: <http://www.redalyc.org/pdf/748/74811890006.pdf> (Recuperado el 9 de abril de 2013.)
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2006, *Ley de Vivienda*, Secretaría General, Secretaría de Servicios Parlamentarios, Última Reforma DOF 24-03-2014.
- Carrión, Fernando, 2010, *El nuevo patrón de urbanización en América Latina*, *Carajillo de*

- la Ciudad, Universitat Oberta de Catalunya, año 2, octubre, Catalunya.
Disponible en: http://cafedelasciudades.com.ar/carajillo/7_art2.htm
(Recuperado el 9 de abril de 2014.)
- Casanueva, Cristina, Alberto Díaz, Norma Álvarez, Roberto Blum, Edna Jaime Isaac Katz, Beatriz Magaloni, Luis Rubio y Luis Vergara, 2000, *Vivienda y estabilidad política: reconstruir las políticas sociales*, Centro de Investigación para el Desarrollo, AC.
- Catalán Valdés, Rafael, 1993, *Las nuevas políticas de vivienda*, México, Fondo de Cultura Económica.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe/Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, 1987, "Asentamientos precarios y políticas de vivienda, infraestructura y servicios para los grupos de menores ingresos", *Revista latinoamericana de estudios urbanos regionales (EURE)*, volumen XIII-XIV, núms. 39-40, octubre de 1987, pp. 19-34.
- Céspedes Flores, Silvia Elena y Enrique Moreno Sánchez, 2009, "La urbanización y el crecimiento demográfico en relación al recurso agua: caso Municipio de Chimalhuacán, Estado de México", *Quivera*, vol. 11, núm. 2, junio-diciembre, pp. 127-141, Universidad Autónoma del Estado de México.
- Disponible en: <http://www.redalyc.org/pdf/401/40113786008.pdf>
(Recuperado el 9 de abril de 2014.)
- Comisión Liquidadora del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular, 1982, *Procedimientos para la operación de programas de vivienda para la población de escasos recursos*, México, SAHOP-INDECO.
- Cortés Melo, Guillermo, 1988, "Autoconstrucción de vivienda en el área metropolitana de Monterrey", en: *Teoría y praxis administrativa*, vol. II, número especial 5, enero-marzo, pp. 71-76.
- Cortés Rocha, Xavier, 1985, "Invasiones en suelo urbano", *Vivienda*, vol. 10, núm. 1, enero/junio, pp. 30-47.
- Cruz Rodríguez, María Soledad, 1993, "La Nueva Ley Agraria y su Impacto en la Periferia Ejidal de la Cd. de México", *Mup-DF*, núm. 57, agosto-septiembre.
- Disponible en: www.elcotidianoenlinea.com.mx/doc/5708.doc
(Recuperado el 24 de marzo de 2014.)
- Currie, Lauchlin, 1979, *Urbanización y desarrollo. Un diseño para el crecimiento urbano*, México, Ediciones Garnika.
- Chant, Silvia, 1992, "Composición de la unidad doméstica y consolidación habitacional", en Alejandra Massolo (comp.), *Mujeres y ciudades*, México, El Colegio de México.
- Diccionario de la Real Academia Española, 2014. <http://lema.rae.es/drae/?val=elemento>
(Recuperado el 20 de octubre de 2014.)
- Duhau, Emilio y Ángela Giglia, 2004, "Conflictos sobre el espacio y orden urbano", *Estudios demográficos y urbanos*, mayo-agosto, núm. 056, El Colegio de México, pp. 257-288.
- Fernández Garnica, María Eugenia y Arturo González Morales, 1989, "Las perspectivas del crecimiento demográfico de las zonas metropolitanas de México, Guadalajara y Monterrey", *Vivienda*, vol. 14, núm. 2, julio-diciembre, pp. 170-200.
- Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa/Sociedad Hipotecaria Federal, 2012, *Estado actual de la vivienda en México 2012*.
- Disponible en: <http://www.shf.gob.mx/estadisticas/cos-toanualtotal/CAT2010/Documents/Entreaga%202012.pdf>
(Recuperado el 11 de marzo de 2014.)
- Garza, Gustavo y Martha Scheingart, 1978, *La acción habitacional del Estado en México*, México, El Colegio de México.
