

URBANIZACIÓN SALVAJE:

Vivienda social en el
contexto de la
neoliberalización de la
Zona Metropolitana
del Valle de México

Tesis teórica que para obtener el título
de **Arquitecto** presenta:

Luis Eduardo Lozano Márquez

No. de Cuenta 308500589

Sinodales:

M. en Arq. Gustavo Romero Fernández

Dr. en Arq. José Utgar Salceda Salinas

Arq. Francisco de la Isla O'neill



Universidad Nacional Autónoma
de México



Facultad de Arquitectura



Taller Max Cetto



Arquitectura Diseño Complejidad
y Participación

Ciudad Universitaria, Cd. Mx., 2018



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



URBANIZACIÓN SALVAJE:

Vivienda de interés social en el
contexto de la neoliberalización de la Zona
Metropolitana del Valle de México

Tesis teórica que para obtener el título de **ARQUITECTO** presenta:
LUIS EDUARDO LOZANO MÁRQUEZ
308500589

SINODALES:

M. en Arq. Gustavo Romero Fernández
Dr. en Arq. José Utgar Salceda Salinas
Arq. Francisco de la Isla O'Neill

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
TALLER MAX CETTO
ARQUITECTURA DISEÑO COMPLEJIDAD Y PARTICIPACIÓN

Producción de Vivienda

Vivienda de Interés Social

Ciudad

Urbanización

Zona Metropolitana de la Ciudad de México

Neoliberalismo

Globalización

Producción Social del Hábitat

Derecho a la Ciudad

AGRADECIMIENTOS

Este trabajo es la culminación de muchos esfuerzos alrededor de su elaboración. En primer lugar quiero agradecer la experiencia en el seminario de titulación ADCP del taller Max Cetto, en especial a Fernando Zamudio, José Miguel Vargas Pellicer, Camila Silva y Ariana Hernández cuyos comentarios siempre me empujaron a llevar esta investigación más lejos de lo que creía posible. También a todos los compañeros del seminario que participaron de las mesas de discusión de donde surgieron, se aclararon y se incorporaron muchos conceptos que sirvieron para dar sentido y profundidad a este trabajo. Por supuesto no habría sido posible sin el apoyo, tiempo y comentarios de José Salceda, Gustavo Romero, Javier Hernández Alpizar y Omar Gómez que a partir de sus lecturas y comentarios enriquecieron significativamente los puntos de reflexión que se incorporaron al trabajo. Quiero agradecer especialmente al taller Max Cetto que siempre fue un punto de encuentro con las más diversas formas de pensar y entender el quehacer arquitectónico. Por último quiero agradecer a mi familia, especialmente a Gabriela Márquez y Fernando Lozano que siempre me alentaron en los momentos críticos para sacar adelante este trabajo y me escucharon hablar de él con gran paciencia, así como a Eduardo Lozano Ruano que sin su apoyo no hubiera podido dedicarle el tiempo necesario a este trabajo.

RESUMEN

Esta investigación sintetiza diferentes fenómenos urbanos que tienen lugar en la Zona Metropolitana del Valle de México en tiempos recientes a través de un entendimiento de la ciudad como espacio de la compleja interacción de factores sociales, políticos y económicos que van moldeando la arquitectura y estructura urbana de la ciudad. La investigación se centra en el análisis de la vivienda de interés social, que a partir de los cambios en las políticas públicas en la materia ha modificado de manera determinante el papel que ésta ha jugado en el crecimiento urbano en las periferias y las formas en que sectores de escasos y medios recursos pueden acceder a una urbanidad cada vez más excluyente y fragmentada.

ABSTRACT

This paper synthesizes different urban phenomena that take place in Mexico's Valley Metropolitan Area in recent years. Through a conceptualization of the city as a series of complex interactions between social, political and economic factors that render the architecture and urban structure of the city. The research takes special focus on social housing, that since the changes in public policies on the matter, has modified significantly the role that social housing has in urban growth in the peripheries, and the ways that scarce and middle income groups can access an urbanity that has become more exclusive and fragmented.

JUSTIFICACIÓN

El desarrollo y crecimiento de la ZMVM se ha intensificado profundamente desde la implementación de políticas de desarrollo urbano neoliberales que promueven la mercantilización de la oferta inmobiliaria a niveles sin precedentes. La abundancia de los desarrollos habitacionales, comerciales, de infraestructura y de espacio público especulativos tiene un efecto negativo en los niveles urbanos de habitabilidad y generan un gran impacto ecológico negativo. Esta investigación busca encontrar las raíces de las políticas de Desarrollo Urbano actuales y proponer estrategias participativas que desde nuestro papel primero como ciudadanos y segundo como arquitectos que promuevan un crecimiento y evolución urbanas más democrático, habitable y sostenible.

INTENCIONALIDAD

Los cambios en las políticas en materia de desarrollo urbano a partir de la neoliberalización en la década de los 90's generó diversos impactos negativos en el desarrollo de la ciudad y en especial en las relaciones sociales y económicas, pues muchos de estos ilustra la profundización de la inequidad social en la sociedad urbana mexicana, privilegiando espacios para los sectores con mayores recursos y relegando a los sectores menos favorecidos a condiciones que hacen aún más difícil la movilidad social entre sectores económicos. Esta tesis revisa diversos de estos fenómenos contextualizados en la Ciudad de México y se centra en la vivienda de interés social "privatizada" las condiciones urbano, arquitectónicas y culturales que estos desarrollos brindan a sus habitantes y la fractura social que su proliferación ha promovido en la ciudad.

OBJETIVO (S)

GENERAL

Crear un marco de referencia para el análisis espacial de la Ciudad de México desde un entendimiento de las complejas relaciones entre factores sociales, políticos, económicos y culturales, que han generado diversos fenómenos sociales modificando la forma en que la población accede a los beneficios de la urbanidad.

ESPECÍFICOS

Conocer más a fondo las actuales políticas que dan forma a nuestra ciudad, su impacto en los niveles social, económico, ambiental y en la habitabilidad de nuestra ciudad

Identificar y puntualizar los distintos fenómenos sociales y urbanos que generan las actuales políticas de desarrollo urbano y específicamente las políticas en materia de vivienda de interés social en la ZMVM

Fomentar posteriores estudios sobre la vivienda para sectores de escasos y medios recursos las políticas públicas en la materia y replantear su planeación en busca de un mejor desarrollo urbano y social.

Exponer las condiciones de vida que generan estas políticas de vivienda y el impacto que tiene la construcción de estos conjuntos en la movilidad social de la población, y en el funcionamiento de la ciudad.

ÍNDICE

PALABRAS CLAVE	7
RESUMEN/ABSTRACT	9
JUSTIFICACIÓN/INTENCIONALIDAD	11
OBJETIVOS	12
CAPITULO I: HORIZONTE TEÓRICO	
1. Arquitectura Diseño Complejidad y Participación [ADCP]	19
2. CIUDAD Y URBANIZACIÓN	
2.1 La Ciudad: Teorías de Sociología Urbana	23
2.2 Urbanización	31
3. URBANIZACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA GLOBALIZACIÓN	
3.1 Globalización y pobreza urbana	35
3.2 El Derecho a la Ciudad	39
3.3 Urbanización en México: Desarrollo Histórico	42
4. URBANIZACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
4.1 Zona Metropolitana del Valle de México [ZMVM]	51
4.2 Breve reseña histórica de la urbanización de la ZMVM	55
5. CIERRE CAPITULAR	69
6. BIBLIOGRAFÍA CAPITULAR	71
CAPITULO II: VIVIENDA DE LOS SECTORES POPULARES Y MEDIOS	
1. VIVIENDA PARA EL SECTOR DE ESCASOS, MEDIOS Y ALTOS RECURSOS	74
2. ESCENARIOS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA	77
1.1. Producción Oficial	80
1.2 Producción Mercantil	108
1.3. Producción Social del Hábitat	112
1.4. Autoproducción Asistida	119

3. TIPOS DE POBLAMIENTO	123
4. CIERRE CAPITULAR	130
5. BIBLIOGRAFÍA CAPITULAR	132

CAPITULO III: URBANIZACIÓN SALVAJE

1. Introducción Capitular	137
1.1 Urbanización Salvaje Central [USC]	141
1.2 Urbanización Salvaje Periférica [USP]	148
2. Urbanización Salvaje Periférica en la ZMVM	
1.3.1 USP: NORTE	159
1.3.1.1 Tecámac	161
1.3.1.2 Zumpango	171
1.3.1.3 Huehuetoca	181
1.3.2 USP: ORIENTE	189
1.3.2.1 Ixtapaluca	191
1.3.2.2 Chicoloapan	203
1.3.2.3 Chalco	209
3. BIBLIOGRAFÍA CAPITULAR	221

CAPITULO IV: REFLEXIONES FINALES

1. CONCLUSIONES	227
1.1 El Derecho a la Ciudad	
1.2 La vivienda producida en masa frente a la producción social del hábitat	

BIBLIOGRAFÍA GENERAL

PRESENTACIÓN

El crecimiento de la ciudad de México pareciera no tener límites, ni en los kilómetros de carretera que te sacan de la ciudad donde miles de casas iguales parecen reproducirse mágicamente, ni en las montañas que rodean el valle, que cada día se observan más saturadas de casitas grises hasta la cumbre, ni en las colindancias con poblados rurales absorbidas por la ciudad. A pesar de los nuevos medios de transporte público en la ciudad y las interminables obras viales para aliviar el tráfico da la impresión que nunca es suficiente, la infraestructura construida y la planeación de la ciudad siempre es rebasada por el número de habitantes que parece crecer exponencialmente. Se escucha con cierta frecuencia los problemas ambientales que aquejan a la ciudad, la pésima calidad del aire, la insuficiencia del agua que es bombeada desde cuencas cada vez más lejanas, la pérdida de áreas verdes y con ello de la gran biodiversidad que albergaba el rico Valle.

En la ciudad se observa un gran movimiento, las incontables nuevas construcciones de edificios de departamentos de lujo, acompañadas de grandes obras de mejoramiento de parques y espacios públicos en colonias céntricas de la ciudad, contrastan fuertemente con el crecimiento de las zonas periféricas, donde, tanto en grandes conjuntos habitacionales como en colonias populares, se hace evidente la prisa y falta de presupuesto en calles mal pavimentadas, espacios públicos de mala calidad y transporte público improvisado para dar servicio a un inmensa cantidad de población.

Esta investigación busca analizar la compleja red de factores que promueven este crecimiento urbano desde el análisis de la forma en qué se produce vivienda en la ciudad. En la primera parte del capítulo I se aborda el concepto de ciudad y urbanización para exponer la compleja red de interacciones que conforman una aglomeración urbana; más adelante se expone el papel de las ciudades como parte de un sistema económico globalizado que refleja en gran medida el ritmo acelerado del crecimiento urbano; asimismo se exponen las implicaciones sociales de este crecimiento urbano a través de un vistazo a los índices de pobreza urbana y rural en el neoliberalismo y el derecho a la ciudad como muestra de los movimientos sociales que buscan contrarrestar los efectos adversos de la urbanización. Como cierre capitular nos adentramos al análisis de la estructura urbana de la ZMVM en un recorrido histórico a través de su crecimiento.

En el segundo capítulo nos adentramos en la producción de vivienda como un factor clave para entender las particularidades del crecimiento urbano en la ciudad de México (aunque replicable para otras ciudades), es decir desentrañar las condiciones particulares de habitabilidad que tiene cada forma de producción de vivienda y su repercusión a nivel urbano.

Por último, en el Capítulo III, se expone la urbanización salvaje como la sumatoria de los diferentes fenómenos urbanos que caracterizan a las ciudades en la época neoliberal, una aguda mercantilización del espacio urbano que ha llevado a dos polos opuestos del entendimiento de la urbanidad: la transformación que se da en las zonas centrales o céntricas de la ciudad y el crecimiento urbano en las periferias propiciado por la privatización del mercado de vivienda de interés social. En la

última parte del capítulo se analizan diversos municipios periféricos de la ciudad característicos de este tipo de urbanización y las particularidades de algunos de estos desarrollos de vivienda de interés social mercantilizada para ilustrar las condiciones urbano arquitectónicas que promueven. Como nota final a esta presentación debo mencionar que este es un trabajo inconcluso, dado que, aunque profundiza en el tema de la vivienda de interés social y su mercantilización por parte de desarrolladoras inmobiliarias y ajustes a modo de las políticas públicas al respecto, también describe, enumera y analiza de manera un tanto superficial diversas problemáticas actuales de la Ciudad de México en el contexto de la neoliberalización que son, individualmente, temas que dan pie a incontables investigaciones al respecto. Por tanto esta investigación resulta un panorama general de las implicaciones de la neoliberalización en la ZMVM pero alberga la posibilidad de ser punto de partida para múltiples investigaciones en la urbanización y sus efectos en la forma en que se habita la ciudad día a día.

Los cambios en las políticas en materia de desarrollo urbano a partir de la neoliberalización en la década de los 90's generó diversos impactos negativos en el desarrollo de la ciudad y en especial en las relaciones sociales y económicas, pues muchos de estos ilustra la profundización de la inequidad social en la sociedad urbana mexicana, privilegiando espacios para los sectores con mayores recursos y relegando a los sectores menos favorecidos a condiciones que hacen aún más difícil la movilidad social entre sectores económicos. Esta tesis revisa diversos de estos fenómenos contextualizados en la Ciudad de México y se centra en la vivienda de interés social "privatizada" las condiciones urbano, arquitectónicas y culturales que estos desarrollos brindan a sus habitantes y la fracturación social que su proliferación ha promovido en la ciudad.



HORIZONTE TEÓRICO

!

.

1. ADCP

La línea de investigación del Seminario de Titulación del Taller Max Cetto: Arquitectura, Diseño, Complejidad y Participación aborda desde la óptica del pensamiento complejo, problemáticas que refieren al hábitat humano y propone el diseño participativo e incluyente como ejes fundamentales de su metodología. Esta postura implica una forma de pensar la arquitectura y la ciudad que trasciende las barreras académicas tradicionales de la disciplina arquitectónica, propone un cambio de paradigma en la conceptualización y resolución de los problemas del habitar.

Este grupo de investigación tiene sus orígenes en la Facultad de Arquitectura a partir de la década de los 70's con la intención de abordar la práctica y enseñanza arquitectónica desde un entendimiento de la arquitectura como manifestación cultural y antropológica. En contraposición a las posturas academicistas que pretenden resolver los problemas de la arquitectura, y su rol en la sociedad, a partir de soluciones autorreferenciales y simplistas.

La línea de investigación se sub-divide en 4 temáticas referentes al habitar, a un horizonte teórico, sustento de la aproximación epistemológica y pedagógica de la arquitectura y una postura política referente al papel que juega la arquitectura en la conformación de la sociedad: a. Complejidad y transdisciplina, b. Participación y democracia, c. Sustentabilidad y restauración ecológica y d. Multi-ciencia del hábitat humano. Es a partir de estas cuatro sub-líneas que se acerca a los alumnos del seminario a un cambio en el rol del arquitecto como profesionalista basados en el cuestionamiento “¿no deberíamos, acaso, los arquitectos empezar a preocuparnos por los fenómenos que determinan (la producción de lo urbano-arquitectónico) casi todo lo que aún podemos hacer en el ejercicio de nuestra cada vez más menguada profesión?”¹

Los límites de las ciencias tradicionales se han vuelto cada vez más evidentes al no poder resolver problemáticas de la existencia humana a cabalidad por su aproximación fragmentaria a la rea-



1 ROMERO, Gustavo. Prólogo a la tesis “Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos” BRAMLETT, R. (2011) México, ADCP, Taller Max Cetto, FA pp. 14-15

lidad. La complejidad por otro lado propone un acercamiento holístico a la realidad, y en el caso de este estudio de la arquitectura y ciudad, comprendiendo la necesidad de actuar en ella no sólo desde los límites tradicionales de la arquitectura académica, sino también tomando en consideración todos los elementos de la vida, la cultura y la sociedad que por ella se ven permeados. La sociología, antropología, política, filosofía, pedagogía, cultura y arte son algunas de las disciplinas que se integran a un estudio idealmente transdisciplinario que permita una aproximación más completa de la realidad que la arquitectura pretende atender.

La participación es de la misma manera la espina dorsal de la implementación de esta visión de la realidad, pues a través de ésta se busca que todos los actores directamente implicados en vivir en los edificios y ciudades que los arquitectos producimos, participen de manera activa en la producción de su propio hábitat volviéndose corresponsables de la construcción de su barrio, su comunidad y en última instancia de su hábitat.²

Este trabajo de investigación busca analizar la construcción de la Ciudad de México, las fuerzas económicas, trabajo y políticas detrás de su desarrollo, así como las implicaciones que el crecimiento de la urbe como la inminente crisis ambiental y de gobernabilidad genera en la sociedad capitalina. Este no es un trabajo de respuestas sino de denuncia, un trabajo que pretende sentar bases para continuar con la investigación en materia urbana, y el papel de los arquitectos en el mismo, aspirando a que la participación de futuras generaciones proponga soluciones adecuadas y pertinentes al tema de la construcción de ciudad, desde la óptica de la participación, con miras a transformar la ciudad en un hábitat productivo, equitativo, democrático y sustentable.

La presente tesis estudia la problemática de la urbanización salvaje, ésta se propone como la dinámica de producción urbana prevaleciente en la actualidad en múltiples ciudades alrededor del mundo, resultado de la globalización de las inversiones y la competencia entre ciudades por cobrar importancia en los mercados financieros globales, aun comprometiendo el desarrollo social y sostenible de la misma ciudad.

Este fenómeno se caracteriza por la creciente degradación ambiental, territorial y social que sucede en las ciudades a partir del frenesí de la industria de la construcción que, con la finalidad de activar el mercado inmobiliario y financiero, los gobiernos desregulan en gran medida la producción de vivienda y otros campos de inversiones como los megaproyectos de infraestructura vial o de servicios, dejando como resultado ciudades fragmentadas, desequilibradas, excesivamente grandes y difíciles de ordenar. Esta problemática es un círculo vicioso, el incremento de la oferta de vivienda, promovida con créditos (aparentemente) accesibles propicia la migración de más gente a la ciudad, y al ser estos conjuntos, las más de las veces, inadecuados o ubicados en zonas aisladas y sin servicios, genera nueva migración y la aparición de colonias irregulares en las periferias.

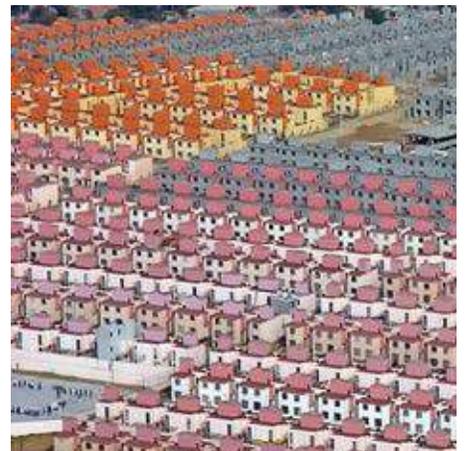
El objetivo de este trabajo es entonces ahondar en las dinámicas urbanas que promueven este creci-

2 Ideas extraídas de los debates y ponencias en el Seminario de Titulación ADCP del Taller Max Cetto por los profesores Dr. En Arq. José Utgar Salceda, M. en Arq. Gustavo Romero Fernández y M. en Arq. Javier Hernández Alpízar.

miento desahogado de los límites de la ciudad relacionado con la mercantilización del sector vivienda para sectores medios y populares, que entorpecen el funcionamiento y la calidad de vida de la misma. Así como entender las problemáticas que genera, para reflexionar y proponer alternativas posibles hacia una ciudad generadora de oportunidades y una mejor calidad de vida para sus habitantes.



a.



b.



c.

a. Ciudades globales, centros de los flujos económicos mundiales. *Orbit*. 2009 BARROSO, Cristina

b. Vista del Conjunto Habitacional San Buenaventura

c. Vista de la Ciudad de México.

2. CIUDAD Y URBANIZACIÓN

2.1 LA CIUDAD Y TEORÍAS DE SOCIOLOGÍA URBANA

En este apartado revisaremos algunas aproximaciones que se han hecho al estudio de la ciudad, principalmente a partir de los textos de Deborah Stevenson y José D'Assuncao. La primera aborda el análisis de las corrientes de sociología urbana desde las ideas fundacionales de la sub-disciplina con la Escuela de Chicago pasando por las ideas marxistas de Manuel Castells, David Harvey y Henri Lefebvre así como la aproximación fenomenológica de Michel De Certeau. Por otro lado D'Assuncao revisa las aproximaciones de Kevin Lynch, la Escuela de Chicago, Christopher Alexander, Max Weber y el historiador Jacques Le Goff.

Aunque la reflexión y análisis de la ciudad, por su complejidad e importancia en la construcción de sociedades humanas y como reflejo de la organización social, se remonta mucho más atrás, la sociología urbana nace desde una perspectiva científica y metodológica como sub-disciplina de la investigación de relaciones humanas resultantes de un entorno urbano. La sistematización de metodologías y conocimientos planteado por la Escuela de Chicago de Sociología Urbana comienza a darle forma a estos estudios en la primera mitad del siglo XX.

Enseguida delinearemos las diferentes ideas y conceptualizaciones que se han dado para el estudio de la complejidad urbana, para después compararlas y construir un concepto adecuado a nuestra investigación.

2.1.1 Escuela de Chicago:

Plantea dos objetivos para el estudio urbano: 1. Delinear los patrones y procesos de urbanización y 2. Detectar una cultura o forma de vida urbana uniforme, una conceptualización universal de "lo Urbano". Para esta escuela la ciudad y el entorno construido incentiva o agudiza ciertas problemáticas sociales como la criminalidad o la violencia. La ciudad es entendida como un sistema ecológico que se adapta de manera sistemática y predecible a los cambios en población, demografía y el entorno físico. La urbanización es producto de ciertas condiciones tecnológicas, sociales y culturales, es entonces positiva en un sentido Comtiano,

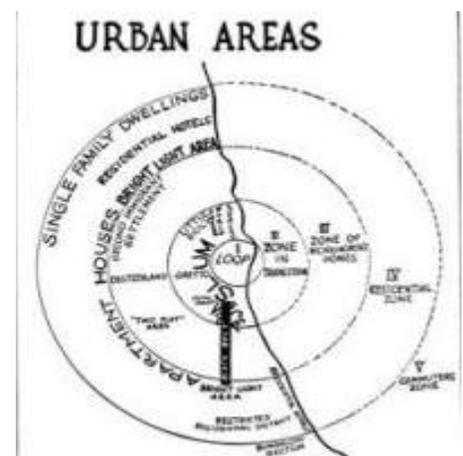


Diagrama de la ciudad en un análisis de la Escuela de Chicago

pues mayor urbanización lleva a mayor desarrollo. Es importante señalar aquí ciertas deficiencias de esta aproximación, los estudios de la Escuela de Chicago no toman en cuenta una crítica del status quo, del Estado o el sistema político que influye importantemente a los procesos de urbanización y relaciones sociales; por otro lado centra su investigación, de manera etnocentrista, en la ciudad de Chicago, comparable con otras ciudades de países desarrollados pero difícilmente comparable con economías “emergentes” o del “Sur Global”.¹

De esta escuela destacan los sociólogos urbanos Lewis Mumford y Louis Wirth, este último encuentra tres variables que determinan la “urbanidad” de una ciudad: Tamaño, Densidad y Heterogeneidad; Mientras más alto el valor de cada variable existe una mayor vida o condición urbana. Louis Wirth define la ciudad como “un asentamiento relativamente grande, denso y permanente de individuos socialmente heterogéneos”, de manera similar Mumford habla sobre como la ciudad es “el punto de máxima concentración del poder y la cultura de una comunidad”. Sintéticamente para esta corriente la ciudad es un sistema ecológico de relaciones y patrones predecibles, de acuerdo a variables de densidad, tamaño y heterogeneidad.²

2.1.2 Teorías Urbanas Marxistas

A partir de la década de los 60's, las metodologías y sistemas de análisis de esta escuela son fuertemente cuestionados por diversos pensadores, principalmente de corriente marxista, por su incapacidad para explicar los orígenes de crisis, conflictos urbanos y malestar social en ciudades de países desarrollados surgidos a partir de la crisis del Estado de Bienestar.

Estas críticas llevaron al replanteamiento de la sub-disciplina hacia una “Nueva Sociología Urbana” orientada a entender el origen de los conflictos urbanos y su relación con las luchas sociales. Ésta propone una visión de la sociología urbana desde las dinámicas del conflicto social, relacionado principalmente con las macroestructuras económicas.³

Los tres siguientes autores parten de las ideas marxistas de producción y economía, para explicar los conflictos aunque llegan a sus explicaciones a partir de diferentes perspectivas y conceptualizaciones de la ciudad:

Manuel Castells: Entiende lo urbano como la ciudad del capitalismo industrial, producción y consumo colectivo que refiere a un elemento propio de la vida urbana, este último engloba servicios urbanos comunes tales como la educación, salud, transporte, planeación urbana y administración de la ciudad. El conflicto urbano surge cuando el Estado es incapaz de proporcionar y

distribuir efectivamente estos servicios. En su libro “La Cuestión Urbana” (la Question Urbaine)

1 STEVENSON, Deborah (2012) The City. Polity. pp. 11

2 OSWALD, F., BACCINI, P. (2003) NETZSTADT: Designing the Urban. Birkhäuser Alemania. pp. 12

3 STEVENSON, Deborah (2012) The City. Polity. pp. 12

Castells conceptualiza la ciudad como un sistema de acumulación de capital, siendo la urbanización la fuerza de una ciudad para integrar regiones remotas al sistema de acumulación de capital de la primera.⁴

David Harvey: Plantea que las crisis urbanas no son resultado del consumo colectivo o la falta de provisión de servicios sino un problema estructural derivado directamente de la acumulación de capital. El capital invertido en un primer circuito de producción (manufactura, agricultura, servicios, etc.) tiene un ciclo limitado y eventualmente deja de producir ganancias, por lo que se invierte el excedente en un segundo circuito del capital, la industria inmobiliaria, es decir, construcción, renta, venta y administración de bienes raíces. De esta manera se consolida el capital en bienes materiales que por la misma dinámica económica difícilmente pierden su valor.⁵

En palabras de Harvey “dado que la urbanización depende de la movilización del producto excedente, surge una conexión íntima entre el desarrollo del capitalismo y la urbanización”⁶. Estos mecanismos de acumulación van cambiando y adaptándose para permitir un mayor crecimiento económico y por tanto el resultado espacial es consecuencia de las adaptaciones a nuevas formas de producción y acumulación de excedentes. En este contexto la ciudad se mercantiliza como un bien de cambio, enfocado a la reproducción de las inversiones pierde su valor de uso, dejando las necesidades, deseos y relaciones de usuarios, ciudadanos y habitantes en un segundo plano.

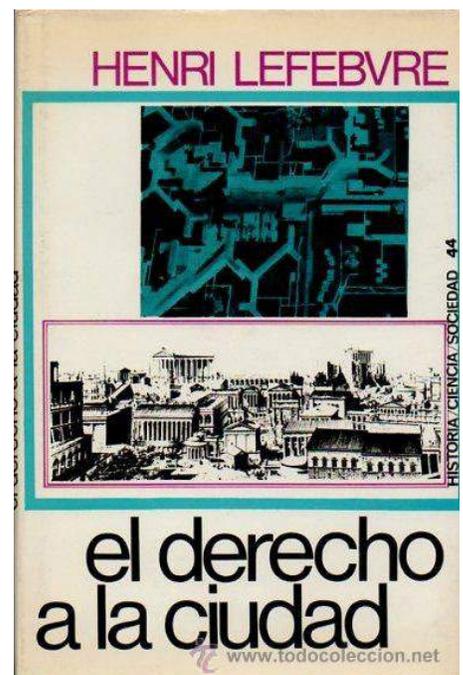
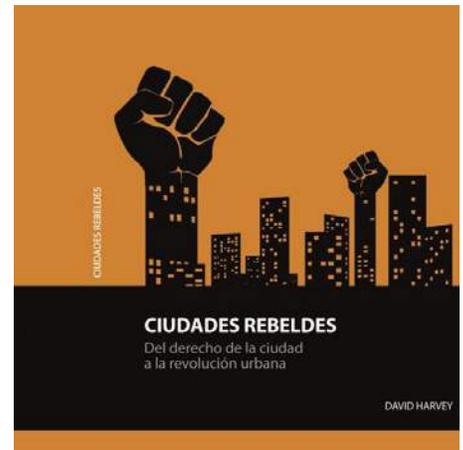
Las definiciones de ciudad y urbanización de Castells y Harvey logran explicar los orígenes de las crisis urbanas desde una superestructura económica dominante, pero pasa por alto los elementos más cotidianos de la vida urbana como los deseos, la memoria y la historia de la ciudad, la creación de tejidos urbanos y sociales más finos y procesos relacionados a lo “micro” que se dan en la ciudad.

Henri Lefebvre: Propone la ciudad como resultado de la urbani-

4 Ibid. pp. 14

5 Ibidem pp. 15

6 HARVEY, David. El Derecho a la ciudad. http://www.hic-al.org/documentos.cfm?id_categoria=14. Consultado Octubre 2015



zación cuyo desarrollo está íntimamente relacionado con la preservación del capitalismo. Aunque similar a las aproximaciones marxistas de Harvey y Castells “el trabajo y abordaje conceptual de Lefebvre es tan útil para los estudios urbanos contemporáneos porque, al mismo tiempo, busca entender los aspectos simbólicos y cotidianos de la vida urbana, sin caer en una relativización, así como considera los procesos estructurales a gran escala y las relaciones que dan forma a economías, sociedades y el espacio urbano”⁷.

Lefebvre anticipaba desde los años sesenta una “Revolución Urbana” entendida como el proceso de crecimiento de las ciudades y el predominio de la vida urbana, que llevarían a las crisis y conflictos sociales derivados de este proceso. En este sentido propone el concepto de Derecho a la Ciudad (que se analizará más a fondo en otro apartado).

2.1.3 Aproximaciones Complejas al estudio urbano

Las aproximaciones complejas dan la posibilidad de ser contextualizados y adaptados al estudio de cada realidad urbana de acuerdo a sus condiciones específicas, además de incluir en el análisis las fuerzas políticas que intervienen en los procesos de urbanización y relaciones sociales.⁸

Los siguientes autores (así como Lefebvre) integran en sus investigaciones este entendimiento de las macroestructuras económicas y su incidencia en la vida cotidiana de los habitantes de la ciudad, también integran elementos importantes como la política (como organización social), la cultura y la dimensión significativa y de identificación con el espacio urbano que cohesiona a la población y le da cierta unidad al carácter de cada ciudad (lo que hace que cada una sea particular y los estudios por tanto son adaptables al contexto y realidad particular de cada una).

Jacques Le Goff: historiador francés. A partir de sus análisis a profundidad las estructuras urbano sociales del medioevo, identifica 7 aspectos que se repiten en todos los asentamientos humanos. Al caracterizar dichos aspectos se obtiene una imagen de cómo era la sociedad que habitaba dicha ciudad:

- Presencia de un mercado o comercio
- Clara división del trabajo
- Poder protector-coercitivo en diferentes medidas
- Relación con el campo,
- Población
- Orgullo ciudadano, o amor por su ciudad
- Centro urbano, desde el cual se forman relaciones con otras ciudades o entre los mismos habitantes.⁹

7 STEVENSON, Deborah (2012) *The City. Polity*. pp. 17

8 STEVENSON, Deborah (2012) *The City. Polity*. pp. 11

9 D'ASSUNCAO, J. (2007). *Ciudad e Historia*. Santiago de Chile: Universidad Católica

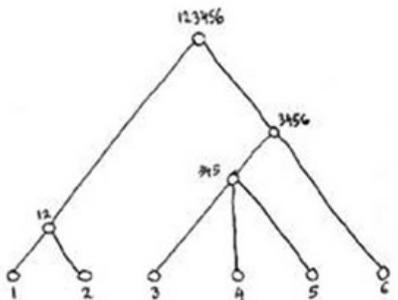
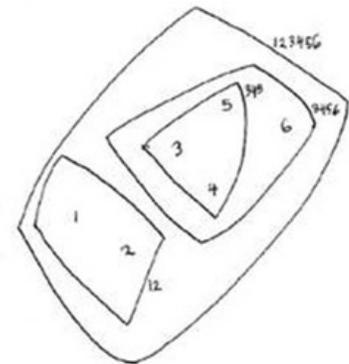
ca Silva Henríquez. pp.50

Christopher Alexander: en una aproximación a la realidad urbana y su complejidad plantea en su artículo “La ciudad no es un árbol”¹⁰ dos esquemas contrarios de entender la ciudad. Las relaciones presentes en las ciudades son similares a una estructura de semi-trama, más que a la de un esquema árbol: éste parte de una unidad, se va ramificando en entidades más pequeñas (subsistemas) pero no tienen contacto con las otras ramas (estos subsistemas son actividades o funciones que la ciudad alberga).

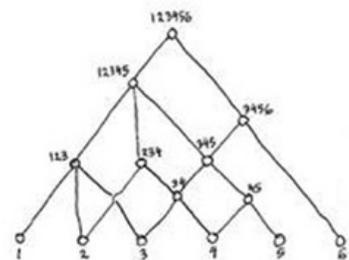
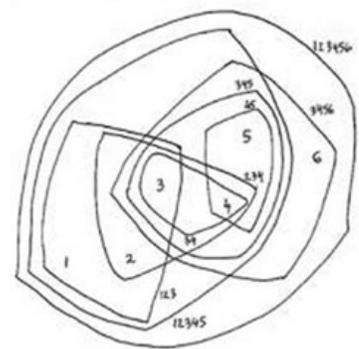
La trama por otro lado, resulta de la superposición y relación recíproca entre diversos elementos, generando una estructura más compleja, con ambigüedades, superposiciones y una multiplicidad de relaciones entre los sistemas y sub-sistemas; esta interdependencia de sistemas y sub-sistemas se asemeja más a la heterogénea suma de diferentes “realidades” que tienen cabida en el mismo lugar.

Alexander propone que estas estructuras y superposiciones son observables en ciudades “naturales” que se han ido desarrollando de manera más o menos espontánea como por ejemplo las ciudades medievales; en ellas es clara la compleja red de superposiciones de sistemas sociales, flujos económicos relación con su entorno y posición en el espacio, es decir, el resultado espacial se da de manera poco planeada, adaptándose orgánicamente a las diversas actividades que el espacio alberga. La posición del mercado o de las calles comerciales responde a los caminos que traían productos del mar o del campo y el trazado de las calles resultaba de los espacios vacíos que iban quedando entre edificios. Esta morfología orgánica de la ciudad se va construyendo a partir de las funciones y necesidades naturales de la población, resultando en una organización natural que a simple vista o dibujado en un plano puede no tener mucho sentido, pero que tiene un sentido más práctico y vivencial que las ciudades “artificiales” que explicaremos en seguida.

Las ciudades “artificiales” o cartesianas- en gran medida promovidas por el Movimiento Moderno- esquematizan la ciudad como un árbol, separando sus funciones y volviéndola una aglomeración de partes independientes aisladas. De ahí su estructura rígi-



Interrelaciones tipo árbol



Interrelaciones complejas

10 ALEXANDER, Christopher (1968). La Ciudad no es un árbol. En C. ALEXANDER, Nuevas ideas sobre Diseño Urbano (pág. 23). Buenos Aires: Ediciones Nueva Visión.

da, separadora de funciones y actividades bastante ajena a las formas de vida de las personas.¹¹

Las ciudades coloniales en origen, muy comunes en Latinoamérica parten de un planteamiento similar, tienen una traza urbana y una planeación desde arriba o “top-down” que no se relaciona con la participación ciudadana en su creación. La diferencia entre estas ciudades es que no es separadora de funciones, crea una estructura vacía y la dinámica de la vida cotidiana va adaptándose a la estructura previa. Esto es interesante, pues habla de que una planeación urbana flexible, y así puede ser generadora de vida y calidad urbana a partir de una estructura dada.

La aproximación fenomenológica de la ciudad del siguiente autor no parte de un entendimiento complejo, pero aporta un elemento fundamental a la comprensión de la ciudad y los estudios urbanos, la dimensión vivencial de la urbanidad.

Michel De Certeau: Plantea la necesidad de entender la ciudad desde la forma en que se vive y se imagina. La ciudad como experiencia, percepción que años antes fue defendida por Jane Jacobs en su libro “La vida y muerte de las grandes ciudades”, pues este entendimiento de la ciudad desde una perspectiva fenomenológica es contrastada con la ciudad concepto de los planeadores urbanos, urbanistas, burócratas urbanos y arquitectos con la ciudad vivida, contradictoria y subversiva.¹²

2.1.4 Conceptualización de lo urbano

Tras esta revisión de la complejidad de lo urbano podemos ver que la definición de ciudad adquiere tantas acepciones y connotaciones como personas habitan, viven y piensan sobre la ciudad. “La complejidad inherente a “la ciudad” significa que no es posible capturar su diversidad, dirección y contradicciones en un solo marco conceptual”.¹³ Ésta constituye una creación humana de incommensurables proporciones: “La ciudad lo reúne todo, y nada que se refiera al hombre le es ajeno” (Walt Whitman). “La ciudad es a la vez entidad física y entidad etérea, es a la vez belleza y cultura, fealdad y miseria”.¹⁴

La ciudad ha sido abordada como forma física, desde la geografía crítica hasta análisis de imagen y representación urbana propuestos por Kevin Lynch. También ha sido abordada como metáfora por diversos literatos, basta señalar a Italo Calvino, Alejo Carpentier, Alessandro Baricco, entre tantos otros. También como combinación de ambas en los análisis de Aldo Rossi; como hemos revisado, la ciudad es también la suma de relaciones humanas que en ella suceden: es al tiempo hábitat construido y relaciones abstractas con un sistema económico y político dominante de la

11 Ibid

12 STEVENSON, Deborah (2012) *The City. Polity*. pp. 16

13 Ibid. pp. 24

14 GROSS, Patricio. (s.f.). *La Ciudad: un proyecto Ético y Estético (resumen)*. pp. 1

misma forma que la ciudad es todo lo que en ella sucede en la cotidianidad.

Las ciudades son “espacios físicos duros de infraestructura construida, arquitectura y planeación, así como los espacios suaves de representación, imaginación y vida cotidiana – simultáneamente material, imaginada y vivida.”¹⁵ Esta idea sintetiza los diferentes conceptos de ciudad en el que podemos ver que la ciudad es una entidad dinámica, como propone Lefebvre, Castells y en cierta medida la Escuela de Chicago (la ciudad cambia de acuerdo a la modificación de las tres variables), una relación dinámica de estructuras organizativas, abstractas, inmateriales o “suaves” tales como la economía, la cultura, la política (como proponen los conceptos construidos por Harvey, Lefebvre y Castells) estas estructuras no son materiales, pero dan forma a la sociedad e inciden en la construcción de los espacios físicos; en segundo lugar estas estructuras interactúan con las estructuras materiales, concretas o “duras” de la ciudad, el territorio, el clima, la planeación urbana, la arquitectura. El punto de encuentro, o superposiciones como las llama Alexander, se dan en el ámbito de la vida cotidiana las acciones del día a día de las personas que habitan la ciudad. Tanto las estructuras materiales como las inmateriales son sustantivos, la vida cotidiana es verbo, acción que teje estas relaciones.

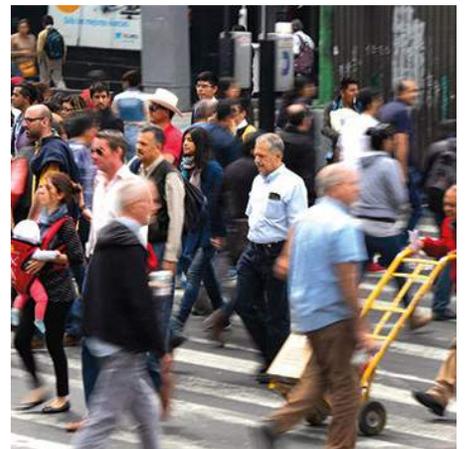
Por tanto la conceptualización que proponemos se entiende de la siguiente forma:

La ciudad es un conjunto complejo de interrelaciones recíprocas y dinámicas entre estructuras duras, materiales y suaves o inmateriales a través de los individuos y sus relaciones en el tiempo.

En este entendido la complejidad urbana se debe abordar desde la interacción de estas dos estructuras, con sus diferentes dimensiones. Cabe señalar que el esquema ejemplifica como la interacción entre éstas se da a partir de la vida cotidiana y es a partir de ella que se retroalimentan, influyen y se transforman.



Estructuras duras o materiales



Estructuras suaves o abstractas



Estructuras suaves o abstractas: referentes a la cultura, economía, política, religión tradiciones y otros elementos intangibles que definen la idiosincrasia y algunos fenómenos en de una sociedad

15 STEVENSON, Deborah (2012) The City. Polity. pp. 9

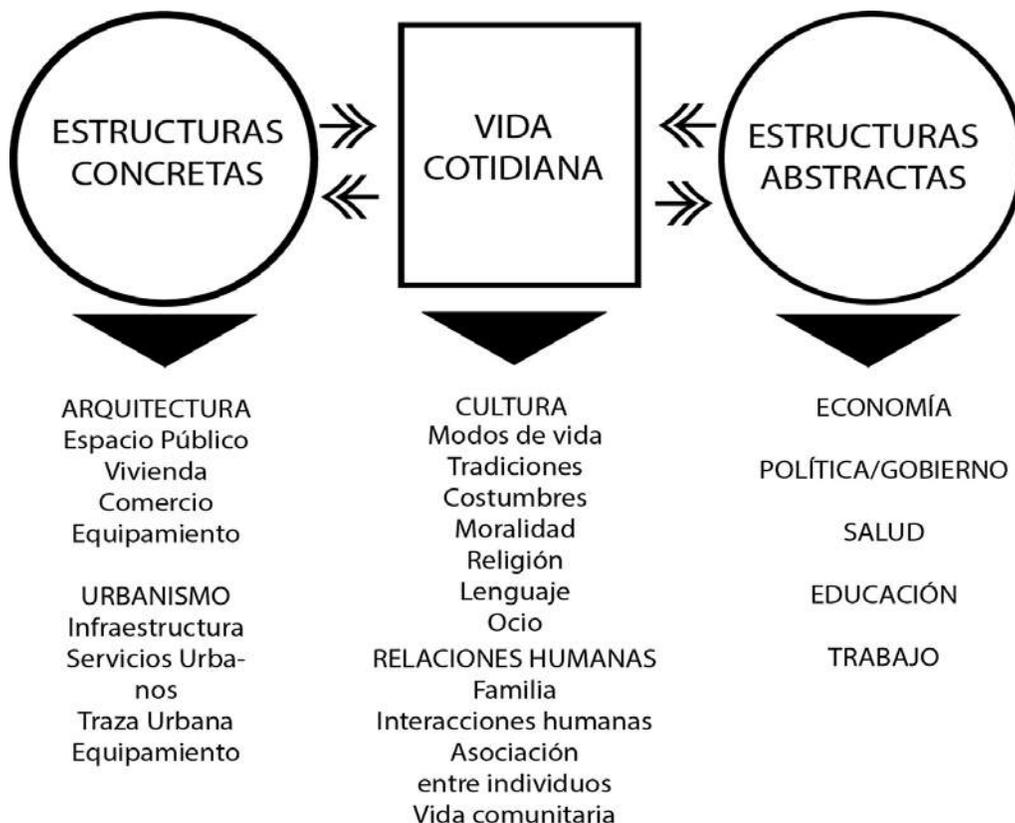
URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM

a. Estructuras “materiales” o concretas- el espacio material y construido de la ciudad, infraestructura, urbanismo y arquitectura.

b. Estructuras “inmateriales”-las relaciones con los ámbitos políticos, de estructura social y cohesión tales como la educación, la salud, la alimentación, el trabajo, el hábitat, el ocio, la economía, esto es en suma la cultura y la idiosincrasia particular de una población. Es importante señalar que aún dentro de estas estructuras universales, están sujetos por estar inmersos en un sistema social, aún queda espacio para la subjetividad y la diferenciación de percepción de estos entre diferentes individuos. Estas estructuras son creadas y transformadas por el hombre pero están preestablecidas en la constitución de la sociedad que habita la ciudad.

c. Vida Cotidiana- son los aspectos relacionados con la vida diaria, pone a la ciudad en una dimensión dinámica y cambiante, inserta el concepto de tiempo y proceso en la conceptualización de la ciudad. Son aquellos aspectos en los que cada ciudadano tiene una relación más directa tales como los diferentes aspectos que engloba la cultura (entendida en su acepción más amplia) la religión la moralidad las tradiciones, modos de habitar, interacciones con otras personas así como la asociación entre individuos.

El siguiente esquema clarifica esta interacción que define la ciudad como entidad dinámica desde una perspectiva compleja:



2.2 URBANIZACIÓN

En esta conceptualización de la ciudad la urbanización se entiende como proceso dinámico de construcción de la ciudad en sus estructuras concretas a partir de las macroestructuras inmateriales para albergar las acciones cotidianas de sus habitantes.

El concepto descrito anteriormente refiere a la aproximación compleja de la ciudad refiere a la interrelación entre estos tres aspectos en el proceso de construcción de la ciudad desde una perspectiva compleja. El cambio en cualquiera de las dos variables estructurales determina las relaciones cotidianas entre personas.

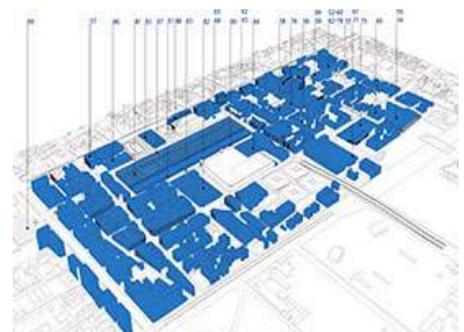
Es de señalar que los cambios en estos dos tipos de estructuras se dan con diferente frecuencia, las estructuras concretas son modificables con una mayor facilidad mientras que las macroestructuras inmateriales como la economía o las políticas públicas son cambiantes únicamente desde las esferas de poder, ya sea económico o político. Como escribe Tom Angotti existe “la noción equivocada de que el problema es la ciudad y no las relaciones económicas y sociales que ella alberga”¹⁶

Las dinámicas que rigen la producción urbana están determinadas por un contexto histórico, relaciones con sistemas estructurales mayores (por eso el prefijo macro) como la economía o la cultura y, en un proceso recíproco, determinan y son determinadas por el espacio construido de la ciudad. El elemento humano es dado por los fenómenos sociales, el impacto que tienen estas relaciones en la vida cotidiana de las personas: gentrificación, luchas sociales, manifestaciones culturales, relaciones interpersonales, determinadas y determinantes de lo urbano.

La urbanización es un proceso, la ciudad material es manifestación condensada de las necesidades y relaciones humanas. En este sentido podemos hablar de una urbanización que moldea la ciudad a partir de la sociedad que la construye y se construye desde sus necesidades y relaciones. Existe un cierto equilibrio entre las estructuras concretas y las inmateriales, equilibrio im-



Construcciones en la Cd. de México



Planeación Urbana Top-Down: Un grupo de diseñadores toma las “mejores” decisiones para el diseño urbano sin contemplar la participación de los usuarios

16 ANGOTTI, T. (2015). Mercado global, territorio urbano derecho a la vivienda y los mitos del norte. En A. ZICCARDI, & A. GONZÁLEZ, págs. 589-597. Ciudad de México: UNAM. pp. 590

perfecto pero capaz de adaptarse a las cambiantes necesidades de la vida cotidiana, cultura y formas de habitar de la sociedad.

Este equilibrio se puede ver en las ciudades “naturales” de las que habla Alexander o en las relaciones sociales establecidas a nivel local de las que habla Jacobs en el Nueva York de su tiempo.¹⁷ Cuando existe un desequilibrio entre las macroestructuras inmateriales, la economía o las políticas públicas pierden de vista la dimensión humana o vivencial de la ciudad hablamos de un proceso de urbanización salvaje en que la construcción de ciudad o estructuras materiales no responde a esta dialéctica social que permite el sano desarrollo de comunidades e individuos.

La urbanización salvaje es entonces entendida como la determinación coercitiva de la cotidianidad por las estructuras materiales e inmateriales, es decir, la cotidianidad no moldea el espacio construido ni el sistema social según las necesidades del hombre, sino que éstas, por un desequilibrio de fuerzas o control sobre ellas, oprimen el desarrollo natural de la vida, lo condicionan. Ejemplos de urbanización salvaje son los casos de Brasilia, Chandigahr y otras ciudades diseñadas por la visión universalizadora del hombre propuesta del movimiento moderno. En ellas las estructuras materiales plantean las formas de vida de las personas en un sentido unidireccional: la estructura concreta está determinada por una visión que pretende la adaptación del hombre, sus actividades y relaciones a la ciudad construida, sin aceptar la relación recíproca entre ciudad construida y vida cotidiana. Elementos que permitirían la apropiación del espacio construido como historia, cultura, formas de vida, tradiciones, etc. se pierden o se ven violentados.

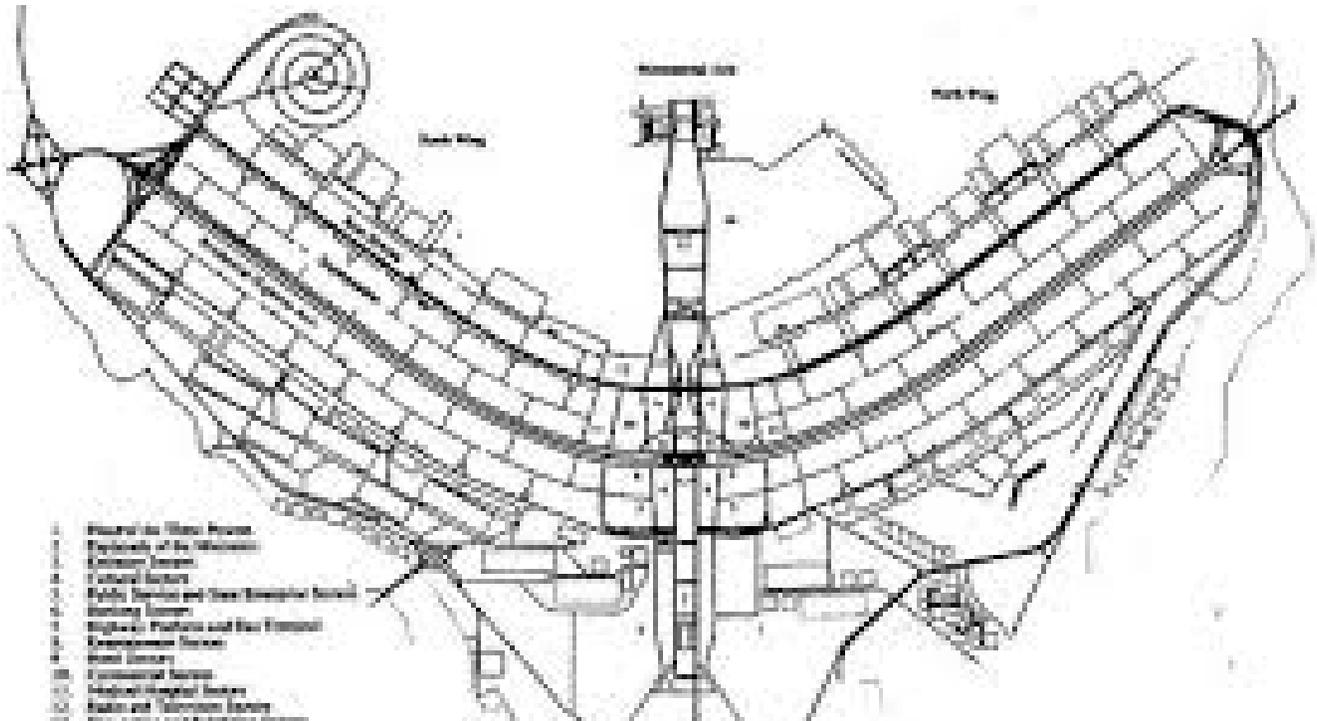
El término urbanización salvaje es un oxímoron, figura retórica que construye un término a partir de la contradicción entre los mismos términos que lo constituyen. La urbanización desde la época pre-industrial era sinónimo de civilización, progreso, tecnología; más tarde en el siglo XX se convirtió en sinónimo también de mayores oportunidades y calidad de vida para la población rural. El segundo término, salvaje, remite a una contradicción con la idea civilizatoria de la ciudad, pues habla de un descontrol de los procesos, una crisis de las oportunidades de mejor calidad de vida que antes ofrecía la ciudad.¹⁸

Un proceso sin otras reglas que no sean las que determinan las relaciones en el mundo natural: la supervivencia del más apto, aun cuando esto signifique la muerte del menos apto. El término es una crítica al sistema económico de acumulación neoliberal que, a grandes rasgos, es una cadena alimenticia en que el capital es el único y más vicioso depredador de relaciones sociales, de justicia laboral, moralidad, recursos naturales, territorio, o cualquier cosa que impida su crecimiento.

El capítulo final de este trabajo profundizará en la definición de este término, sus modalidades, así como las macroestructuras que la han permitido e incentivado. Antes revisaremos el contexto de la ZMVM, los diferentes escenarios de producción de vivienda y otros elementos que nos permitan comprender las causas y efectos de la urbanización salvaje.

17 JACOBS, Jane. (1961) *Death and Life of Great American Cities*. España Capitan Swing Libros.

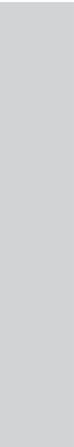
18 Idea extraída de los debates y ponencias en el Seminario de Titulación ADCP del Taller Max Cetto por los profesores Dr. En Arq. José Utgar Salceda, M. en Arq. Gustavo Romero Fernández y M. en Arq. Javier Hernández Alpízar.



Ciudad Artificial: Brasilia



Ciudad Natural: Venecia



3. URBANIZACIÓN EN LA NEOLIBERALIZACIÓN

3.1 Globalización y Pobreza Urbana

En este apartado revisaremos las macroestructuras inmateriales que determinan mucho de las dinámicas sociales y urbanas de las ciudades actuales a partir de la corriente económica hegemónica prevaleciente desde los años 80's: la neoliberalización. Ésta nos permitirá entender el marco general de las fuerzas motoras del desarrollo urbano en las últimas décadas.

En el contexto global tras la crisis económica de los 70's los modelos económicos proteccionistas de las potencias occidentales comenzaron a cambiar hacia un nuevo paradigma económico de libre mercado. Estas políticas, implementadas por las instituciones financieras globales, se materializaron en los PAS (Planes de Ajuste Estructural). Estos planes son la puesta en práctica de las ideas condensadas en el Consenso de Washington, como “estrategias de apertura y anulación de reglamentaciones económicas”¹⁹ resultado de las ideas de un nuevo liberalismo económico:

- Privatización de las empresas públicas y servicios financieros
- Supresión de las barreras aduaneras
- Liberalización del mercado de capitales
- Reducción de gastos sociales, recortando subvenciones públicas en materia de educación, salud, vivienda, etc.

En materia urbana las perspectivas el Banco Mundial comienzan a cambiar, si antes consideraba a las ciudades como “devoradoras de inversiones” la “liberalización del territorio urbano desvió el ahorro nacional hacia el jugoso mercado de bienes raíces y provocó un auge especulativo y un alza sin precedentes de los precios de las inmobiliarias en beneficio de los nuevos contratistas de viviendas, de los jefes habituales y hasta de los sectores populares más acomodados”, convirtiendo las ciudades en piezas estratégicas del desarrollo no productivas.²⁰



19 DELCOURT, L. (s.f.). Explosión Urbana y Globalización. En L. DELCOURT, et al, Explosión Urbana y Globalización. Popular. Colección Cero a la Izquierda. pp. 15

20 Ibid. pp. 20,25

Desde esta perspectiva, la urbanización es considerada como signo del “desarrollo”, del “progreso” de la economía, pues abre mercados de especulación del suelo y vivienda a un sector antes inalcanzable al inversionista privado por estar en manos del Estado. Pero desde una perspectiva social el progreso o el desarrollo no ha sido igualmente benéfico para todos es incluso generadora de pobreza, pues acentúa las diferencias entre sectores poblacionales polarizando las desigualdades²¹ La aplicación de estas medidas incluso han “fortalecido el crecimiento de la pobreza urbana y de los barrios bajos así como de la exclusión y las desigualdades”²²

En México la neoliberalización comenzó a partir de los años 80's con el sexenio de Miguel de la Madrid (1982-1988) y sus características son resumidas por Ornelas en los siguientes puntos:

- A. Se considera el libre funcionamiento del mercado como el mecanismo más eficiente para asignar los recursos productivos.
- B. Se realizó una rápida e indiscriminada apertura de la economía nacional a los flujos de mercancías y capitales extranjeros, con el propósito de incorporar al país a la nueva división internacional del trabajo.
- C. Se redujo sensiblemente la participación del Estado en la actividad económica, lo cual implica el equilibrio fiscal; la eliminación de cualquier tipo de política gubernamental dado que con ello se podría alterar el equilibrio en el mercado; la privatización de las empresas y los servicios públicos, así como la desregulación de las actividades económicas.
- D. Se controló y restringió la circulación monetaria y se elevaron las tasas de interés, con el propósito de combatir la inflación.
- E. Se concluyó liberando el precio de todos los bienes y servicios y se eliminaron los subsidios generalizados al consumo.
- F. Se propuso una “nueva cultura laboral”, encaminada a flexibilizar las relaciones entre el capital y el trabajo, lo cual requiere limitar la capacidad de los sindicatos para fijar salarios y



21 Ibid. pp. 14

22 Ibid. pp.31

prestaciones; eliminar los contratos colectivos de trabajo; e incrementar la capacidad patronal para establecer salarios, prestaciones y condiciones laborales.²³

En los años 90 estas prácticas toman gran fuerza a través del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), y comienzan a verse sus consecuencias sociales en las ciudades, generando un aumento en 36% del número de personas que vivían en barrios bajos o asentamientos informales. Este porcentaje es del 31% en Latinoamérica en general, con casos como el brasileño en que la población marginada a estos asentamientos creció en 36.6% y en Perú en un alarmante 68.1%.²⁴

Estas cifras dan idea de los orígenes de las fuertes crisis urbanas que enfrentan actualmente las ciudades latinoamericanas y que ponen en entredicho la capacidad del mercado auto regulado “omnipotente” de proveer bienestar y prosperidad al grueso de la población. Enseguida analizaremos más a fondo algunos aspectos que componen esta crisis urbana: pobreza, exclusión social, acceso a una vivienda y a servicios básicos. Para ilustrar este punto se inserta una gráfica (Tabla 1) que muestra el crecimiento de la población en condiciones de pobreza urbana en América Latina²⁵:

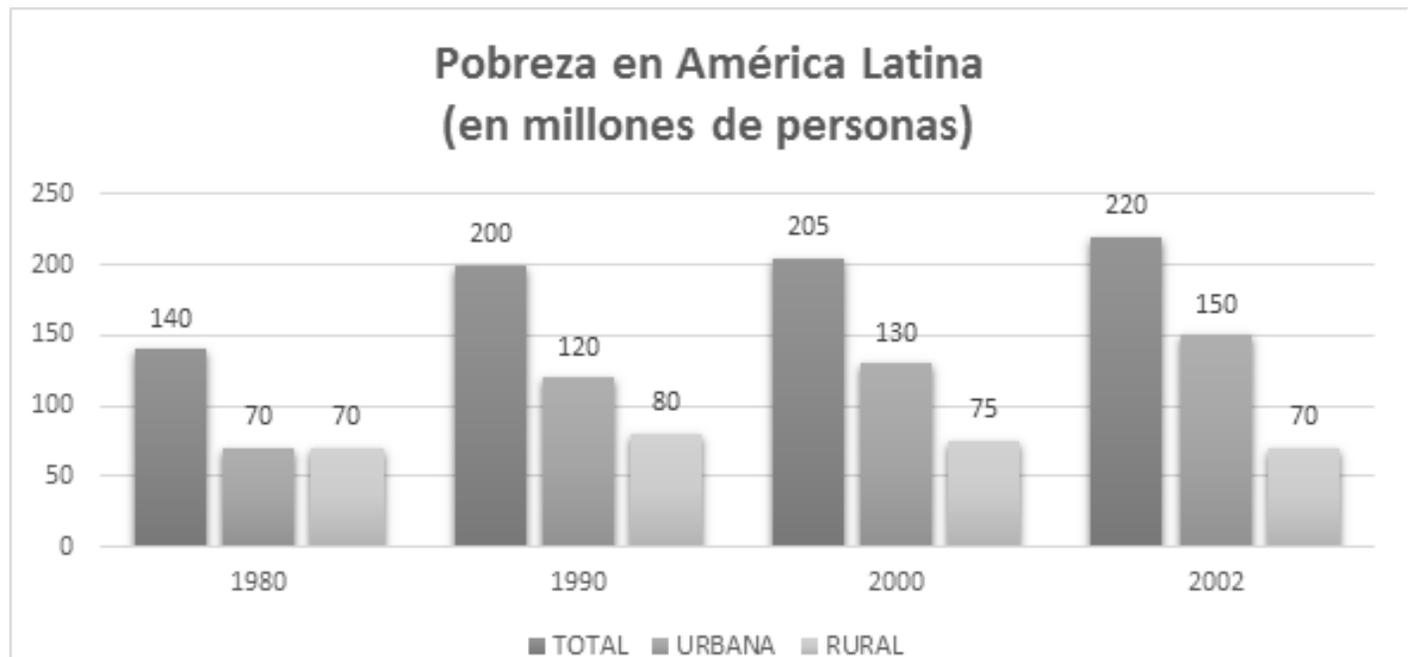


Tabla 1. Fuente: Elaboración propia con base en datos de Mesuré de la Pauverté 2002-2004. Comité Technique sur la pauverté au Mexique

- 23 ORNELAS, J. (2000). La ciudad bajo el neoliberalismo. Papeles de Población vol. 6 número 23 enero-marzo. UAEM. Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11202303>. Consultado Junio 2017
- 24 DELCOURT, L. (s.f.) DELCOURT, L. (s.f.). Explosión Urbana y Globalización. En L. DELCOURT, et al, Explosión Urbana y Globalización. Popular. Colección Cero a la Izquierda pp.32
- 25 ZICCARDI, A. (s.f.). Pobreza Urbana y Políticas Sociales en América Latina. En L. DELCOURT, & e. al, Explosión Urbana y Globalización. Popular. Colección Cero a la Izquierda. pp. 120

El incremento en la pobreza urbana es significativo en la década de los 80's a los 90's en que entraron en vigor las políticas monetarias neoliberales y, aun cuando no aumentó de manera tan drástica en las siguiente década, se observa que el número de personas en situación de pobreza sigue creciendo; es importante notar que las cifras en relación a la pobreza rural no han aumentado, incluso en el 2002 se redujeron, con lo que podemos suponer dos cosas: la primera es el fenómeno migratorio del campo a la ciudad -pues aunque la población siga creciendo, la cifra se mantiene igual- y segunda, que el crecimiento urbano alcanzó a muchas de estas localidades rurales por lo que estas personas se contabilizan en los parámetros de pobreza urbana.

La pobreza es definida por la autora como un “proceso complejo de escasez de recursos económicos, sociales, culturales, institucionales y políticos (...) asociado a condiciones de inserción laboral.”²⁶ Este fenómeno, en su variante relativa, es causante de fenómenos sociales de exclusión y desigualdades éstas son claramente observables en ciudades latinoamericanas “expresadas territorialmente, generando consecuencias sociales y propiciando inseguridad y violencia”²⁷. Estas desigualdades se manifiestan en una fragmentación urbana en que las clases medias y altas tienen acceso a los servicios de vivienda por medio del mercado mientras las mayorías viven en la periferia con acceso limitado a los bienes urbanos.

Como expone Ornelas “el desempleo y la continua caída de los ingresos de los trabajadores de la ciudad y el campo fueron determinantes en la creciente pobreza que ha caracterizado al neoliberalismo en México”²⁸

EVOLUCIÓN DE LA POBREZA ABSOLUTA Y RELATIVA EN MÉXICO: 1994-1996			
	1994	1996	VARIACIÓN
Población Total*	89,368	92,587	3,219
Pobres*	61,668	72,219	10,551
% de la población	69.0%	78.0%	9.0%
Pobres Moderados*	25,470	21,295	-4,175
% de la población	28.5%	23.0%	-5.5%
Pobres Extremos*	36,198	50,924	14,726
% de la población	40.5%	55.0%	4.5%
No Pobres*	27,700	20,368	-7,332
% de la población	31.0%	22.0%	-9.0%

*Miles

Tabla 2. Fuente: Elaboración propia con base en datos de Julio Boltvinik. “¡15 millones más de pobres extremos!”, La Jornada, México, 16 de octubre de 1998, pp. 1-19.

26 ZICCARDI, A. (s.f.). Pobreza Urbana y Políticas Sociales en América Latina. En L. DELCOURT, & e. al, Explosión Urbana y Globalización. Popular. Colección Cero a la Izquierda. pp. 117

27 Ibid. pp. 123

28 ORNELAS, J. (2000). La ciudad bajo el neoliberalismo. Papeles de Población vol. 6 número 23 enero-marzo. UAEM. Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11202303>. Consultado Junio 2017 pp. 48

3.2 El Derecho a la Ciudad

En este punto es preciso incorporar el concepto de Derecho a la Ciudad, pues sintetiza las luchas urbanas por un hábitat humano, apropiable y por sobre todas las cosas democrático, que en el contexto de la neoliberalización se ha visto violentado. Este concepto resume la perspectiva política del presente trabajo. El derecho a la ciudad fue propuesto inicialmente por Lefebvre en 1968 como crítica a los perjuicios generados por el desarrollo urbano guiado por principios de acumulación de capital; que ya en la década de los 60's mostraba aspectos negativos en países con alto grado de industrialización (Francia en este caso).

La importancia de este concepto dice Marcuse “es producto de una tendencia relativamente reciente en la teoría crítica, que ha ubicado a la urbanización y “lo urbano” en el primer plano del conflicto y el cambio social”.²⁹ El autor plantea estas luchas parciales como el motor de un cambio profundo en la sociedad que encuentran mayor resonancia en los grupos más vulnerables. Es decir, aquellos que no han logrado un reconocimiento pleno de sus derechos: madres solteras, personas con capacidades diferentes, minorías raciales, personas sin acceso a vivienda, servicios médicos o tierra. La suma de estas luchas parciales son voces olvidadas o ignoradas en la construcción de la sociedad.

Como lo plantea Charlotte Mathivet “el derecho a la ciudad no es un derecho más, es el derecho a hacer cumplir los derechos que ya existen formalmente”³⁰. Es una declaración con infinitas implicaciones políticas, pero que sobre todo es un llamado al papel cotidiano de todos los ciudadanos del mundo a reclamar y luchar por los derechos que les corresponden en la búsqueda de una sociedad más equitativa y (auténticamente) democrática.

Entonces ¿por qué es relevante el derecho a la ciudad en el estudio de los procesos de urbanización de la ZMVM? El planteamiento general de esta tesis es que las dinámicas de producción urbana predominantes en las ciudades mexicanas afecta la habitabilidad y sustentabilidad de nuestras ciudades, afectando a cientos de miles de ciudadanos que no comparten los beneficios



Logo de la Carta del D.F. por el Derecho a la Ciudad



“La ciudad le pertenece a todos”

29 MARCUSE, Peter. ¿Los derechos en las ciudades o el derecho a la ciudad?. (2010) en *iCiudades para Tod@s! HIC*. pp.95

30 MATHIVET, Charlotte (2010) Claves para entender la propuesta de crear “otra ciudad posible” en *iCiudades para Tod@s! HIC*. pp.23

del “progreso” económico y de planeación urbana que se ha generado en la ciudad, generando graves problemas de exclusión y fragmentación social. Es entonces relevante como propuesta de democratización de los beneficios de la urbanidad y como propuesta alternativa para lograr una ciudad para las personas en contraposición de una ciudad excluyente y polarizada.

Hasta el momento sólo hemos hablado sobre qué es el derecho a la ciudad, enseguida nos adentraremos en las implicaciones prácticas y los objetivos concretos que persigue. Como bien señala Marcuse el derecho a la ciudad es unitario y a la vez complejo pues aunque es uno, está constituido por una gran cantidad de derechos. Esto implica necesariamente un cambio radical en la forma en que están organizadas nuestras sociedades pues igualmente se propone una ciudad distinta, en el sentido abstracto refiere a una conceptualización de una sociedad organizada de manera diferente que permita a todo aquel que habite en un medio urbano (aldeas, pueblos, comunidades, ciudades, metrópolis, megalópolis) tener acceso a estos derechos fundamentales del hombre.³¹

Pasemos ahora a analizar qué derechos constituyen las partes del derecho a la ciudad. De acuerdo con la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad éste se compone principalmente por:

- Ejercicio pleno de la ciudadanía y gestión democrática de la ciudad
- Función social de la ciudad y de la propiedad urbana
- Igualdad, no discriminación
- Protección especial de grupos y personas en situación de vulnerabilidad
- Compromiso social del sector privado
- Impulso de la economía solidaria y políticas impositivas progresivas
- Planificación y gestión social de la ciudad
- Producción social del hábitat
- Desarrollo urbano equitativo y sustentable
- Derecho a la información pública
- Libertad e integridad
- Participación política
- Derecho a la justicia
- Derecho a la seguridad pública y a la convivencia pacífica, solidaria y multicultural
- Derecho al agua, al acceso y suministro de servicios públicos domiciliarios y urbanos
- Derecho al transporte público y la movilidad urbana
- Derecho a la vivienda
- Derecho al trabajo
- Derecho a un medio ambiente sano y sostenible³²

Este listado de derechos actúa en tres niveles que garantizan el bienestar humano y una sana relación con su entorno, el primer nivel son los derechos referentes a la SEGURIDAD básica del hombre: refugio, agua, salud, movilidad; el segundo nivel refiere a la necesidad SOCIAL del hom-

31 MARCUSE, Peter. ¿Los derechos en las ciudades o el derecho a la ciudad?. (2010) en ¡Ciudades para Tod@s! HIC. pp.92

32 MATHIVET, Charlotte (2010) Claves para entender la propuesta de crear “otra ciudad posible” en ¡Ciudades para Tod@s! HIC. pp.26

bre en relación a otros hombres: igualdad, participación política, seguridad pública; y por último los que refieren a la realización individual del hombre: trabajo, justicia, individualidad, libertad e integridad.

La urbanización salvaje, hemos visto, surge por un desequilibrio entre las estructuras materiales, inmateriales y la integración de estas en la vida cotidiana, en síntesis existe urbanización salvaje cuando las estructuras materiales violentan el derecho a la ciudad, esto es el derecho al acceso a las oportunidades de desarrollo económico, servicios urbanos y reconocimiento de los derechos humanos que brinda la ciudad.



Cataluña



Miami

3.3 URBANIZACIÓN EN MÉXICO

3.3.1 DESARROLLO HISTÓRICO

El presente apartado explica el desarrollo urbano de México ligado a tres momentos históricos que van ligados con las políticas públicas en materia económica así como el contexto político y económico global. El crecimiento de las ciudades es observable en las tablas que hacen referencia al crecimiento del número de ciudades en el país, y muestran la relación entre el crecimiento poblacional nacional y el crecimiento poblacional urbano.

El término población urbana es definido a partir de la profunda investigación desarrollada por Uni-kel en 1976 que tomando en cuenta 5 variables (población empleada en actividades no agrícolas, índice de alfabetismo, población con educación primaria, población asalariada y hablantes de Español y uso de calzado) el análisis sobre las actividades económicas y características de población delinea las poblaciones urbanas a partir de los 15,000 habitantes mostrando una gran diferencia con las poblaciones de entre 10,000 -14,999 ³³

Bajo estos parámetros se conforma el Sistema Urbano Nacional (SUN), coordinado por el Consejo Nacional de Población (CONAPO), que para 2010 contaba con 384 ciudades. El proceso de Urbanización en México es presentado por este organismo, dividido en tres periodos:

- 1. Transición urbano-rural 1900-1940: Ruptura del modelo liberal de crecimiento, el movimiento revolucionario y la emergencia del nuevo Estado nacional.**
- 2. Industrialización acelerada 1940-1980: Modelo de desarrollo orientado a la sustitución de importaciones, protección comercial y atención al mercado interno.**
- 3. Neoliberalización 1980-2000: Nuevo modelo económico orientado hacia la apertura comercial y menor peso del Estado en funciones económicas.³⁴**

33 GARZA, G. (2004). The transformation of the urban System in Mexico. En T. CHAMPION, H. GRAEME, New forms of urbanization: Beyond the urban rural dichotomy. Gran Bretaña: Ashgate. pp. 154

34 SEDESOL-CONAPO. (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012. México.

1. Transición urbano-rural 1900-1940:: Ruptura del modelo liberal de crecimiento, el movimiento revolucionario y la emergencia del nuevo Estado nacional.

TRANSICIÓN URBANO RURAL 1900-1940					
AÑO	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN URBANA	% URBANIZACIÓN	No. CIUDADES	DIFERENCIA
1900	13,607	1,435	10.5	33	-
1910	15,160	1,783	11.7	36	+3
1921	14,335	2,100	14.7	39	+3
1930	16,553	2,892	17.5	45	+6

TABLA 3.
FUENTE: Elaboración Propia con base en datos de SEDESOL-CONAPO. (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012. México.

En los años '20 Europa buscaba dar respuesta a la destrucción y desplazamientos ocasionados por la I Guerra Mundial, por esto se desarrollaron diversos movimientos arquitectónicos enfocados a dar respuesta a las necesidades alojamiento de masas derivando en lo que sería el Movimiento Moderno. Las soluciones arquitectónicas a este problema derivaban del racionalismo, bajo coste de producción, máximo beneficio social.

En el caso mexicano, mientras los países industrializados ya contaban con un alto porcentaje de población urbana, atravesó un proceso de transición de lo rural a lo urbano. Mientras en 1900 la población total de México era de 13.6 millones y sólo 10.6% vivía en poblaciones urbanas (GARZA, 2004, pág. 155). Para 1940 este porcentaje se había duplicado a un ritmo de 1.78% y para³⁵ la década de los 70s la población mexicana sería predominantemente urbana.

México en este periodo, convulso aún por el término de la Revolución y en proceso incipiente de institucionalización, se enfrentaba a problemáticas similares a las de la Europa de posguerra en necesidad de proveer vivienda a la población más vulnerable, que poco a poco dejaba de ser campesina, sustituida por obreros fruto de la paulatina industrialización del país. Esta preocupación es notoria en los concursos de vivienda obrera coordinados por O. Santacilia, cuyos resultados eran soluciones muy cercanas a aquellas del racionalismo europeo.³⁶

35 GARZA, G. (2004). The transformation of the urban System in Mexico. En T. CHAMPION, H. GRAEME, New forms of urbanization: Beyond the urban rural dichotomy. Gran Bretaña: Ashgate. pp. 154

36 SÁNCHEZ, J. (2012). La vivienda "social" en México. Ciudad de México: Sistema Nacional de Creadores de Arte. pp. 7

2. Industrialización acelerada 1940-1980: Modelo de desarrollo orientado a la sustitución de importaciones, protección comercial y atención al mercado interno.

INDUSTRIALIZACIÓN ACELERADA 1940-1980					
AÑO	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN URBANA	% URBANIZACIÓN	No. CIUDADES	DIFERENCIA
1940	19,642	3,928	20.0	55	+10
1950	25,779	7,209	28.0	84	+29
1960	34,923	12,747	36.6	123	+39
1970	48,225	22,730	47.1	174	+51

TABLA 4.
FUENTE: Elaboración Propia con base en datos de SEDESOL-CONAPO. (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012. México.

En este periodo el contexto global está marcado fuertemente por la II Gran Guerra, en Europa y los países industrializados, que agudizó la necesidad de soluciones eficientes de reconstrucción y provisión de vivienda a las clases obreras. En este contexto las ideas del Movimiento Moderno propugnadas por Le Corbusier y la Bauhaus creando como dispositivo las Unidades Habitacionales que permitían dotar a gran cantidad de la población de vivienda mínima y algo de servicios.

Estas soluciones fueron adoptadas y traídas a México por Mario Pani que incluso materializó antes que el mismo Le Corbusier las ideas de vivienda mínima con altas densidades para trabajadores, en el Centro Urbano Presidente Alemán (1946). Este proyecto se convirtió en hito del Movimiento Moderno en México y desencadenó una gran cantidad de proyectos similares que atendían la problemática de la vivienda de manera similar.

El modelo económico adoptado por el Estado Mexicano en este periodo fue el de Sustitución de Importaciones, posible gracias a los conflictos bélicos de los países industrializados. Dicho modelo detonó una rápida industrialización del país y por ende una aceleración en el proceso de urbanización. En el periodo comprendido entre 1940-1970 la población urbana creció a un ritmo promedio de 2.45% llegando en sus momentos cumbre a tasas de 3.3% en las décadas de los 50s-60s.³⁷

37 SEDESOL-CONAPO. (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012. México.

3. Neoliberalización 1980-2000: Nuevo modelo económico orientado hacia la apertura comercial y menor peso del Estado en funciones económicas.

NEOLIBERALIZACIÓN 1980-2010					
AÑO	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN URBANA	% URBANIZACIÓN	No. CIUDADES	DIFERENCIA
1980	66,847	36,739	55.0	227	+53
1990	81,250	51,491	63.4	304	+77
2000	97,483	66,649	68.4	343	+39
2005	103,263	73,715	71.4	358	ND
2010	112,323	81,231	72.3	384	+41

TABLA 5.
FUENTE: Elaboración Propia con base en datos de SEDESOL-CONAPO. (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012. México.

En el contexto global este periodo se caracteriza por la adopción de estrategias económicas, de privatización y desregulación de los mercados, promovidas fuertemente por Margaret Thatcher y Ronald Reagan en Gran Bretaña y EEUU, respectivamente. Estas políticas cambian drásticamente la intervención del Estado en la provisión de bienes y servicios, tales como vivienda y salud, minando lo que se conoce como “Estado Benefactor” y dejando en manos privadas estas responsabilidades.

En México el contexto de las intensas crisis del final del periodo de López Portillo e inicios de la administración de De La Madrid (1982) orillaron a que se integrara a esta nueva dinámica económica global a través de su incorporación al Acuerdo General de Tarifas y Comercio (GATT por sus siglas en inglés) en 1986. Esto comenzó el proceso de desregulación e intervención Estatal en el mercado mexicano, culminando con la firma del TLCAN en 1994 permitiendo el libre intercambio de bienes con EEUU y Canadá.

Este cambio en las políticas económicas conllevó una menor participación del Estado en los procesos de construcción de vivienda popular. Para estos fines se establece en 1995 el INFONAVIT, instrumento de financiamiento para vivienda de interés social, dejando de manifiesto que la producción de vivienda y ciudad quedaría en manos privadas, el gobierno como ente regulador de políticas y la ciudad como terreno para la especulación y la transformación de la misma a merced de las dinámicas del mercado.³⁸

Urbanísticamente las ciudades crecieron de manera sumamente desordenada en este periodo, reflejándose en menores porcentajes de crecimiento de la población urbana, la cual aumentó 1.43 veces, contrastando con el crecimiento de las superficies urbanas que se expandió a un ritmo

38 ROMERO, Gustavo y SALCEDA, José (2016) Revisión de Tesis.

5.97% veces en el mismo periodo³⁹ .

Al analizar las estadísticas se puede ver un cambio significativo en la velocidad de urbanización en el país y cómo a partir de la consolidación del Estado pos-revolucionario y la implementación del modelo proteccionista de sustitución de importaciones hubo un considerable aumento en el número de ciudades a través de los sub-periodos de 10 años. Es destacable que este ritmo se ve fuertemente disminuido en la tercera tabla, es decir en el contexto de la globalización, el número de ciudades no aumenta en la misma proporción que anteriormente, significando que el desarrollo urbano se concentra en las ciudades ya existentes.

La Organización de Naciones Unidas (ONU) a través de su división de asentamientos humanos (UN-Habitat) realiza las proyecciones para las ciudades del mundo hacia el 2030, en dicho reporte se encuentran las siguientes cifras sobre urbanización y población para México:

POBLACIÓN URBANA (Miles)					NIVEL DE URBANIZACIÓN				
1990	2000	2010	2020	2030	1990	2000	2010	2020	2030
59,566	74,372	86,113	96,558	105,300	71.4%	74.7%	77.8%	80.7%	83.3%

TABLA 6.

FUENTE: UN Habitat. (2013). State of the world's Cities. Routledge.

Por tanto podemos decir que el ritmo de urbanización prevé un crecimiento constante en razón de alrededor de 3% por década. Siguiendo el patrón de la región latinoamericana, países como Chile, Argentina, Brasil – que ya contaban con un alto porcentaje de población urbana para 1990- se espera que siga creciendo pero sin aumentar a velocidades descomunales, como en los casos de África y China, que crecen en ritmos porcentuales de entre 5 y 10% por década, dado su relativamente reciente desarrollo en poblaciones urbanas.

39 SEDESOL-UN Habitat. (2011). Estado de las Ciudades en México. México, México: SEDESOL.

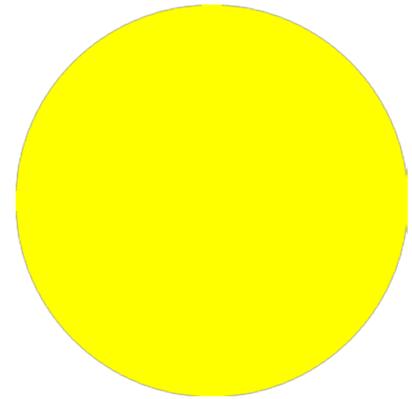
3.3.2 EL SISTEMA URBANO NACIONAL [S.U.N.] Y FLUJOS ECONÓMICOS GLOBALES

Antes de adentrarnos en el espacio central de nuestro estudio, la Ciudad de México, presentamos este apartado con la intención de mostrar una perspectiva más amplia del fenómeno de la urbanización, en un guiño a la compleja red de factores que influyen en el crecimiento de la ZMVM.

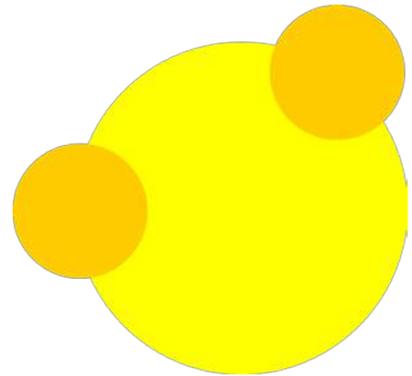
En apartados anteriores revisamos el papel económico que juegan las ciudades en la estructuración de políticas públicas como teoría de acumulación de capital. En éste nos centraremos en la el Sistema Urbano Nacional (S.U.N.), la clasificación las diferentes ciudades para posteriormente exponer los corredores económicos que influyen directamente en el crecimiento de las ciudades mexicanas.⁴⁰

El S.U.N. clasifica las ciudades en tres categorías de acuerdo a su morfología y tamaño:

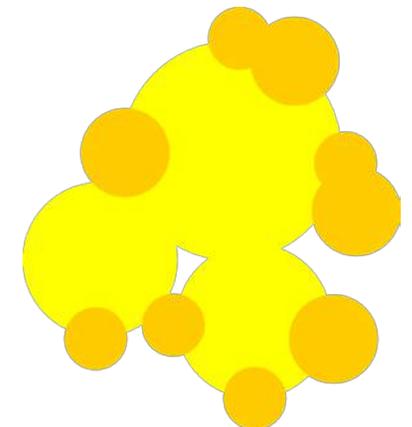
- **Centros Urbanos:** Ciudades con 15,000 o más habitantes que no reúnen características de conurbación o zonas metropolitanas
- **Conurbación:** conformación urbana resultado de la continuación física entre dos o más localidades o centros urbanos, constituyendo una sola unidad urbana de por lo menos 15 mil habitantes. Pueden ser intermunicipales e interestatales cuando su población oscila entre 15,000 y 49,999 habitantes e intramunicipales aun superando este rango.
- **Zona Metropolitana** agrupación en una sola unidad de municipios completos que comparten una ciudad central y están altamente interrelacionados funcionalmente. También se consideran centros urbanos mayores a un millón de habitantes aunque no hayan rebasado su límite municipal y centros urbanos de las zonas metropolitanas transfronterizas mayores a 250 mil habitantes.



CENTRO URBANO



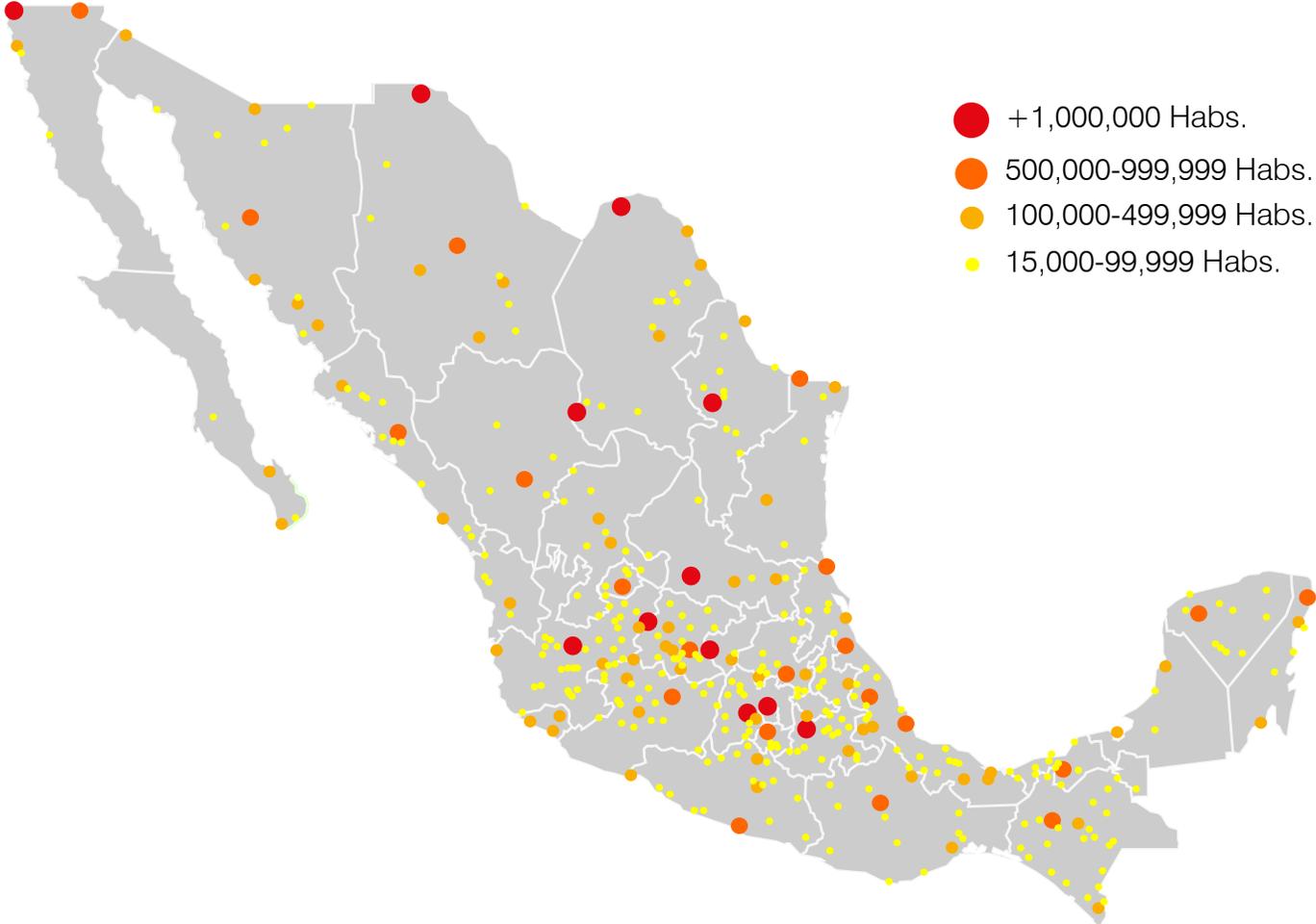
CONURBACIÓN



ZONA METROPOLITANA

40 SEDESOL-CONAPO. (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012. México. pp.13-17

SISTEMA URBANO NACIONAL [S.U.N.]



MAPA 1.
FUENTE: Elaboración propia con base en datos de SEDESOL-CONAPO. (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012. México. pp. 18

Esta clasificación permite entender los diferentes sistemas urbanos que caracterizan el proceso de urbanización en el país. El crecimiento de los centros urbanos conlleva a la absorción de centros urbanos cercanos en las inmediaciones del mismo y en algunos casos estas conurbaciones crecen al grado de volverse complejos sistemas metropolitanos. Estos desarrollos se dan por diversos fenómenos íntimamente ligados con las dinámicas económicas de la región y varían de acuerdo al papel que cada ciudad juega en los flujos económicos nacionales. Para este momento el Sistema Urbano Nacional de México se compone por un total de 384 ciudades, 247 de ellas centros urbanos, 78 conurbaciones y 59 Zonas Metropolitanas.⁴¹

Al observar este mapa es claro que la mayor concentración de entornos urbanos se encuentra en el centro del país en la zona del Bajío: Jalisco, Guanajuato, Hidalgo; además de la concentración de ciudades sobre las que la Zona Metropolitana del Valle de México ejerce influencia económica: Puebla, Estado de México e Hidalgo. Las Zonas costeras de Veracruz, así como otros puertos, tienen gran importancia en el sistema a nivel de logística económica internacional y nacional.

Es destacable también la velocidad con la que han crecido las ciudades fronterizas a raíz de los fuertes flujos económicos hacia Estados Unidos y el establecimiento, en la década de los 90's, de empresas maquiladoras en la frontera. Ejemplos importantes de esto son Tijuana y Ciudad Juárez y en menor medida Nogales, Reynosa, Mexicali, Piedras Negras y Nuevo Laredo que mantienen una tasa de crecimiento muy por encima del promedio nacional. Esto debido al establecimiento de empresas maquiladoras generadoras de empleo y al fuerte fenómeno migratorio de Latinoamérica hacia los Estados Unidos que ante la imposibilidad de cruzar la frontera se establecen en estas ciudades.⁴²

La concentración de riqueza en ciertos puntos del país, por sus cualidades geográficas y de infraestructura, se ven aún más acentuadas pues "la(s) política(s) de desarrollo empeñada(s) en reducir las desigualdades entre las regiones ha dejado de existir y, ahora se deja a las regiones y a las ciudades competir entre sí para atraer las inversiones. (Esto se) fortalece por los altos niveles de centralización de la inversión pública y del poder político en los grupos con intereses monopólicos, lo cual profundiza las desigualdades y los desequilibrios regionales característicos del capitalismo."⁴³

El siguiente mapa ilustra los principales flujos de capital que explican el crecimiento de ciudades a manera de corredores entre una ZM y otra, es clara la importancia que tienen los flujos urbanos hacia el norte del país por el importante movimiento de capital y productos hacia el mercado estadounidense. Esta imagen es el resultado espacial trazado por las políticas económicas post-TLCAN que han provocado la explosión urbana en las ciudades integradas en este sistema.

41 SEDESOL-CONAPO. (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012. México. pp. 21

42 SCHMIDT, GIL, CASTRO (1995) El desarrollo urbano en la frontera México Estados Unidos. Estudio Delphi en 8 ciudades fronterizas. Frontera Norte Vol. 7 Núm. 13.

43 ORNELAS, J. (2000). La ciudad bajo el neoliberalismo. Papeles de Población vol. 6 número 23 enero-marzo. UAEM. Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11202303>. Consultado Junio 2017 pp. 64

CORREDORES ECONÓMICOS



MAPA 2.

FUENTE: Elaboración propia con base en datos de SEDESOL-UN-Habitat. (2011). Estado de las ciudades en México. México. pp. 34

4. URBANIZACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO

4.1 ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO [ZMVM]

En este punto es necesario señalar y delinear el espacio en el que se centra el estudio. ¿Qué es la Zona Metropolitana del Valle de México? La definición de sus límites parte de la idea de ciudad-región, pues su estructura megalopolitana denota la complejidad e integración económica que existe entre la Ciudad de México y las Zonas Metropolitanas circundantes, independientes territorialmente pero con gran integración en las dinámicas económicas de la capital.

“Desde hace tres décadas se han intensificado las interacciones económicas –ya sean éstas flujos de información, mercancías, capital o población- al interior de la región. Esta integración en lo económico ha dado lugar a lo que se denomina como la Megalópolis de la Ciudad de México” conformada por las Zonas Metropolitanas del Valle de México, de Toluca, de Cuernavaca, de Cuautla, de Puebla-Tlaxcala y la de Querétaro⁴⁴.