- González Aguirre, María Elba, 1986, "Grado de satisfacción de las necesidades de vivienda en 1970", en María Elba (comp.), *Necesidades esenciales en México, situación actual y perspectivas al año 2000*, núm. 3, Vivienda, México, Coplamar/Siglo XXI Editores, pp. 32-75.
- González Cruz, María del Refugio y Rosa Eugenia Durán Uribe, 1992, "Mujeres constructoras. Estudio de caso de un programa estatal", en Alejandra Massolo (comp.), *Mujeres y ciudades*, México, El Colegio de México, pp. 197-218.
- González Ramírez, Rocío del Carmen, 2013, "El proceso de exclusión hacia jóvenes en cuan-

- to al acceso a una vivienda independiente: una visión desde la política actual de vivienda”, en Alicia Ziccardi (coord.), *La política Nacional de Vivienda 2000-2013*, pp. 14-21, México, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Disponible en: http://www.puec.unam.mx/01_eje%201_politica_nacional_vivienda.pdf (Recuperado el 30 de abril de 2014.)
- Graizbord, Boris, 1988, “Cambios recientes en el crecimiento urbano de México”, en: *Vivienda*, vol. 13, núm. 2, julio-diciembre, pp. 240-255.
- Lara Gómez, Gonzalo Enrique, 1989, “Racionalización de recursos en la producción de vivienda”, en *Vivienda*, vol. 14, núm. 2, julio-diciembre, pp. 112-121.
- Lazcano Martínez, Mayra, 2005, “El acceso al suelo y a la vivienda de los sectores informales: el caso de la ciudad de México”, en *Revista INVI*, vol. 20, núm. 54, agosto, pp. 18-54, Chile.
- Meléndez, Marcela, 2008, *Subsidios al consumo de los servicios públicos: Reflexiones a partir del caso colombiano*, CAF Banco de Desarrollo para América Latina, Documento de trabajo N° 2008/02, junio.
- Disponible en: <http://www.caf.com/media/3861/200802Melendez.pdf> (Recuperado el 7 de mayo de 2014.)
- Molla Ruiz-Gómez, Manuel, 2006, “El crecimiento de los asentamientos irregulares en áreas protegidas. La delegación Tlalpan”, *Investigaciones geográficas*, núm.60, México, agosto.
- Disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-46112006000200006&script=sci_arttext (Recuperado el 19 de marzo de 2014.)
- Moreno Toscano, Alejandra y Jorge Gamboa de Buen, 1988, “La modernización de las ciudades en México”, *Vivienda*, vol. 13, número 2, julio-diciembre, pp. 140-151.
- Neira, Hilda Patricia, 1990, “Los asentamientos irregulares y la valorización del suelo urbano: Un efecto de la marginalidad (el caso de la colonia Sierra Ventana: 1982)”, en Víctor Zúñiga y Manuel Ribeiro (comps.), *La marginación urbana en Monterrey*, México, Facultad de Filosofía y Letras, Facultad de Trabajo Social, Universidad Autónoma de Nuevo León, pp. 145-180.
- ONU-Habitat, 2012, *Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana*, Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
- Ortiz Flores, Enrique, 2012, *Producción social de la vivienda y el hábitat, Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales*, Habitat International Coalition HIC, Oficina Regional para América Latina HIC-AL.
- Paquette Vassalli, Catherine y Mabel Yescas Sánchez, 2009, “Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate”, *Centro-h*, núm. 3, abril-sin mes, Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, Ecuador, pp. 15-26.
- Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=115112536002> (Recuperado el 10 de abril de 2014.)
- Peña Tome, Eduardo, 1986 “Definición del mínimo de vivienda”, en María Elba González Aguirre (comp.), *Necesidades esenciales en México, situación actual y perspectivas al año 2000*, núm. 3, Vivienda, México, Coplamar/Siglo XXI Editores, pp. 17-24.
- Pozas, María de los Ángeles, 1990, “Los marginados y la ciudad (tierra urbana y vivienda en Monterrey)”, en Víctor Zúñiga y Manuel Ribeiro, *La marginación urbana en Monterrey* (comps.), México, Facultad de Filosofía y Letras, Facultad de Trabajo Social, Universidad Autónoma de Nuevo León. pp. 15-58.
- Ruiz Massieu, José Francisco, 1994, “Las nuevas políticas de vivienda”, en Arturo Warman (comp.), *La política social en México, 1989-1994*, México, Fondo de Cultura Económica, pp. 223-278.