La megalópolis del Valle de México incluye en total 189 municipios que corresponden 91 al Estado de México, 16 al Estado de Morelos, 29 al Estado de Puebla, 37 al Estado de Tlaxcala y 16 al Estado de Hidalgo sumados a las 16 delegaciones de la Ciudad de México.⁴⁵

Estos municipios pueden clasificarse de diferentes maneras, por tamaño, generando tres categorías: la primera conformada por la Zona Metropolitana del Valle de México y la Zona Metropolitana de Puebla-Tlaxcala; la segunda integrada por Cuernavaca y Toluca; por último Pachuca. En otra clasificación por integración funcional y territorial, cercana a lo que define el Sistema Urbano Nacional, podemos identificar la Ciudad de México como nodo central y los municipios conurbados del Estado de México en primer lugar, dejando en segundo plano las dinámicas subyacentes con Zonas Metropolitanas circundantes por no tener una continuidad territorial.

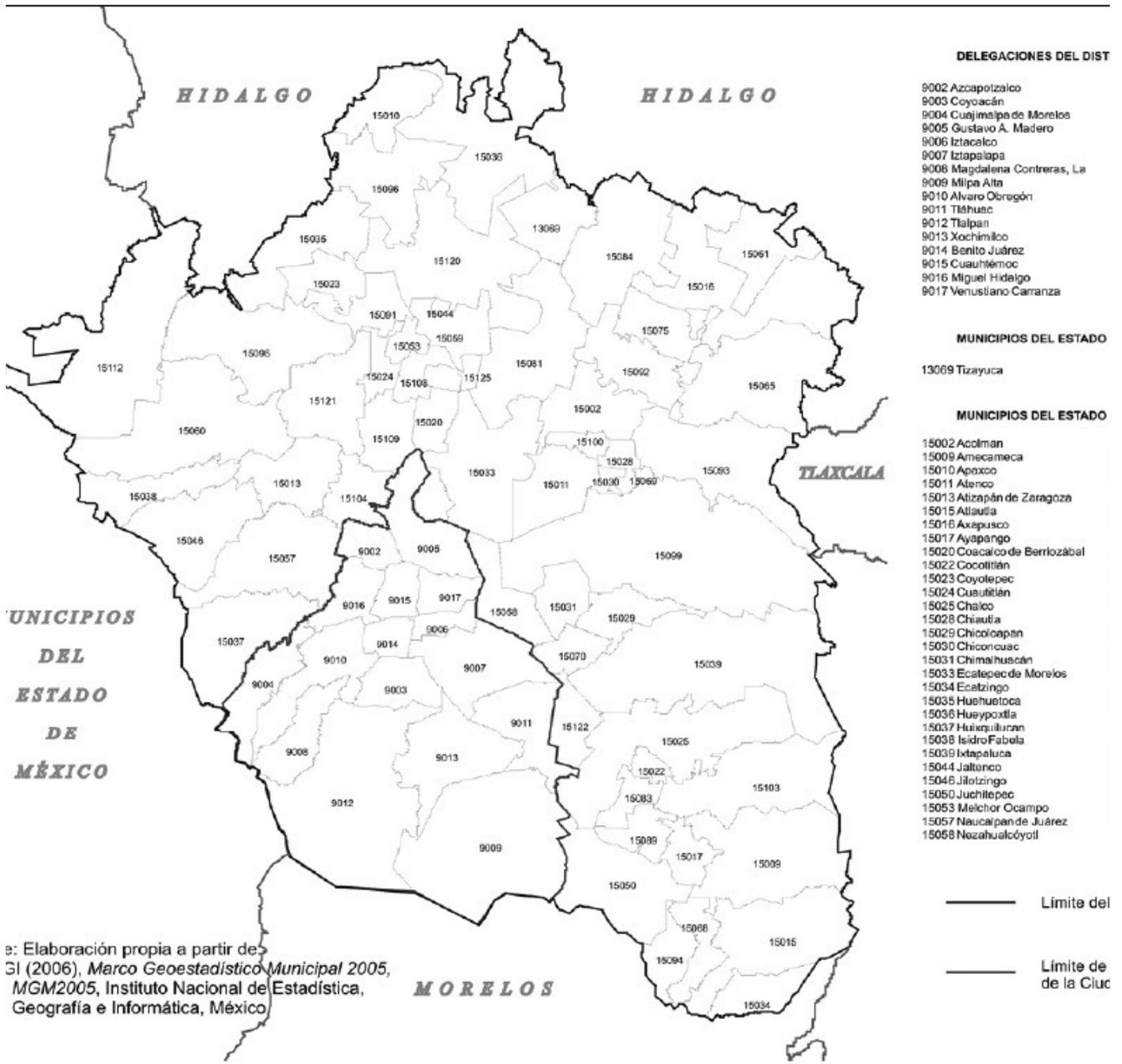
El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) define de la segunda manera los municipios que conforman la ZMVM, resultando del censo de 2010 un total de 76 municipios integrados a la Zona Metropolitana, 52 de ellos por continuidad territorial (municipios centrales), 7 más se suman por distancia, integración funcional y carácter urbano, y finalmente 17 municipios terminan integrados de acuerdo a las políticas y planeación Urbana. Resultando en 1 municipio del Estado de Hidalgo, 59 del Estado de México y las 16 Delegaciones de la Ciudad de México.⁴⁶ Para los intereses de nuestro estudio nos centraremos en la Zona Metropolitana y no en su relación a escala Megalopolitana, aunque se incluye la información como un guiño a la fuerte interrelación económica entre zonas metropolitanas del país y la enorme fuerza voraz de la Ciudad de México.

44 SEDESOL-UN-Habitat. (2011). Estado de las ciudades en México. México. pp. 21

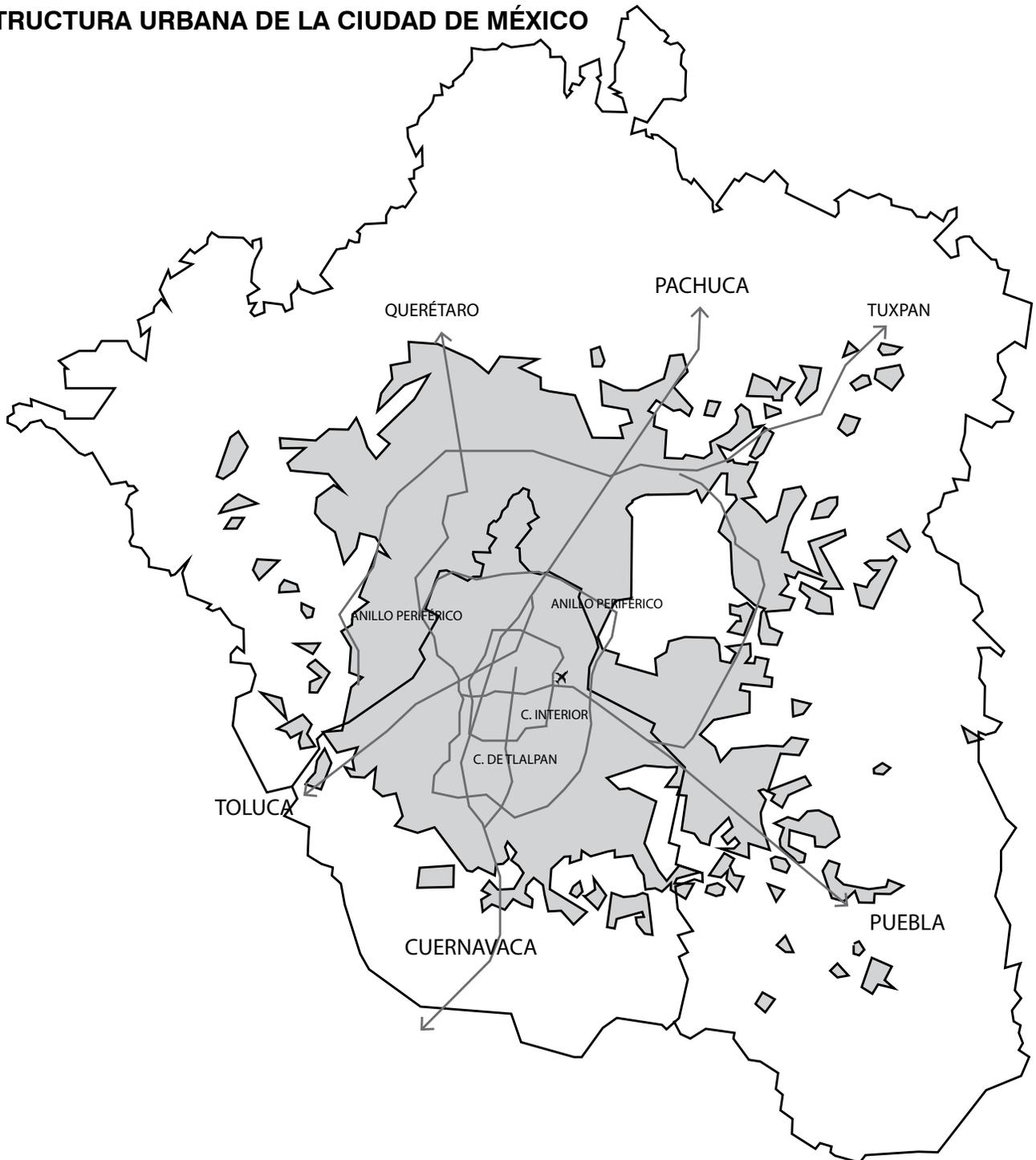
45 RAMÍREZ, C, PEDROZA, E. (2010). Ecociudad: Participación para un hábitat urbano sostenible. Ciudad de México: ADCP, Taller Max Cetto, FA, UNAM. pp.97

46 SEDESOL-CONAPO. (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012. México. pp. 31

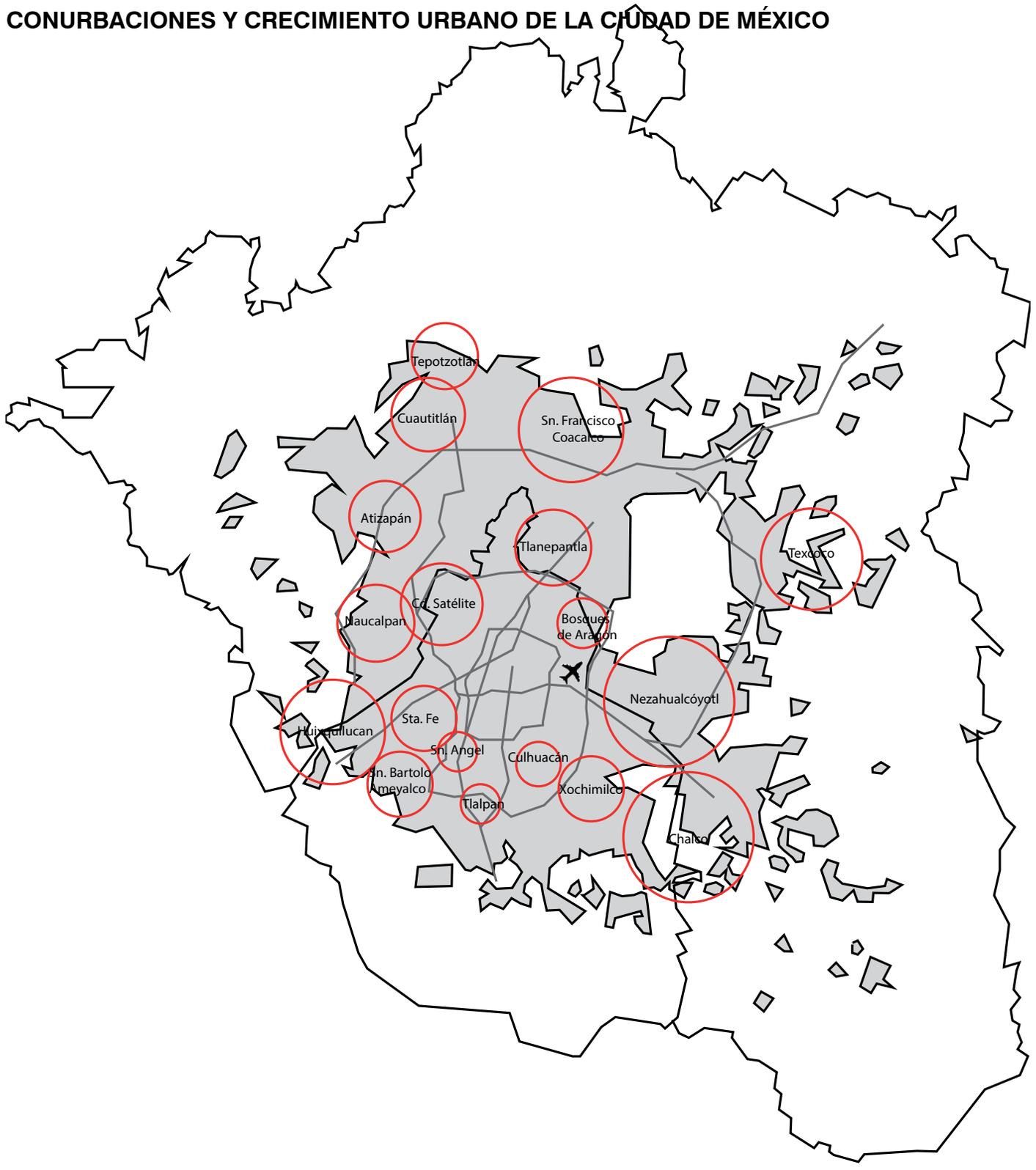
DELIMITACIÓN DE LA ZMVM 2010



ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO



CONURBACIONES Y CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

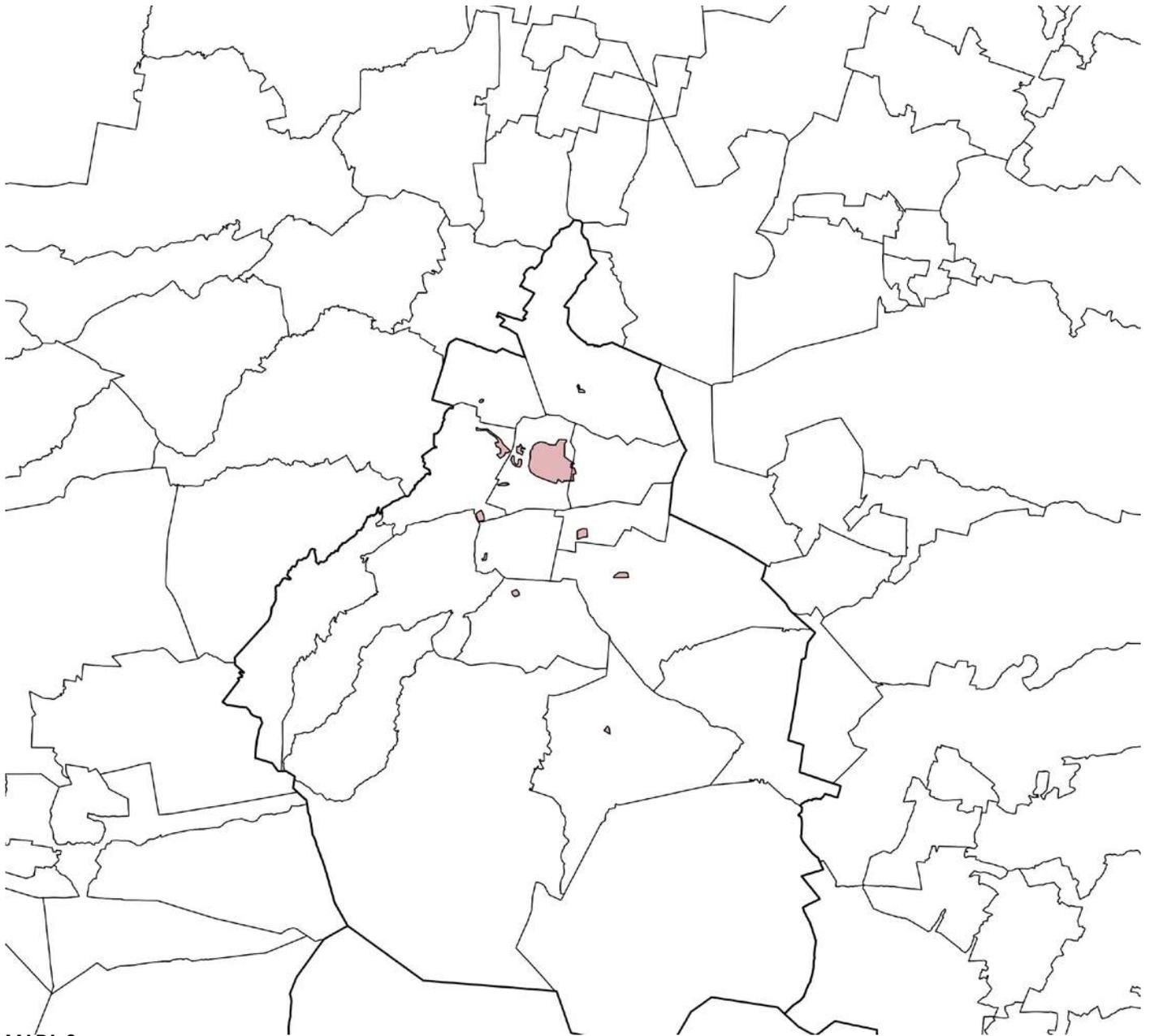


4.2 BREVE CRONOLOGÍA DEL DESARROLLO URBANO DE LA ZMVM

Este apartado relata de manera gráfica el crecimiento de la Ciudad de México y su área metropolitana a lo largo del tiempo. Tras revisar las distintas dinámicas económicas y contextos sociales, que dieron lugar a distintos ritmos de crecimiento urbano en México. Este apartado busca ilustrar espacialmente la forma en que dichas dinámicas se manifestaron espacialmente. En este desarrollo es notable la tendencia de crecimiento acelerado que tiene la ciudad, relacionado con los preceptos de Harvey, en que la ciudad se conceptualiza como un acumulador de capital, conforme aumenta el capital presente en la ciudad también aumenta de forma proporcional el tamaño de la misma y su capacidad para acumular aún más capital, por lo que responde a una tendencia exponencial.

La intención de este apartado es profundizar en los procesos de urbanización y conurbación que se han dado en la Ciudad de México. Es evidente que a lo largo de estos procesos existe una interrelación con las ideas de planeación urbana y las políticas de desarrollo urbano implementadas en cada periodo. La manifestación espacial de la urbanización es el resultado de complejimos procesos ligados a las políticas económicas, fenómenos sociales, planeación urbana y el contexto político en que se dan. Por ejemplo en el periodo de sustitución de importaciones las ideas de suburbanización estaban muy presentes en el imaginario colectivo, sumado a los esfuerzos de industrialización de la economía es claro que surgen colonias de altos recursos en las periferias, colonias obreras en el centro, además de cambios de usos de suelo en varios puntos de la ciudad; comparado con la etapa de los 70's en que el gobierno promovió e incentivó la creación de colonias populares de invasión en las periferias como forma de enfrentar el descontento social posterior al movimiento del '68. Cabe señalar que esta reseña histórica es ilustrativa de estos fenómenos mas harían falta investigaciones específicas para agotar el tema de la interrelación de los factores históricos, culturales, sociales y económicos con el desarrollo urbano de la Ciudad de México.

1. 1890-1910 PORFIRIATO



MAPA 3.

FUENTE: Elaboración propia con base en archivos SIG .shp de Diego Valle Jones. <https://www.diegovalle.net/>

El área urbana en el Porfiriato se concentraba principalmente en el Centro Histórico virreinal y algunos centros de poblados independientes con gran cantidad de haciendas y usos agrícolas o rurales como Coyoacán, Tlalpan o Azcapotzalco. Con la migración de empresarios extranjeros en la etapa porfiriana, además de las facilidades fiscales que se generaron gracias a la Reforma de Juárez décadas atrás, comienzan a aparecer algunos fraccionamientos, para las clases acomodadas, en las entonces periferias de la ciudad, y es de estos asentamientos provienen la denominación de “colonias”, pues el término se empezó a utilizar en la segunda mitad del siglo XIX para llamar a los fraccionamientos fuera de la traza colonial hecha por Cortés.⁴⁷ Algunas colonias de este tipo son la Santa María la Ribera, Juárez (colonia Americana) en ese momento o la colonia Cuauhtémoc.

La ciudad entonces contaba con un total de 850 Ha. de superficie urbana y una población de cerca de 600,000 habitantes para 1920 gracias a la migración generada por la revolución armada, que en un inicio generó una tasa de crecimiento poblacional negativa, pero que en las décadas siguientes experimentó una tasa de migración importante que para 1930 hizo que la población alcanzara alrededor del millón de habitantes.^{48 49}



Plano de la Ciudad hacia 1900



Vista del centro histórico circa 1900



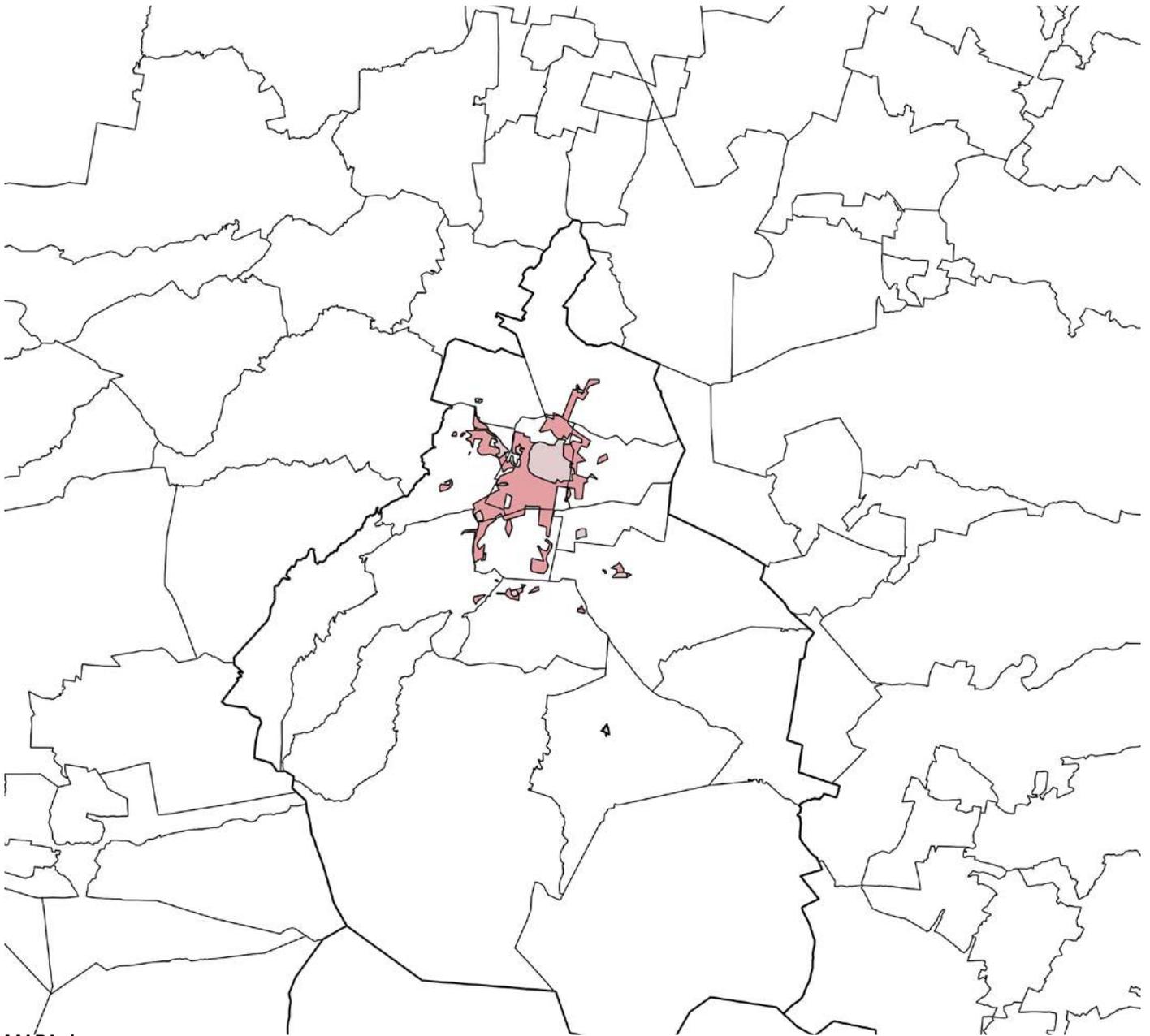
La Colonia Juárez a principios de siglo

47 DUHAU, E., GIGLIA, A. (2008). Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli. Ciudad de México: Siglo XXI Editores, UAM-A

48 CERVANTES, E. (1988). El desarrollo de la Ciudad de México. Revista de la coordinación de Estudios de Posgrado. Obtenido de http://www.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant_omnia/11/03.pdf

49 ESPINOSA, Enrique. (1991) Cronología Urbana de la Ciudad de México. Ciudad de México, UNAM.

2. 1910-1930 POSREVOLUCIÓN



MAPA 4.

FUENTE: Elaboración propia con base en archivos SIG .shp de Diego Valle Jones. <https://www.diegovalle.net/>

Entre 1910 y 1930 la ciudad se continuó expandiendo en colonias cercanas al Centro Histórico, hacia el norte las colonias Guerrero, Vallejo e Industrial se comenzaron a poblar gracias a la industria, que en esa zona empezaba a establecerse debido a la cercanía con las vías férreas. Hacia el Norponiente se poblaron las áreas de Popotla y se conurbó el antiguo poblado de Tacuba y se fraccionaron los terrenos de la Hipódromo Condesa. Hacia el Surponiente surgió la colonia San Pedro de los Pinos y también se conurbó el antiguo asentamiento de Tacubaya, acercándose la mancha urbana cada vez más a Mixcoac. Hacia el sur se estableció la colonia Roma en los “Potreros de la Romita” (alrededor del poblado prehispánico de Aztacalco). Hacia el oriente, siguiendo la Calzada de Tlalpan se surgieron fraccionamientos en lo que hoy es la colonia Álamos y Portales. Iztapalapa y Tlalpan permanecían fuera de la mancha urbana.

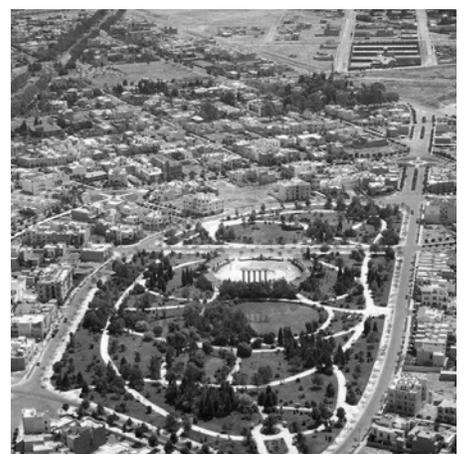
Al final del periodo de 1918 a 1929 la Ciudad de México alcanzó una extensión de 5,462 hectáreas cuando al comenzar el mismo tenía una extensión de sólo 2,154 hectáreas. El área urbana total se duplicó de 3,250 a 6,262 hectáreas. En 1930 la población de la ciudad llegaba alrededor del millón de habitantes con un crecimiento de alrededor de 1.6-1.7% anual en este periodo.⁵⁰



Tacuba circa 1928



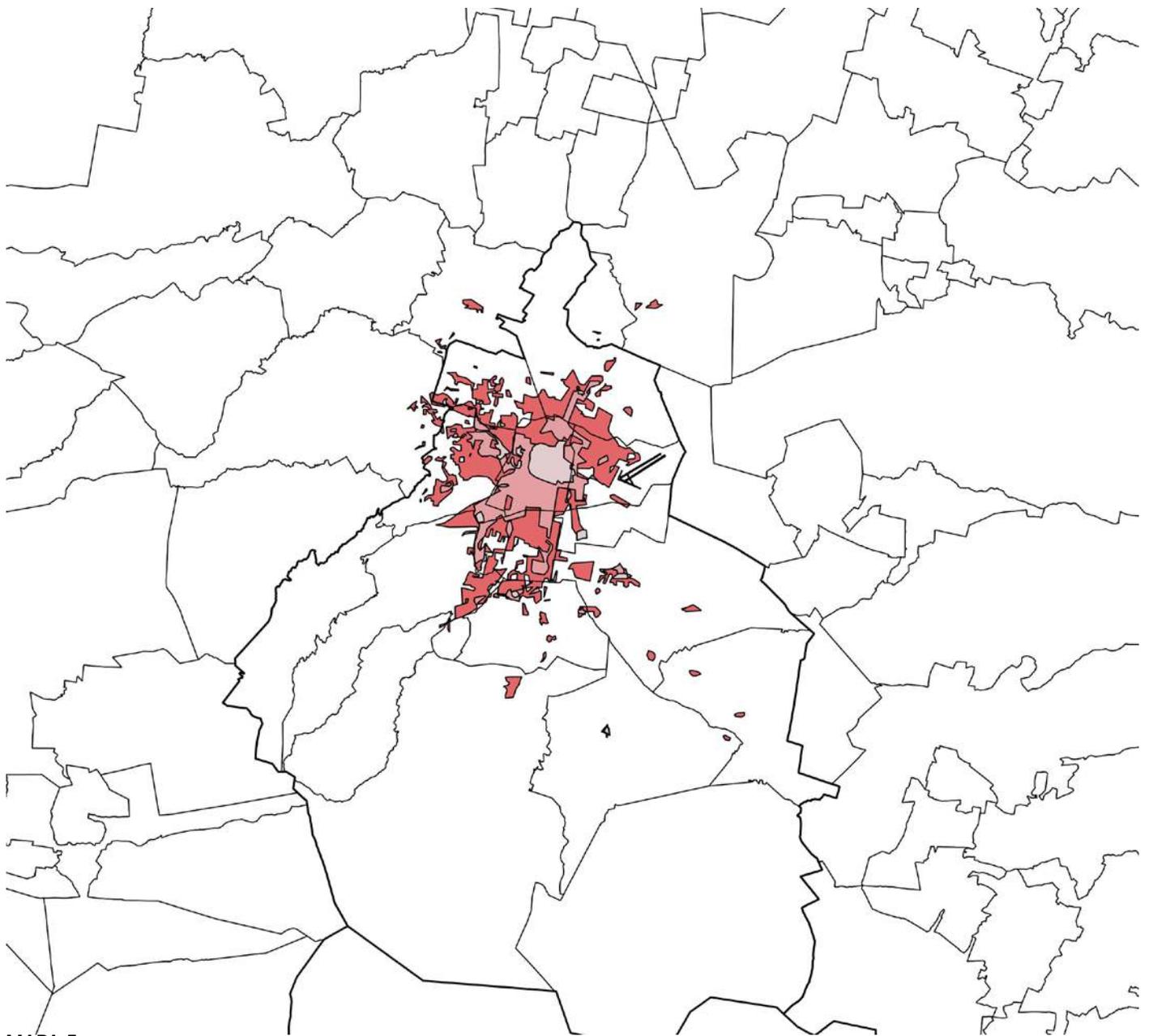
Colonia Guerrero



Colonia Hipódromo Condesa

50 ESPINOSA, Enrique. (1991) Cronología Urbana de la Ciudad de México. Ciudad de México, UNAM.

3. 1930-1950: MODERNIDAD



MAPA 5.

FUENTE: Elaboración propia con base en archivos SIG .shp de Diego Valle Jones. <https://www.diegovalle.net/>

En este periodo la ciudad debió la mayor parte de su crecimiento a las altas tasas de migración desde otros estados, gracias al desarrollo económico derivado de la política de “sustitución de importaciones” posterior a la II Guerra Mundial, que provocaría un aumento en el ritmo de industrialización del país, aunado a la centralización de los poderes políticos y los servicios en la Ciudad.

Al aumentar la demanda de vivienda en la Ciudad continuaron las expansiones de desarrolladores inmobiliarios en terrenos de antiguas haciendas como es el caso de la Hacienda de los Morales, que daría paso a Polanco al poniente de la ciudad o las haciendas y ranchos de Tlacoquemécatl, Colorado de Nápoles, Los Amores, Santa Rita y la colonia Rural Santa Cruz, entre otros, que dieron paso a una gran expansión urbana hacia el sur en las colonias Del Valle, Nápoles, Narvarte.

En el norponiente se fraccionó la colonia de Lomas de Chapultepec y surgieron colonias industriales como la Granada y Pensil. Este crecimiento incorporó el centro de Azcapotzalco e incluso los poblados de San Pedro Xalpa y San Bartolo Cahualtongo ya en el Estado de México. Hacia el sur, más allá de Río Churubusco, se fraccionaron colonias como Chimalistac, la Florida llegando a unir la mancha urbana con los poblados de Xoco, Coyoacán y el pueblo de San Ángel.

En el oriente y el norte de la ciudad se establecieron sectores poblacionales desfavorecidos, creando colonias populares en terrenos no regularizados. Tal es el caso de diversas colonias cercanas al aeropuerto como parte de lo que hoy son las colonias Agrícola Pantitlán y Villa Guadalupe y el crecimiento paulatino de Iztapalapa que estaba cerca de ser conurbado.

Para este periodo la tasa de crecimiento poblacional se disparó a 2.7% anual llegando a cerca de 1,600,000 habitantes y aumentando el área urbana a 19,652 hectáreas, es decir poco más de tres veces el área urbana del periodo anterior.⁵¹



Lomas de Chapultepec



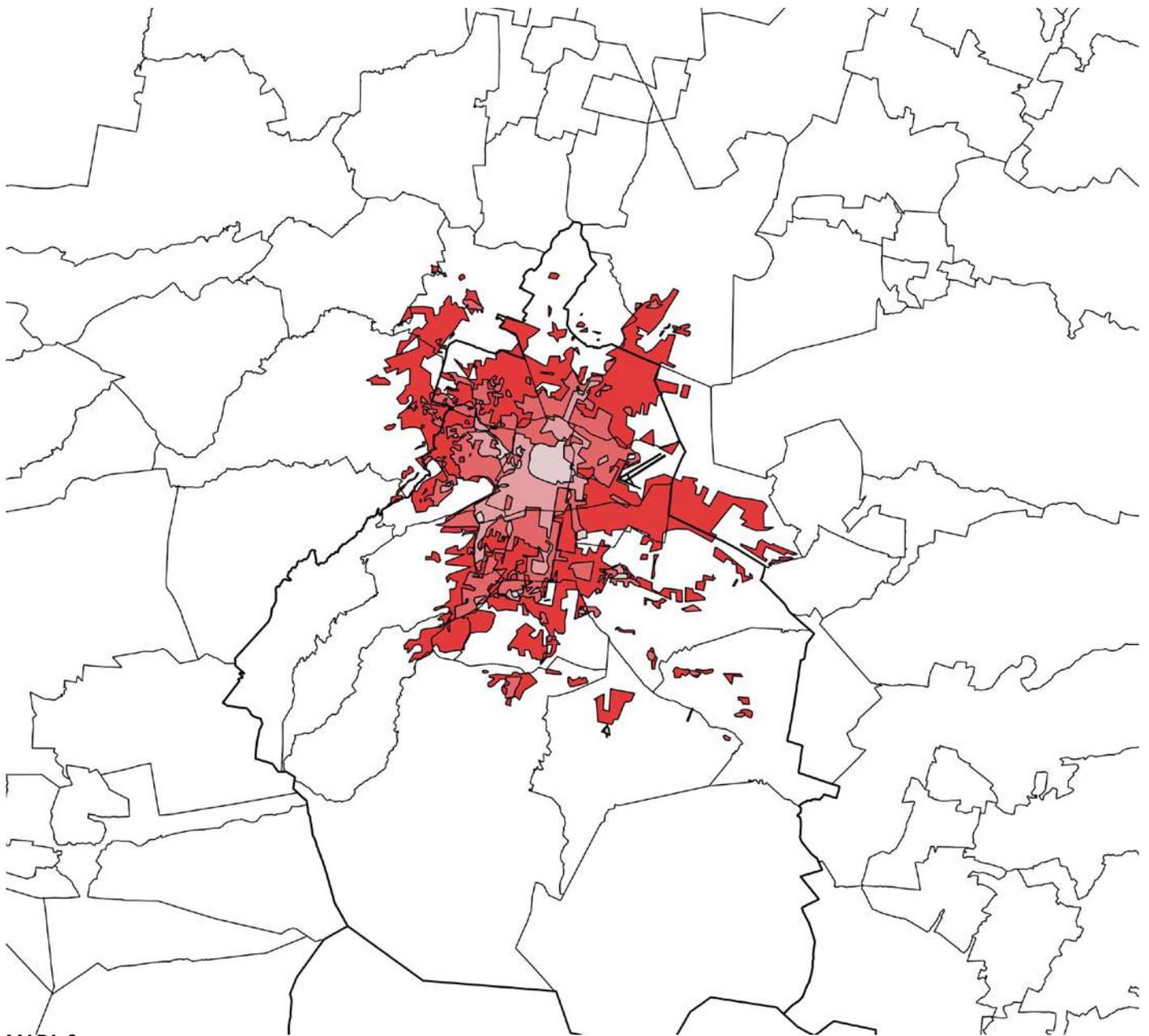
Colonia Del Valle



Ciudad de los Deportes y Colonia Nápoles

51 ESPINOSA, Enrique. (1991) Cronología Urbana de la Ciudad de México. Ciudad de México, UNAM.

4. 1950-1970: SUBURBANIZACIÓN Y POBLAMIENTO POPULAR



MAPA 6.

FUENTE: Elaboración propia con base en archivos SIG .shp de Diego Valle Jones. <https://www.diegovalle.net/>

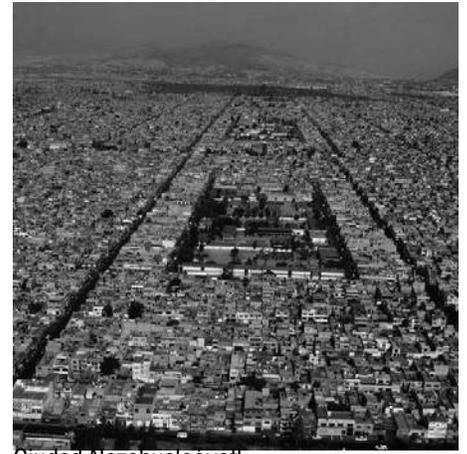
En este periodo se intensificó el crecimiento de la mancha urbana de manera desproporcionada, se duplicó el área urbana, llegando a 38,437 hectáreas. De la misma manera la población aumentó considerablemente llegando a 4,870,876 habitantes en 1960 y 6,874,165 en 1970 sólo en territorio del Distrito Federal, en tanto a la totalidad de la ZMCM llegó a los 9,229,365 para inicios de esta década. La población se distribuyó principalmente en territorio del Distrito Federal en un 74%, de estos 31% en la Ciudad Central, 38% en Delegaciones contiguas y 5% en Delegaciones Sur.

En tanto a los municipios conurbados del Estado de México y Municipios metropolitanos representan el 26% de participación en población de la ZMCM, cifra considerable pues en un periodo de 20 años una cuarta parte de la población se concentró en los límites conurbados del Estado de México y algunos otros municipios metropolitanos con tendencia a urbanizarse poco tiempo después.⁵²

La política Urbana para controlar la expansión de la ciudad llevó al Departamento del Distrito Federal a prohibir el establecimiento de nuevos asentamientos irregulares, negándoles la provisión de servicios urbanos, asimismo se limitó la creación de nuevos fraccionamientos y se vetó el establecimiento de nuevas industrias en la entidad. Esto ocasionó una gran especulación con la tierra urbana en la Ciudad de México y aumentó la tendencia a la descentralización hacia los municipios del Estado de México.⁵³

En este periodo comenzó una masiva migración del campo a la ciudad, provocada por la antes mencionada política de sustitución de importaciones, la tasa de crecimiento poblacional, en la década de los 50's, alcanzó un 4.79% anual. Este aumento abrupto de la población generó la creación de más de 200 colonias populares en condiciones de irregularidad, muchas de ellas, posteriores a la política restrictiva, tuvieron que obtener clandestinamente y por propia mano los servicios que el Gobierno del D.F. no les proporcionaba. Ejemplo de esto es Pedregal de Santo Domingo y gran parte de Iztapalapa.

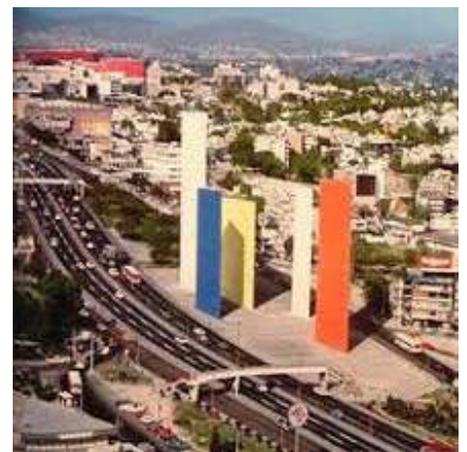
Esta política prohibicionista llevó a un impresionante desarrollo inmobiliario en el Estado de México, tal es el caso de Nezahualcóyotl, fraccionamiento irregular de terrenos del ex-vaso de Tex-



Ciudad Nezahualcóyotl



Anuncio de Ciudad Satélite



Ciudad Satélite

52 CERVANTES, E. (1988). El desarrollo de la Ciudad de México. Revista de la coordinación de Estudios de Posgrado. Obtenido de http://www.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant_omnia/11/03.pdf. pp. 9

53 Ibid. pp. 10

coco o Bosques de Aragón fraccionamiento de terrenos ejidales). De la misma manera las industrias se establecieron en los municipios de Naucalpan y Tlanepantla, otras optaron por establecerse en la ciudad de Toluca. ⁵⁴(1988, págs. 10-11)

A inicios de los 50 surgieron los fraccionamientos de Jardines del Pedregal, Ciudad Satélite, Naucalpan, la Herradura, Tecamachalco entre otros desarrollos para clases altas que seguían la idea de sub-urbanización, influidos en gran medida por las teorías de ciudad Jardín de Ebenezer Howard, muy característico de las ciudades estadounidenses. En estos suburbios se promovía un mayor contacto con la naturaleza, áreas residenciales amplias y tranquilas alejadas de la suciedad y ajetreo de la ciudad. Este lujo era sólo posible gracias al uso del automóvil y la traza de vías de comunicación de gran escala como el anillo periférico cuya construcción comenzó en 1957. Es de hacer notar que con la excepción de Jardines del Pedregal todos estos fraccionamientos se encuentran en el Estado de México, que al igual que las colonias populares y la industria buscaban un espacio cercano a la ciudad central.

En este periodo, ante la creciente demanda de suelo urbano el Estado intervino con políticas de vivienda que buscaban atender a los estratos sociales marginados a través de dos acciones: el congelamiento de rentas en algunas colonias populares y áreas de la ciudad, como el Centro Histórico, para evitar su desplazamiento por clases más adineradas; la segunda acción iba enfocada a la construcción de Unidades Habitacionales en zonas céntricas de la ciudad para aumentar la oferta de vivienda social y así frenar los asentamientos irregulares. Casos importantes de estas políticas fueron el Centro Urbano Presidente Alemán (1948) en la colonia del Valle, el Centro Urbano Benito Juárez en la colonia Roma (1950), Unidad Legaria (1954), Independencia (1962), Tlatelolco (1964), la Unidad San Juan de Aragón, que destaca por su escala de 24,000 viviendas (1964), entre muchísimos otros. ⁵⁵

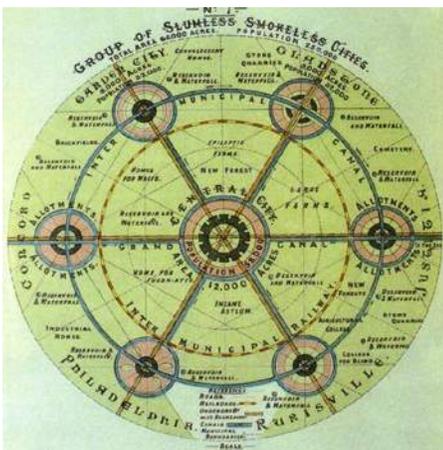


Diagrama de la Ciudad Jardín de Ebenezer Howard

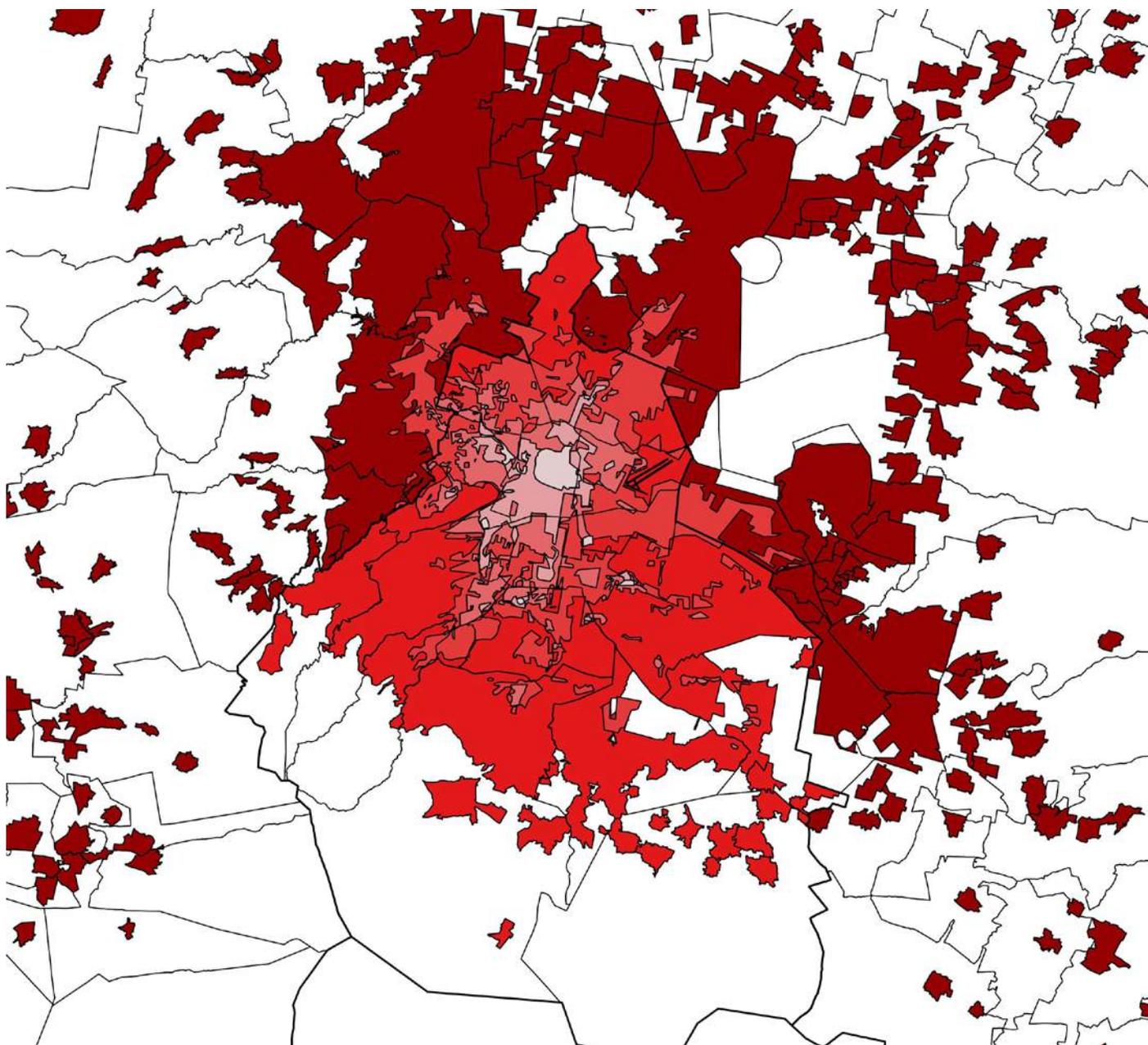
54 Ibid. pp. 10-11

55 Ibid. pp. 12



Vista aérea del fraccionamiento Jardines del Pedregal al sur de la Ciudad de México en la década de los 50

5. 1980-PRESENTE: URBANIZACIÓN NEOLIBERAL



Se observa en el mapa los procesos de urbanización han tendido a crecer en zonas periféricas de la ciudad en gran parte debido a los desarrollos de vivienda llamados de “interés social” sin un control adecuado del impacto social, espacial (calidad de lo urbano-arquitectónico), económico y funcional. Esto refiere a una falta de planeación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano en la ciudad en gran parte debido a que las dinámicas del neoliberalismo mexicano han tendido a desmontar las “débiles, carentes de herramientas e ineficaces estructuras de planeación y control urbanos”⁵⁶ (ORNELAS, 2000, pág. 60) esto en beneficio de la creciente especulación inmobiliaria que propicia fenómenos como la construcción de vivienda social en manos de empresas privadas, el desbordamiento de la mancha urbana por el crecimiento de fraccionamientos residenciales en antiguas áreas naturales así como el crecimiento de asentamientos irregulares en forma de colonias populares en diversos puntos de la urbe por el encarecimiento de otras formas de acceso al suelo.

Aunado a esto, la urbanización neoliberal genera otros fenómenos socio-urbanos como la gentrificación (aburguesamiento) de ciertas zonas centrales de la ciudad, o el abandono de vivienda social en las periferias de la metrópoli por el bajo acceso a servicios de transporte o centros de trabajo y ocio de muchos de estos desarrollos inmobiliarios. En suma como explica de manera más concisa por Ornelas “una de las peculiaridades del modelo neoliberal es el predominio de la razón económica sobre la política, es decir, bajo el neoliberalismo la lógica del funcionamiento del mercado y la ganancia se convierten en los factores determinantes de la organización de la vida social”.⁵⁷ Dejando en segundo o tercer plano los temas relacionados con el bienestar social o el desarrollo urbano deseable para la ciudad.

La ciudad, sea en periodos de abundancia, como el “milagro” mexicano de las décadas de los 40’s a 70’s, o en las subsecuentes crisis económicas de casi cada sexenio posterior, sigue creciendo de forma descontrolada, aunque si bien se puede decir que la Ciudad Central es desde hace varias décadas, expulsora de población (gran parte de la Ciudad de México mantiene tasas de crecimiento poblacional negativas) la corona regional de la Ciudad en el Estado de México principalmente y en menor medida las ZMs de Puebla-Tlaxcala, Toluca, Cuernavaca absorben

56 ORNELAS, J. (2000). La ciudad bajo el neoliberalismo. Papeles de Población vol. 6 número 23 enero-marzo. UAEM. Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11202303>. Consultado Junio 2017. pp. 60

57 Ibid. pp. 60

esta nueva población urbana generada en gran medida por la falta de empleo en el campo mexicano.

A partir de la revisión de los mapas anteriores, el crecimiento urbano se puede atribuir a varios detonantes: el poblamiento popular en las periferias, tanto de la ciudad como de las cabeceras conurbadas, la urbanización salvaje, derivada de la privatización de la construcción de viviendas de interés social frecuentemente ligada con la especulación a través del cambio de uso de suelo agrícola a urbano y la proliferación de enclaves residenciales de clases medias y altas. En el capítulo II profundizaremos en un análisis cualitativo de la producción de vivienda, de acuerdo a una revisión histórica tanto de las políticas públicas en materia de vivienda como en los objetos arquitectónicos producidos, siempre en relación con las estructuras urbanas y las redes sociales que generan.



Vista del crecimiento de la ciudad hacia el norte alrededor de la década de los 80

CIERRE CAPITULAR

A través de esta sección hemos comenzado la introducción de la aproximación compleja que pretende esta investigación, hacia una comprensión compleja del fenómeno de la vivienda de interés social y sus manifestaciones, en el contexto de neoliberalización de las ciudades en general y la Ciudad de México en particular. Esta visión de ciudad se concreta en la interrelación entre los conceptos de vivienda-vida cotidiana-urbanización, la comprensión de los fenómenos que atañen a la ciudad no pueden ser analizados sólo desde una óptica objetual, muy común en los análisis de arquitectos y urbanistas, sino desde una óptica antropológica y social, una comprensión del fenómeno desde cómo el hombre interactúa con las estructuras materiales e inmateriales de su entorno.

Hemos analizado las diferentes aproximaciones sociológicas de la ciudad y desde ahí podemos comenzar a analizar nuestro objeto de estudio que es la Zona Metropolitana del Valle de México. El análisis toma base en las formas en que se ha producido la ciudad desde las estructuras inmateriales (políticas públicas, macroestructuras económicas, cultura, contexto, etc.) para materializarse en las estructuras concretas, la ciudad construida y los fenómenos sociales derivados de esta interacción a través de la vida cotidiana. El último apartado del anterior capítulo da una breve aproximación al crecimiento de la mancha urbana de la ZMVM como unidad, el siguiente capítulo profundiza en las particularidades de la producción de vivienda en la ciudad para adentrarnos en las particularidades de cada una e ir puntualizando las características de la vida cotidiana que genera cada una. Desde la óptica morfológica y vivencial, la producción de vivienda genera un distinto tipo de ciudad, de acuerdo a las particularidades de la producción de la misma.

A partir de los procesos económicos globales de globalización podemos comprender la dinámica de crecimiento y acumulación en las que están inmersas las ciudades mexicanas, es decir, a partir de la comprensión de las ciudades como parte del engranaje del sistema económico nacional e internacional, se explica por qué las mayores ciudades del país siguen creciendo y si se revisa el mapa de flujos económicos se ilustra el crecimiento de pequeños poblados en grandes ciudades a lo largo de estos corredores. Las dinámicas del sistema económico neoliberal tienden a acelerar estos procesos de crecimiento por el fenómeno de la globalización, ya no es sólo capital nacional el que interviene en estos procesos sino que existe un gran movimiento de capitales extranjeros que potencializan enormemente el ritmo de crecimiento de estos capitales, y por ende, de las ciudades. La comprensión de estas estructuras inmateriales y su impacto en la construcción física de la ciudad lleva a la intención de analizar las interacciones humanas con estas dinámicas. El concepto de Derecho a la Ciudad que se incluye en este capítulo, busca señalar los diversos fenómenos sociales y problemáticas derivados de estas dinámicas de producción urbana, resaltando que éstas dejan atrás una gran cantidad de aspectos sociales a considerarse por las políticas de vivienda, desarrollo social y derechos humanos. La lucha por el derecho a la ciudad busca ser un contrapeso a estas dinámicas urbanas y sociales que el sistema económico ha dejado relegadas.

La breve introducción al crecimiento de la Zona Metropolitana del Valle de México da una perspectiva del desarrollo de la urbe en el tiempo, sirve como contexto general de la urbanización de la ciudad y ligado al capítulo siguiente, en que se explican los escenarios de producción de vivienda se profundiza en los distintos tipos de ciudad que se generan a partir de cada uno, culminando con

los tipos de poblamiento que profundizan en los distintos fragmentos de ciudad que se generan al interior de la ZMVM con características particulares de acuerdo a su origen, densidad, ubicación, tipología, entre otros elementos que sugieren un cierto modo de habitar la ciudad.

Desde este punto de la tesis queda claro que el tema es extensísimo y las infinitas formas en que se pueden leer estos fenómenos urbanos. De esto se deriva el carácter general de la investigación que, por la misma extensión, no pretende ni de cerca agotar el tema, sino abrir nuevas investigaciones y cuestionamientos sobre la gran cantidad de subtemas que se van sumando a cada capítulo.



Mural Río de Janeiro visto desde sus favelas, Foto: Habitat en Mouvement

BIBLIOGRAFÍA CAPITULAR

ALEXANDER, Christopher (1968). La ciudad no es un árbol. En C. ALEXANDER, Nuevas ideas sobre Diseño Urbano (pág. 23). Buenos Aires: Ediciones Nueva Visión.

ANGOTTI, Tom (2015). Mercado global, territorio urbano derecho a la vivienda y los mitos del norte. En A. ZICCARDI, A. GONZÁLEZ, Habitabilidad y política de vivienda en México (págs. 589-597). Ciudad de México: UNAM. Coordinación de Humanidades. PUEC. Facultad de Arquitectura. Facultad de Economía.

CERVANTES, Enrique. (1988). El desarrollo de la Ciudad de México. Revista de la coordinación de Estudios de Posgrado. Obtenido de http://www.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant_omnia/11/03.pdf

D'ASSUNCAO, Joao. (2007). Ciudad e Historia. Santiago de Chile: Universidad Católica Silva Henríquez.

DELCOURT, Laurent. (s.f.). Explosión Urbana y Globalización. En L. DELCOURT, & e. al, Explosión Urbana y Globalización. Popular. Colección Cero a la Izquierda.

DUHAU, Emilio, GIGLIA, Ángela (2008). Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli. Ciudad de México: Siglo XXI Editores, Universidad Autónoma Metropolitana: Azcapotzalco.

GARZA, Guillermo. (2004). The transformation of the urban System in Mexico. En T. CHAMPION, H. GRAEME, New forms of urbanization: Beyond the urban rural dichotomy. Gran Bretaña: Ashgate.

GROSS, Patricio (s.f.). La ciudad: un proyecto ético y estético (resumen).

HARVEY, David. (s.f.). El derecho a la ciudad. Recuperado el Octubre de 2015, de http://www.hical.org/documentos.cfm?id_categoria=14

INEGI, SEDESOL, CONAPO. (2010). Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México. México: INEGI, SEDESOL, CONAPO.

MARCUSE, Peter. (2010). ¿Los derechos a la ciudad o el derecho a la ciudad? En ¡Ciudades para Tod@s! HIC.

MATHIVET, Charlotte. (. (2010). ¡Ciudades para Tod@s! HIC.

ORNELAS, Jaime. (2000). La ciudad bajo el neoliberalismo. Papeles de Población vol. 6 número 23 enero-marzo. Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11202303>

OSWALD, Friedrich, & BACCINI, Peter (2003). *Netzstadt: Designing the urban*. Alemania: Birkhäuser.

RAMÍREZ, Carmen, PEDROZA, Eder (2010). *Ecociudad: Participación para un hábitat urbano sostenible*. Ciudad de México: ADCP, Taller Max Cetto, FA, UNAM.

ROMERO, Gustavo, SALCEDA, José U., HERNÁNDEZ, Javier. Revisión de Tesis.

SCHMIDT, S., GIL, J., CASTRO, J. (1995). El desarrollo urbano en la frontera México Estados Unidos. Estudio Delphi en 8 ciudades fronterizas. *Frontera Norte* Vol. 7 Núm. 13.

SEDESOL-CONAPO. (2012). *Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012*. México.

SEDESOL-UN Habitat. (2011). *Estado de las Ciudades en México*. México, México: SEDESOL.

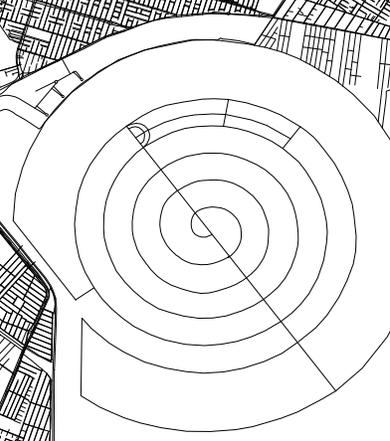
STEVENSON, Deborah (2012). *The City. Polity*.

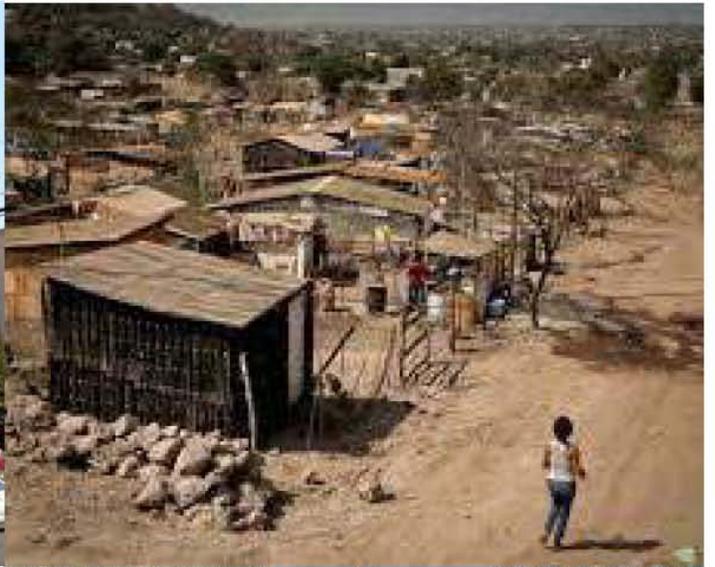
UN Habitat. (2013). *State of the world's Cities*. Routledge.

ZICCARDI, Alicia. (s.f.). *Pobreza Urbana y Políticas Sociales en América Latina*. En L. DELCOURT, & e. al, *Explosión Urbana y Globalización*. Popular. Colección Cero a la Izquierda.



VIVIENDA DE LOS SECTORES MEDIOS Y BAJOS





1. VIVIENDA PARA EL SECTOR DE BAJOS Y MEDIOS RECURSOS

Para efectos de acotar nuestro estudio exponemos en seguida las diferencias y características de los distintos sectores socioeconómicos, dado que la presente investigación está orientada a la urbanización ocasionada por el desarrollo de vivienda para el sector de escasos recursos. Es importante puntualizar a qué nos referimos con términos como vivienda de “interés social” y vivienda para el sector de escasos recursos.

La aproximación más común a la clasificación de sectores socioeconómicos es la del ingreso económico por familia, se determina una línea de pobreza a partir de la capacidad de una familia para adquirir una canasta de bienes considerados básicos. Esta perspectiva plantea que el ingreso económico es directamente proporcional al bienestar de la misma.¹

Retomando el estudio de Ziccardi sobre el tema, existen dos tipos de pobreza: la absoluta y la relativa. La primera refiere a un ingreso familiar menor a cierto monto que refleja la incapacidad de la misma para adquirir bienes básicos. La segunda en cambio mide la pobreza de acuerdo a la capacidad del ingreso familiar para solventar sus necesidades básicas, sumado a la posibilidad de cada familia de cumplir ciertas expectativas sociales.²

Dentro de este marco el sector de escasos recursos es abordado por las políticas públicas desde la primera perspectiva: el ingreso familiar neto. De esta forma los aspectos de bienestar subjetivo o de integración cultural del individuo quedan descontextualizados de las diferentes formas de vivir y habitar.

VIVIENDA PARA EL SECTOR DE ALTOS RECURSOS

En términos generales la oferta de vivienda para este sector constituye vivienda terminada con las características necesarias para satisfacer las necesidades de la demanda dado que está pensada para su venta en el mercado y por lo mismo su costo es más elevado.

Los desarrollos de este tipo de vivienda se constituyen por promotores inmobiliarios dedicados a la construcción y comercialización de este tipo de viviendas o en su defecto se construyen por encargo, resultando en viviendas más adecuadas a las necesidades y gustos del usuario pero muchas veces con un mayor costo y tiempo de producción.

Este tipo de vivienda es en general financiada por los mismos constructores y pagada a través de préstamos bancarios con altas tasas de interés. Los desarrollos de vivienda para este sector usualmente se encuentran en zonas privilegiadas de la ciudad, ya sea por las condiciones naturales o

1 QUEJEIRO, Eloisa. Tipologías Urbano-Arquitectónicas Habitacionales en la Ciudad de México desde 1850. (2011). México ADCP, Taller Max Cetto. FA. pp. 84

2 ZICCARDI, Alicia. Pobreza Urbana y Políticas Sociales en América Latina. En L. DELCOURT, & e. al, Explosión Urbana y Globalización. Popular. Colección Cero a la Izquierda.



Casa ilustrativa del sector de altos recursos



Casa ilustrativa del sector de medios recursos



Casa ilustrativa del sector de bajos recursos

por encontrarse en zonas céntricas, gran conectividad y buenos servicios urbanos.

VIVIENDA PARA EL SECTOR DE ESCASOS RECURSOS

Este rubro es muy amplio pero en general tiene la característica de calificarse como vivienda inadecuada, incompleta o en condiciones desfavorables. El mercado obliga a que la producción de vivienda para estos sectores sea de mala calidad o en su defecto, se encuentre en zonas muy alejadas de la ciudad. Por tanto las alternativas que ofrece el mercado empujan a que este sector busque una solución de vivienda asequible distinta, generando fenómenos como la urbanización popular o viviendas en situación de inseguridad respecto a la tenencia de la tierra.³

En los apartados subsecuentes estudiaremos diversas soluciones para atender la necesidad de vivienda, desde el mercado y desde las políticas del Estado en la materia, buscando atender a los sectores “más vulnerables” de la sociedad, aunque como veremos en el análisis de los mismos pocas veces llegan a beneficiar a estos sectores.

La vivienda de interés social nace a inicios del siglo XX en México para atender a la clase obrera, y aunque en cierta medida lo hizo las limitaciones en el diseño de estas políticas, así como su poca rentabilidad para el Estado lo convirtió en un tema difícil de atender. Como veremos en los ejemplos de producción estatal estos grandes desarrollos habitacionales se enfocaban a un sector de ingresos medios, trabajadores asalariados que aunque constituyen sin duda un sector vulnerable para la adquisición de una vivienda, al tener un trabajo o estar inscritos en el IMSS o ISSSTE no son el grupo social más vulnerable dada su pertenencia a un sector formal de la economía.

A lo largo del siguiente apartado estudiaremos las soluciones de vivienda que dio el Estado a este sector obrero (Producción Oficial), para posteriormente estudiar otras soluciones a las que llegaron los sectores sociales más vulnerables, incapaces de acceder a estos beneficios. En última instancia, capítulo III, estudiaremos la propuesta urbano-arquitectónica, de la produc-

³ BRAMLETT, R. (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos. Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A., U.N.A.M. pp. 59-60

2. ESCENARIOS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

ción privada para insertar este sector poblacional a las dinámicas de mercado, fenómeno que da origen a la urbanización salvaje

Este capítulo profundizará en la producción de vivienda en México con la finalidad de comprender y caracterizar las diferencias entre las viviendas de acuerdo con el agente director del proceso de construcción. Este apartado es extraído en gran parte del profundo análisis de la tesis de Rolando Bramlett: “Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos”.

La clasificación de estos escenarios de producción, propuesta en el análisis de Bramlett corresponde al agente director del proceso de construcción, esto significa que los tipos de producción dependen de los actores involucrados en el proceso de diseño, gestión y construcción de la vivienda. Estos escenarios son cuatro:

ESCENARIO DE PRODUCCIÓN	AGENTE DIRECTOR
OFICIAL	ESTADO
PRIVADA	DESARROLLADORES PRIVADOS
POPULAR (Producción Social del Hábitat o PSH)	PROPIOS HABITANTES

TABLA 7. FUENTE: BRAMLETT, R. (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos . Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A.,U.N.A.M. pp. 77

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM

1.
PRODUCCIÓN
OFICIAL

AGENTE DIRECTOR



TIPOLOGÍA REPRESENTATIVA



2.
PRODUCCIÓN
PRIVADA



3.
AUTO-
PRODUCCIÓN
/
PRODUCCIÓN
POPULAR



4.
AUTO-
PRODUCCIÓN
ASISTIDA



Imágenes: 1. Centro Urbano Nonoalco Tlatelolco. Dibujo de proyecto/ 2. Publicidad del Conjunto Los Héroes Tecámac./ 3. Muestra de una vivienda autoproducida en la Ciudad de México, destaca su carácter progresivo y adaptable./ 4. Foto de vivienda parte de la cooperativa Palo Alto promovida por el Centro Operacional de Vivienda impulsado entre otros por Enrique Ortíz y Gustavo Romero.

ESCENARIO DE PRODUCCIÓN	AGENTE DIRECTOR
AUTOPRODUCCIÓN ASISTIDA	HABITANTES CON ASESORES
<p>TABLA 7. FUENTE: BRAMLETT, R. (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos . Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A.,U.N.A.M. pp. 77</p>	

Producción Oficial: En este escenario el Estado dirige el proceso de planeación, diseño, gestión y construcción de la vivienda. Este escenario es obsoleto en el contexto del sector vivienda actual, dados los cambios en las políticas públicas que llevaron al gobierno a ser un agente administrador, relegando las responsabilidades y dirección a empresas privadas.

Producción Privada: Este escenario se caracteriza por el predominio del mercado sobre la vivienda, los desarrolladores buscan obtener ganancias económicas a partir del desarrollo, planeación, construcción y venta de vivienda. La vivienda de interés social cayó en este escenario de producción a raíz de los cambios en las políticas públicas desde la década de los 90's.

Producción Popular: En este esquema el mismo habitante es quien dirige el proceso de producción de su vivienda. Este escenario se caracteriza en el sector de escasos recursos por una condición de progresividad, la vivienda va creciendo y modificándose conforme las condiciones económicas de la familia lo permitan o los cambios en la estructura familiar vayan cambiando los requerimientos espaciales de la vivienda. Este proceso ha derivado en fenómenos como la urbanización popular, que en la ZMVM tiene una gran importancia en términos de la cantidad de población que alberga y la extensión territorial que ocupa.

Autoproducción Asistida: Propuesta impulsada por diversas organizaciones de la sociedad civil y esfuerzos del gobierno para promover la autoproducción de vivienda con asesoría técnica. Este escenario se caracteriza por la promoción de los intereses del habitante en el diseño y construcción de su vivienda con el apoyo técnico de estas organizaciones. ⁴

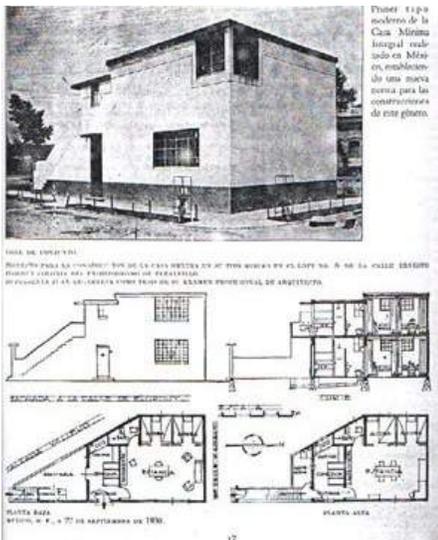
En esta clasificación es importante distinguir las dos posturas en el tema de la vivienda desde una perspectiva de mercado: la primera postura toma la vivienda por su valor de uso, es decir el valor de la construcción radica en su capacidad para satisfacer necesidades del usuario, los escenarios de producción popular y autoproducción asistida, así como en algún momento la producción estatal, corresponden a esta postura; la segunda, en cambio, toma la importancia de la vivienda como

⁴ BRAMLETT, R. (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos . Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A.,U.N.A.M. pp. 77-80

un valor de cambio, la vivienda es importante en tanto se puede comercializar y lucrar con la misma, es claro que la postura del escenario de producción privada corresponde a esta visión.

2.1 PRODUCCIÓN OFICIAL

2.2.1 ANTECEDENTES: LA VIVIENDA OBRERA Y EL MOVIMIENTO MODERNO



Prototipo de vivienda obrera construido por Juan Legarreta en los años 20



Unidad Habitacional de Berlín, proyectada por Le Corbusier ilustra las ideas de vivienda obrera propuestas por el Movimiento Moderno

Para estudiar la vivienda de interés social debemos antes revisar sus antecedentes como concepto, es decir, el contexto histórico en que surgen estas ideas y las estructuras sociales que las albergaban y dieron forma. La preocupación por la vivienda para sectores de bajos recursos surge con las condiciones insalubres y antihigiénicas en la nueva población obrera de mediados del siglo XIX llegada a las ciudades por la revolución industrial.

Las condiciones en que vivían estos obreros eran deplorables por la falta de saneamiento y acceso a agua potable, esto desató diversas enfermedades y epidemias que alarmaron a las ciudades y para la segunda mitad del siglo se comienzan a establecer leyes y parámetros de servicios de agua. En este punto algunos dueños de fábricas y empresarios comienzan a generar ideas y soluciones para mejorar la calidad de vida de sus obreros y garantizar la producción de sus negocios.⁵

Algunas soluciones fueron las company towns consistentes en viviendas mínimas con condiciones higiénicas cercanas a los centros de trabajo en las áreas industriales. Más tarde Ebenezer Howard propone la idea de las ciudades jardín, una estructura urbana basada en la producción agrícola y fabril en que se recuperara el contacto del hombre con el campo y la naturaleza. Charles Fourier en cambio proponía un esquema habitacional denominado “familisterio” en que se organizaba en un gran edificio espacios de vivienda, espacios productivos además de servicios de salud y educación.

Estas propuestas impulsaban una reforma al orden social, de al-

⁵ BRAMLETT, R. (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos. Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A., U.N.A.M. pp. 134

guna manera son arquitecturas que reflejan las intenciones de crear esquemas de convivencia social y productiva diferente. Muchas de estas ideas tienen eco en las ideas comunistas que comenzaban a tomar fuerza en Europa y de hecho esta corriente de pensamiento se le conoce como socialismo utópico.

Con el advenimiento de la I Guerra Mundial los gobiernos europeos se enfrentaban a una masiva crisis de vivienda por los bombardeos y la concentración de la mano de obra en producción militar, así como una gran cantidad de refugiados. EN los años posteriores a la guerra comienza a tomar fuerza la idea de Estado de Bienestar propuesto por el enfoque Keynesiano de economía proteccionista, grandes burocracias, generación de empleo; este esquema busca reforzar la economía mediante el gasto público en servicios, por lo que aumentan los servicios de salud, construcción de vivienda, entre otras cosas.

Es en este contexto en que surgen con mayor fuerza ideas de arquitectos y planificadores concentradas en la producción masiva y rápida de vivienda. La industrialización de los sistemas constructivos y la intención de construir económicamente se ve condensada en el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) donde se establecen los parámetros a seguir para una simplificación de la arquitectura y la concepción de viviendas en estándares que permitan una tipificación para su posterior producción en masa.⁶

Las ideas propuestas en estos congresos fueron de gran importancia en el ámbito internacional a medida que crecían las tensiones entre las potencias industrializadas previo a la II Guerra Mundial, que con nuevamente trajo grandes crisis en el continente europeo y la necesidad de los Estados de reconstruir sus ciudades y brindar alojamiento adecuado a su población.

Con el exilio de diversos intelectuales y artistas por la Guerra muchas ideas del alojamiento de masas, como las de la Bauhaus y el CIAM se expanden internacionalmente. En este punto esta serie de preceptos sobre la estandarización y racionalización de la construcción se conoce como el Movimiento Moderno Internacional. Al mismo tiempo, otros arquitectos tomaron posturas más críticas hacia la contextualización de los preceptos y búsqueda de la adaptabilidad a sitios y culturas específicas.

Idea de redensificación del centro de París a partir de vivienda mínima propuesto por Le Corbusier



⁶ BRAMLETT, R. (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos . Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A.,U.N.A.M. pp. 137



Centro Urbano Benito Juárez, la propuesta oficial de vivienda en México



Märkisches Viertel en Alemania



Vivienda de interés social en Inglaterra
Diferentes propuestas de producción oficial para viviendas de interés social.

2.2.2 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La producción oficial de vivienda tiene usualmente el nombre de vivienda de “interés social”, este término se define como la vivienda de producción oficial enfocada a satisfacer las necesidades habitacionales de sectores de escasos recursos. Esto quiere decir que es el estado, o instituciones ligadas a éste quienes producen dichas viviendas para atender a los sectores sociales más vulnerables. La necesidad de este tipo de vivienda surge como respuesta política a las necesidades sociales de vivienda adecuada y digna. Para profundizar en la comprensión de este escenario de producción es necesario estudiar las instituciones financieras que permiten el pago y adquisición de este tipo de viviendas a los beneficiarios.

Este escenario de producción de vivienda es clave para entender los cambios en la visión gubernamental del problema de la vivienda, sus transformaciones han sido reflejo fiel de las perspectivas del gobierno sobre cómo atender esta demanda social. Conforme se consolida la industria de la vivienda, aunado a otras circunstancias políticas y económicas, el gobierno pasa de ser productor y actor principal para convertirse en facilitador. Esto divide el escenario en dos etapas, la primera de las cuales es la que consideramos como producción oficial, es decir, en el momento en que se relega la dirección de los procesos a terceros deja de ser estrictamente producción oficial. Este apartado ofrece un panorama del escenario de producción estatal desde una perspectiva histórica para profundizar posteriormente en las instituciones financieras y las políticas públicas en la materia.

2.2.3 TRANSFORMACIONES EN LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La producción estatal de vivienda para sectores de bajos y medios recursos tiene como origen la preocupación del Estado de brindar viviendas higiénicas y adecuadas a los trabajadores de las ciudades en crecimiento. Este tema fue abordado desde el gobierno de Porfirio Díaz a inicios del siglo XX y posteriormente esta demanda social se concretó en la Ley Federal del Trabajo derivada de la Constitución de 1917 en que en su artículo 123 hace obligatorio que los patrones otorguen una vivienda higiénica a sus trabajadores.

Dadas las circunstancias políticas y económicas de la Revolución la instrumentación de políticas en la materia fue lenta. Para 1925 el gobierno crea la Dirección de Pensiones Civiles, organismo creado con el fin de otorgar créditos a los trabajadores del Estado para la construcción o adquisición de vivienda. Esta preocupación del Estado por mejorar y proveer a las clases vulnerables una vivienda llevó a financiar y promover concursos entre arquitectos para diseñar prototipos de viviendas obreras en 1929 y 1932.

La producción estatal fue tomando importancia política en las décadas siguientes y en el periodo de Miguel Alemán (1946-1952) se consolida el papel clave del Estado como productor con la promoción de desarrollos como el Centro Urbano Miguel Alemán en 1947-49 y el Benito Juárez. Estos desarrollos tenían como intención dotar de infraestructura urbana a una alta densidad de viviendas. En 1954 se fundó el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) para atender las necesidades de vivienda de los sectores más vulnerables y en 1963 se estableció el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) como institución financiera para otorgar créditos a la mejora y construcción de vivienda.⁷

Es en esta última etapa en que se consolida el papel productor del estado, pues a partir de estos desarrollos comenzó a ser parte importante de la agenda pública. En el ámbito legislativo este papel se consolida en 1971 con la reforma al artículo 123 fracción



Propuesta de vivienda obrera de Juan Legarreta en 1929



Unidad Habitacional Santa Fe de M. Pani
Fotografía: Onnis Luque

7 SÁNCHEZ, Javier (2012). La vivienda "social" en México. Ciudad de México: Sistema Nacional de Creadores de Arte.

XII y la posterior publicación en 1972 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda (LINFO) un año después, se establecen los mecanismos para lograr que trabajadores y empleadores atendieran el cumplimiento de esta ley por medio de "...un fondo revolvente creado a partir de aportaciones patronales que al mismo tiempo se constituirían en depósitos individuales en favor de los trabajadores..." (INFONAVIT, 1983). "Si bien es cierto que en la Constitución de 1917 se establece el derecho a la vivienda(...), esto no se puso en marcha hasta que en 1970 el poder público federal se enfocó en apoyar la política habitacional e institucionalizar la producción y consumo de vivienda con la creación de las principales instituciones de vivienda nacionales"⁸



Unidad Habitacional Iztacalco: INFONAVIT 1972

Es hasta 1983 que se establece la vivienda como derecho constitucional para todos los mexicanos, dado que antes era sólo referente a los trabajadores. En el mismo año se publicó la Ley Federal de Vivienda, la cual normaba los instrumentos para hacer posible el cumplimiento del derecho a la vivienda.⁹

Aunque en el sexenio de Miguel de la Madrid se había establecido el nuevo modelo económico la LFV seguía posicionando al Estado con una importante participación en el sector. Es hasta el sexenio de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) que se hacen grandes cambios en las políticas de vivienda, específicamente en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda de 1993 volviendo prioritario el papel regulador y facilitador de las instituciones gubernamentales, mientras aumenta significativamente la participación privada en el desarrollo y comercialización de vivienda de interés social. En este punto la ley instrumenta la intervención estatal para crear reservas de suelo para su posterior desarrollo inmobiliario.¹⁰



Firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte

Este rumbo neoliberal de las políticas con la privatización de diversas paraestatales así como la tendencia a la apertura económica, que culmina con la firma del Tratado de Libre Comercio de

⁸ CARPINTEYRO, C. (2015). DESARROLLO HABITACIONAL Y SU IMPACTO EN EL CRECIMIENTO DE LA ZMVM. En A. ZICCARDI, & G. Arsenio, Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México (pág. 723). Ciudad de México: UNAM, FA, FE, CH, PUEC. pp. 162

⁹ BRAMLETT, R. (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos. Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A., U.N.A.M. pp. 85

¹⁰ SCHTEINGART, Martha; PATIÑO, L. (2006). La actual Ley de vivienda. En COULOMB, René; SCHTEINGART, Martha, Entre el Estado y el Mercado (pág. 553). Ciudad de México: Porrúa, UAM-A. pp.155

América del Norte (TLCAN), apuntando a una disminución de la intervención estatal en las acciones orientadas a satisfacer necesidades sociales. En el campo de la vivienda estas transformaciones se vieron concretadas a partir del Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda creado en 1992 disminuyendo la participación del Estado mexicano en el desarrollo habitacional. Los principales objetivos del programa fueron la rentabilidad de la inversión para vivienda, la recuperación total de los créditos que las instituciones de vivienda otorgan, la supresión de subsidios, la restricción de créditos para acceso al suelo y la simplificación de trámites burocráticos.¹¹

A partir de estos cambios comienza una transformación paulatina de los institutos hacia modelos facilitadores de crédito a la vivienda dejando de lado la construcción de este tipo de viviendas. Este es un periodo de transición en la retirada del Estado de la construcción y se alcanza este objetivo en las administraciones del Partido Acción Nacional entre 2000 y 2012. En el primer sexenio de este periodo, se estableció a las instituciones de vivienda la meta de otorgar 3 millones de créditos. Para 2005 ya se habían otorgado 2,320,000, mayormente para viviendas en las mayores ciudades y ZM del país. El siguiente sexenio preveía otorgar alrededor de 7 millones de financiamientos.

La escala de estas políticas de vivienda es de inmensas proporciones, considerando que en los 30 años anteriores el gobierno sólo había logrado 8 millones de financiamientos. Visto en números la producción privada de vivienda parece muy efectiva para cubrir la demanda de los sectores de escasos recursos, aunque la realidad de estas viviendas es bastante más compleja pues “el retiro paulatino del Estado mexicano de la política habitacional ha propiciado la intensa e incontrolada participación del sector inmobiliario en la producción de vivienda, la cual mayormente se ha cristalizado en la construcción de enormes conjuntos habitacionales que, por su tamaño y densidad, equivalen a la conformación territorial de una ciudad”, con la característica de ubicarse muy lejos de los centros de las ciudades y con el equipamiento mínimo exigido por la legislación, a diferencia de los grandes conjuntos producidos por el Estado que contemplaban una me-



Desarrollo de la nueva vivienda de interés social privatizada en Zumpango

11 MELLADO, R. (2015). La Política de Vivienda en las administraciones del Partido Acción Nacional: 2000-2012. En ZICCARDI, A.; GONZÁLEZ, A. Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México (pág. 723). Ciudad de México: UNAM, FA, FE, CH, PUEC. pp.59

por dotación de equipamiento.¹²

No es sino hasta las administraciones del Partido Acción Nacional que se cristalizan estos cambios en materia de vivienda. Con la alternancia política el mercado de vivienda de interés social se volvió parte fundamental de la agenda política otorgando alrededor de 2 millones 320 mil créditos para el 2005 y Felipe Calderón estimaba terminar su sexenio con siete millones. Este interés gubernamental en la vivienda para sectores de escasos recursos permitió un crecimiento sin precedentes en el sector. Reflejo de esto son los desarrollos de GEO y Homex en Zumpango: el primero edificó cerca de 57 mil viviendas en tres conjuntos La Noria con 25 mil, La Trinidad 23 mil y Las Arboledas con 9 mil unidades, la meta de la empresa son 140 mil viviendas. Mientras que la segunda tiene planes para construir 80 mil viviendas en este municipio.¹³

La política de vivienda en este periodo se tornó excesivamente complaciente con las empresas constructoras, permitiendo la construcción de estos conjuntos masivos e incentivando su comercialización mediante el otorgamiento de créditos. Diversos estudios constatan que la calidad urbana-arquitectónica de estas viviendas en serie es en extremo deficiente. En el apartado de producción privada ahondaremos en este aspecto y lo analizaremos a fondo en el capítulo III.



Conjunto San Buenaventura en Ixtapaluca

12 Ibidem

13 VEGA, A. L. (2015). LA URBANIZACIÓN EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. En ZICCARDI, A.; GONZÁLEZ, A., Habitabilidad y políticas de vivienda en México. Ciudad de México: UNAM, FA, FE, CH, PUEC pp. 275

2.2.4 INSTITUCIONES FINANCIERAS

En este apartado analizaremos el funcionamiento y características de las principales instituciones financieras. Éstas juegan un papel clave en la producción de vivienda de interés social, aunque en un inicio algunas fungían como agentes productores por parte del Estado, se han enfocado cada vez más a la parte financiera.

INFONAVIT

A raíz de la ley del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los trabajadores publicada en 1972 se constituyó el fondo nacional que permitiría a cientos de miles de trabajadores en el país acceder a un crédito para comprar una vivienda. La organización del instituto se conformó a partir de una estructura de tres partes: representantes del gobierno federal, sector empresarial y trabajadores.

La historia del instituto se divide en tres partes, respondiendo a los cambios realizados en su estructura, muchas veces presionado por contratiempos económicos a nivel nacional, cambiando así su papel en la producción de vivienda, de acuerdo al estudio de Valencia estas tres etapas son:

1972-1992: En esta etapa de inicio de la institución su función principal era la de “construir vivienda de interés social para los trabajadores, con una meta inalcanzable que por cuestiones políticas le habían fijado a la institución”¹⁴ En este momento la población objetivo del Instituto es aquella que percibe entre 1 y 4 Veces el Salario Mínimo (VSM).

Las repetidas crisis económicas en los años 70's y 80's provocaron una descapitalización en la institución y tuvo que recurrir al financiamiento de promociones externas y así hacer frente a la creciente inflación. Es por esto que la institución se debilita y comienza a ceder protagonismo en el papel de desarrollador.



14 VALENCIA S, M. d. (2015). El plan estratégico del INFONAVIT 2000-2012. En ZIC-CARDI A.; GÓNZALEZ, A. Habitabilidad y Política de Vivienda en México (págs. 91-101). Ciudad de México: UNAM, Coordinación de Humanidades, FA, FE, PUEC pp. 92.

1992-2000: La segunda etapa se caracterizó por reformas en la LINFO en los años 85,92 y 97 que le otorgaron mayor autonomía respecto al Estado fortaleciendo la orientación del INFONAVIT al cobro de adeudos y recaudación de aportaciones empresariales. Estos cambios en la institución redefinieron su papel, orientándolo a las facultades financieras sobre la construcción de vivienda. En las reformas del 92 se amplió la posibilidad de obtener un crédito a todos los trabajadores, sin importar los ingresos económicos, lo que cambia fundamentalmente el sector social beneficiado por el Instituto.¹⁵

En el campo de la construcción de vivienda instrumentó el financiamiento de desarrollos a partir de subastas y con el apoyo de otras fuentes de financiamiento a desarrolladores a través de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) y créditos bancarios la institución se alejó cada vez más del campo de la construcción dejándolo en manos de empresas inmobiliarias privadas.

2000-2012: En este periodo desaparecen todas las áreas relacionadas de construcción de vivienda y sus funciones se orientan plenamente al otorgamiento de créditos para su adquisición.¹⁶ En los sexenios panistas de este periodo se promovió un ambicioso proyecto vivierendístico en que este Instituto debía otorgar el 50% del total de los créditos, de acuerdo al Programa Nacional de Vivienda 2006 este porcentaje se traduce en una cifra de 435 mil créditos. Al inicio del sexenio siguiente se preveía un esquema similar.

El plazo de pago de los créditos del INFONAVIT son de 30 años con una contribución salarial del 25% y la tasa de interés varía entre 4 y 10% de acuerdo a los ingresos del trabajador.¹⁷

15 BRAMLETT, R. (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos. Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A., U.N.A.M. pp. 90

16 VALENCIA S, M. d. (2015). El plan estratégico del INFONAVIT 2000-2012. En ZICCARDI A.; GÓNZALEZ, A. Habitabilidad y Política de Vivienda en México (págs. 91-101). Ciudad de México: UNAM, Coordinación de Humanidades, FA, FE, PUEC pp. 92

17 SÁNCHEZ, Javier (2012). La vivienda "social" en México. Ciudad de México: Sistema Nacional de Creadores de Arte. pp. 27

FOVISSSTE

El Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para Trabajadores del Estado se creó como órgano desconcentrado de esta institución para administrar las aportaciones de los trabajadores de dependencias públicas. Su objetivo es otorgar créditos para la adquisición o mejoramiento de viviendas para los trabajadores al servicio del estado.

En 1989 FOVISSSTE deja de financiar la construcción de proyectos habitacionales para enfocarse en el financiamiento de vivienda y en 1993 desaparecen las áreas técnica y jurídica, así como la de coordinación hasta 2002 en que se ven obligado a reinstaurarlas por las numerosas quejas de los derechohabientes.¹⁸

FONHAPO

El Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitantes Populares fue creado en 1981 como sector de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) para promover la producción social de vivienda. Previo a 1994 sus programas se enfocaban en esquemas de vivienda progresiva, lotes y servicios, y apoyo a la producción de materiales de construcción además de créditos para la adquisición de suelo con uso habitacional.

Posterior a 1994 se cancelaron varios de estos programas subsistiendo únicamente los enfocados a créditos de suelo y el apoyo para la producción de materiales. En 2001 se transformó la vocación de la Institución orientando sus objetivos a ser un organismo que concentrara todos los subsidios federales a la vivienda.¹⁹

Actualmente este órgano cuenta con programas de subsidio para construcción, ampliación y mejoramiento de vivienda a nivel nacional, sus beneficiarios son personas con ingresos individuales de hasta 2.5 VSM o ingresos por familia hasta 4 VSM y sectores poblacionales vulnerables (discapacitados, madres solteras, adultos mayores y hogares con niños menores de 14 años). Los apoyos otorgados varían de acuerdo al destino de los recursos y



¹⁸ BRAMLETT, R. (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos. Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A., U.N.A.M. pp. 92

¹⁹ Ibidem

de si se encuentra en una zona urbana o una rural.²⁰



SHF

La Sociedad Hipotecaria Federal fue constituida en 2001 a partir de la transformación del Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) creada en 1963. Sus acciones están enfocadas al financiamiento de construcción, adquisición y mejoramiento de vivienda para sectores económicos medios y bajos. Los créditos se otorgan de acuerdo al 90% del valor de la vivienda hasta 500,000 Udis con un plazo de pago a 20 años. El pago mensual debe ser máximo 33% del salario del beneficiario con un ahorro previo de mínimo 10% del valor de la vivienda.²¹



CONAVI

El Consejo Nacional de Vivienda fue establecida en 2006 como complemento a la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) nacida en 2001. Se encarga de coordinar y promover los objetivos gubernamentales en materia de vivienda. Este organismo descentralizado se encarga de verificar la calidad y sustentabilidad de los proyectos derivados del Programa Nacional de Vivienda y cumplan con ciertos criterios de ordenamiento territorial. Esta última función no fue contemplada desde la creación del organismo sino que se añadió en 2005, cerca del final del sexenio de Vicente Fox cuando ya se habían otorgado cerca de 230 mil créditos.

Este último punto es esencial para entender la laxa regulación del sector de construcción de vivienda de interés social. La falta de planeación urbana y control de calidad arquitectónica de la producción privada ha llevado a una gran crisis de habitabilidad en estos desarrollos. Se vuelven evidentes los intereses de gobierno y privados por incentivar esta industria sin una legislación que promueva un sano desarrollo social y urbano.

20 SÁNCHEZ, Javier (2012). La vivienda “social” en México. Ciudad de México: Sistema Nacional de Creadores de Arte. pp. 28

21 Ibidem

II.2.2 RESEÑA HISTÓRICA: EJEMPLOS DE PRODUCCIÓN OFICIAL

En este apartado revisaremos la transformación urbano-arquitectónica que han sufrido las ideas y proyectos de vivienda de interés social en la ZMVM especialmente aquellos promovidos por las instituciones de vivienda mencionadas en el apartado anterior. Este análisis histórico permite visualizar los cambios en políticas e intervención del Estado en la producción de vivienda para sectores de bajos recursos en ejemplos concretos y tipologías arquitectónicas específicas, es decir, en los ejemplos se ve la materialización de la visión del Estado en la vivienda a lo largo del tiempo y cómo se fue transformando. Este compendio ilustrativo, mas no extensivo, toma como referencia los proyectos de mayor trascendencia de cada periodo desde la década de los 50's hasta los 90's en que el papel de las instituciones estatales de vivienda se reduce al financiamiento y promoción de créditos y deja la producción definitivamente en manos de desarrolladores privados.

Cada proyecto se revisa a partir de algunos antecedentes históricos, datos del desarrollo y un pequeño análisis de su situación urbana (actual y en el momento de su desarrollo) y de las características tipológicas arquitectónicas de la vivienda. La finalidad de esta revisión es poder valorar la conectividad de los proyectos con la ciudad a través de servicios públicos como vías de acceso, transporte público, acceso a servicios educativos y de salud; también se vuelve relevante la diferenciación de usos de suelo, la combinación entre uso habitacional y comercial para determinar la dimensión vivencial del conjunto a nivel colonia o barrio.