- Salazar, Clara, 2013, “¿Hasta dónde alcanza la información sobre vivienda?” en *México Social*, Demografía, Vivienda.
- Disponible en: <http://www.mexicosocial.org/index.php/secciones/especial/item/399-hasta-donde-alcanza-la-informacion-sobre-vivienda> (Recuperado el 11 de marzo de 2014.)
- Salazar-Cantú, José de Jesús, Bryan W. Husted, Esthela Gutiérrez-Garza y Karim Acuña-Askar, 2011, “Microfinanciamiento para la vivienda progresiva en México: evaluación

- de los efectos sociales de Patrimonio Hoy en Zinacantepec, Estado de México”, *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. XI, núm. 35, enero-abril, El Colegio Mexiquense, AC, pp. 225-251.
- Sánchez Corral, Javier, 2012, La vivienda “social” en México, pasado, presente y futuro, Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión 2008, Agosto 2009-Julio 2012, México, Disponible en:
https://www.google.com.mx/search?q=la+vivienda+social+en+m%C3%A9xico&og=la+vivienda+social+en+m%C3%A9xico&aqs=chrome..69i57j0l3.7424j0j8&sourceid=chrome&spv=210&es_sm=93&ie=UTF-8
(Recuperado el 25 de marzo de 2014.)
- Secchi, Bernardo, 1968, “Las bases teóricas del análisis territorial”, en Bernardo Secchi (comp.), *Análisis de las estructuras territoriales*, Barcelona, Editorial Gustavo Gili, pp. 17-94.
- Secretaría de Desarrollo Social, 2010, *Diagnóstico sobre la falta de certeza jurídica en hogares urbanos en condiciones de pobreza patrimonial en asentamientos irregulares*, septiembre. Disponible en:
http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Sedesol/sppe/dgap/diagnostico/D-PASRAH_2011.pdf
(Recuperado el 9 de abril de 2014.)
- Sociedad Hipotecaria Federal, 2009, *Mercado de vivienda en renta*, Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda, México. Disponible en:
<http://www.ahm.org.mx/docs/0909SHF%20Mercado%20de%20vivienda%20en%20renta.pdf>
(Recuperado el 11 de marzo de 2014.)
- Torres R., Jorge Enrique, 2007, *Las condiciones habitacionales de los hogares y su relación con la pobreza*, Bogotá D.C, Colombia, Departamento Nacional de Planeación
- Viana, Isabel, 2003, *Mercados de tierras informales y programas de regularización de tierras en América Latina: Un manual para formuladores de políticas públicas, gestores urbanos, ongs y otros actores, anexo: estudios de caso*, Uruguay, Disponible en:
[mentos/asentamientos_viana2.pdf](http://www.espectador.com/principal/docu-mentos/asentamientos_viana2.pdf)
(Recuperado el 21 de marzo de 2014.)
- Viana, Isabel, 2007, “Informalidad, regularización y derecho de propiedad”, Introducción, en *Martim O. Smolka y Laura Mullahy, Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*, Lincoln Institute of Land Policy. Disponible en: http://www.lincolninst.edu/pubs/1180_Perspectivas-urbanas
(Recuperado el 10 de marzo de 2014.)
- Villarreal González, Diana R., 1988, “Consideraciones sobre el proceso de autoconstrucción de vivienda: el caso de Monterrey, N. L.”, *Teoría y praxis administrativa*, vol. II, número especial 5, enero-marzo, pp. 55-58.
- Ziccardi Contigiani, Alicia E. y Arturo Mier y Terrán Ordiales, 1985, “Autoconstrucción y acción pública”, *Vivienda*, vol. 10, núm. 1, México, enero-junio, pp. 48-67.
- Ziccardi, Alicia y Arsenio González Reynoso, 2013, “Política de Vivienda y Municipios”, en Alicia Ziccardi (coord.), *La política Nacional de Vivienda 2000-2013*, Universidad Nacional Autónoma de México, pp. 54-65. Disponible en: http://www.puec.unam.mx/01_eje%201_politica_nacional_vivienda.pdf
(Recuperado el 30 de abril de 2014.)

Recibido: 15 de octubre de 2014
Aceptado: 3 de noviembre de 2014