1950

CENTRO URBANO PRESIDENTE ALEMÁN

El proyecto de la Dirección General de Pensiones Civiles, originado por la fuerte demanda de vivienda urbana de la década de los cuarenta y como respuesta a la contemplaba la construcción de 200 casas para trabajadores del Estado. El arquitecto Mario Pani, muy influido por las ideas del Movimiento Moderno y de las “unidades habitacionales” de Le Corbusier, propuso en cambio, un conjunto de edificios de baja y media altura que permitían la construcción de más de mil viviendas además de dejar un gran porcentaje de áreas libres para actividades recreativas y la inclusión de servicios dentro del conjunto.

El proyecto fue el primero de una serie de desarrollos que aplicaban las mismas ideas: densificar el área habitacional para permitir gran cantidad de áreas libres y la integración de diferentes servicios en los conjuntos. Además estos conjuntos se localizaban en zonas de la ciudad sumamente céntricas de reciente urbanización pero que contaban con infraestructura de agua potable, drenaje, electricidad y transporte.

ANÁLISIS URBANO ARQUITECTÓNICO

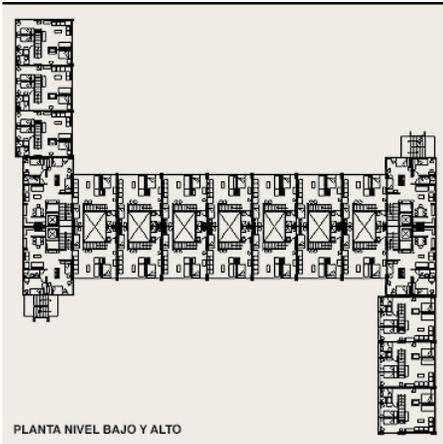
El edificio fue está emplazado en una zona céntrica de la ciudad, aunque para ese momento no lo era tanto. El proyecto ha sido enormemente beneficiado por su ubicación dado que veinte años después de su construcción se ubicó una estación de Metro (Zapata) así como una línea de trolebús que circula por la avenida frente al conjunto. La zona está fuertemente consolidada con servicios urbanos básicos así como escuelas, hospitales y parques. En 2012 se concluyó la línea 12 del metro que intersecta con dicha estación, lo que aumenta las posibilidades de movilidad.

Arquitectónicamente la distribución de los departamentos en dos plantas permite privacidad en los espacios aunque el tamaño de los mismos no permite mucha flexibilidad en la vivienda. También es notoria la falta de espacios para lavado y tendido de ropa; es frecuente ver tendederos sobresaliendo de las ventanas sobre la banqueta. El espacio que fue pensado como área verde está



Ubicación:	Félix Cuevas (Eje 7 Sur), Colonia del Valle, Benito Juárez, Ciudad de México
Construcción:	1947-1949
Desarrollador:	Dirección General de Pensiones Civiles
No. Viviendas:	1,080
Superficie Total:	40,000 m2
Habitacional:	8,000 m2
Áreas Verdes:	22,000 m2
Comercial/ Servicios	4,000 m2
Superficie x Vivienda	50 a 80 m2
Habitantes	6,050
FUENTE: SÁNCHEZ, J. (2012). La vivienda “social” en México. Sistema Nacional de Creadores de Arte.	

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM



Planta arquitectónica tipo

ahora cercado en su mayoría y es frecuente su transformación en estacionamiento. La diferenciación de usos en el conjunto permitió que en la Planta Baja se establecieran locales comerciales y servicios como una oficina de telégrafos y áreas deportivas. Esta diversidad permite que la habitabilidad del conjunto sea bastante alta a pesar del bajo mantenimiento que se le ha dado.²²



Vista desde los jardines del conjunto
<http://www.arquine.com/pani-y-la-vivienda-colectiva/>

22 SÁNCHEZ, Javier (2012). La vivienda “social” en México. Ciudad de México: Sistema Nacional de Creadores de Arte.

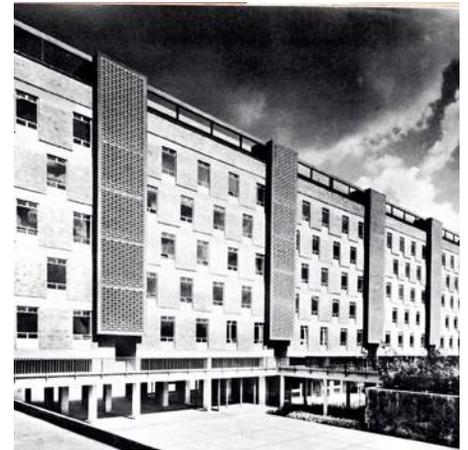


Vista aérea del multifamiliar
FUENTE: <https://www.pinterest.com.mx/pin/259027416040091363/>

UNIDAD HABITACIONAL SANTA FE

Tras el desarrollo de los Centros Urbanos Presidente Alemán y Benito Juárez el Instituto Mexicano del Seguro Social comisionó a Mario Pani la construcción de la Unidad Habitacional en terrenos a las afueras de la ciudad llamados “Lomas de Becerra”, cerca del antiguo pueblo Santa Fe en una zona de topografía accidentada al poniente de la ciudad. Su desarrollo contemplaba grandes obras de infraestructura y dotación de servicios urbanos debido a la localización del conjunto, esto incluía la construcción de un teatro, centro social, dos escuelas, una guardería, un centro de salud (U.M.F. 12) así como varias zonas comerciales y deportivas.

El diseño de esta unidad integraba diversas tipologías de vivienda, la mayoría en esquema de casa unifamiliar con jardín y otra parte en edificios de departamentos. Los planes para el desarrollo se comenzaron a mediados de los años cuarenta, pero la construcción comenzó hasta el año 1952 y su inauguración se extendió hasta el año '57.



Ubicación:	Lomas De Becerra, Álvaro Obregón, Ciudad de México
Construcción:	1952-1954
Desarrollador:	IMSS
No. Viviendas:	2,199 (1,267 casas / 932 departamentos)
Superficie Total:	234,000 m2
Habitacional:	8,000 m2
Equipamiento:	9,100 m2
Áreas Verdes:	106,100 m2
Comercial/ Servicios	2,000 m2
Superficie x Vivienda	N/D
Habitantes	5,800
FUNTE: MC LEAN, E. (2009). Unidad Habitacional Santa Fe. UAM-A.	

ANÁLISIS URBANO ARQUITECTÓNICO

Aunque su emplazamiento fue en una zona de poca accesibilidad en la ciudad, tanto por su topografía como por su ubicación, el conjunto incluyó diversas obras de infraestructura vial que mejoraron la situación del lugar (poco después se establecieron en las periferias grandes colonias populares que sacaron provecho de las obras). Aunado a las obras viales el conjunto incluía una importante carga de equipamiento urbano como una clínica, escuelas, zonas comerciales y culturales, que permitieron el establecimiento de cierto grado de vida urbana en el sitio. Si bien los centros de trabajo no estaban cerca del conjunto, el resto de las necesidades cotidianas podían ser satisfechas dentro de la misma unidad.



FUENTE: <http://www.arquine.com/la-santa-fe-de-pani/>

SÍNTESIS 1950

En la década de los '50s se ven materializadas las ideas del alojamiento de masas en los Conjuntos Habitacionales denominados "Centros Urbanos" con las ideas importadas de Europa por el Arquitecto Mario Pani. Aunque no existen para este momento instituciones específicas dedicadas a la promoción de vivienda social, comienzan a verse esfuerzos por parte de grandes instituciones del Estado para brindar vivienda adecuada a sus trabajadores.



Vista aérea del conjunto

FUENTE: http://fotos.eluniversal.com.mx/coleccion/muestra_fotogaleria.html?id-gal=20044

Las ideas urbano-arquitectónicas presentes en estos desarrollos son la dotación de vivienda e infraestructura a través de reducir los costos de construcción y lograr, a través del diseño, modelos de vivienda "tipo" que se ajustaran a las necesidades básicas de sus habitantes (La "existenz minimum" de la Bauhaus). Es evidente que la adecuación cultural de las viviendas dista mucho de lo ideal pero el emplazamiento en zonas céntricas de la ciudad y con alto grado de conectividad permiten a sus habitantes acceso a la ciudad, centros de trabajo, zonas deportivas, culturales y de esparcimiento.

1960

CENTRO URBANO ADOLFO LÓPEZ MATEOS NONOALCO TLATELOLCO

Este proyecto urbano representa el punto más alto de la planeación urbano arquitectónica en materia de vivienda social, en este proyecto la producción estatal de vivienda aspira a erradicar la “herradura de tugurios”²³ alrededor del Centro Histórico, con este proyecto se desplazó a una gran cantidad de personas para insertar este inmenso desarrollo destinado a cerca de 70,000 personas.²⁴ El desarrollo del proyecto se llevó a cabo a través del Banco Nacional Hipotecario Urbano y el Departamento de Obras Públicas (BANOBRAS) cuyo edificio de oficinas se integraría en el conjunto así como una torre para la Secretaría de Relaciones Exteriores.

El diseño arquitectónico representa los ideales del Movimiento Moderno, así como del proyecto modernizador del Estado Mexicano, por sus amplios espacios abiertos, edificios con 5 fachadas, planta libre, además del predominio de materiales industriales como concreto, vidrio y acero. El conjunto se distribuye en tres súper-manzanas organizando edificios con diferentes altu-

23 CARPINTEYRO, C. (2015). DESARROLLO HABITACIONAL Y SU IMPACTO EN EL CRECIMIENTO DE LA ZMVM. En ZICCARDI, A.; GONZÁLEZ, A. Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México. Ciudad de México: UNAM, FA, FE, CH, PUEC. pp. 163

24 Ibidem pp.161



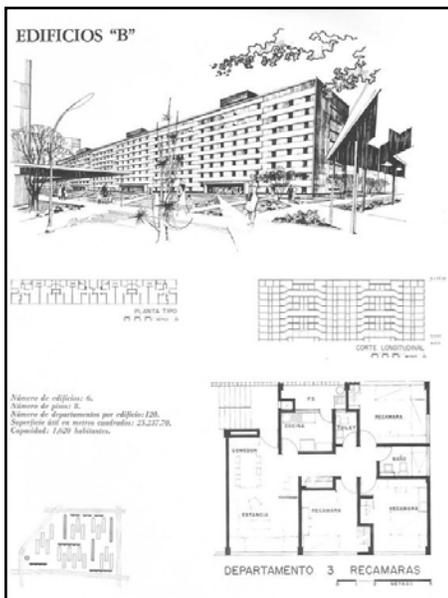
Ubicación:	Nonoalco Tlatelolco, Cuauhtémoc, Ciudad de México
Construcción:	1960-1964
Desarrollador:	BANOBRAS/ISSSTE
No. Viviendas: (Proyecto/ Actuales)	11,916 /10,300
Superficie Total:	964,000 m2
Habitantes (Antes/ Actuales)	70,000/27,800
FUENTE: SÁNCHEZ, J. (2012). La vivienda “social” en México. Sistema Nacional de Creadores de Arte.	

ras: torres de 24 niveles hacia Eje Central y Reforma; edificios de 8 niveles y edificios bajos de 4 niveles, cada tipología dirigida a distintos estratos socioeconómicos.

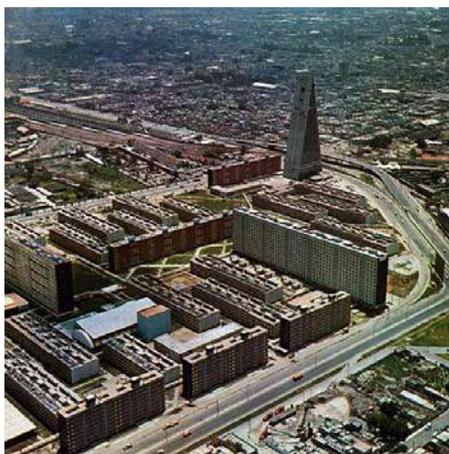
ANÁLISIS URBANO-ARQUITECTÓNICO

Urbanamente el conjunto se organiza en tres unidades: Independencia al poniente del conjunto, Reforma al centro del conjunto entre las Avenidas Guerrero y Eje Central y por último la República al oriente del conjunto entre Eje Central y Paseo de la Reforma. Distribuidos en las tres unidades se encuentran diversos equipamientos como un supermercado y plaza comercial, 19 escuelas, 13 guarderías, una zona arqueológica, una iglesia, tres centros sociales, tres clínicas, sala de cine y más de 600 locales comerciales. El diseño del conjunto promueve EL movimiento peatonal, a través de andadores, plazas y parques entre los edificios localizando los estacionamientos en el perímetro de la unidad. El conjunto se encuentra servido por importantes avenidas vehiculares y servicios de transporte público como la Línea 3 de Metro, 1 y 3 del Metrobús además de estar muy cerca de la estación de trenes Buenavista.

Sucesos históricos importantes tuvieron reflejo en este conjunto tales como la represión del movimiento estudiantil del '68 así como el colapso del edificio Nuevo León a causa del sismo del '85, después del cual se demolieron once edificios más y la reducción en altura de otros. Por estas razones el conjunto es parte importante del imaginario colectivo de la ciudad de México.



Planta y perspectiva edificio tipo "B"



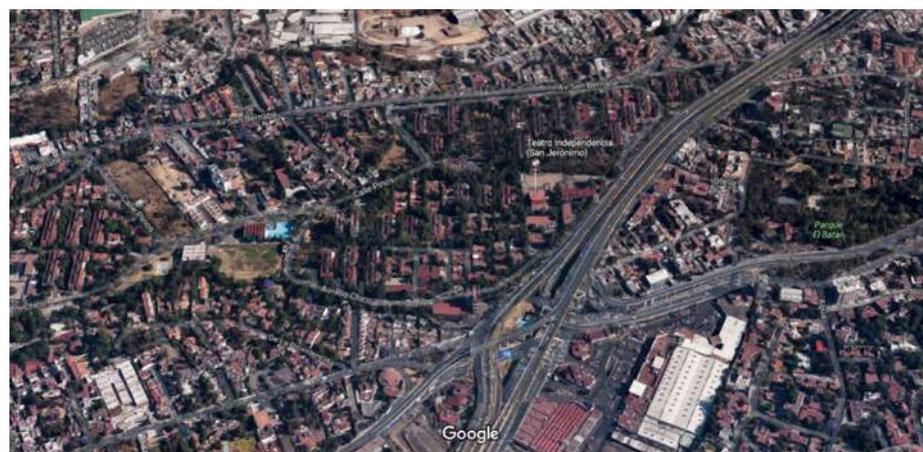
Vista aérea

FUENTE: http://fotos.eluniversal.com.mx/coleccion/muestra_fotogaleria.html?id-gal=20044

CONJUNTO INDEPENDENCIA

El conjunto Independencia fue edificado como parte de la ampliación de servicios de vivienda del IMSS para proveer a sus trabajadores espacios habitacionales al sur de la Ciudad. El proyecto fue diseñado por los arquitectos José María Gutiérrez Trujillo y Alejandro Prieto Posadas iniciando la obra en 1959. La unidad integra 635 casas unifamiliares con departamentos en edificios bajos de 4 niveles, así como 3 torres con departamentos de mayores dimensiones. Además el conjunto cuenta con una importante dotación de espacios comerciales (un supermercado y tres áreas destinadas a este uso), dos teatros, uno al aire libre y otro cubierto, un centro deportivo y espacios educativos. La disposición de los edificios permite una gran cantidad de espacios abiertos y privilegia la circulación peatonal sobre la motorizada.

Urbanamente el proyecto se localiza en el sur de la ciudad y a pesar de tener una limitada conectividad con sistemas de transporte público (no hay metro ni metrobús cerca), está al lado de Anillo Periférico, donde circulan diversas líneas de autobuses, permitiendo una buena conectividad con centros de trabajo y la ciudad en general.



Ubicación:	Anillo Periférico Sur, Magdalena Contreras, Ciudad de México
Construcción:	1959-1960
Desarrollador:	IMSS
No. Viviendas: (Casas/ Deptos/ Deptos Lujo)	2,435 (635/ 1,500/ 300)
Superficie Total:	330,000 m ²
Habitacional	72,600 m ²
Comercial/ Servicios/ Recreativo	227,700 m ²
Vialidades	29,700 m ²
Superficie x vivienda	Desde 60 m ²
Habitantes	15,000
FUENTE: SÁNCHEZ, J. (2012). La vivienda “social” en México. Sistema Nacional de Creadores de Arte.	

SÍNTESIS 1960

En la década de 1960 se realizaron conjuntos habitacionales de gran tamaño siguiendo los parámetros del Movimiento Moderno Internacional, en manifestaciones de las ideas arquitectónicas funcionalistas. Conjuntos como Tlatelolco e Independencia fueron la solución de vivienda para una clase trabajadora con ingresos medios y bajos. Urbanamente estos desarrollos se encuentran bien conectados por transporte público, vías de acceso y una relativa cercanía con centros de trabajo. Además en todos los desarrollos de la época se conjugaban grandes extensiones de áreas verdes para dar servicio a las nuevas viviendas, además de integración de manifestaciones culturales en la arquitectura como murales y espacios culturales.



Es importante destacar la gran cantidad de infraestructura y equipamiento que se incorporaban a los proyectos, pues ampliaban enormemente el acceso a servicios de salud, educación, cultura y deporte para estos sectores socioeconómicos; en este sentido los proyectos pueden ser muy criticados por las tipologías arquitectónicas, la frecuente desvinculación con los modos de vida de sus habitantes, entre otras cosas, pero estos conjuntos tenían una visión social amplia en la que se pretendía democratizar el acceso a la ciudad y generar vivienda con mayor calidad de vida.



Villa Olímpica en construcción y durante la inauguración para los Juegos Olímpicos en 1968

FUENTE: http://fotos.eluniversal.com.mx/coleccion/muestra_fotogaleria.html?id-gal=20044

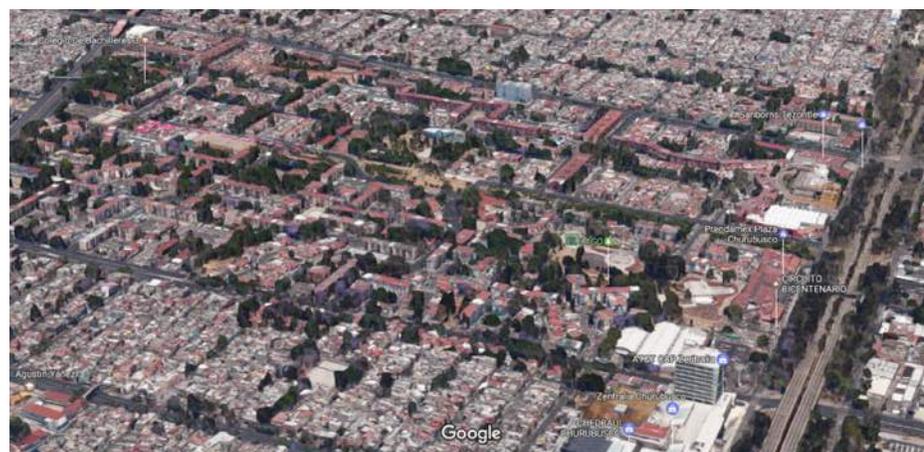
1970

A partir de esta década se revisan algunos proyectos promovidos por el Estado a través del INFONAVIT, institución que cristaliza los esfuerzos gubernamentales por construir vivienda adecuada para la población de menores recursos. El instituto fundado en 1972 realizó estos desarrollos en esquemas de inversión diversos por lo cual se especifica en la ficha el caso correspondiente.

CONJUNTO HABITACIONAL IZTACALCO

Este conjunto se realizó en los primeros años de la Institución y era una muestra importante de cómo se pensaba en la época abordar el problema de la vivienda a través de inmensos conjuntos modernos con una gran cantidad de equipamiento deportivo, comercial, cultural y recreativo.

El conjunto se organiza en siete súpermanzanas distribuidas a lo largo de un eje oriente-poniente, la circulación vial se estructura a partir de entradas perimetrales que llevan de las grandes avenidas a espacios de estacionamiento. Algunas calles secundarias llegan a los lotes de vivienda unifamiliar y dúplex. En el caso de los edificios multifamiliares el acceso desde los estacionamientos es a través de andadores peatonales. Las tipologías de vivienda incluyen casas unifamiliares, casas dúplex y departamentos en edificios multifamiliares, todas cuentan con estancia, comedor y varían entre dos y cinco habitaciones.



Ubicación:	Río Churubusco (Cto. Interior), Fco. Del Paso y Troncoso (Eje 3 Ote) Iztacalco, Ciudad de México
Construcción:	1973
Desarrollador:	INFONAVIT
No. Viviendas:	5,691
Superficie Total:	747,000 m ²
Habitacional	268,920 m ²
Espacios Abiertos	336,150 m ²
Vialidades	126,990 m ²
Habitantes	70,000/27,800
FUENTE: INFONAVIT. (1983). INFONAVIT, 15 años. Ciudad de México. INFONAVIT	

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM



Planta de conjunto



Vista del lago del conjunto



Vista actual del conjunto: el espacio del antiguo lago es ocupado como estacionamiento

El conjunto cuenta con cuatro zonas comerciales, dos iglesias, cuatro zonas escolares, una clínica de salud y grandes plazas y jardines. Originalmente en una de las supermanzanas el conjunto tenía un lago que ocasionó muchos problemas por infestaciones de animales e insectos, por lo que se optó por su desecación y fue convertido en estacionamiento.

Este conjunto se realizó en los primeros años de la Institución y era una muestra importante de cómo se pensaba en la época abordar el problema de la vivienda a través de inmensos conjuntos modernos con una gran cantidad de equipamiento deportivo, comercial, cultural y recreativo.

El conjunto se organiza en siete súpermanzanas distribuidas a lo largo de un eje oriente-poniente, la circulación vial se estructura a partir de entradas perimetrales que llevan de las grandes avenidas a espacios de estacionamiento. Algunas calles secundarias llegan a los lotes de vivienda unifamiliar y dúplex. En el caso de los edificios multifamiliares el acceso desde los estacionamientos es a través de andadores peatonales. Las tipologías de vivienda incluyen casas unifamiliares, casas dúplex y departamentos en edificios multifamiliares, todas cuentan con estancia, comedor y varían entre dos y cinco habitaciones.

Al interior del desarrollo se encuentran cuatro zonas comerciales, dos iglesias, cuatro zonas escolares, una clínica de salud y grandes plazas y jardines. Originalmente en una de las supermanzanas el conjunto tenía un lago que ocasionó muchos problemas por infestaciones de animales e insectos, por lo que se optó por su desecación y fue convertido en estacionamiento.

CONJUNTO HABITACIONAL EL ROSARIO

Desarrollado por la Confederación Revolucionaria Obrera y Campesina (CROC) en conjunto con INFONAVIT, en terrenos adquiridos de la hacienda “El Rosario” en los límites de la Ciudad de México. El conjunto se desarrolló desde la década de los 70’s concluyéndose una década más tarde. Por su extensión de más de 2 millones de metros cuadrados se considera uno de los conjuntos mpas grandes en Latinoamérica.

La estructura del conjunto combina sectores de alta densidad de vivienda (edificios multifamiliares de hasta cinco niveles) con zonas de baja densidad habitacional. Las vialidades del conjunto se organizan a partir de un eje longitudinal que se conecta con vialidades secundarias que atraviesan zonas de menor densidad. Internamente se desarrolló un sistema de andadores peatonales para dar acceso a ciertas zonas de vivienda y a equipamientos colectivos. El diseño del conjunto a cargo de Ricardo Legorreta contemplaba una menor densidad habitacional que sus predecesores y la separación entre espacios peatonales y circulaciones vehiculares no es tan radical. ²⁵

Equipamiento: Guarderías, 6 Jardines de niños, 12 Primarias, 3 Secundarias, 1 Bachillerato, 2 Centros Sociales, 1 área deportiva, 1 cementerio, 2 templos religiosos, 1 centro de salud, 1 centro comercial urbano y diversos espacios abiertos como parques plazas y jardines.



Ubicación:	Azcapotzalco, Ciudad de México
Construcción:	1974-1983
Desarrollador:	INFONAVIT-CROC
No. Viviendas:	15,515
Superficie Total:	2,320,285 m2
Habitacional	617,145 m2
Espacios Abiertos	394,280 m2
Vialidades	401,938 m2
Estacionamiento	136,021 m2
Habitantes	82,230
FUENTE: INFONAVIT. (1987). INFONAVIT: XV Años de servir a los trabajadores. Ciudad de México: INFONAVIT.	

25 INFONAVIT. (1983). INFONAVIT, 15 años. Ciudad de México: INFONAVIT.

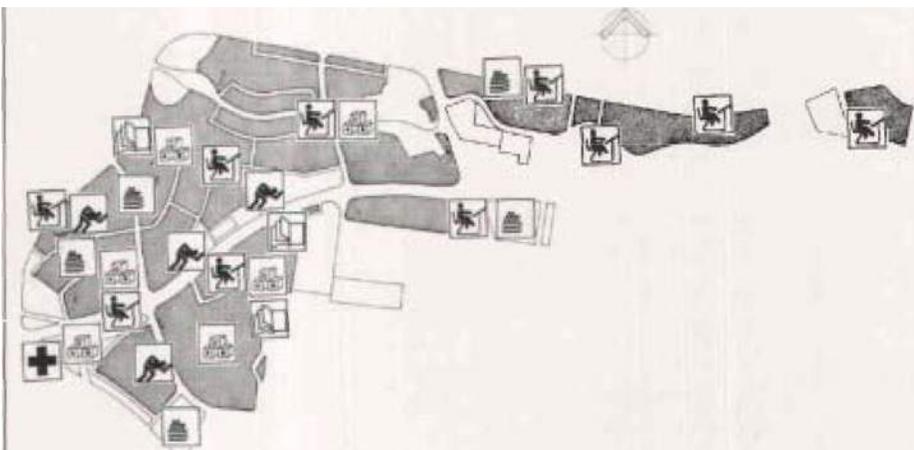


ANÁLISIS URBANO ARQUITECTÓNICO

La ubicación del conjunto en los límites de la Ciudad lo vuelven bastante inaccesible, para el momento de su construcción no contaba con la actual estación de metro perteneciente a la Línea 7, sin embargo la cercanía con el Estado de México y las zonas industriales del norte de la Ciudad de México hacen que los centros de trabajo estén en un radio cercano. En los alrededores se han establecido importantes centros educativos como la Facultad de Estudios Superiores Iztacala (UNAM) y la Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco. También se han realizado esfuerzos en los años recientes por mejorar la habitabilidad de la zona con proyectos como el Parque Tezozómoc, espacio recuperado a partir de la clausura de una antigua refinería.



Las diferentes tipologías arquitectónicas dan cierta variedad habitacional al conjunto, aunque de acuerdo con ciertos testimonios de habitantes, los edificios actualmente se encuentran en mal estado, tanto por falta de mantenimiento, fallas en el diseño estructural como por las ampliaciones de los propios habitantes que no estaban contempladas.



SÍNTESIS 1970

En esta década se realizaron inmensos proyectos de vivienda coordinados o promovidos directamente por el INFONAVIT, en ellos se observan propuestas urbano-arquitectónicas derivadas del Movimiento Moderno pero con ciertas variaciones formales y una mayor integración del automóvil en los espacios habitacionales. Estos inmensos conjuntos cuentan con una gran cantidad de equipamiento y se encuentran en zonas relativamente periféricas de la ciudad aunque no se alejan demasiado de los centros de trabajo además de contar con servicios de transporte público.



Vista Exterior

1980

CONJUNTO HABITACIONAL EL ARBOLILLO II

Este conjunto se ubica en el norte de la Ciudad de México y se conforma por ochenta y dos edificios multifamiliares de cinco niveles servidos por siete áreas de estacionamiento en el perímetro del conjunto que dan acceso a andadores peatonales para acceder a los edificios. El proyecto integra equipamiento en el lado sur y se compone por: un centro de salud, una zona comercial y espacio donado para la construcción de escuelas.



Vista Aérea

Ubicación:	Ciudad de México
Construcción:	1983-1984
Desarrollador:	INFONAVIT-Externo
No. Viviendas:	1,640
Superficie Total:	269,361 m ²
Habitacional	18,958 m ²
Superficie Comunal	105,179 m ²
Estacionamiento	17,440 m ²
Otros Espacios Abiertos	107,744 m ²
Vialidades	126,990 m ²
Habitantes	8,692
FUENTE: INFONAVIT. (1987). INFONAVIT: XV Años de servir a los trabajadores. Ciudad de México: INFONAVIT.	



Vista de uno de los edificios

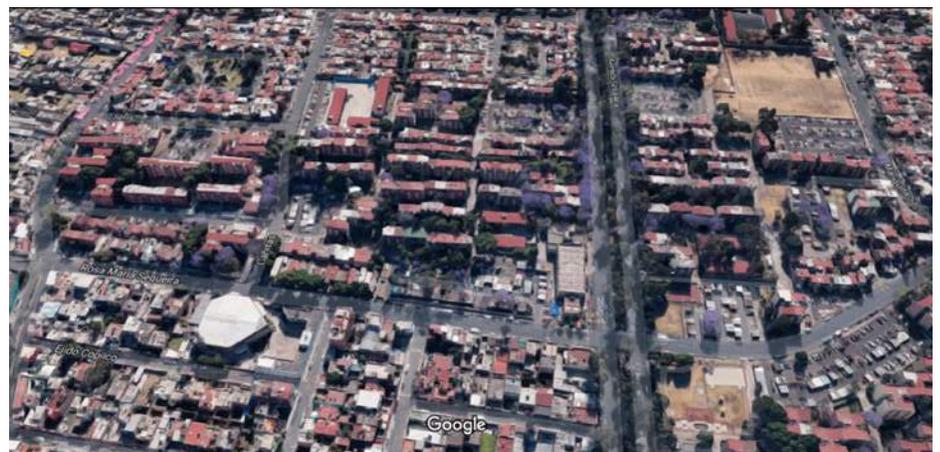
CONJUNTO HABITACIONAL CULHUACÁN

Este desarrollo al oriente de la Ciudad de México es, junto con el Rosario, uno de los más grandes proyectos que realizó esta institución. El conjunto se compone por 28 zonas semi-autónomas organizadas en supermanzanas con vialidades perimetrales que acceden a estacionamientos colectivos y equipamiento básico al interior de la misma. Por la escala de este desarrollo se puede considerar por sí misma una pequeña ciudad. El diseño arquitectónico corresponde a una mezcla de densidades y tipologías: multifamiliares de cinco niveles y edificios triplex en tres niveles para las zonas de alta densidad; unifamiliares, dúplex y triplex en las zonas de baja densidad.

Ubicación:	Ciudad de México
Construcción:	1983-1984
Desarrollador:	INFONAVIT-Externo
No. Viviendas:	1,640
Superficie Total:	269,361 m ²
Habitacional	18,958 m ²
Superficie Comunal	105,179 m ²
Estacionamiento	17,440 m ²
Otros Espacios Abiertos	107,744 m ²
Vialidades	126,990 m ²
Habitantes	8,692
FUENTE: INFONAVIT. (1987). INFONAVIT: XV Años de servir a los trabajadores. Ciudad de México: INFONAVIT.	

El equipamiento con el que cuenta el conjunto es: 14 jardines de niños, 16 escuelas primarias, 4 Secundarias, 1 Bachillerato, 11 guarderías, 2 Bibliotecas, 24 Centros de Barrio, 18 Centros comerciales, 3 Mercados, 2 Salas de Cine, Oficinas administrativas, 3 Gasolineras, 1 Centro Urbano de Servicios, 6 campos deportivos, 12 parques de barrio, 1 club juvenil, 3 áreas de juego infantiles y 6 juveniles, 4 templos religiosos, 11 Centros Sociales, 1 Clínica, 1 planta de tratamiento de aguas, un centro de comunidad además de áreas verdes y plazas.

La escala de este conjunto constituye una ciudad en sí misma y la planeación urbana se dio de tal forma que las vialidades se integraran a la traza existente de la ciudad.



Vista aérea

SINTESIS 80's

En la década de los 80's e inicios de los 90, el INFONAVIT desarrolló enormes conjuntos habitacionales, en gran medida promovidos y financiados por diversos sindicatos de trabajadores y el mismo instituto. La escala de proyectos como El Rosario y Culhuacán representa una superficie considerable en la constitución del espacio urbano y por tanto es determinante para la ciudad que este tipo de conjuntos se logre integrar al tejido urbano. En 1992 se comienzan a dar cambios importantes en la organización del Instituto a raíz del Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda por lo que comienza el periodo de menor intervención del Estado en la construcción de vivienda para sectores de escasos recursos dejando en manos de desarrolladores privados esta responsabilidad. Es en este punto que comienza lo que denominamos la producción privada de vivienda para sectores de escasos recursos, que da lugar al fenómeno de urbanización salvaje, en el que profundizaremos más adelante continuando la cronología aquí expuesta.



Conjunto Integración Latinoamericana



Conjunto Mixcoac



Centro Urbano Benito Juárez

2.2 PRODUCCIÓN PRIVADA

La producción privada de vivienda se define como aquella que persigue fines de lucro a partir de la venta de la vivienda como “producto”, es decir la vivienda como mercancía. Esta definición responde a la conceptualización de la vivienda como un bien de cambio, que adquiere su valor a través de la venta del mismo; a diferencia de éste los otros tres escenarios conceptualizan la vivienda como un bien de uso, es decir, su valor reside en la capacidad de la vivienda para satisfacer las necesidades de sus habitantes.

De esta conceptualización mercantil de la vivienda surgen en las décadas de los 70's y 80's diversas corporaciones con el objetivo de entrar al mercado de vivienda para estos sectores poblacionales. La producción privada, como revisamos anteriormente, estuvo presente en varios desarrollos habitacionales a lo largo del proceso de urbanización de la Ciudad de México, la diferencia con estos nuevos desarrolladores es que los primeros estaban enfocados en sectores poblacionales de medios y altos recursos, mientras que los segundos encontraron un extenso mercado en los sectores populares dada la insuficiente cobertura de la producción estatal, el difícil acceso a créditos y financiamientos aunado a la fuerte presión sobre el suelo urbano en el Distrito Federal por las políticas restrictivas a nuevos asentamientos y construcciones en décadas anteriores.



Publicidad de desarrollos privados en altura



Vista de la entrada a un fraccionamiento en Metepec, Edo. de México

A partir de las crisis económicas de los años 70's y 80's se debilita la industria de la construcción de la misma forma en que las instituciones oficiales de vivienda comienzan a relegar su papel como facilitadores de créditos y no directamente como productores, la producción privada de vivienda de interés social comienza entonces a tomar fuerza a partir de la unión de los empresarios del sector en la Federación de Promotores industriales de Vivienda (PROVIVAC).en 1986.

La producción privada de vivienda se define como aquella que persigue fines de lucro a partir de la venta de la vivienda como “producto”, es decir la vivienda como mercancía. Esta definición responde a la conceptualización de la vivienda como un bien de cambio, que adquiere su valor a través de la venta del mismo; a diferencia de éste los otros tres escenarios conceptualizan la vivienda como un bien de uso, es decir, su valor reside en la ca-

pacidad de la vivienda para satisfacer las necesidades de sus habitantes.

II.2.2.2 DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

Los principales actores de la producción privada de vivienda son enormes empresas que construyen vivienda masivamente en conjuntos o desarrollos habitacionales. El funcionamiento de estas constructoras se basa en préstamos de la banca privada, sofoles, sociedades financieras o de recursos propios; los consorcios inmobiliarios más grandes incluso fondean por sí mismos la producción a través de inversiones privadas en la empresa a través de la bolsa de valores.²⁶

La relación entre desarrolladores e instituciones de vivienda es muy estrecha brindando enormes facilidades para incrementar la venta y desarrollo de nuevos conjuntos, además esta relación permite a las grandes desarrolladoras incidir directa o indirectamente en las modificaciones y estructuración de las reglamentaciones y legislaciones en la materia. Enseguida se enlistan algunas de las empresas y consorcios de mayor impacto en la construcción de vivienda de interés social: HOMEX, Casas GEO, URBI, SADASI, Grupo ARA, SAR, De Met. De acuerdo con cifras de Castro, entre el 30 y 40% de la producción total de vivienda está concentrada en 25 desarrolladores en el país, dejando el otro porcentaje en manos de medianas y pequeñas constructoras con esquemas arquitectónicos, urbanísticos y de operación relativamente similares.²⁷

Las principales características de estos grandes productores es la construcción de enormes conjuntos que, por su tamaño y densidad, equivalen en población a pequeñas ciudades, asimismo predomina su ubicación en las periferias urbanas alejados de centros de trabajo y a diferencia de los conjuntos creados por la producción oficial carecen de suficiente infraestructura vial (accesibilidad), equipamientos urbanos, áreas verdes y servicios de infraestructura. La tipología dominante en estos desarrollos es la de casas unifamiliares de ínfimas dimensiones, en 1980 en

26 CASTRO, J., et al (2006). Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social. En R. COULOMB, & M. SCHTEINGART, Entre el Estado y el Mercado (pág. 553). Ciudad de México: Porrúa, UAM-A. pp.448

27 Ibidem



Vista de la entrada a un fraccionamiento en Metepec, Edo. de México

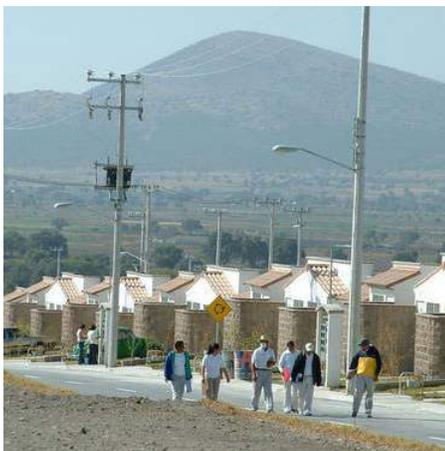
promedio los desarrollos tenían 58 m² por vivienda, y desde ese punto ha disminuido hasta 42 m² en 2005 llegando en algunos casos a únicamente 30 m² por vivienda.²⁸

La ubicación de estos conjuntos tiende a ser en zonas periféricas de las ciudades, el 71% de la producción nacional de estos conjuntos se localiza en los alrededores de Zonas Metropolitanas y grandes aglomeraciones urbanas por las condiciones favorables para la producción y la disponibilidad o facilidad para introducir servicios. Las condiciones que provocan este desarrollo periférico son las reservas territoriales de los organismos de vivienda, el acceso a suelo barato y la cercanía de tierras ejidales susceptibles a incorporarse al suelo urbano. El tamaño de estos conjuntos y su desarrollo sin obras de equipamiento y obras de vialidad ponen en duda que se realicen estudios de impacto urbano y ambiental adecuados, así como la pertinencia de la legislación²⁹

Características de producción

- Localización Periférica
- Conjuntos masivos de vivienda individual o dúplex (desde cientos hasta decenas de miles de unidades)
- Mínimo equipamiento urbano y obras de infraestructura
- Viviendas de tamaños reducidos (desde 35 a 60 m²)

La transformación en las políticas de vivienda y el crecimiento de las empresas constructoras en los últimos 25 años han propiciado que estas últimas tengan un peso significativo en el desarrollo urbano de las ciudades mexicanas, en el caso particular de la ZMVM la proliferación de este tipo de constructoras ha derivado en una fuerte especulación inmobiliaria y han impactado de manera importante al desarrollo de lo que llamamos urbanización salvaje. En el tercer capítulo de esta investigación se tratará el tema con más detalle y se profundizará en casos de estudio.



Vista exterior del conjunto Paseos de la Laguna en Zumpango



Vista de las viviendas del conjunto Los Héroes Tecámac

28 Ibidem pp. 443

29 Ibidem pp. 451



2.3 PRODUCCIÓN POPULAR O PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT [PSH]

La producción popular es la más difundida en la construcción para los sectores de bajos y medios recursos, alrededor del 63% de la población de la Ciudad de México y más de la mitad de su superficie tiene origen en este tipo de producción³⁰.

Este escenario implica la autoproducción de la vivienda por los mismos habitantes, en su gran mayoría las viviendas producidas de esta forma tienen una configuración dinámica, dado que se modifica y consolida de acuerdo a los recursos económicos del usuario así como por el cambio en sus necesidades espaciales debido al crecimiento o modificación de la estructura familiar. La vivienda popular “no es una condición tipológica arquitectónica, pues se refiere a una condición antropológica, una condición cultural”³¹ este apunte de Bramlett es esencial para comprender la profundidad del proceso de poblamiento popular, pues en este escenario la producción de la vivienda es una expresión viva de las dinámicas sociales y el imaginario de cada familia que auto-produce su hábitat.



FUENTE: <https://produccionsocialhabitat.wordpress.com/>



FUENTE: <http://periodicovictoria.mx/minutoaminuto/beneficia-autoconstruccion-de-viviendas-a-410-familias-coesvi/>

En esta forma de producción es también llamada Producción Social del Hábitat. Una de sus características es que la vivienda producida por este medio tiene un valor de uso (además del valor sentimental) y no mercantil. En este escenario el involucramiento del habitante con su vivienda es directo, en el diseño, planeación, modificación y es frecuente el involucramiento directo en la construcción material, tanto del usuario como de vecinos o familiares en esquemas de economía solidaria como el “tequio”, la “mano vuelta” o la “faena”, estos esquemas refieren a la ayuda solidaria en la construcción de la vivienda por un miembro de la comunidad o el barrio, que cuando este último tenga sea posible la construcción de su propia casa el vecino beneficiado devuelve la ayuda colaborando en la nueva vivienda.

La aproximación de Alberto Saldarriaga de la arquitectura como práctica cultural nos da una perspectiva diferente sobre la producción social del hábitat, pues habla de que este tipo de produc-

30 CRUZ RODRÍGUEZ, M. S. (2001). El poblamiento popular y la propiedad privada: hacia una redefinición de su relación. En DUHAU, E., ESPACIOS METROPOLITANOS. Ciudad de México: Red Nacional de Investigación Urbana-U.A.M.-Azcapotzalco. pp.87

31 BRAMLETT, R. (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos. Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A.,U.N.A.M. pp. 107

ción, de resultados arquitectónicos y estilísticos heterogéneos, es producto de una sociedad heterogénea. Este es el caso de las economías latinoamericanas. Es observable en la gran cantidad de influjos culturales provenientes de las culturas dominantes, los medios, presentes en las prácticas constructivas (el uso de materiales industrializados, las tipologías de casa aislada a la manera de suburbio anglosajón, entre otros elementos) que conviven con en las manifestaciones culturales propias de los habitantes surgidas de sus preceptos e imaginarios culturales.³²

Por lo anterior podemos decir que la producción social del hábitat se contrapone en varios aspectos a la producción mercantil:

PRODUCCIÓN MERCANTIL	PRODUCCIÓN SOCIAL
Vivienda terminada	Vivienda progresiva
Modelo de vivienda importado	Modelo adaptado por el usuario
Producción industrializada	Producción personal y apropiada
Ausencia de redes de apoyo social	Fomento de redes de apoyo social (amigos y familiares)

TABLA 8. FUENTE: BRAMLETT (2011)

32 SALDARRIAGA, Alberto. (1988) *Arquitectura para todos los días: La práctica cultural de la arquitectura*. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá: Colombia.

II.2.3.2 URBANIZACIÓN POPULAR

A nivel urbano la producción popular de sectores medios y bajos es tan frecuente que ha creado una gran cantidad de colonias y asentamientos integrados en la ciudad, este tipo de producción de vivienda alberga al 63% de la población de la ZMVM y se extiende en el 52% de su superficie. La historia de la urbanización popular es paralela al desarrollo industrial y la explosión urbana experimentada desde inicios del siglo XX, cuando se generaron grandes flujos de población hacia la ciudad, para 1970 más de la mitad de la población mexicana residía en ciudades, y la cifra sigue aumentando (actualmente asciende a cerca del 75%).

La respuesta gubernamental para dar alojamiento a este sector de nuevos habitantes no fue suficiente por lo que se establecieron poblamientos populares en los alrededores de centros de trabajo, en reservas ecológicas, barrancas u otros terrenos poco aptos para la urbanización, tales como las tierras salitrosas del Ex-vaso de Texcoco o los Pedregales de Santo Domingo.³³

Aunque las instituciones y organismos públicos de vivienda han cobrado mayor importancia en la producción de vivienda, la auto-producción y auto-financiamiento de la vivienda en suelo en condiciones irregulares sigue siendo la solución predominante para sectores de escasos recursos no derechohabiente de fondos solidarios para hacerse de una vivienda.³⁴

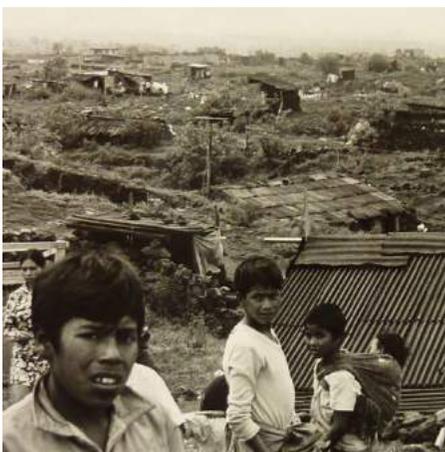


Foto de los primeros asentamientos en el Pedregal de Santo Domingo

Al estar al margen de la ley o en condiciones inciertas sobre la tenencia de la tierra, el poblamiento popular, acarrea diversos fenómenos como la presencia de fraccionadores ilegales y una gran dificultad de acceder a los servicios urbanos, generando clientelismo de los asentamientos con Partidos políticos que usan la provisión de servicios, la regularización de propiedad y la provisión de elementos para la construcción como anzuelo para captar votos.

33 BRAMLETT, R. (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos . Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A.,U.N.A.M.

34 DUHAU, E.; CRUZ RODRÍGUEZ, M. S. (2006). El suelo la vivienda, los instrumentos de ordenamiento territorial y programas urbanos. En R. COULOMB, & M. SCHTEINGART, Entre el Estado y el Mercado (pág. 552). Ciudad de México: Porrúa, UAM-A. pp.389

Las políticas públicas en la materia no contemplan un ordenamiento territorial de estas colonias y se limita a su regularización: entre 1971 y 1974 se regularizaron 130 colonias de estas características así como 2 mil predios en este tipo de asentamientos. En los setenta se preveía que estas medidas frenarían la creación de nuevos asentamientos y se consolidarían los existentes, aunque el resultado fue el contrario al esperado. Hoy es evidente que estos asentamientos representan una buena parte de la superficie de la expansión de la Ciudad de México sobre su territorio.³⁵

En apartados siguientes ilustraremos el impacto territorial de este tipo de urbanización y se contrasta la habitabilidad de este tipo de poblamientos con aquel de la producción mercantil. Debemos anticipar que la calidad urbana de este tipo de poblamiento, aún con todas sus problemáticas, es muy superior a los modelos urbanísticos promovidos por los desarrolladores inmobiliarios y muchos conjuntos habitacionales promovidos por el estado.

La urbanización popular corresponde a un fenómeno polifacético:

COMO SOLUCIÓN:

- Representa un mecanismo masivo para el acceso a la vivienda
- A mediano y largo plazo conforman asentamientos consolidados formado por viviendas adecuadas
- La pertinencia cultural y apropiación de la vivienda es mayor dado el involucramiento directo de los habitantes en su producción.

COMO PROBLEMA

- Limita la capacidad de gobiernos de regular los procesos de urbanización y por ende la planeación y asignación eficiente de recursos.
- Tiende a la ocupación de áreas inadecuadas (barrancas, terrenos salitrosos, zonas de riesgo, etc.)
- Eleva costos en la provisión de servicios y en general son de mala calidad.
- Incentiva prácticas clientelistas con partidos políticos y una dependencia de los habitantes a líderes y grupos políticos.



Vista de vivienda autoproducida en Ecatepec



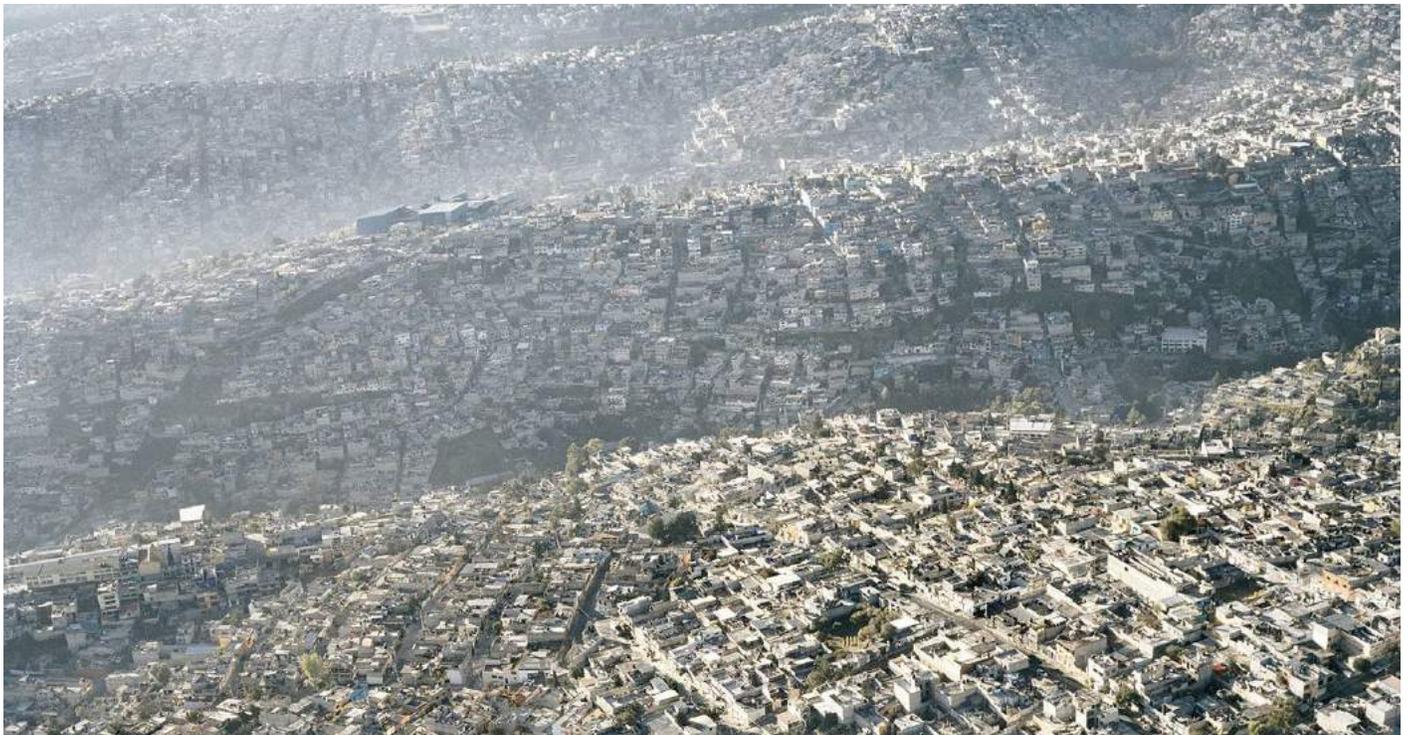
Vista de vivienda autoproducida en Valle de Chalco Solidaridad

35 CARPINTEYRO, C. (2015). DESARROLLO HABITACIONAL Y SU IMPACTO EN EL CRECIMIENTO DE LA ZMVM. En A. ZICCARDI, & G. Arsenio, Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México (pág. 723). Ciudad de México: UNAM, FA, FE, CH, PUEC.

- La progresividad de la vivienda implica que las familias sufran carencias de espacio y servicios por un gran periodo de tiempo
- Implica una importante inversión de tiempo, trabajo y dinero para los habitantes.

36

(DUHAU & CRUZ R, 2006, pág. 423)



FUENTE: LOPEZ, PABLO. *Terrazo*

36 DUHAU, E.; CRUZ RODRÍGUEZ, M. S. (2006). El suelo la vivienda, los instrumentos de ordenamiento territorial y programas urbanos. En R. COULOMB, & M. SCHTEINGART, Entre el Estado y el Mercado (pág. 552). Ciudad de México: Porrúa, UAM-A. pp.423

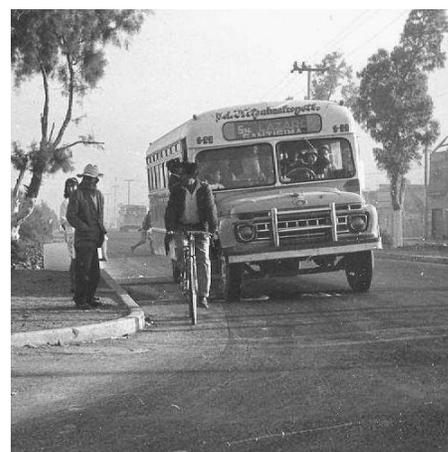
II.1.3.3 EJEMPLO DE PRODUCCIÓN POPULAR

CIUDAD NEZAHUALCÓYOTL

El caso más conocido de este tipo de producción es el de Ciudad Nezahualcóyotl, este asentamiento comienza a raíz de la prohibición del Departamento del Distrito Federal a nuevos fraccionamientos entre 1953 y 1966, la cual incentivó el desarrollo urbano en terrenos cercanos a la Ciudad en los terrenos planos y salitrosos del ex –vaso de Texcoco en el Estado de México. La indeterminación del tipo de propiedad de estas tierras propició que diversos agentes sociales reclamaran su posesión. El asentamiento fue promovido por “fraccionadores clandestinos”. Estos promotores se dedicaban a comercializar terrenos de mala calidad, con problemas de tenencia de la tierra y carentes de servicios urbanos, en algunos casos se llegaron a comercializar incluso lotes dos o más veces o con contratos que eximían a los fraccionadores de introducir servicios básicos en el lote en esquemas fraudulentos.

Estos abusos y el gran déficit de servicios urbanos llevo a los vecinos a organizarse en el Movimiento Restaurador de Colonos, luchando por la regularización de la tierra y la introducción de servicios. Después de una huelga de pagos el Estado intervino creando un Fideicomiso (FINEZA) en 1973 expropiando las tierras, los fraccionadores entregaron la cartera vencida y los lotes libres. El gobierno logró resolver el conflicto y comienza los trabajos de regularización e introducción de servicios urbanos.¹

La urbanización de esta zona fue un proceso vertiginoso, en la década de los 50's contaba apenas con 25,000 habitantes, para 1960 el número ascendía a 100,000 y en 1970 eran 600,000 habitantes y se habían comercializado más de 150,000 lotes distribuidos en 60 colonias.



Antiguos transportes de pasajeros en la incipiente urbanización

35' CRUZ RODRÍGUEZ, M. S. (2001). El poblamiento popular y la propiedad privada: hacia una redefinición de su relación. En E. (DUHAU, ESPACIOS METROPOLITANOS. Ciudad de México: Red Nacional de Investigación Urbana-U.A.M.-Azcapotzalco. pp. 91



Vista actual de la urbanización de Ciudad Nezahualcóyotl

2.4 AUTOPRODUCCIÓN ASISTIDA

Este último escenario de producción implica la participación de dos actores, las organizaciones de la sociedad civil y gobierno en colaboración con los pobladores. Es resultado del trabajo de las primeras para proveer asistencia técnica y la colaboración con las comunidades para su organización, toma de decisiones y autoproducción de su hábitat.

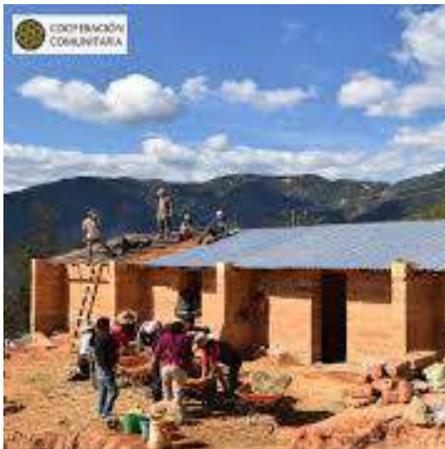
Este escenario de producción retoma la visión de la vivienda y el hábitat como bien de uso por encima de su valor de mercado. Esta modalidad promueve las características culturales y la apropiación de los usuarios de su vivienda desde el proceso de planeación hasta la realización material del espacio. Se rescatan muchos elementos de la producción popular con la diferencia de que este proceso implica la organización comunitaria a través de procesos participativos.

La autoproducción asistida asume una visión integral del hábitat, puesto que actúa en la articulación de diferentes factores que determinan la calidad de la vivienda y no únicamente de la vivienda como producto terminado y aislado. La promoción de programas y proyectos en este sentido buscan articular economías locales, propiciar la ayuda mutua entre pobladores, promueve el fortalecimiento de redes de apoyo dentro de la comunidad, además de promover la autogestión en las comunidades mediante la organización social para la resolución de problemas futuros sin la necesidad de asistencialismo del gobierno o la presencia de actores externos; la intervención en estos elementos permite la sustentabilidad de las comunidades y permite la autodeterminación y autogestión de los mismos.



Habitat International Coalition
América Latina

Logotipo de la Coalición Internacional del Hábitat Latinoamérica



Reconstrucción del hábitat en la Montaña de Guerrero de Cooperación Comunitaria A.C.



Vista de las viviendas de la Cooperativa Guendaiza en Pantitlán Cd. de México

II.2.4.1 INSTITUCIONES Y ORGANIZACIONES PROMOTORAS DE LA AUTOPRODUCCIÓN ASISTIDA

Existen diversas aproximaciones a la autoproducción asistida pues los proyectos difieren en condiciones territoriales (respecto a la tenencia de la tierra), contexto geográfico, económico y político que hacen que cada proyecto desarrollado sea específicamente adaptado a las necesidades de la población que participa en el proceso.

La Coalición Internacional del Hábitat (Habitat International Coalition o HIC) es la organización a nivel mundial, que agrupa una vasta cantidad de organizaciones, asociaciones civiles y movimientos urbanos que luchan por la producción social del hábitat en el mundo. Surge a partir de la Conferencia Mundial sobre Asentamientos Humanos en 1976 (Habitat I) y promueve la “ construcción de viviendas por los propios interesados en el contexto de una política general de utilización del suelo” (HIC-AL, 2016). Estos proyectos al surgir de la cooperación entre organizaciones y usuarios se denominan de autoproducción asistida, pues los mismos habitantes, con asesoría técnica u organizativa transforman su propio hábitat, ya sean proyectos de vivienda, infraestructura, tenencia de la tierra o resistencia política todos buscan una defensa del derecho a habitar de acuerdo a las características culturales y materiales de cada población.

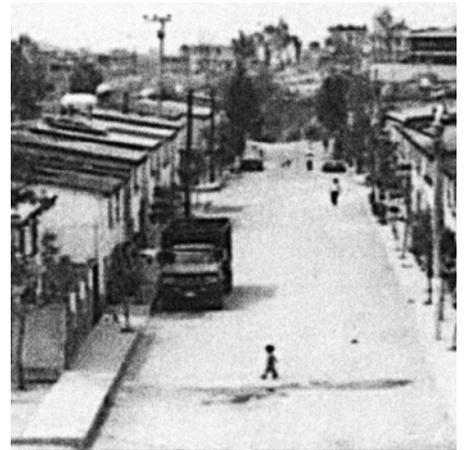
En México existen organizaciones y asociaciones promotoras de la Producción Social del Hábitat, algunas de ellas son Cooperación Comunitaria A.C., Casa y Ciudad A.C., Centro Operacional de Vivienda (COPEVI), Comunal A.C., que promueven la autoproducción asistida del hábitat.

EJEMPLOS DE AUTOPRODUCCIÓN ASISTIDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

1. Palo Alto

Esta cooperativa de vivienda surge a partir del agotamiento de la mina en que está asentado en el año de 1972. Al cerrar la mina los trabajadores iban a ser desalojados después de 30 años de residir en esa tierra, por lo que a partir de la organización de la comunidad y la asesoría de diversos actores se constituyó una cooperativa que permitió la edificación de 325 viviendas y la permanencia de los pobladores. La cooperativa cuenta con 140 socios y alrededor de 1,500 habitantes.

A partir de la organización comunitaria con apoyos de grupos eclesiásticos y asesoría técnica de COPEVI se gestionaron proyectos participativos, los pobladores pudieron autoproducir sus viviendas. Éstas de alrededor de 110 m² distribuidos en dos niveles, así como infraestructura comercial, social y deportiva al servicio de los habitantes. Al estar ubicada en una zona de gran plusvalía la presión inmobiliaria para desalojarlos siempre ha sido fuerte, por lo que con el crecimiento de la población al interior del conjunto se desarrolló un proyecto de vivienda multifamiliar que da continuidad al crecimiento natural de la cooperativa asesorado por Hábitat Participativo A.C.³⁷



Vista de la cooperativa Palo Alto en sus inicios



Vista de la cooperativa Palo Alto en la actualidad



Vista de la cooperativa Palo Alto y su entorno urbano

37 HIC-AL, Experiencias Transformadoras de Producción Social del Hábitat en América Latina. 2016. pp 27-31

2. Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial



Cartel para la promoción del PMBC



Fotografía del Barrio la Cruz beneficiario del programa



Este programa público de la Ciudad de México surge de las luchas sociales para permanecer en sus barrios y mejorarlos, en contra de las presiones inmobiliarias privatizadoras. Este proyecto contempla la organización de comunidades urbanas de sectores socioeconómicos marginados para mejorar su barrio y su entorno mejorando su habitabilidad, promoviendo la permanencia de sus habitantes, la autogestión y la defensa de los derechos.

El funcionamiento de este programa parte de procesos de diseño participativo y de organización autogestiva: los propios habitantes definen las áreas de actuación en que se invertirá el subsidio público; la propuesta que se presenta ante la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México debe ser aprobada por una asamblea vecinal; representantes del gobierno local, organizaciones sociales, académicos y profesionistas constituyen un comité técnico mixto que asesora a los habitantes en la implementación de las acciones y finalmente el presupuesto se otorga directamente a la asamblea vecinal.

Entre 2007 y 2015 se aprobaron 1,527 proyectos en barrios populares de la ciudad. Algunos ejemplos de la implementación de estos subsidios son la construcción de un kiosco y centro comunitario realizado por la Asamblea Comunitaria Miravalle en la colonia Cuchilla Pantitlán; Con la asesoría de Casa y Ciudad A.C. en procesos de planeación participativa se construyeron los centros de cultura La Comuna y Xalpa I en la delegación Tláhuac.³⁸

38 HIC-AL, Experiencias Transformadoras de Producción Social del Hábitat en América Latina. 2016. pp 27-31

3.1 TIPOS DE POBLAMIENTO

Una vez revisado el panorama de la urbanización en la ciudad de México y los muy diversos factores que inciden en la producción de ciudad, en una primera instancia y de vivienda en el siguiente, haremos los dos temas conductores de la investigación -la urbanización y la producción de vivienda para sectores bajos y medios- a través de los análisis de tipos de poblamiento. Estos estudios por un lado muestran el crecimiento de la ciudad de forma espacial pero de forma más importante muestran la composición espacial y social de la ciudad a partir de la forma en que los habitantes viven y habitan su ciudad. Esto es clave para nuestra investigación porque es un acercamiento antropológico a la composición social, cultural y económica de la urbe, en este sentido se vuelve una plataforma perfecta para profundizar en una dinámica de producción urbana- la urbanización salvaje- habiendo revisado su origen e implicaciones.

Los análisis de tipos de poblamiento tienen diversos precedentes, el primero fue propuesto por la investigación de Priscilla Connolly a partir del encargo de COPEVI (Centro operacional de Vivienda y Poblamiento A.C.) en 1977-1978 para el entonces Departamento del Distrito Federal. Esta investigación se denominaba “Estudio de densidades” y se centraba en la densidad potencial que podía alcanzar cierta zona de la ciudad de acuerdo con la reglamentación y normatividad para la misma. Se tomaron en cuenta tres factores:³⁹

1. Grado de urbanización (relativo a la fecha de urbanización y su crecimiento a lo largo del tiempo)
2. Aumento o disminución de densidad habitacional, nivel económico de la población (relativo a los ingresos promedio)
3. Cantidad de población económicamente activa en comparación con el total). (2005, pág. 4)

El siguiente estudio se llamó “Escenarios demográficos urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010”,



Centro Histórico Cd. de México



Pueblo Conurbado:
Villa Milpa Alta Cd. de México

39 CONNOLLY, P. (2005). Tipos de Poblamiento en la Ciudad de México. Ciudad de México: OCIM SIG, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

desarrollado por el Centro de la vivienda y estudios urbanos en colaboración con la Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, bajo encargo del Consejo Nacional de Población. Elaborado entre los años 1995 y 96 bajo la premisa que el concepto de poblamiento es clave para articular las dinámicas demográficas con aquellas de producción del espacio urbano. En esta aproximación se integraron al estudio las áreas metropolitanas del Estado de México a diferencia del estudio de COPEVI que sólo incluía las Delegaciones del D.F.

Los tipos de poblamiento propuestos por la mencionada metodología son 6 y están clasificados de acuerdo al nivel socio-económico de los pobladores, así como una serie de patrones espaciales e históricos que determinan particularidades para cada caso:

- **Centro Histórico:** Abarca el casco antiguo de la Ciudad de México
- **Pueblos Conurbados:** Asentamientos separados originalmente del antiguo casco de la Ciudad pero con vías de comunicación que los ligaban. Se consideran aquellos poblamientos que pasaron a formar parte de la ZMCM entre 1950 y 1990
- **Las Colonias Populares:** Poblamientos generados por diversas formas de poblamiento popular, sin distinción de su condición de legalidad ni de la forma de producción (Oficial, Privada, Auto-producción asistida o Producción popular). Este tipo de asentamiento se subdivide en cuatro dependiendo su densidad de población y el grado de consolidación del mismo.
 - **Colonias populares de baja densidad o “en formación”:** Asentamientos fundados en los años 90’s. Generalmente con deficiencias en servicios, equipamiento urbanización y las viviendas son de carácter provisional. Baja Densidad (-50 hab/Ha)
 - **Colonias Populares de Densidad media o “en proceso de consolidación”:** Independientemente del periodo de su fundación no cuentan con una urbanización completa, donde coexisten construcciones provisionales, en proceso y completamente terminadas.

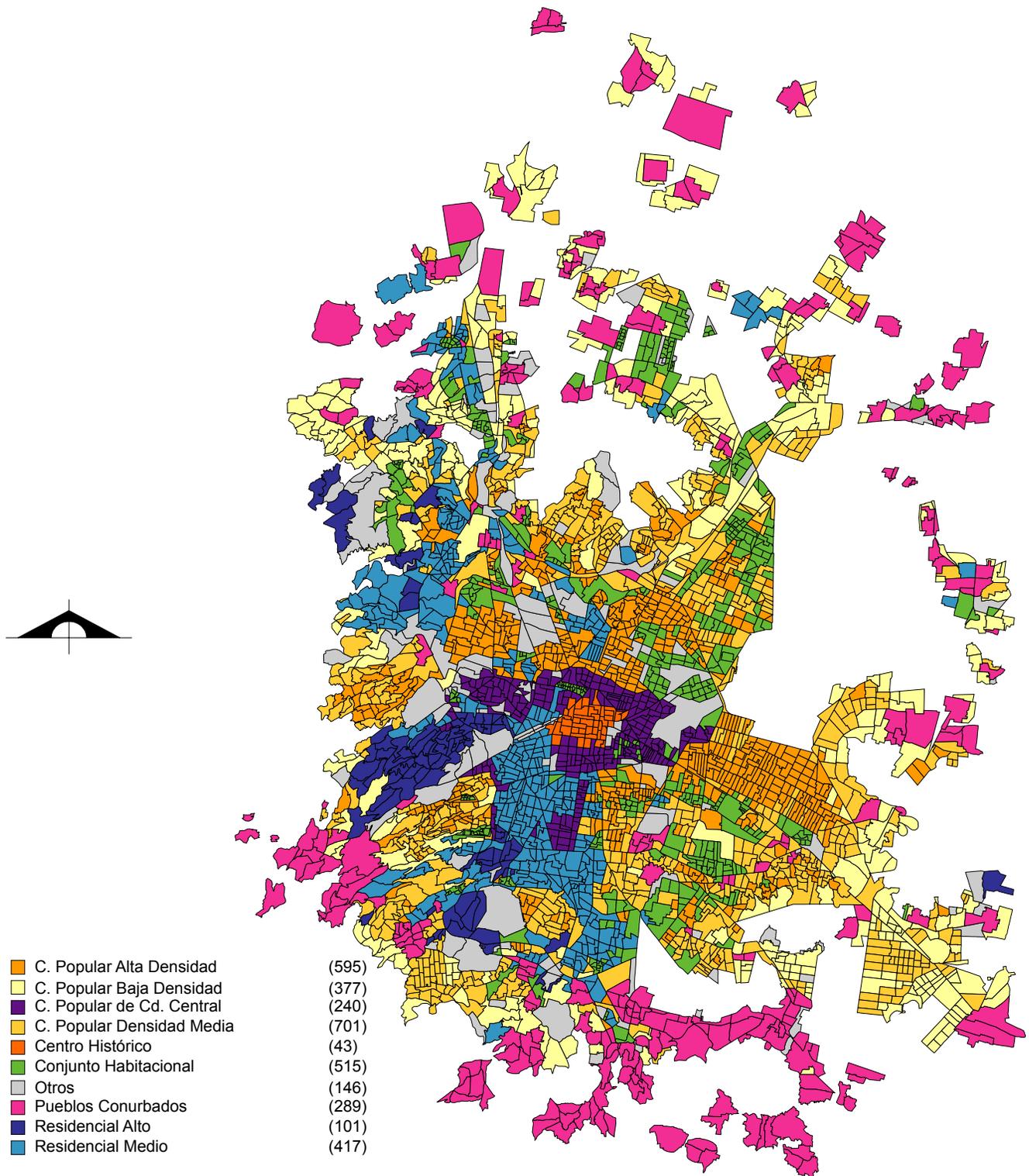


Colonias Populares: Barrio “La Magdalena” en Culhuacán, Coyoacán Cd. de México



Conjunto Habitacional: Las Américas Iztapalapa Cd. de México

CAPITULO II: VIVIENDA PARA LOS SECTORES MEDIOS Y BAJOS



FUENTE: CONAPO 1997 Escenarios Demográficos y Urbanos de la ZMCM, p. 103 en CONNOLLY, P. (2005). Tipos de Poblamiento en la Ciudad de México. Ciudad de México: OCIM SIG, UAM-A.

- Colonias populares de alta densidad o “consolidas”: Colonias populares con un alto grado de desarrollo urbano, generalmente cuentan con servicios urbanos establecidos alrededor de la segunda mitad del s. XX.
- Colonias populares en Ciudad Central: Asentamientos populares en la segunda mitad del siglo XIX y principios del XX en las periferias de la ciudad de ese entonces.
- Conjuntos habitacionales: Soluciones de vivienda planificadas a partir de prototipos destinados a albergar un sector específico de población. Es característico de la segunda mitad del s. XX. Usualmente repiten la tipología de edificios multifamiliares en altura y en su mayoría fueron promovidas por inversión pública, aunque también existen ejemplos de inversión privada y mixta.
- Colonias residenciales de nivel Medio: Espacios surgidos en su mayoría por promociones privadas ceñidos a la reglamentación y normas de su tiempo con todos los servicios urbanos. Originalmente tenían usos de suelo habitacional pero dependiendo su localización es común que sean utilizados para otros fines.
- Colonias residenciales de nivel Alto: Surgen a partir de desarrollos inmobiliarios privados, pero también existen casos en que población de altos ingresos comienza a ocupar pueblos o colonias populares atraídos por condiciones culturales o ambientales aunado al costo de la tierra y que transforman gradualmente las condiciones del sitio desplazando a sus ocupantes originales.⁴⁰



Colonia Residencial Media:
Vista de la colonia San Pedro de los Pinos



Colonia Residencial Alta:
Edificio de departamentos en Polanco, Cd.
de México

40 Ibidem

PROYECCIÓN DE HOGARES POR TIPO DE POBLAMIENTO 1990-2000

ZONA METROPOLITANA	1990	%	2000	%
Centro Histórico	47,292	1.5	56,695	1.3
Pueblos Conurbados	266,693	8.2	380,736	8.6
Colonias Populares	1,929,279	59.6	2,660,192	59.8
Conjuntos Habitacionales	483,591	14.9	660,219	14.8
Residencial Medio	413,985	12.8	559,805	12.6
Residencial Alto	70,671	2.2	97,100	2.2
Otros	24,696	0.8	32,877	0.7
SUB-TOTAL CDMX	1,874,052	57.9	2,234,598	50.22
SUB-TOTAL EDOMX	1,362,155	42.1	2,213,598	49.78
TOTAL ZM	3,236,207	100	4,447,624	100

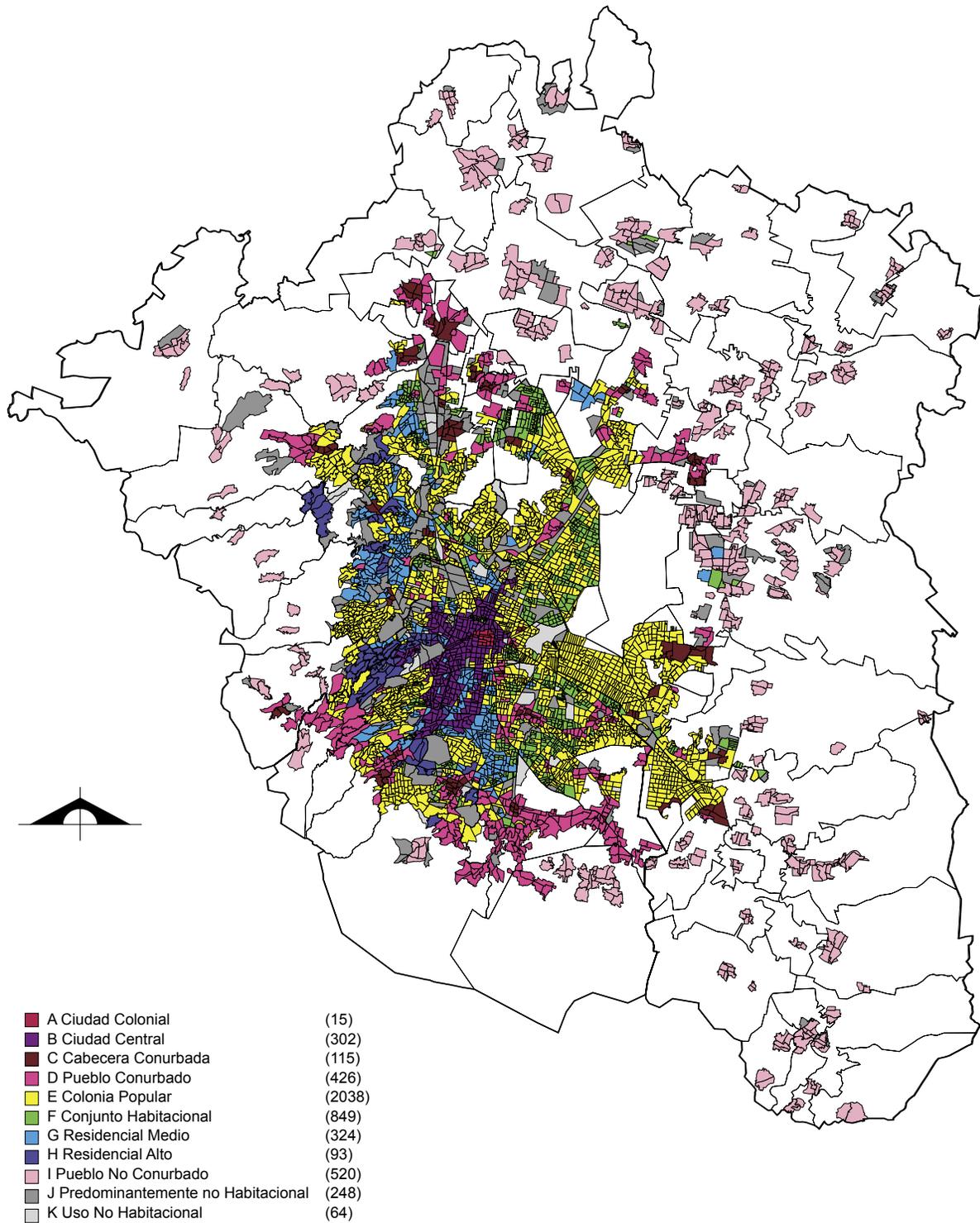
TABLA 9. Fuente: CONAPO 1997 Escenarios Demográficos y Urbanos de la ZMCM, p. 103 en CONNOLLY, (2005) Tipos de Poblamiento. Ciudad de México, UAM-A

Las cifras del estudio muestran un crecimiento importante en los municipios conurbados que llevan a reducir el porcentaje de viviendas correspondiente a la Ciudad de México y por consecuencia un aumento de la participación en cuanto a población de los municipios metropolitanos en el Estado de México. Los porcentajes de vivienda en cuanto a tipos de poblamiento sugieren que no hay un cambio significativo en la composición social de la ciudad, pues muestra la predominancia de colonias populares en la ciudad representando un 59.6%, mientras que los conjuntos habitacionales conforman el 14.9% del total.

A pesar de esta estabilidad en la composición social de la población, espacialmente se distribuyen de manera diferenciada, la ubicación de estas colonias populares más recientes o “en formación”, tal como lo plantea la metodología, se concentran al oriente y el norte de la ciudad especialmente en las zonas del ex-vaso de Texcoco y Ecatepec al Nororiente, mientras que Chalco e Ixtapaluca lo hacen en el Suroriente siguiendo el curso de la carretera México-Puebla. Al norponiente también existe crecimiento de colonias populares “en formación” como Villa Nicolás Romero y Cuautitlán alrededor del Lago de Guadalupe. En las delegaciones del sur de la Ciudad de México se identifica también el surgimiento de algunas colonias populares aunque de escala mucho menor, principalmente en las laderas de la sierra del Ajusco, así como un crecimiento de la conurbación de Xochimilco y otros poblados de las delegaciones Tlalpan, Magdalena Contreras y Milpa Alta.

El tercer trabajo sobre este tema fue realizado por el Observatorio de la Ciudad de México (OCiM) en 2004 que aunque parte de las mismas premisas corrige y amplía el espectro de clasificación, dado el momento en que se hizo el análisis, había que integrar cerca de 1500 Áreas Geo-estadísticas Básicas que en el periodo entre 95 al 2004 (fecha del tercer análisis) se habían conurbado o estaban integradas a la ZMVM. Este estudio difiere en el sentido que se optó por clasificar las

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM



FUENTE: CONAPO 1997 Escenarios Demográficos y Urbanos de la ZMCM, p. 103 en CONNOLLY, P. (2005). Tipos de Poblamiento en la Ciudad de México. Ciudad de México: OCIM SIG, UAM-A.

colonias populares indiferentemente de su densidad, pues era una aproximación con un margen de error amplio. En cambio se optó por clasificar las colonias de acuerdo con su fecha de urbanización, quedando así el Centro Histórico limitado a la ciudad urbanizada a finales de la colonia, mientras que la Ciudad Central quedó definida por la urbanización que tuvo lugar entre 1820 y 1929. Además se clasificaron como pueblos no conurbados aquellos asentamientos que no tenían una conexión o interdependencia económica profunda con la ciudad central aunque territorialmente sí estuvieran integrados a la Zona Metropolitana.

La precisión de este análisis es mucho mayor dado que se incorporaron datos del Censo de población que permitieron un análisis mucho más profundo de los ritmos de crecimiento demográfico, densidades y otros indicadores socioeconómicos que ayudaron a llevar a mayor detalle esta clasificación.

CIERRE CAPITULAR

En este capítulo abordamos los diferentes escenarios de producción de vivienda, principal elemento de la urbanización, dando una perspectiva de las estructuras inmateriales (políticas públicas, contexto económico, etc.) que dan forma a los nuevos poblamientos de la ciudad. El recorrido histórico va dando un acercamiento a las transformaciones en ideas y formas de habitar la ciudad, derivando en diferentes fenómenos como la vivienda producida por el estado, la urbanización popular o la autoproducción asistida.

La producción oficial de vivienda ha sufrido diversas transformaciones, que se relatan en el apartado dedicado a este escenario. A inicios del siglo XX se proponía una vivienda mínima para las clases obreras y poco a poco el estado fue asumiendo el rol productor de éstas a través de los grandes conjuntos habitacionales con equipamiento y la mayoría ubicado en zonas céntricas de la ciudad bajo la premisa de democratizar la ciudad al tiempo que se densificaba. En las décadas de los 70's continúa este modelo reforzado por la aparición del Infonavit en donde se captaron grandes inversiones en la materia. En la década siguiente, con la entrada de México al modelo neoliberal, se empieza poco a poco a dismantelar esta estructura de producción de vivienda relegando el papel de las instituciones del Estado a facilitadoras para la obtención de vivienda.

La producción privada, tradicionalmente enfocada a los sectores medios y altos, comienza a tomar un papel activo en la producción de vivienda para sectores de escasos recursos y el mercado absorbe el vacío dejado por el Estado en este rubro. De esta manera surgieron las grandes desarrolladoras que al tener capital privado y mayor capacidad de captar y canalizar recursos a la construcción de vivienda de interés social comenzaron a aparecer conjuntos urbanos por parte de estas empresas. La problemática que urge con estas constructoras es la mala regulación de sus actividades, al buscar siempre una mayor ganancia para sus inversionistas la calidad de las viviendas en general es mala, los equipamientos urbanos siempre son reducidos al mínimo que establezca la legislación o la permisividad del gobierno federal, estatal o local y la ubicación de los desarrollos corresponden a una dinámica de especulación de suelo, llevando a problemáticas como la gentrificación o aburguesamiento en zonas centrales o con mejores condiciones, por un lado, y al establecimiento de ubicaciones muy desfavorables para los desarrollos enfocados a sectores con menor poder adquisitivo.

La producción Social del Hábitat es en cambio una alternativa siempre presente en el desarrollo de la ciudad de México, desde las primeras décadas comienzan a surgir colonias populares en zonas céntricas de la ciudad cercanas a los centros de trabajo, más adelante este tipo de poblamientos se expulsó a las tierras más inhóspitas para la urbanización, principalmente las antes ocupadas por los grandes lagos de la ciudad, susceptibles a inundaciones, tolveneras y en muchos casos tierra infértil por la acumulación de sales en la tierra. La producción Social del Hábitat es reflejo de diversos fenómenos de la vivienda social en México:

- a. Denota la incapacidad o insuficiencia de la producción oficial de vivienda de proveer viviendas para sus habitantes.
- b. Es muestra de que los sectores a los cuales está orientada la Producción oficial, no toma en cuenta a todos los sectores vulnerables de la población que necesitan una vivienda, pues aunque los habitantes de colonias populares no sean en todos los casos la población más vulnerable, no cumplen con los requisitos para ser acreedores a una vivienda de producción oficial, ya sea por su estatus económico, ocupaciones informales o simplemente no existe suficiente oferta.
- c. La producción social del hábitat también es muestra de una forma distinta de habitar, mucho más aceptada por la población por dos elementos: su adaptabilidad a los elementos culturales de la población y su progresividad, pues las tipologías de esta producción se van transformando en el tiempo de acuerdo a las posibilidades económicas de sus habitantes y a las transformaciones en la estructura familiar traducidas en transformaciones del espacio de la vivienda.

La autoproducción asistida es el escenario surge del rescate de las virtudes de la Producción Social del Hábitat por parte de organizaciones civiles, asociaciones y pocas instituciones del gobierno. La aparición de este escenario en la década de los 70's parte de un entendimiento más complejo del habitar que el que se planteaba por los modelos urbano-arquitectónicos de principios de siglo. Las prácticas en materia de vivienda de estas asociaciones tienden a ser un modelo enfocado a atender a poblaciones vulnerables con asesoría especializada en temas legales, de construcción, diseño participativo y organización social. Los diversos ejemplos de este tipo de producción, en México, Latinoamérica y otros continentes, dan muestra de resultados favorables que logran un desarrollo social y humano mayor que los programas u organizaciones asistencialistas. Este escenario plantea una transformación del hábitat desde el usuario y para el usuario.

A partir de la revisión de los escenarios de producción podemos ver las diferencias en perspectivas del habitar esquematizados en los mapas de tipos de poblamiento, que reflejan esta diversidad que constituye la ciudad. Su análisis refleja la fragmentación espacial en la ciudad y como existe la urbanización de enclaves en la misma: Al Norte se ubican las zonas industriales, enclaves de clase alta y colonias populares, al sur se observa una mayor concentración de oriente se concentran pueblos conurbados absorbidos por la dinámica urbana de la megalópolis, al poniente es observable una mezcla entre enclaves de clase alta, en las tierras menos susceptibles a inundaciones, con mejores servicios urbanos, extensiones de colonias populares y pueblos conurbados; mientras que al oriente se observa la mayor concentración de urbanización popular y conjuntos habitacionales.

En el siguiente capítulo profundizaremos en el estudio de la urbanización salvaje, fenómeno derivado de los cambios en las políticas de vivienda y la absorción del sector de vivienda de interés social por parte del mercado. Exploraremos las diferentes manifestaciones de este fenómeno a partir de la urbanización salvaje en zonas centrales y ahondaremos en el estudio del fenómeno a partir de establecimiento de grandes conjuntos urbanos en zonas periféricas y sus implicaciones para sus habitantes.

BIBLIOGRAFÍA CAPITULAR

BRAMLETT, Rolando (2011). Análisis de la producción de vivienda para el sector de escasos recursos Ciudad de México: ADCP-Taller MaxCetto, F.A., U.N.A.M.

CARPINTEYRO, Claudia (2015). DESARROLLO HABITACIONAL Y SU IMPACTO EN EL CRECIMIENTO DE LA ZMVM. En A. ZICCARDI, & G. Arsenio, Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México (pág. 723). Ciudad de México: UNAM, FA, FE, CH, PUEC.

CASTRO, José; COULOMB, René; LEÓN Pedro; PUEBLA Claudia. (2006). Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social. En COULOMB, SCHTEINGART, Entre el Estado y el Mercado (pág. 553). Ciudad de México: Porrúa, UAM-A.

CONNOLLY, Priscilla (2005). Tipos de Poblamiento en la Ciudad de México. Ciudad de México: OCIM SIG, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

CRUZ RODRÍGUEZ, María Soledad. (2001). El poblamiento popular y la propiedad privada: hacia una redefinición de su relación. En DUHAU, ESPACIOS METROPOLITANOS. Ciudad de México: Red Nacional de Investigación Urbana-U.A.M.-Azcapotzalco.

DUHAU, Emilio; CRUZ RODRÍGUEZ, María Soledad. (2006). El suelo la vivienda, los instrumentos de ordenamiento territorial y programas urbanos. En COULOMB; SCHTEINGART, Entre el Estado y el Mercado (pág. 552). Ciudad de México: Porrúa, UAM-A.

INFONAVIT. (1987). INFONAVIT: XV Años de servir a los trabajadores. México

MC LEAN, Eunice. (2009). Tesina: Unidad Habitacional Santa Fe: Indicio de una ciudad modelo... espacio en recuperación. Ciudad de México: UAM-Azcapotzalco.

MELLADO, Roberto (2015). La Política de Vivienda en las administraciones del Partido Acción Nacional: 2000-2012. En A. ZICCARDI, & A. GONZÁLEZ, Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México (pág. 723). Ciudad de México: UNAM, FA, FE, CH, PUEC.

SÁNCHEZ, Javier. (2012). La vivienda "social" en México. Ciudad de México: Sistema Nacional de Creadores de Arte.

SCHTEINGART, Martha, PATIÑO, Luis (2006). La actual Ley de vivienda. En R. COULOMB, & M. SCHTEINGART, Entre el Estado y el Mercado (pág. 553). Ciudad de México: Porrúa, UAM-A.

VALENCIA, María del Rosario (2015). El plan estratégico del INFONAVIT 2000-2012. En A. ZICCARDI, & A. GÓNZALEZ, *Habitabilidad y Política de Vivienda en México* (págs. 91-101). Ciudad de México: UNAM, Coordinación de Humanidades, FA, FE, PUEC.

VEGA, Ana Lourdes. (2015). La urbanización en la periferia de la Ciudad de México. En A. ZICCARDI, & A. GONZÁLEZ, *Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México* (págs. 275-292). Ciudad de México: UNAM. Coord de Humanidades. PUEC. Facultad de Arquitectura. Facultad de Economía.

VILLAVICENCIO, Judith; ESQUIVEL, María Teresa (2006). La vivienda en México entre 1950 y 2000. En R. COULOMB, & M. SCHTEINGART, *Entre el Estado y el Mercado* (pág. 552). Ciudad de México: Porrúa, UAM-A.



URBANIZACIÓN SALVAJE





III.1 INTRODUCCIÓN CAPITULAR

En este capítulo exploraremos a profundidad el fenómeno de la urbanización salvaje, es importante recordar el concepto construido en el capítulo I y sumarlo a la contextualización de la producción de vivienda revisadas en el capítulo anterior. En este capítulo se abordan las peculiaridades del fenómeno, sus distintas manifestaciones en la ciudad y se detallan las gradaciones y matices del fenómeno, es decir, algunas de las dinámicas generadas son más agresivas que otras y algunas manifestaciones afectan de manera más profunda el desarrollo del tejido social mientras que otras son más sutiles.

Para los sociólogos urbanos marxistas el concepto de ciudad consistía en un complejo sistema de acumulación de capital, por tanto la urbanización era el proceso de expandir los límites de esa acumulación a través de la reinversión y estacionamiento de capitales en el sector inmobiliario. La urbanización salvaje se define por un momento económico clave en México que estableció las estructuras legislativas pertinentes para lograr un crecimiento mayor de estos sistemas de acumulación de capital.

Las transformaciones en las políticas e instituciones estatales de vivienda de los años 90's, consolidadas con las políticas en la materia a partir del año 2000, descritas en el capítulo anterior, permitieron la expansión del sector inmobiliario, antes limitado a las clases medias y altas, al extensísimo público de menores recursos antes atendido por el Estado y procesos de producción social del hábitat. Cabe destacar que este desajuste en la producción urbana no sólo conlleva desigualdades económicas sino que, como se ilustrará más adelante, también impacta en la calidad urbana arquitectónica de la producción de vivienda y en gran medida limitan o anulan el derecho a la ciudad de sus habitantes.

El fenómeno de urbanización salvaje tiene dos lados complementarios y diametralmente opuestos: en primer lugar la "urbanización de enclaves"¹, referente a la construcción de vivienda en zonas céntricas de la ciudad para clases acomodadas (posible



FUENTE: <https://monosherrera.wordpress.com>

1 ANGOTTI, Tom (2015). Mercado global, territorio urbano derecho a la vivienda y los mitos del norte. En ZICCARDI y GONZÁLEZ, Habitabilidad y política de vivienda en México (págs. 589-597).

gracias a desplazamientos de población de menores recursos) y en segundo lugar, la construcción de vivienda de interés social en las periferias de las ciudades para ubicar a gran parte de la población expulsada de sus antiguos lugares de origen. Esto es una simplificación del fenómeno pero sirve para ilustrar a grandes rasgos las dinámicas poblacionales y económicas promovidas por el orden económico neoliberal. Estas dos manifestaciones refieren a grandes desarrollos, equipamientos y localizaciones privilegiadas para los sectores acomodados, mientras que genera segregación y aislamiento para los grupos económicos más desfavorecidos.

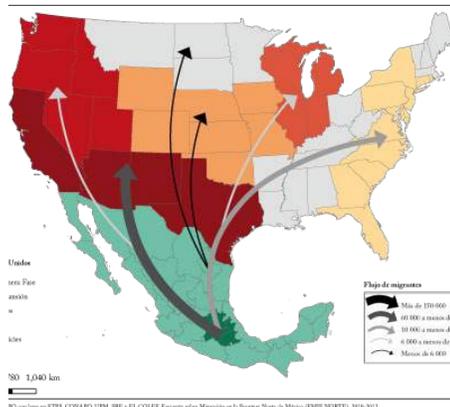
Podemos encontrar algunas constantes que aplican para las dos manifestaciones de la urbanización salvaje:

- Desarrollo urbano como especulación de suelo y capitales a gran escala.
- Flexibilización o eliminación de regulaciones de ordenamiento territorial para desarrollos urbanos de grande y mediana escala.
- Detrimiento del tejido social a raíz de estos proyectos.
- Ganancias económicas de una élite empresarial y política con nullos o bajos beneficios para los usuarios y la ciudad.

En el caso de México podemos encontrar diversas causas para la consolidación de este modelo de urbanización. Andrés Barreda, Doctor en Economía por la U.N.A.M., coordinador del grupo académico de investigación sobre urbanización salvaje desde la organización Unión de Científicos Comprometidos con la Sociedad (UCCS)², enuncia las siguientes dinámicas socio-económicas que han detonado en tiempos recientes (2000 en adelante) la explosión urbana (espacial y demográfica) en el caso específico de las ciudades mexicanas:

A. Fracaso del proyecto industrial maquilador del TLCAN: Tras la adhesión de China a la Organización Mundial de Comercio (OMC) el proyecto neoliberal del desarrollo industrial a partir de maquiladoras fracasa, pues no puede competir con la baráttima mano de obra de este país y la inversión privada se con-

antes mexicanos procedentes de la región Centro de México, según región de destino en Estados Unidos



PO: unclano en YIPF, CONAPO, UPM, IRE y EL COLLEJ. Encuesta sobre Migración en la Frontera Norte de México (DEMIF NORTE), 2010-2012.

2 BARREDA, A. (2006). URBANIZACIÓN: CRISIS DE SUSTENTABILIDAD E INJUSTICIA SOCIOAMBIENTAL EN LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN DEL CENTRO DE MÉXICO. http://www.uccs.mx/article.php?story=urbanizacion_es. Obtenido de UCCS. pp. 7-8

centra entonces en la especulación financiera e inmobiliaria. Esto se refleja en las políticas públicas de construcción de vivienda de “interés social” como uno de los principales mecanismos económicos para seguir alimentando la enorme industria de la construcción y por ende la reproducción de capital.

B. La descampenización del campo mexicano: Las políticas públicas tendientes a la no regulación e incapaces de generar un nivel de vida digno para la población rural, aumenta los flujos migratorios hacia las ciudades mexicanas y hacia Estados Unidos.

C. Migración hacia Estados Unidos: La gran cantidad de inmigrantes mexicanos que residen en E.U. y sus remesas se convierten en una importante fuente de ingresos para las familias mexicanas y una válvula de escape para la falta de empleos, rurales o urbanos bien remunerados en el país. Este punto también genera que, al restringir y criminalizar la entrada de inmigrantes por parte de E.U., las ciudades fronterizas absorben en gran medida a aquellos migrantes que no lograron cruzar, o bien fueron deportados; la situación se agrava por la transmigración de centroamericanos que cruzan territorio nacional con el mismo objetivo.

D. La mala remuneración de la producción agrícola: Este hecho empuja a la descampenización antes mencionada y encuentra sus válvulas de escape en el empleo informal y la economía criminal.

E. La privatización de infraestructuras estratégicas, servicios urbanos y recursos naturales: En aras del desarrollo económico las políticas públicas en materia de infraestructuras (carreteras, ferrocarriles, puertos marítimos y aéreos, electricidad, agua, etc.), servicios urbanos (transporte, basureros, seguridad pública, construcción de vivienda popular, educación, etc.) y recursos naturales (agua de ríos y acuíferos, bosques, biodiversidad) tienden a brindar servicios de mala calidad, y las más de las veces, en atropello de comunidades, tejidos sociales y del medio ambiente, que no satisfacen las necesidades de la población, y en otros casos arrebatan territorios y recursos que tradicionalmente pertenecían a las comunidades. Esta situación es de capital importancia pues es producto de la muy laxa regulación por parte del Estado hacia las empresas que producen ganancias a partir



La planeación “top-down” violenta la calidad urbana al no involucrar a los usuarios finales

de la depredación ambiental y social del territorio y la sociedad mexicanos.

En este análisis se delinearán algunas hipótesis de las causas del fenómeno de la urbanización salvaje, los cuales vincula directamente con las políticas económicas neoliberales no así los efectos que han tenido en las ciudades mexicanas.

En este respecto podemos destacar dos puntos clave que fomentan la urbanización salvaje:

- La orientación de políticas públicas de vivienda de “interés social” y el fomento a la producción privada de las mismas como mecanismo para reproducir el capital (punto A.)
- La privatización de infraestructuras estratégicas, servicios urbanos y recursos naturales (punto E.)

El resto de los fenómenos (B. D. e indirectamente E.) inciden en la urbanización material de una forma indirecta, generando urbanización y crecimiento de la mancha urbana, aunque no necesariamente en dinámicas de urbanización salvaje. El crecimiento poblacional y la migración de pobladores rurales que llegan a la ciudad en busca de oportunidades de trabajo generan distintos fenómenos de poblamiento, colonias populares o asentamientos sin reconocimiento legal en las periferias.



Foro sobre el crecimiento urbano y derechos humanos organizado por la CDHDF 2017

En consonancia con la línea ADCP, que invita a la generación de conocimiento colectivo a partir de la suma de esfuerzos individuales, se retoma la investigación de Cecilia Brañas sobre el mismo tema que nos ocupa. Su tesis identifica dos variantes del fenómeno de la urbanización salvaje relacionadas con la localización de las acciones de urbanización: Urbanización Salvaje Periférica (U.S.P.) y Urbanización Salvaje Central (U.S.C.)³. Aunque la primera es el tema central de este trabajo se expone la U.S.C. como complemento a los procesos de Urbanización Salvaje Periférica dada la interrelación de los fenómenos.

3 BRAÑAS, C. (2016). Urbanización Salvaje en la ZMVM: Contradicciones de la ciudad actual. Ciudad de México: UNAM.

III.1.1 URBANIZACIÓN SALVAJE CENTRAL [U.S.C.]

La U.S.C. tiene dos vertientes importantes relacionadas con los diferentes escenarios de producción de vivienda oficial y mercantil y su transformación en el tiempo. La primera tiene que ver con la producción oficial de vivienda de interés social en zonas céntricas de la ciudad en el periodo de participación directa del estado en la producción de vivienda; la segunda etapa está directamente vinculada con las transformaciones de las economías mundiales hacia el modelo neoliberal.

1. Producción Oficial:

Esta variante tiene como característica la producción de conjuntos urbanos en zonas centrales de la ciudad como varios de los ejemplos estudiados en el capítulo II. La crítica a este tipo de megaconjuntos viene de las características de habitabilidad y pertinencia de los desarrollos para los sectores a los que va dirigido. En el caso del conjunto urbano Nonoalco-Tlatelolco, el proyecto cuenta con una ubicación privilegiada cerca del centro de la ciudad así como enormes obras de infraestructura que le brindan gran conectividad; aun así el proyecto buscaba sustituir la “herradura de tugurios”⁴ conformada por grandes colonias populares desplazando a sus habitantes originales y aunque contemplaba la posibilidad de que los habitantes desplazados adquirieran una vivienda en el conjunto, esto fue sólo posible en una mínima parte de las viviendas construidas.

Otros ejemplos de este tipo de urbanización salvaje se relacionan con la pertinencia tipológica de las viviendas para los sectores a los que están destinadas. Estos grandes proyectos contemplaban una gran cantidad de equipamiento urbano que por el mismo sector poblacional al que estaban destinados y sin una debida administración de los mismos, cayeron en desuso, abandono o deterioro por la incapacidad de los habitantes de financiar el mantenimiento de los mismos.⁵

El caso del Conjunto Urbano Presidente Alemán da cuenta de

4 CARPINTEYRO, C. (2015). DESARROLLO HABITACIONAL Y SU IMPACTO EN EL CRECIMIENTO DE LA ZMVM. En A. ZICCARDI, & G. Arsenio, Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México pp. 216

5 SALGEDA, J. U.,(2016) Seminario de Titulación ADCP



Conjunto Habitacional Iztacalco tras su construcción y hoy con el lago original transformado en estacionamiento

esto donde diversos espacios comunes en la planta baja del conjunto cayeron en abandono y desuso, así como las áreas verdes contempladas por el proyecto original han sido convertidas en estacionamientos.⁶

Las deficiencias de este modelo de vivienda, muy celebrado por la comunidad arquitectónica y académica, nos lleva a cuestionar la pertinencia cultural y adaptabilidad de estos desarrollos, pues en general, el abandono o mal uso de estos espacios no refiere a la “falta de educación de los habitantes”⁷ de la que habla Sánchez, sino a una limitación económica y organizativa de los habitantes. Es decir, los sectores poblacionales que residen en el conjunto se ven obligados a pagar cuotas de mantenimiento por encima de sus posibilidades y la falta de una correcta administración de los conjuntos lleva a la violentación de los espacios públicos del conjunto.

Este tipo de ejemplos son recurrentes en gran parte de los desarrollos de producción oficial, y hablan de una urbanización salvaje central que violenta las estructuras sociales de la población por la falta de pertinencia de los modelos de vivienda a la realidad económica y cultural de la población que alberga. Es de señalar que esta urbanización salvaje propiciada por el Estado corresponde a una desvinculación entre los modelos arquitectónicos propuestos para atender la problemática de vivienda para sectores vulnerables, no tanto a una especulación inmobiliaria o intereses económicos (o al menos no tan evidentes como en la siguiente etapa).



Santa Mari la Juaricua: ícono de la antigentrificación creado por artistas en crítica al aburguesamiento y desalojo que se vive en diversas zonas de la ciudad

2. Producción Mercantil:

Este fenómeno de las ciudades se define como “gestión urbana proempresarialista”⁸ o el término ya generalizado de “gentrificación”. Esta lógica de gobernanza de las ciudades propicia la atracción de inversiones a partir de transformaciones de la ciudad en beneficio de intereses público-privados. Este fenómeno corresponde al desplazamiento de una comunidad o población de un sitio para ser reemplazado por otro con mayor poder ad-

6 SÁNCHEZ, J. (2012). La vivienda “social” en México. Ciudad de México: Sistema Nacional de Creadores de Arte. pp. 54

7 *Ibid*

8 BRAÑAS, C. (2016). Urbanización Salvaje en la ZMVM: Contradicciones de la ciudad actual. Ciudad de México: UNAM. pp. 126

quisitivo. Los mecanismos por los cuales se da la urbanización salvaje en zonas centrales son diversos y van desde el desplazamiento de una población por la fuerza hasta mecanismos indirectos como implementación de nuevas infraestructuras, o cambios en el uso de suelo para atraer especuladores inmobiliarios.

Como revisamos en la primera parte de este escrito, desde la época colonial las ciudades son instrumentos de acumulación de capital y como expone Angotti las dinámicas neoliberales promueven una facilitación de esta acumulación a través de lo que llama “urbanización de enclaves” que “responden a la necesidad del capital global de invertir-mejor dicho de estacionar- una gran parte de sus crecientes ganancias”⁹. Este mecanismo consiste en la construcción de enormes centros comerciales autocéntricos, centros de recreación turística y grandes conjuntos residenciales amurallados que crean una nueva vida urbana para las clases favorecidas. La especulación inmobiliaria es el instrumento clave para lograr esto a través de un aumento de la oferta de vivienda de cualquier nivel socio-económico.

Resumiendo podemos encontrar dos tipos de urbanización salvaje central:

- a. Desplazamiento forzado de habitantes originales por megaproyectos.
- b. Incompatibilidad cultural de los modelos urbano-arquitectónicos

Es de señalar que aunque ambos fenómenos tienen una importante carga de planeación “top-down” la segunda manifestación de este fenómeno está más relacionada con una visión de políticos, planeadores y arquitectos sobre la modernización de la ciudad y la imposición de soluciones y modelos culturales, en su mayoría provenientes de países desarrollados, inadecuados a la población que buscan atender. Los proyectos incluyen gran cantidad de infraestructura y equipamiento aunque los modelos habitacionales contemplan una familia objetivo con características distintas a las de la familia mexicana promedio de este sector.

9 ANGOTTI, Tom (2015). Mercado global, territorio urbano derecho a la vivienda y los mitos del norte. En ZICCARDI y GONZÁLEZ, Habitabilidad y política de vivienda en México pp.592



La subida de precios e impuestos pone a los residentes originales de diversas colonias en peligro de ser desplazados

III.1.2 USC EN LA ZMVM

En la ZMVM este fenómeno corresponde al adelgazamiento de las políticas públicas para proveer vivienda social en zonas céntricas de la ciudad, sumado a la entrada de acciones políticas orientadas a la revalorización del suelo. Este fenómeno se manifiesta en diversas acciones que terminan por desplazar a habitantes originarios de sus barrios para sustituirlos con habitantes con mayor capacidad económica en las delegaciones centrales de la ciudad y por consiguiente el aumento de la demanda habitacional en las delegaciones del primer contorno y los municipios conurbados del Estado de México.

Relativo a la Urbanización Salvaje Central Brañas identifica dos manifestaciones de la misma:

a. Gentrificación por nuevas construcciones:

Este tipo de gentrificación consiste en la reutilización y redensificación de zonas de la ciudad a través de la construcción de edificios en predios baldíos o con una densidad menor a la nueva construcción. La mayor parte de estos desarrollos tienen como objetivo de mercado poblaciones con mayor capacidad económica que los anteriores ocupantes y pocas veces contemplan la integración de viviendas asequibles por lo que terminan por desplazar a los habitantes originales de la zona.¹⁰

b. Gentrificación simbólica a través de actividades turísticas y culturales:

Muchos de estos desarrollos son precedidos por obras de “regeneración o revitalización urbana”, mejoramiento de espacios públicos en la colonia, introducción de infraestructura como transporte público o ciclovías y programas de recuperación de espacios patrimoniales que vuelven atractiva la zona para sectores poblacionales más acomodados y por tanto un espacio atractivo para las inversiones de desarrolladores.¹¹ (BRAÑAS, 2016, pág. 131)



Desalojo de vendedores ambulantes

10 BRAÑAS, C. (2016). Urbanización Salvaje en la ZMVM: Contradicciones de la ciudad actual. Ciudad de México: UNAM. pp. 129

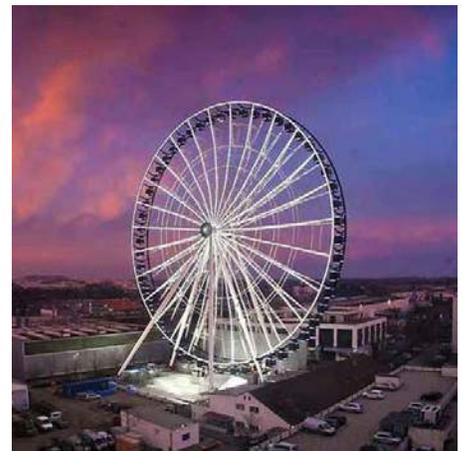
11 *Ibid* pp.131

Esquematisando, la Urbanización Salvaje Central funciona como una fuerza centrípeta, las zonas centrales de la ciudad incrementan su valor expulsando a los habitantes originales a zonas más alejadas, movimiento que a su vez expulsa a los habitantes de estas zonas a ubicaciones aún más lejanas. Es importante señalar que los procesos urbanos son de una gran complejidad y por tanto la dinámica descrita tiene infinidad de matices y excepciones.

A continuación se revisan dos acciones políticas que han catalizado la consolidación de esquemas de urbanización salvaje central: la promulgación del “Bando 2” y la Norma de Ordenación 26. La primera es una estrategia política de redensificación de la ciudad central y la segunda es una norma de ordenamiento territorial que busca incentivar la producción de vivienda de interés social. Aunque ambos instrumentos fueron planteados con la intención de beneficiar el desarrollo urbano ordenado y en apoyo a sectores medios y bajos de la capital, en la práctica resultaron instrumentos para la urbanización salvaje central a través de la especulación inmobiliaria.

BANDO 2

El gobierno del Distrito Federal publicó en el 2000 un decreto que restringe el desarrollo habitacional de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en 9 delegaciones periféricas de la Ciudad (Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco) a través del decreto llamado “Bando 2”, para promover la verticalización de las delegaciones centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza). Este instrumento buscaba repoblar la ciudad central así como revertir la fuerte presión urbana en áreas de conservación al sur de la ciudad. Es notable la omisión de las delegaciones del llamado primer contorno Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco, que recibieron una importante presión urbana para redensificar suelo urbano con “potencial de reciclamiento” de acuerdo al Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) publicado en 2003.¹²



Los megaproyectos del Corredor Cultural y la Noria en Chapultepec buscaban explotar el potencial económico de la zona con el pretexto de mejorar el espacio público

12 INIESTRA, P. y CASTRO, J. (2015). Megaproyectos Habitacionales versus intereses locales. En A. ZICCARDI, y A. GONZALEZ, *Habitabilidad y Política de Vivienda en México* pp. 212-214

Derivado de este decreto las delegaciones del primer contorno se volvieron las más aptas para la construcción de vivienda de interés social y una gran cantidad de conjuntos habitacionales de entre 2,000 y 4,000 viviendas construidos entre 2001 y 2005 se encuentran en estas delegaciones. Mientras tanto en las delegaciones centrales el Bando 2 se tradujo en un incremento acelerado del valor del suelo, en donde el costo promedio de una vivienda aumentó más de tres veces entre 2000 y 2008 .¹³

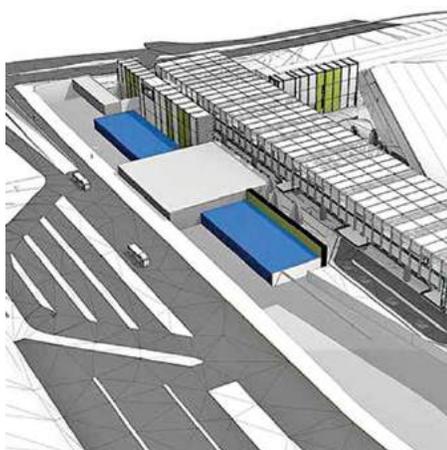
MEGAPROYECTOS

La urbanización Salvaje Central es notable en diversos megaproyectos que se han ejecutado o propuesto para la Ciudad de México. En la administración de Andrés Manuel López Obrador (200-2006) se puso en marcha el Bando 2 que derivó en procesos de gentrificación de diversas zonas de la ciudad, especialmente el centro histórico a través del Fideicomiso del Centro Histórico, que bajo la premisa de “rescatar y revitalizar” la zona se realizaron importantes inversiones principalmente por parte de grupo CARSO elevando significativamente el costo de la vida en la zona.¹⁴

A lo largo de las administraciones de López Obrador y Marcelo Ebrard (2006-2012) se realizaron acciones de remodelación del espacio público a través de la Autoridad del Espacio Público, la peatonalización de calles como el corredor Madero, la restauración de la Alameda Central el remozamiento de Reforma entre otras acciones enfocadas a atraer nuevos residentes, de mayor poder económico, así como de la restauración de Paseo de la Reforma como centro financiero de la ciudad.

En el periodo de Ebrard también se fortaleció la red de transporte público con la ampliación de varias líneas de Metrobus y la concesión privada de la Autopista Urbana denominada Supervía. Estas acciones de infraestructura contribuyeron a una mejor conectividad para la ciudad y en consecuencia una posterior revalorización del suelo en la capital.

Durante el gobierno de Miguel Ángel Mancera (2012-2018) se



Proyecto para la Terminal Observatorio del tren Interurbano México Toluca

13 BRAÑAS, C. (2016). Urbanización Salvaje en la ZMVM: Contradicciones de la ciudad actual. Ciudad de México: UNAM. pp. 129

14 Ibid

pusieron en marcha diversos proyectos con un enfoque abiertamente neoliberal, en que se institucionalizó la privatización de diversos servicios urbanos. Algunos de estos fueron los parquímetros en diversas zonas de la ciudad, la implantación del sistema de fotomultas, medidas benéficas para los ciudadanos pero en modelos de coinversión con el sector privado que vuelven sumamente turbia la administración y legitimidad de los recursos recaudados. En este sexenio también se promovieron en reiteradas ocasiones proyectos enfocados a la gentrificación mediante las denominadas Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES). Éstas planteaban la intervención de diversos espacios en la ciudad en intentos de privatizar el espacio público, generar plusvalía en las colonias aledañas y atraer inversión inmobiliaria.

NGO 26

La norma General de Ordenación 26 es una medida del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México diseñada para promover la “producción de vivienda de interés social y popular”. La Norma consiste en dar la posibilidad a constructores de aumentar el número de niveles, densidad de construcción y viviendas por encima de lo establecido en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU) con la condición que el precio máximo de las viviendas sea de 30 veces el salario mínimo anualizado (v.s.m.a.) para vivienda de interés social y 25 v.s.m.a. para vivienda popular.

La norma fue suspendida en 2013 por el mal uso que se le dio por parte de constructores y desarrolladores, quienes solicitaban la aplicación de la norma, construían más viviendas pero se comercializaba a precios muy por encima de lo establecido, en ocasiones incluso ofertándose como vivienda “de lujo”. Esto generaba que los sectores poblacionales a los que se pretendía beneficiar no les fuera posible acceder a este tipo de vivienda localizada en zonas céntricas de la ciudad.



Santa Fe un megaproyecto inmobiliario crea un “enclave”, que aumenta la fragmentación social de la ciudad

III.1.3 URBANIZACIÓN SALVAJE PERIFÉRICA [USP]

La urbanización Salvaje Periférica se define como el desarrollo urbano de grandes proporciones en las periferias de las ciudades. Se diferencia de la urbanización popular, producida en esquemas de auto-producción, auto-producción asistida y auto-financiamiento, por el escenario de producción mercantil en el que se genera, esta urbanización se caracteriza por la construcción de medianos y grandes desarrollos habitacionales para su comercialización en relación directa e indirecta con las instituciones crediticias de vivienda.

Anteriormente se mencionaron algunas características de la producción mercantil de vivienda, este apartado profundiza en ellos y profundiza en un análisis urbano-arquitectónico de este tipo de producción así como las dinámicas sociales que genera.

La siguiente cita extraída de una entrevista con el Director del Departamento Técnico del consorcio GEO explica la lógica de mercado que impulsa a estas acciones:

La localización periférica de estos conjuntos se explica La mayoría de los conjuntos habitacionales se ubica en la periferia. Las cosas se dan porque se dan. La razón es el costo de la tierra. Es más barata en la periferia. Si se tasa una vivienda en 150,000 pesos, 230,000 pesos, es imposible hacerlos cercanos al centro. Ese es un problema serio, porque quisiéramos que estuviesen cerca, pero sale muy caro el suelo. La gente que no tiene dinero compra donde puede pagar y aunque gasta mucho en transporte, es su única forma de tener una vivienda. Es un problema porque estamos extendiendo la mancha urbana. Pero es un problema de tipo económico (. ..) Es evidente que lo mejor sería densificar las ciudades, pero económicamente no se puede. Entonces las cosas son como son (7 de noviembre de 2003).¹⁵



Urbanización Salvaje Periférica

Las siguientes son las directrices de la producción de vivienda de interés social en esquemas de urbanización salvaje periférica, que sin importar el espacio en el que se encuentren son constantes en los conjuntos que analizaremos. Este pequeño apartado

15 CASTRO, J., COULOMB, R., LEÓN, P., y PUEBLA, C. (2006). Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social. En R. COULOMB, & M. SCHTEINGART, Entre el Estado y el Mercado. Ciudad de México: Porrúa, UAM-A. pp. 453

sintetiza el modus operandi de las inmobiliarias y desarrolladoras. Es también una muestra de la profunda interrelación de estos desarrollos con las estructuras legislativas y el sistema económico de créditos, el cual depende en gran medida de su otorgamiento para afianzar su peso en la agenda económica, dejando muy de lado las condiciones vivenciales y urbanas de las “anticiudades” que construyen.

Ortíz Struck delinea cuatro características que definen las condiciones antidemocráticas en las que se dan estos conjuntos¹⁶:

1. Costo y valor de la vivienda: Las empresas desarrolladoras obtienen altos márgenes de ganancias a partir de este modelo de construcción y comercialización de vivienda. Esto implica que el costo de producción de la vivienda incluyendo los servicios urbanos, el terreno, las áreas verdes es muy inferior al precio de venta del producto terminado. En cuanto se habitan estas viviendas comienzan a perder valor, los consumidores pagan cantidades altísimas por un inmueble que en pocos casos tienen plusvalía.
2. Condiciones financieras: La estrategia financiera de estas empresas contempla la capacidad de pago del sector a quien va dirigido, sin embargo los pagos pequeños vienen de la mano con altísimas tasas de interés alrededor del 14 y 21% por periodos de entre 20 y 30 años. Sumado a esto las condiciones en las que se entrega el financiera crédito son muy estrictas, si una persona deja de pagar la institución financiera (INFONAVIT u otra) venden la deuda a empresas internacionales especializadas en cobros de deuda (Pendulum, Scrap II entre otras) sin que el deudor tenga posibilidad de comprar su propia deuda.

En el ejercicio que hace el autor en el simulador de crédito GEO una vivienda que inicialmente se vende en \$739,608 MN conlleva un enganche de 24% -generalmente aportado por el INFONAVIT u otra institución de crédito- equivale a \$189,256 MN. Quedan por pagar \$604,352, en un plazo de 30 años se tienen que pagar \$7,400 MN que con una tasa de interés del 14.66% el monto total a pagar es de \$2,644,000 pesos, 385.57% más que el valor original de la propiedad.¹⁷



Urbanización Salvaje Periférica

16 ORTÍZ STRUCK, A. (2012). VIVIENDA SOCIAL: El hombre como mera vida. EN-SAMBLE: Arquitectura y Diseño, 40-47.

17 Ibid pp.43



3. Condiciones Urbanas y Espacio Público: La localización de estos conjuntos en general están determinados por el costo de la tierra, mientras más alejado de los centros de trabajo y la ciudad son más baratas, por lo que en general la construcción de estos conjuntos es en entornos rurales, susceptibles a la urbanización. Esta lejanía ocasiona que los jefes de familia deban destinar al menos cuatro horas y alrededor del 30% del ingreso familiar en transporte a los centros de trabajo. Llegar a los centros de trabajo implica un enorme desgaste económico, físico y mental para sus habitantes.¹⁸

También es evidente la inseguridad al interior de estos conjuntos, el número de denuncias, por violencia intrafamiliar y entre vecinos, es el doble en estos fraccionamientos que el promedio nacional. Esto conlleva a una mayor privatización del espacio público pues los vecinos y familias colocan controles de acceso adicionales al interior de los conjuntos.



El espacio público en la mayor parte de estos conjuntos es mínimo, de la misma forma que el equipamiento exigido por la legislación, por lo que estos conjuntos se convierten en un despliegue masivo de viviendas. Al no haber mezcla de usos de suelo se cancela de facto la posibilidad para los habitantes de construir elementos de comunidad y vida cotidiana mencionados en el capítulo I.

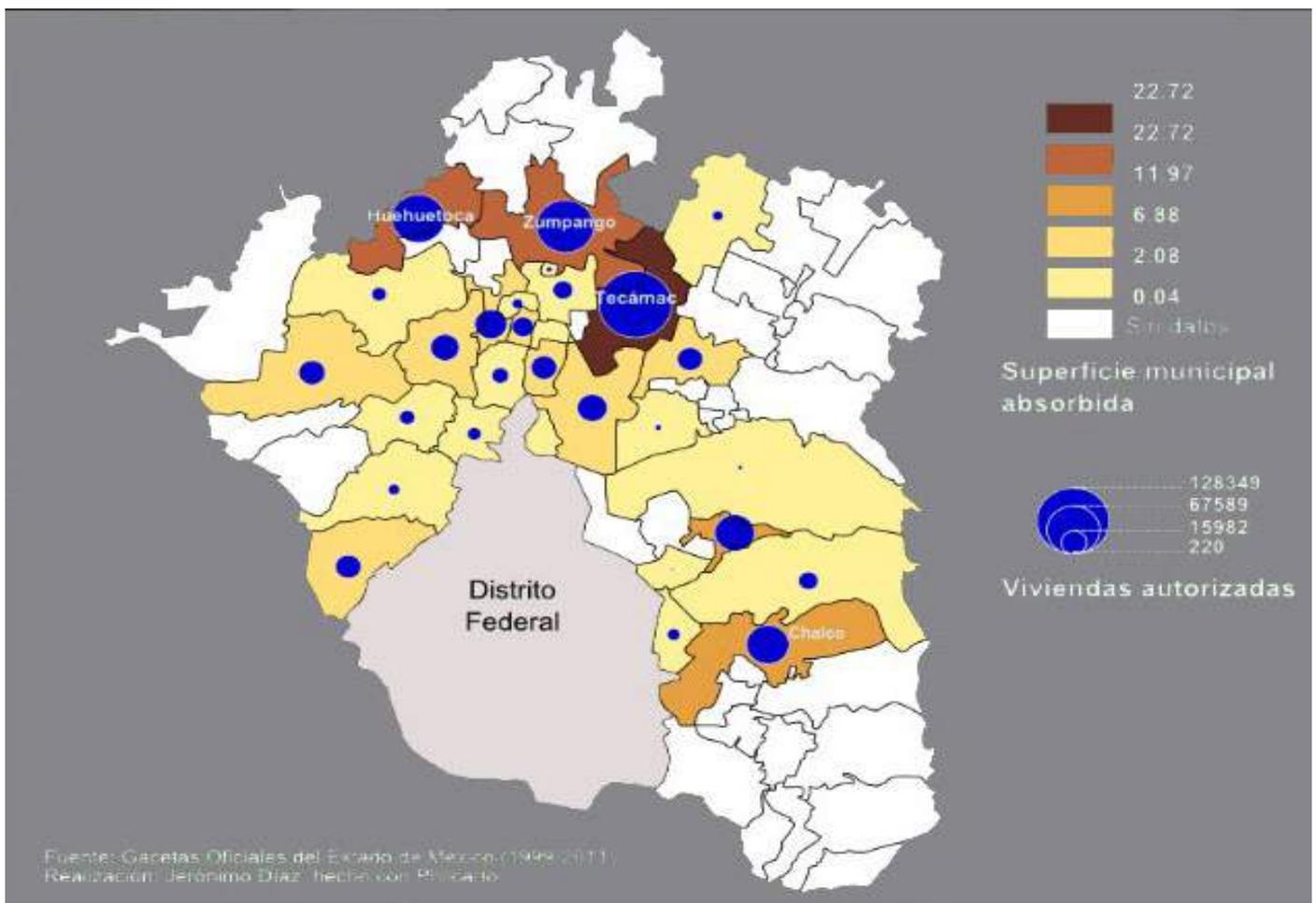


4. Condiciones Arquitectónicas: Los modelos de vivienda son repetitivos, pero más allá de eso al buscar la reducción de costos en ocasiones los espacios no son adecuados ni siquiera para colocar muebles de tamaño normal. Aún más preocupante que las dimensiones de los espacios son las prácticas constructivas que al estar mal reguladas se prestan a diversos engaños por parte de los constructores, contratistas o en ocasiones hasta los mismos gobiernos que hacen negocios alrededor de disminuir la calidad o cantidad de los materiales dejando viviendas con pésima calidad e incluso con fallas estructurales.

Otro aspecto grave en el diseño de estas viviendas es que se basan en un modelo cultural de vivienda importada de los países

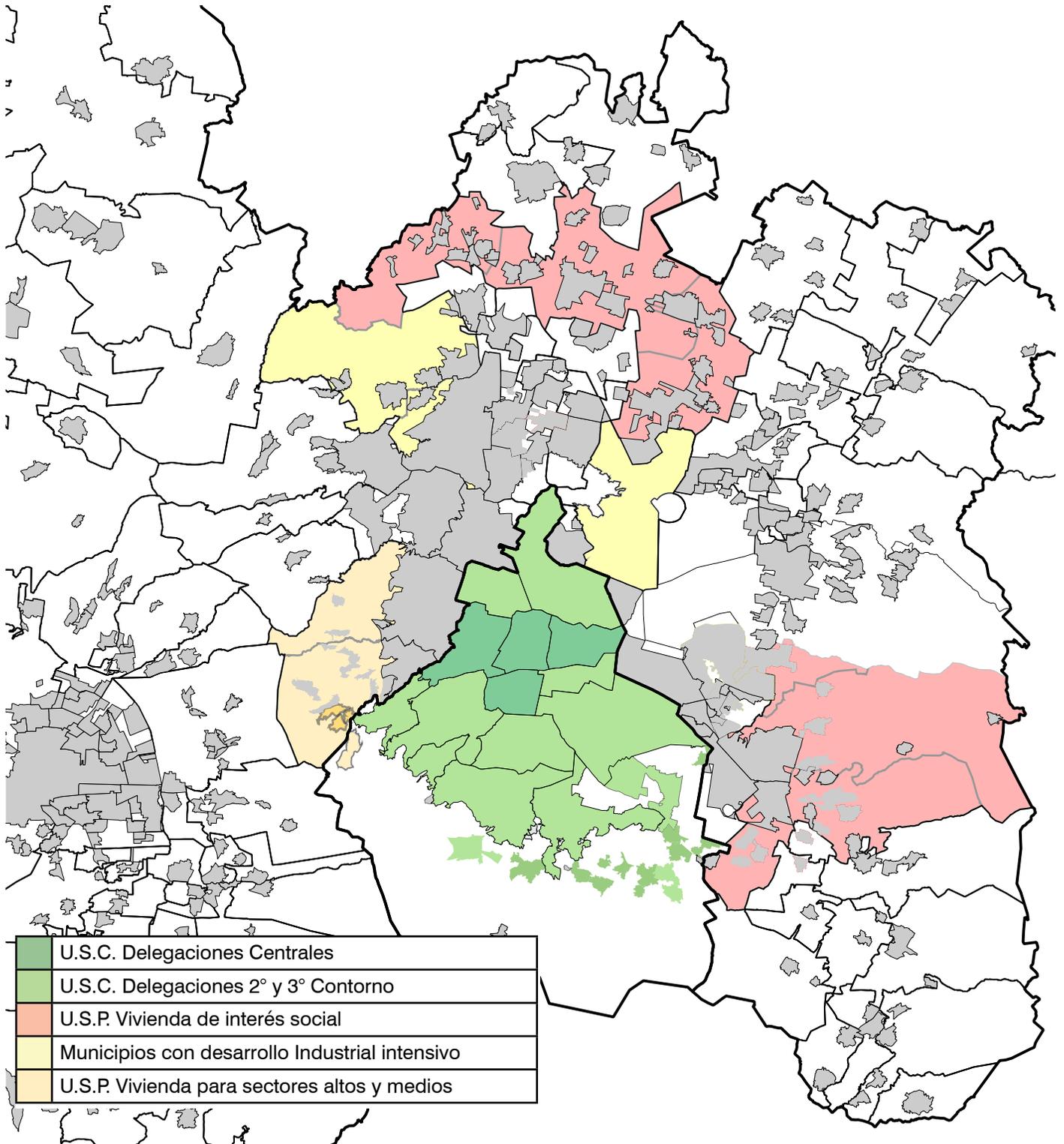
18 Ibid

desarrollados, pues responden a un modelo de vivienda “aspiracional” que representan dichos modelos. En la práctica es común ver viviendas transformadas y ampliadas para satisfacer las necesidades de los habitantes, dado que el modelo de familia que reside en estos conjuntos es comúnmente una familia de mayor tamaño para la que fue idealmente planeada la vivienda.



Desarrollos autorizados por municipios en el Edo. Mex. y superficie absorbida
FUENTE: Jerónimo Díaz

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM



Manifestaciones espaciales de la urbanización Salvaje en la ZMVM
FUENTE: Realización propia

III.1.3.1 USP EN LA ZMVM

Las manifestaciones de urbanización salvaje en la ZMVM se concentran en dos puntos de la periferia, el denominado corredor norte, flanqueado por las carreteras federales y de cuota a Querétaro y a Pachuca, así como el corredor oriente, que sigue el trazo de la carretera federal y de cuota a Puebla.

El corredor norte se constituye por los municipios de Tecámac, Zumpango y Huehuetoca en el límite norte del Estado de México con Hidalgo. El desarrollo urbano de esta región se deriva del proyecto estatal de desarrollo denominado Ciudades Bicentenario iniciado en 2006 para promover el desarrollo económico en municipios susceptibles a la urbanización, a través de proyectos de infraestructura vial y de movilidad que detonen la inversión privada en los mismos. Este proyecto incluye a los tres municipios mencionados además de Atlacomulco, Almoloya y Jilotepec fuera de la Zona Metropolitana.¹⁹

El siguiente cuadro ilustra los estimados de viviendas a construir en cada municipio:

MUNICIPIO	SUPERFICIE URBANIZABLE (Ha)	VIVIENDAS 2010	VIVIENDAS 2020
ZUMPANGO*	7,832	47,500	111,000
TECÁMAC*	6,095	87,700	155,300
JILOTEPEC	6,018	20,200	26,600
ALMOLOYA	4,518	37,800	58,600
HUEHUETOCA *	4,203	30,800	104,100
ATLACOMULCO	2,787	24,200	38,400

*Caso de estudio
 FUENTE: Umbrales de crecimiento de las ciudades Bicentenario. ESPINOSA-CASTILLO, M. (2014) Megaproyecto urbano: la ciudad bicentenario de Tecámac ,México. Revista Bitácora Urbano Territorial. U. N. de Colombia

Aunque el proyecto planteaba la regulación de este explosivo crecimiento urbano la realidad difiere mucho del planteamiento inicial. Falta de agua, equipamiento urbano de salud, educación

19 ESPINOSA, M. (2014). Megaproyectos urbanos: La ciudad Bicentenario de Tecámac, México. Revista Urbano Territorial, 24 Julio-Diciembre, pp. 33.

y áreas de esparcimiento insuficientes, una infraestructura de movilidad incapaz de satisfacer el inmenso incremento poblacional, son sólo algunos de las problemáticas generadas por el proyecto. Todo esto se traduce en conflictos para las autoridades municipales que acarrea este crecimiento urbano orquestado desde el ámbito estatal. Al observar el cuadro es imposible no preguntarse si este megaproyecto beneficia el “desarrollo económico” de los municipios o el desarrollo económico de las empresas a cargo de la construcción de las viviendas.²⁰

En el esquema observamos el establecimiento de enormes conjuntos habitacionales insertos en grandes colonias populares producto de la urbanización popular y la producción social del hábitat. Históricamente los primeros experimentos de esta clase fueron los conjuntos del corredor oriente en Ixtapaluca y más tarde en Chicoloapan frenando dramáticamente la expansión de las colonias populares promovidas por sindicatos o movimientos urbanos. En el norte podemos ver la misma intención al establecer los inmensos conjuntos de los Héroes Ecatepec y Los Héroes Tecámac al norte de las grandes colonias populares de Ecatepec.



Urbanización Salvaje Periférica: Vivienda para sectores de altos recursos



Desarrollo Urbano Salvaje de uso industrial

Los casos de Huehuetoca, Zumpango en el norte y Chalco en el oriente responden a una urbanización salvaje en grandes extensiones de tierra que previamente tenían vocación rural. Es evidente que el esquema generaliza los fenómenos de urbanización en cada municipio, en la realidad éstos son una combinación de distintos factores, la USP por vivienda de interés social viene en general acompañado de urbanización popular como en el caso de los municipios del corredor norte o viceversa donde existía una fuerte dinámica de urbanización popular comienzan a aparecer casos de urbanización salvaje periférica, como en el caso del corredor oriente. Otro tema aparte es la urbanización industrial que trae consigo inversión en infraestructura y atrae tanto urbanización popular como conjuntos habitacionales como es el caso de Tepotztlán o Ecatepec.

Encontramos una manifestación de U.S.P. de distintas características en el norponiente y poniente, municipios como Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Naucalpan y Tepotztlán son los principales municipios receptores de la industria expulsada del centro de la ciudad, manifestación de la presión inmobiliaria que han sufrido

20 Ibid pp. 35

las antiguas colonias industriales antes situadas en delegaciones como la Miguel Hidalgo y Azcapotzalco. En el poniente por otro lado, se experimenta un gran crecimiento habitacional enfocado a sectores altos y medios concentrado en los municipios de Atizapán, Huixquilucan entre otros. Estos desarrollos varían desde fraccionamientos privados con clubs de golf para estratos altos hasta desarrollos habitacionales similares a los conjuntos de interés social con acabados de lujo enfocados a clases medias.

En la ciudad central se observa gran cantidad de manifestaciones de urbanización salvaje central, gentrificación, especulación inmobiliaria que fomenta la expulsión pasiva de habitantes de clases vulnerables en colonias céntricas hacia otras opciones de vivienda en las periferias. Dado que éste no es el tema central de nuestro estudio no se profundiza en las características específicas de cada zona de la ciudad, se menciona como posible tema para expandir el análisis de estos fenómenos derivados de los esquemas de urbanización en la era neoliberal. Estas manifestaciones se dan principalmente en las delegaciones centrales pero también es evidente la aparición de grandes proyectos habitacionales, para población de mayores recursos, en las delegaciones alrededor de las mismas que cambian drásticamente la configuración urbana de los barrios y colonias tradicionales de la ciudad.

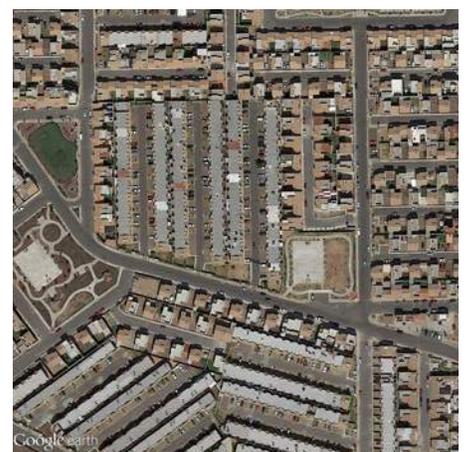
Tras la revisión de las características generales de producción privada de vivienda de interés social expuestas en el apartado anterior profundizaremos en el análisis espacial de este fenómeno. El crecimiento de la Zona Metropolitana es observable con mayor velocidad en las periferias oriente y norte de la ciudad, la expansión urbana de la Ciudad de México ocurre, como revisamos en el capítulo I, a partir de la conurbación de poblados cercanos, aunado a las condiciones de producción privada como son la disponibilidad de fuentes de agua y la existencia de reservas territoriales a bajo costo.

Para el análisis del proceso de urbanización salvaje en la periferia de la ZMVM revisaremos diferentes escalas del fenómeno:

- A. En el presente apartado estudiaremos la escala metropolitana, una abstracción del fenómeno en relación con la ciudad.
- B. Escala micro-regional: a partir de los municipios con ma-



Urbanización Popular



Urbanización Salvaje Periférica: Vivienda de Interés Social

yor índice de crecimiento en las zonas norte y oriente de la metrópolis a través de fotografías aéreas, planes municipales de desarrollo urbano

C. Escala barrial: Estudio puntual de algunos de estos desarrollos para determinar sus condiciones específicas de habitabilidad: cercanía a centros de trabajo, servicios de salud, educación, cultura, transporte, recreación para determinar el grado de integración de los conjuntos arquitectónicos con la ciudad.

Los municipios a analizar en la zona norte son Tecámac, Huehuetoca y Zumpango mientras que en el oriente Ixtapaluca, Chicoloapan y Chalco. El desarrollo urbano de vivienda de interés social en este esquema, se remonta a los años 90 en el oriente, mientras que en el corredor norte inició alrededor del año 2000. Por esta razón el análisis ofrece un panorama del fenómeno en un espectro temporal que muestra el desenvolvimiento y transformación de este tipo de viviendas en momentos distintos de su desarrollo, en el oriente algo más consolidado y en el norte en contextos completamente rurales colonizados por la urbanización salvaje.

El desarrollo de este tipo de conjuntos en la ZMVM, sumado a la urbanización popular, expande cada vez más la mancha urbana. Es observable que las zonas con mayor crecimiento han sido en los municipios conurbados al norte y oriente de la ciudad, específicamente Tecámac, Zumpango, Huehuetoca, Chimalhuacán, Chicoloapan, Chalco, Valle de Chalco e Ixtapaluca.²¹ Del análisis realizado por Coulomb y su equipo se observa que de la bolsa de vivienda de interés social en el año 2003 publicada por el INFO-NAVIT, el mayor porcentaje de vivienda construida a nivel nacional (14.4%) se encuentra en el Estado de México, mientras que la participación de la Ciudad de México alcanza sólo el 1.9%²²

La población en la ZMVM tuvo una tasa de crecimiento entre 2005 y 2010 del 0.5%, aunque en la Ciudad de México esta tasa fue de 0.3%, en los municipios conurbados aumentaron su población en 1.4%. Esto debido a la creciente movilidad de personas de la



21 VEGA, A. L. (2015). LA URBANIZACIÓN EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. En A. ZICCARDI, & A. GONZÁLEZ, Habitabilidad y políticas de vivienda en México pp. 275

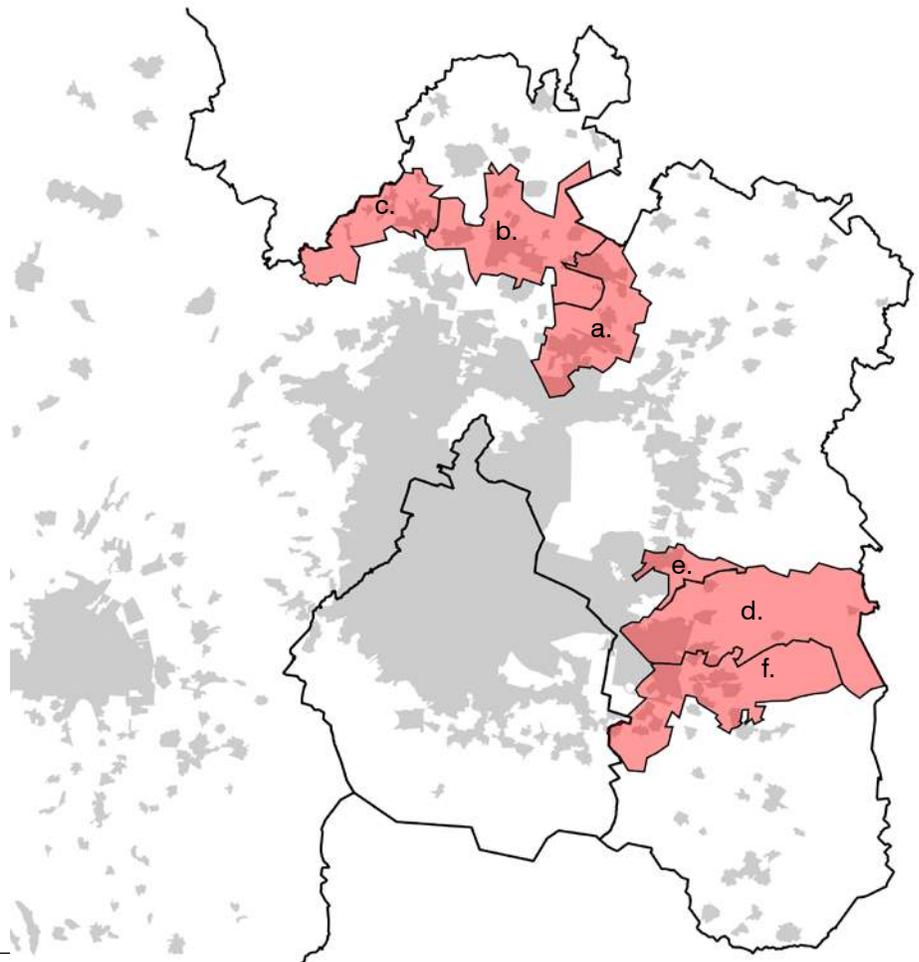
22 CASTRO, J., COULOMB, R., LEÓN, P., y PUEBLA, C. (2006). Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social. En R. COULOMB, & M. SCHTEINGART, Entre el Estado y el Mercado. Ciudad de México: Porrúa, UAM-A. pp. 451

ciudad a los municipios conurbados donde los costos de vivienda, suelo y la vida en general son significativamente menores. Este movimiento genera una gran demanda de vivienda en los municipios conurbados y conlleva un gran atractivo para las empresas desarrolladoras.²³

La urbanización salvaje en los municipios conurbados del Estado de México, en el periodo comprendido entre 2000 y 2006, desarrolló 342,000 viviendas para sectores medios y bajos en los corredores norte y oriente en la periferia de la zona metropolitana.²⁴ Estas nuevos conjuntos masivos, a escala urbana en los límites de la Zona Metropolitana funcionan como un cincho de urbanización salvaje que contiene la expansión de producción social del hábitat. Esta tendencia se explica en el esquema siguiente:

- PERIFERIA NORTE
 - a. Tecámac
 - b. Zumpango
 - c. Huehuetoca

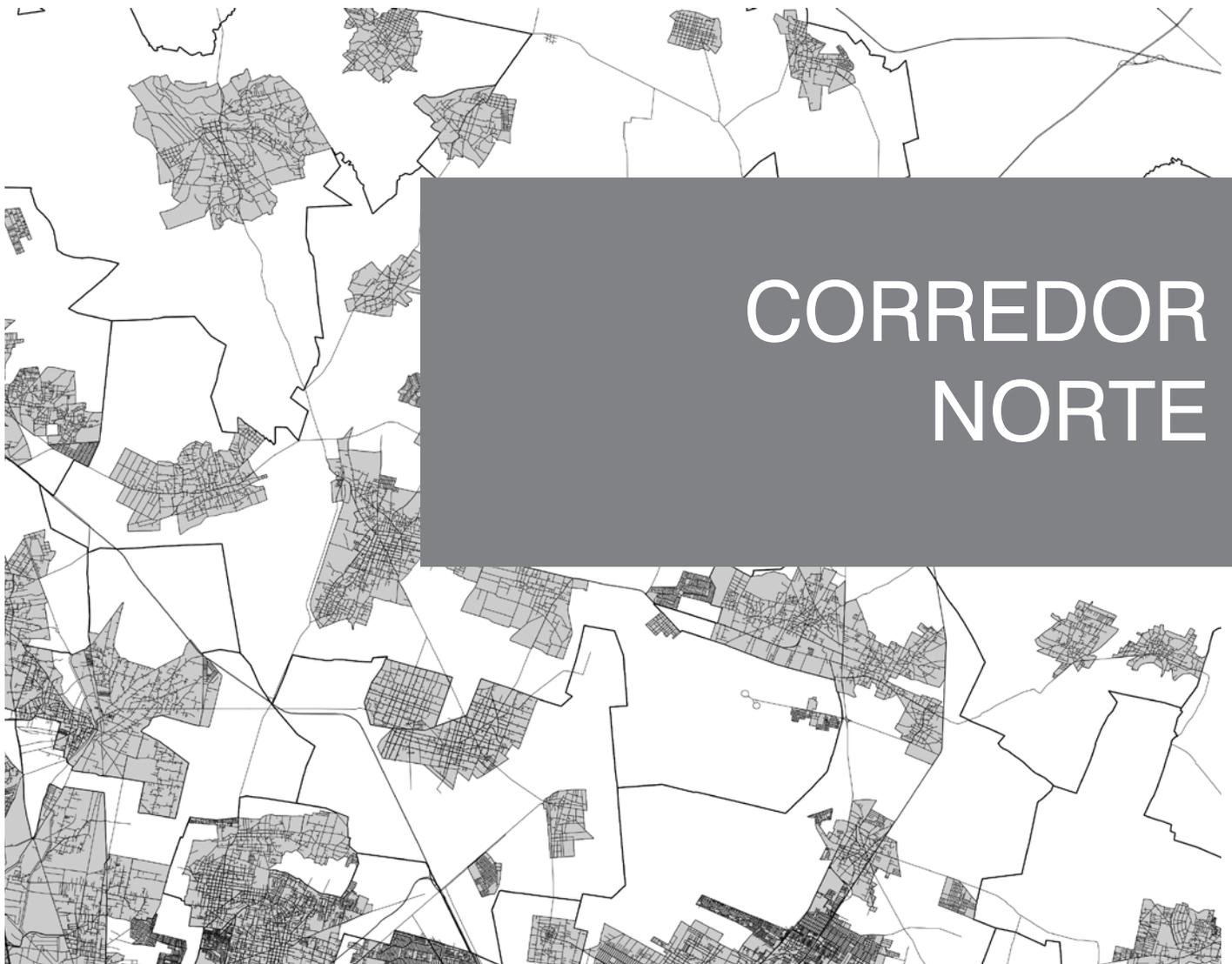
- PERIFERIA ORIENTE
 - d. Ixtapaluca
 - e. Chicoloapan
 - f. Chalco



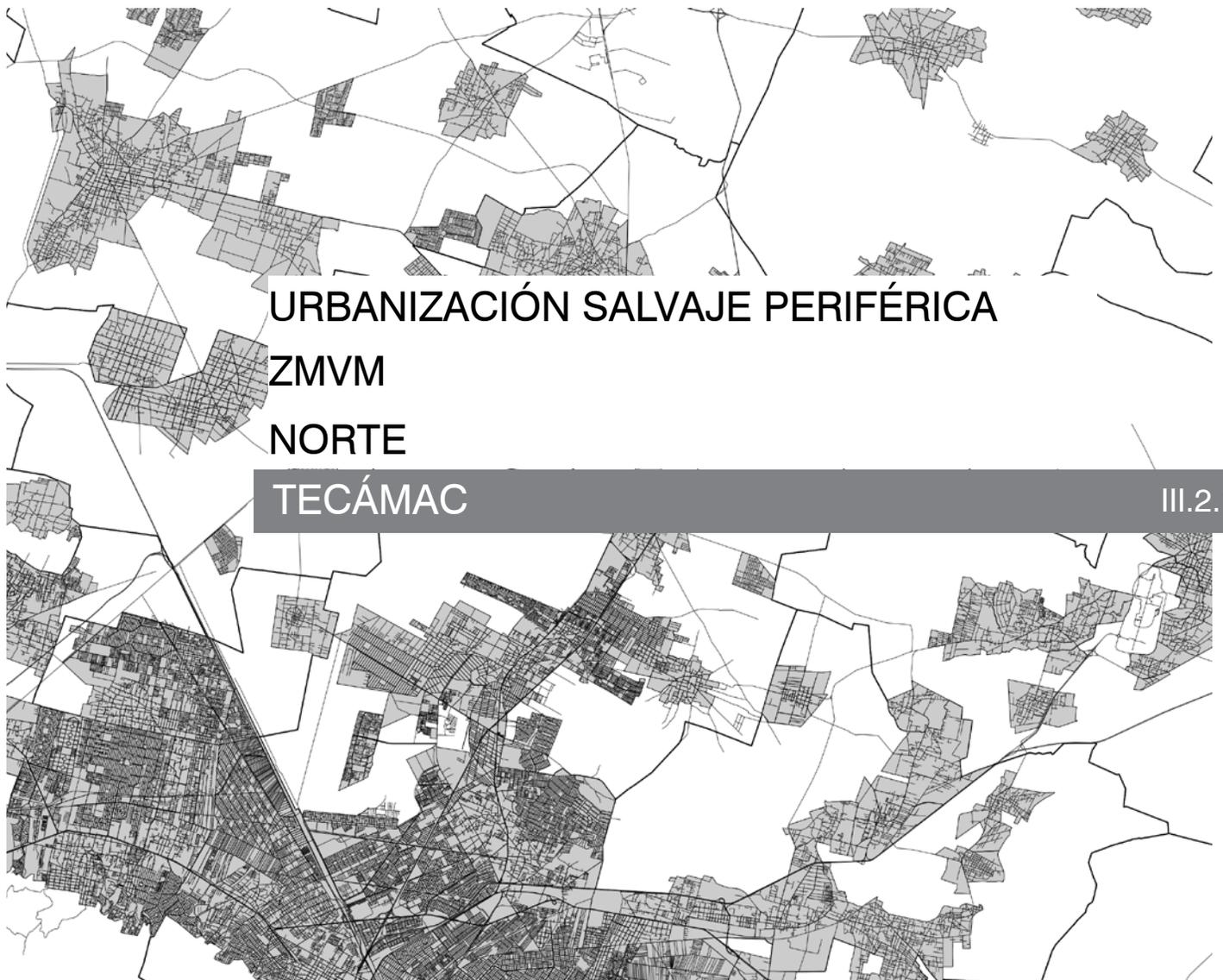
23 VEGA, A. L. (2015). LA URBANIZACIÓN EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. En A. ZICCARDI, & A. GONZÁLEZ, Habitabilidad y políticas de vivienda en México pp. 280

24 ARANGO, A. (2013). Los Conjuntos Habitacionales Como Agente de Densificación masiva de periferia en la ciudad de México: Ixtapaluca. En E. SOTO, & H. PADILLA, Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013 pp.5









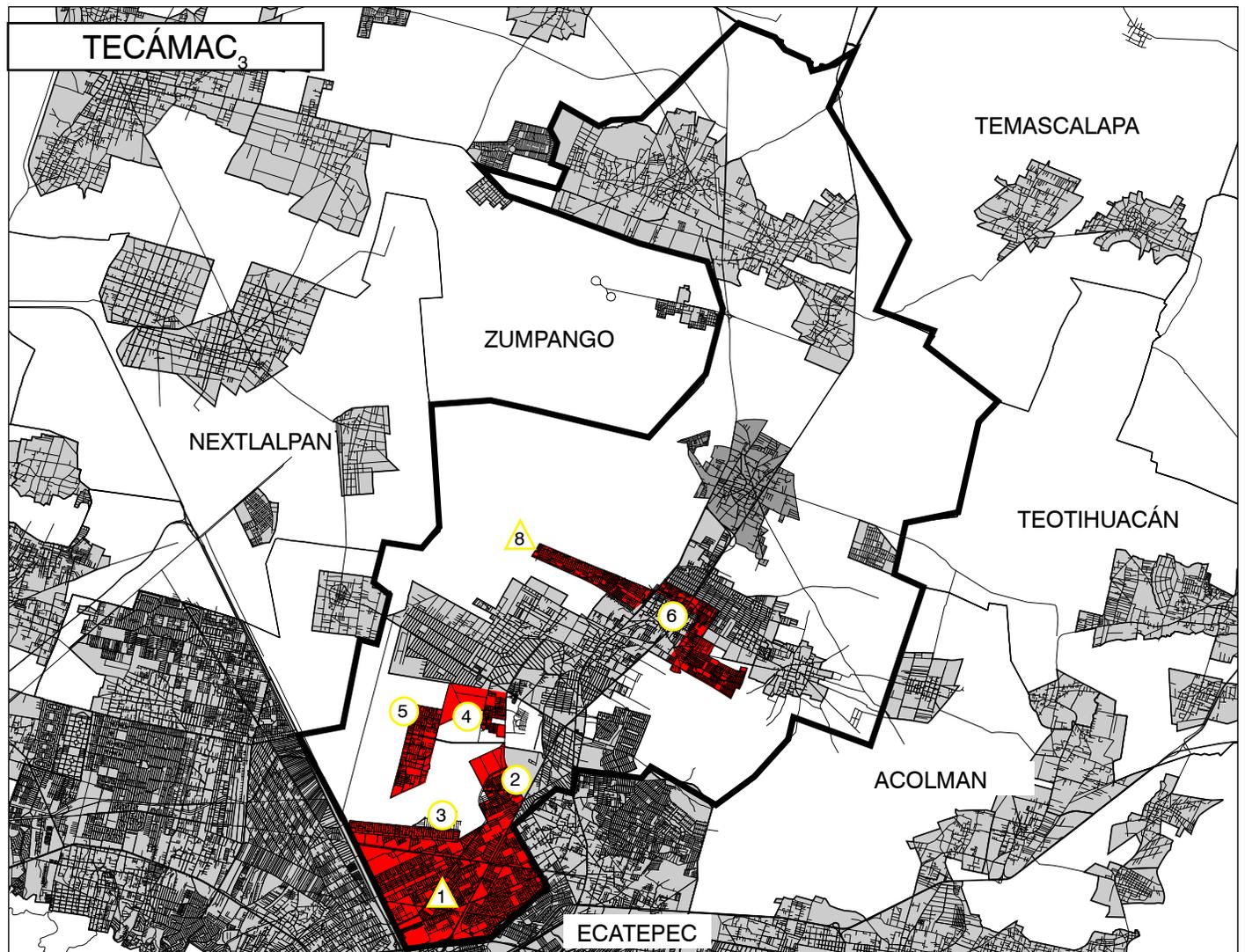
URBANIZACIÓN SALVAJE PERIFÉRICA

ZMVM

NORTE

TECÁMAC

III.2.1.2



Este municipio se localiza en el nororiente de la ZMVM, es atravesado transversalmente por la carretera federal México-Pachuca. Colinda al norte con el municipio de Tizayuca en el estado de Hidalgo, al oriente con los municipios de Temascalapa y Teotihuacán, al sur con Ecatepec y Acolman y al poniente con Zumpango.

El poblado de Tecámac se encuentra en el centro del municipio, flanqueado por la carretera libre y de cuota México-Pachuca. El poblado se encuentra rodeado por zonas agrícolas, algunas de alta productividad, con sistemas de riego y algunas zonas de baja productividad con riego de temporal. Estas grandes extensiones

SIMBOLOGÍA

- Cabecera Municipal
- Desarrollos Habitacionales
- ▲ Caso de Estudio
- ▲ Los Héroes Tecámac
- 2 Real Toscana
- 3 Los Héroes Ozumbilla
- 4 Real del Sol
- 5 Real Verona
- 6 Villa del Real I-VI
- ▲ 7 Sierra Hermosa

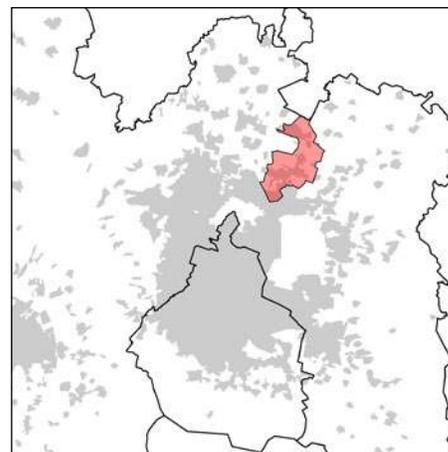
1. Plan Municipal de Desarrollo Urbano (2007). Ayuntamiento de Tecámac. Plano Estructura Urbana Actual. <http://sedur.edomex.gob.mx/tecamac>

territoriales han sido el espacio ideal para la urbanización salvaje, la existencia de una incipiente infraestructura, disponibilidad de agua y sobre todo enormes extensiones de tierra agrícola barata susceptibles a “desarrollar” con este voraz modelo urbanístico.

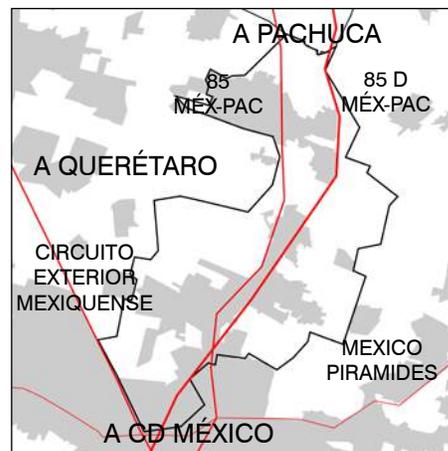
En este municipio se desarrollaron gran cantidad de conjuntos, los de mayor escala son el conjunto Sierra Hermosa del consorcio GEO con 7,200 viviendas mientras que la desarrolladora SADASI construyó más de 40,000 viviendas en diferentes secciones del conjunto Los Héroes Tecámec. Ambas acciones suman un total de 47,200 viviendas. Otros desarrollos en la demarcación incluyen el conjunto Los Héroes Ozumbilla, Real Verona, Hacienda del Bosque, Villa Real, entre otros.

El crecimiento moderado de Tecámec se dio alrededor de la década de los 70's con el establecimiento de algunas colonias populares que se integraban a la vida rural de la zona. A partir del planteamiento del proyecto Ciudades Bicentenario el gobierno municipal reestructuró su plan de desarrollo orientándolo hacia la urbanización salvaje del territorio con amplias áreas de uso comercial, industrial y habitacional. ⁴

En las fotografías aéreas se puede ver a simple vista la proliferación de estos conjuntos en el área, así como la aparición de diversos poblamientos de producción social del hábitat en las cercanías. En la primera imagen se observa el conjunto más antiguo de la zona construido entre 2002-2003, las primeras secciones de Los Héroes al oriente de la intersección de la carretera Federal



LOCALIZACIÓN₃



ESTRUCTURA URBANA₃



FUENTE: Google Earth Pro

VISTAS AÉREAS

2003



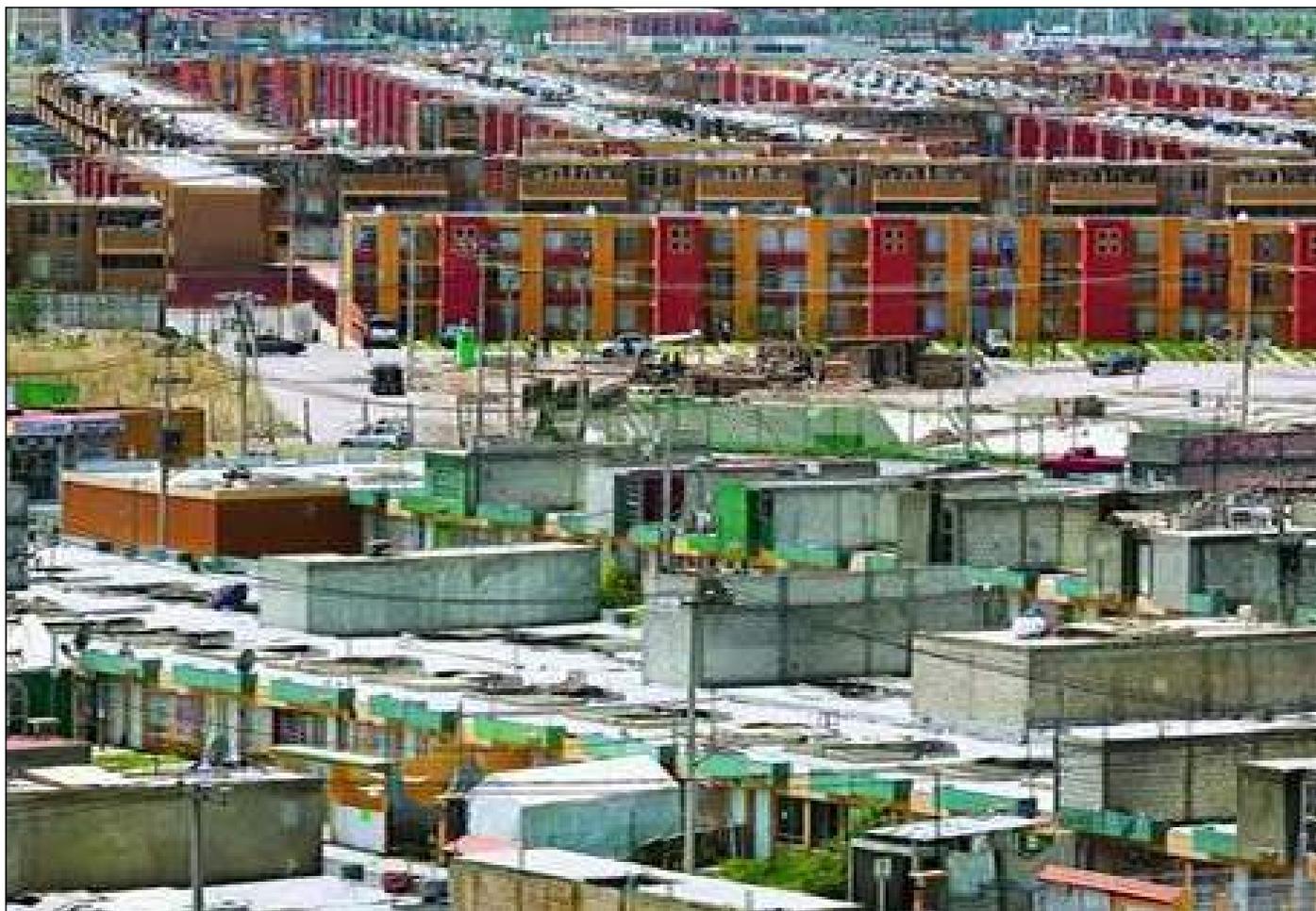
FUENTE: Google Earth Pro

2017

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM

57D México-Pachuca y la avenida Margarito F. Ayala.

En el transcurso de los siguientes 14 años es observable como las tierras rurales se han ido comprado y fraccionado para el desarrollo de nuevos conjuntos y en este caso para extensiones de nuevas secciones del mismo desarrollo. También es destacable la presencia de colonias populares alrededor de la zona, muestra de los mecanismos de operación de los consorcios inmobiliarios, pues, la existencia de este tipo de poblamientos, habla de la disponibilidad de algunos servicios urbanos así como demanda habitacional en la zona, lo que junto a la disponibilidad de tierra barata, lo vuelve una zona altamente rentable para la puesta en marcha de estos mecanismos de especulación.



Vista del paisaje urbano de Tecamac

LOS HÉROES TECÁMAC

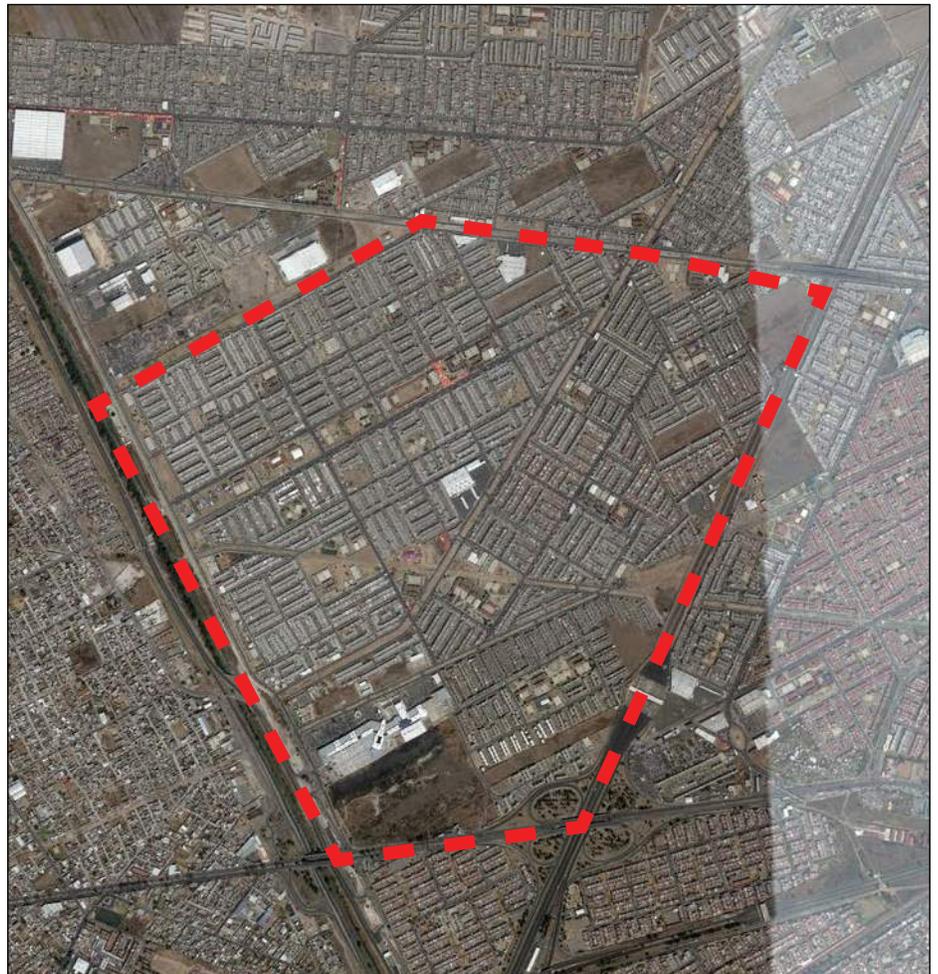
Los Héroes Tecámac es un conjunto habitacional desarrollado por SADASI desde 2003 en los límites entre los municipios de Ecatepec y Tecámac en la intersección del Circuito Exterior Mexiquense y la Carretera Federal México Pachuca. El conjunto inició en su primera etapa como al oriente de la carretera. Este conjunto constituye la expansión territorial del desarrollo “Los Héroes Ecatepec” al sur del límite municipal. Entre los años 2005-2010 se completó el conjunto al poniente, el sector de mayor extensión. En total el fraccionamiento cuenta con más de 40 mil viviendas en sus diferentes secciones.



Vista de una calle del conjunto



La fragmentación del espacio público se agrava por la colocación de rejas





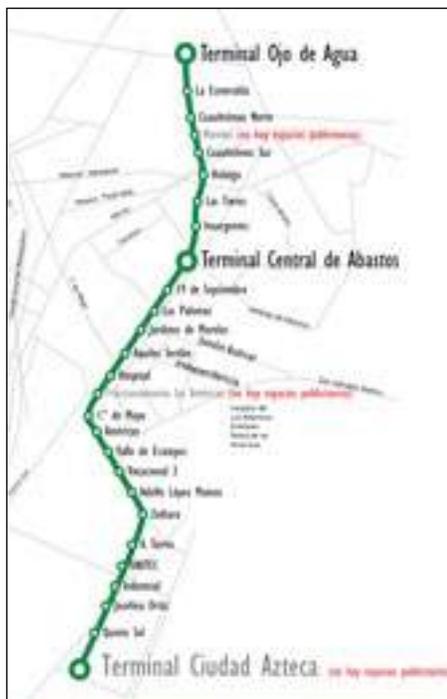
BRT Mexibus

Estructura Vial:

El conjunto se encuentra flanqueado por las carreteras libre y de cuota México Pachuca en un polígono irregular. Al interior del conjunto grandes avenidas van delineando las diferentes secciones del fraccionamiento. La vía principal denominada Avenida Ozumbilla cruza el conjunto de Sur a Norte y es atravesada transversalmente por la Avenida Mexiquense. En los diferentes sectores las viviendas se organizan en bloques reticulares con circulaciones por vías secundarias y terciarias. Al interior de muchas de estas calles se colocan casetas de vigilancia y rejas que fragmentan aún más el espacio público del conjunto y revelan por un lado la inseguridad de los habitantes y por el otro una disputa por el espacio público latente entre los vecinos.

Servicios/Comercios/Esparcimiento:

El equipamiento urbano al interior del conjunto lo constituye principalmente una sección de áreas libres que atraviesa el conjunto con diversos equipamientos deportivos educativos y de esparcimiento con diversas escuelas, algunas canchas deportivas que a partir de las vistas aéreas y puestas en contraste con la escala del conjunto parecen insuficientes y con mal mantenimiento.



Ruta de la línea 4 del Mexibus

En el rubro comercial el conjunto cuenta en su perímetro con cuatro grandes establecimientos de autoservicio, además de otros negocios más pequeños en plazas comerciales anexos a las grandes tiendas. Es evidente la presencia de grandes cadenas comerciales en estas plazas comerciales, denotando la poca libertad de los consumidores dentro del conjunto para abastecer sus necesidades cotidianas.

El sector de Los Héroes Ozumbilla, el cual constituye una de las extensiones del mismo conjunto, no cuenta con escuela primaria además de que la constructora SADASI fue denunciada por los habitantes por no tener regularizado el servicio de energía eléctrica.¹

1 CARPINTEYRO, C. (2015). DESARROLLO HABITACIONAL Y SU IMPACTO EN EL CRECIMIENTO DE LA ZMVM. En A. ZICCARDI, & G. Arsenio, Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México pp.172

Movilidad:

Los tiempos de traslado desde y hacia el conjunto son variables rondando cerca de una o dos horas de camino a la terminal del STC Metro Indios Verdes en días laborales y entre 30 y 40 minutos en días con menor flujo vehicular. Es importante señalar que la movilidad en este tipo de conjuntos para dirigirse a centros de trabajo en la ciudad incluye uno o más transbordos entre diferentes sistemas de transporte público lo que hace la movilidad tediosa, con largos tiempos de traslado y enfrentándose a diversos factores de inseguridad en el trayecto.

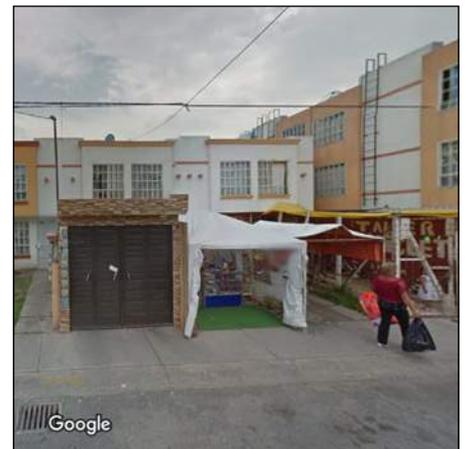
La movilidad de la zona es principalmente posible gracias a los servicios de transporte concesionado tipo “combi” que conectan el fraccionamiento con sistemas de transporte público de mayor escala tales como el Mexibus (servicio de Bus Rapid Transit en el Estado de México) o el sistema de transporte colectivo Metro en la estación Indios Verdes. Cabe mencionar que estos servicios son caros y poco confiables, no cuentan con horarios establecidos y las condiciones de las unidades casi siempre son bastante malas, esto sumado a un bajísimo control en la manera en que manejan estas unidades, no existen límites de velocidad y las paradas muchas veces son inciertas o aleatorias.

Educación:

El conjunto cuenta en su interior con equipamiento educativo de nivel básico con doce planteles: Jaime Sabines, Lázaro Cárdenas, Enrique C. Rébsamen, Felipe Villanueva, Diego Rivera, Frida Kahlo, Andrés Henestrosa, Ángela Peralta, Juan de Dios Peza, Leona Vicario, Rosario Castellanos y Miguel de Cervantes.

En tanto a la educación media podemos encontrar 10 planteles entre los que se cuentan: Escuelas secundarias 211, 228, 822 y 893, Mártires de Chicago, Juan Rulfo, Gabriela Mistral, Sor Juana Inés de la Cruz y Los Héroes Tecámac V y VI sección.

Similar a lo que sucede en el fraccionamiento Sierra Hermosa la educación media superior se concentra en planteles de educación privada y algunos públicos como el Centro de Bachilleres Técnico No. 4 y la preparatoria No. 260. Para la educación superior los jóvenes residentes del fraccionamiento se tienen que trasladar al poblado de Tecámac o a algún municipio vecino.



Viviendas tipo adaptadas



Escuela Secundaria 242 en el conjunto

SIERRA HERMOSA

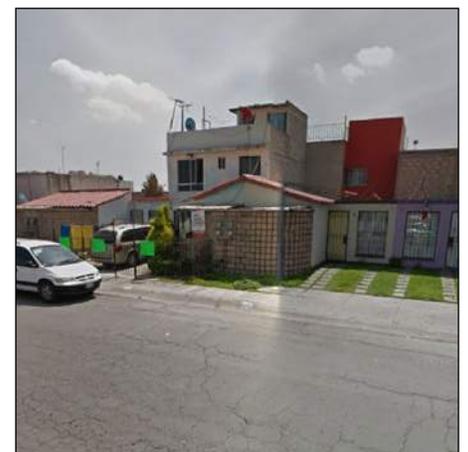
Este fraccionamiento se localiza al poniente del poblado de Tecámac cuenta con 7,200 viviendas y fue desarrollado por la constructora GEO. Aproximadamente alberga a unos 35,000 habitantes.

Estructura Vial:

El conjunto Sierra Hermosa se localiza en el suroeste del municipio de Tecámac, a alrededor de 30 minutos de la Ciudad de México en fines de semana y hasta 2 horas en días laborales (2017). El desarrollo se encuentra a un lado de la carretera federal México Pachuca en el km 36 rodeada de terrenos agrícolas, parte de los cuales fueron comprados y usados para construir este fraccionamiento. El conjunto se estructura a lo largo de la Avenida principal Avenida Rancho Sierra Hermosa, la cual corre de oriente a poniente y conecta con vialidades principales de los sectores del conjunto estructuradas a su vez a través de vialidades secundarias, es posible llegar a todas las viviendas en auto.



Vista de la entrada al conjunto



Casa tipo en el conjunto con adaptaciones

1. VEGA, Ana Lourdes. (2015) «La urbanización en la periferia de la Ciudad de México.». pp. 279

Servicios/Comercios/Esparcimiento:

El conjunto cuenta con servicios de agua potable y electricidad. No se cuenta con información sobre el funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas del fraccionamiento en el límite suroeste del mismo. Al norte del conjunto se encuentra la Unidad Deportiva Tecámac que da servicio a todo el municipio, contando con alberca, canchas de fútbol y fútbol americano. Adicionalmente cuenta con múltiples equipamientos de esparcimiento al interior del fraccionamiento como canchas de baloncesto (8), canchas de fútbol rápido (8), área para patinetas y bicicleta. Este equipamiento se localiza a lo largo del camellón de la avenida principal sirviendo además como áreas verdes.

A la entrada del conjunto se encuentran diversos comercios como supermercados y tiendas departamentales. Al interior del conjunto se encuentran diversos negocios locales como tortillerías, papelerías y talleres automotrices. En la plaza Geo al centro del conjunto se ubican negocios más especializados como tlapalerías, tiendas departamentales y de autoservicio.

Movilidad:

El tiempo de recorrido a la ciudad de México es de cerca de 25 minutos en fines de semana y entre 1 y 2 horas en días hábiles² El transporte se maneja a partir de automóviles privados y servicios de autobuses, combis muchos con terminal en la estación de Metro Indios Verdes, que por el gran flujo de vehículos sufre gran congestión en días laborales.

Educación:

El conjunto cuenta en su interior con instalaciones de tres escuelas primarias: Constitución de 1917, Jaime Torres Bodet y Patria Nueva, así como una subdirección de educación primaria del municipio. Para educación media el conjunto tiene instalaciones de la escuela Secundaria Huehuetloli. Para educación media superior el conjunto no cuenta con instalaciones en su interior aunque relativamente cerca se encuentran el Centro de Bachillerato Técnico 3 de Tecámac (CBT3). Relativo a la educación superior el conjunto no cuenta con instalaciones cerca, la oferta de universidades públicas y privadas se limita al perímetro correspondiente al poblado original de Tecámac.

2 Fraccionamiento Sierra Hermosa. (05 de Junio de 2017). Obtenido de Wikipedia: La enciclopedia libre: https://es.wikipedia.org/wiki/Fraccionamiento_Sierra_Hermosa



Áreas verdes y equipamiento deportivo del conjunto



Casas tipo del conjunto junto al parque "Provenzal"



Existen algunos comercios locales

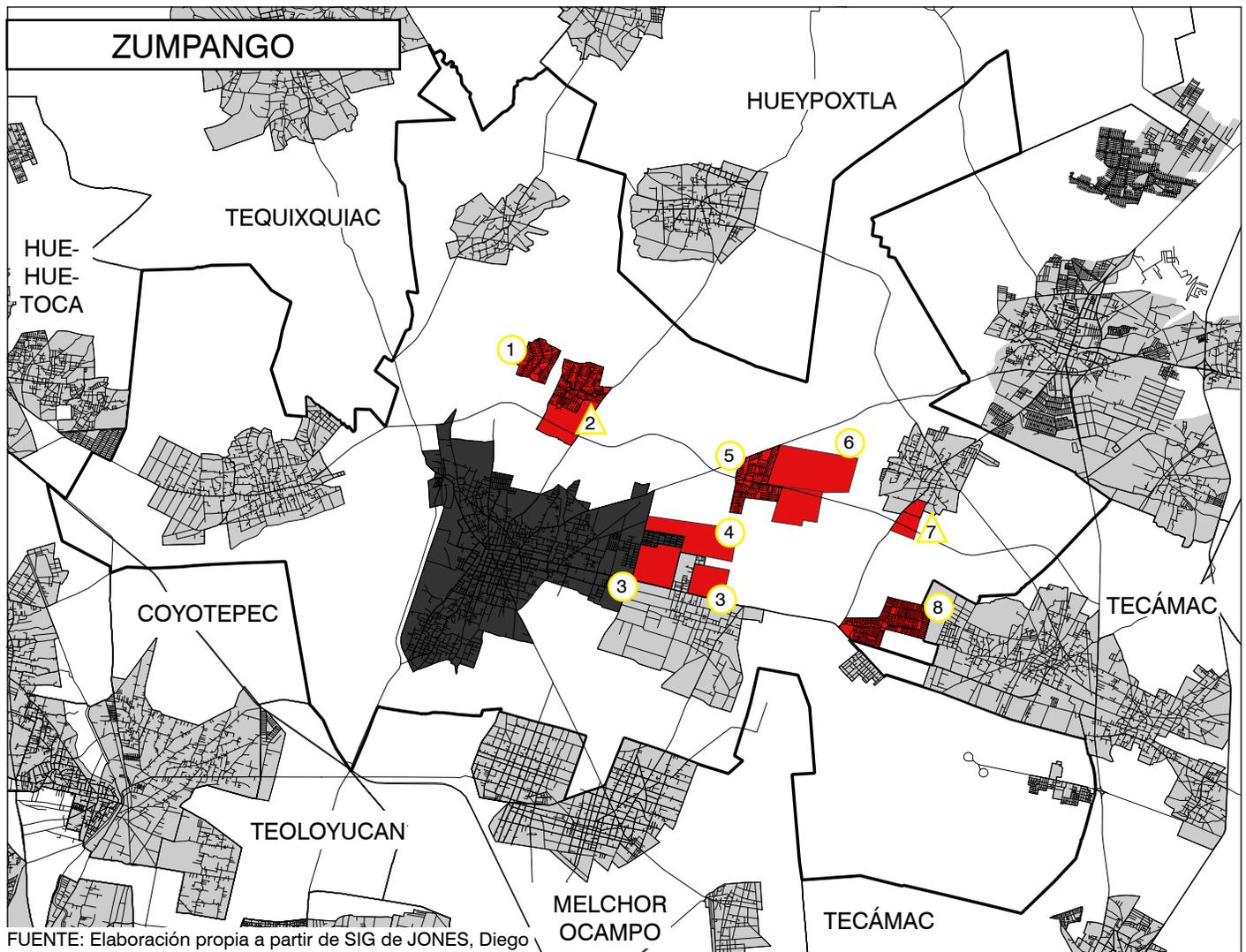




URBANIZACIÓN SALVAJE PERIFÉRICA
ZMVM
NORTE
ZUMPANGO

III.2.1.4

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM



FUENTE: Elaboración propia a partir de SIG de JONES, Diego

Este municipio se encuentra en el norte del Estado de México y la Zona Metropolitana tiene una población de 127,988 habitantes. Colinda al norte con los municipios de Hueyapoxtla y Tequixquiác, al oriente con Tizayuca, en el estado de Hidalgo, Tecámác; al sur con Melchor Ocampo, Teoloyucan y Coyotepec y comparte límites al poniente con Huehuetoca.

En el municipio existen cuatro poblados rurales de mayor antigüedad, la cabecera municipal Zumpango de Ocampo al centro del territorio y al oriente de la Laguna homónima, San Juan Zitlaltepec al norte de la laguna, Santa María Cuevas al norte de la demarcación y San Bartolo al poniente. Al sur de la entidad atraviesa la carretera México Querétaro y el municipio tiene como

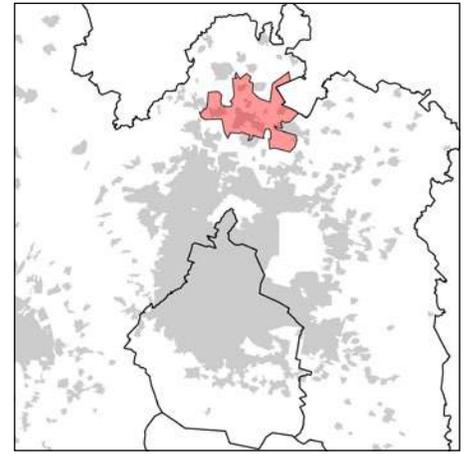
SIMBOLOGÍA

- Cabecera Municipal
- Desarrollos Habitacionales
- △ Caso de Estudio
- ① Villas de la Laguna
- ② La Trinidad
- ③ Paseos del Lago I-II
- ④ Nuevos Paseos San Juan
- ⑤ Paseo Los Sauces
- ⑥ Las Plazas
- ⑦ Santa Fe
- ⑧ Paseos San Juan

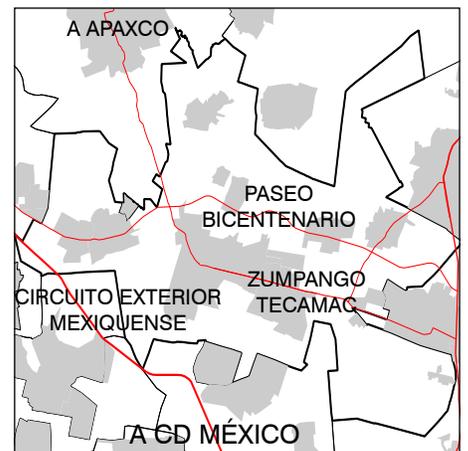
vialidades principales carreteras locales.

Inserto también en el programa estatal de Ciudades Bicentenario este municipio recibió una gran cantidad de desarrollos inmobiliarios. El consorcio GEO desarrolló 25,000 unidades en el conjunto La Noria y 23,000 más en el conjunto La Trinidad. Además de otros conjuntos que suman un aproximado de 70,000 viviendas construidas con planes de construir 70,000 más. La constructora Homex planea desarrollar lo que denominan “Ciudad Zumpango” donde pretende construir 80,000 viviendas. El desarrollo de conjuntos en esta zona ha operado mediante la compra de terrenos agrícolas dotados de pozos de riego, con esto se solicita a las autoridades una recalificación del uso de suelo de rural a urbano. En suma, si se llegan a construir las viviendas planteadas sumarían alrededor de 220,000 en el municipio.³

En Zumpango también es observable el fuerte impacto territorial que han traído estos conjuntos, el asentamiento que se observa en la fotografía de la izquierda corresponde al poblado original que da nombre al municipio. Con la llegada de estos conjuntos recibió un fuerte aumento de población con la consecuente demanda de servicios urbanos los cuales son extremadamente costosos para el gobierno municipal por lo que, a menos que reciban ayuda de los ámbitos estatal o federal, será incapaz de proveer servicios adecuados a su creciente población, razón por la cual



LOCALIZACIÓN



ESTRUCTURA URBANA



VISTAS AÉREAS

2003



2017

3 VEGA, Ana Lourdes. (2015) «La urbanización en la periferia de la Ciudad de México.». pp. 280

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM



Vista de la laguna de Zumpango
FOTO: Benjamín Arreola

una gran cantidad de viviendas en este municipio se encuentran abandonadas, tema en el que profundizaremos en otro apartado. Desde la fotografía de 2005 se observa la presencia de conjuntos habitacionales, que para este momento continúan creciendo.



Pueblo original de Zumpango de Ocampo

LA TRINIDAD

Constituido por cerca de 23,000 viviendas este conjunto alcanza una escala descomunal, y al estar en tierras que antes tenían uso agrícola la mayoría cuenta con pozos de riego y así obtienen el dictamen de factibilidad para su aprobación. A partir de su autorización no se introducen servicios urbanos adecuados, el conjunto se ubica varios kilómetros al norte de la cabecera municipal y las principales vías de acceso son el Viaducto Bicentenario y la Carretera Federal Tecámac-Zumpango, pero fuera de esas vialidades no cuenta con vialidades secundarias que permitan un fácil acceso al mismo. ¹

La problemática del conjunto es que su localización periférica y la carencia de servicios urbanos a llevado a que un gran porcentaje de este conjunto se encuentre deshabitado. Estas viviendas se comercializan como la posibilidad de una familia de acceder a una vivienda propia pero resulta contraproducente por estas circunstancias, es decir, la solución oficial de brindar vivienda asequible



Algunos de los equipamientos educativos y deportivos del conjunto



Vivienda deshabitada en el conjunto



1 Ibid pp.279

a población de sectores medios-bajos se contraponen a las duras condiciones de vida que ofrecen estos conjuntos y finalmente profundizan la inequidad de oportunidades para estas familias dado que para adquirir la vivienda en primer lugar, se endeudaron fuertemente y en segundo, muchas optan por abandonar su vivienda o dejar de hacer los pagos, entrando al buró de crédito y por tanto limitando sus posibilidades de créditos u otros apoyos para la vivienda.

Estructura Vial:

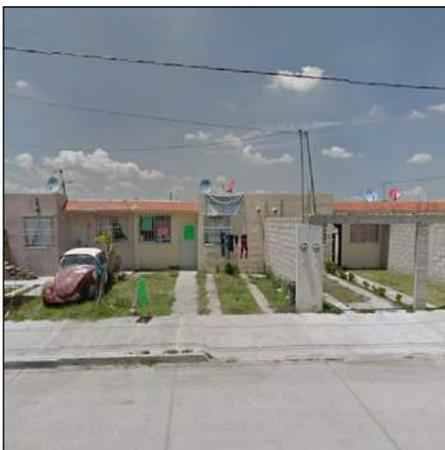
El conjunto se organiza a través de una vialidad secundaria denominada Camino a España la cual entronca con el Viaducto Bicentenario. De esta vialidad derivan calles terciarias que se integran a las “súpermanzanas”. Sobre la organización de éstas cabe hacer la observación que parte del modelo urbanístico de la vivienda de interés social de producción oficial, cercana al movimiento moderno, con la gran diferencia que en este conjunto no existe separación entre calles para vehículos y zonas peatonales, es decir el modelo urbanístico refuerza el uso del automóvil en un claro intento de replicar, al menos en imagen, a los suburbios estadounidenses.

Algunas de las vialidades principales dentro del conjunto son de grandes dimensiones con un camellón al centro y llevan a rotondas donde se establecen algunas infraestructuras deportivas.

Servicios/Comercios/Esparcimiento:

La trinidad cuenta con algunos supermercados para el abasto de alimentos y objetos de uso cotidiano aunque cabe recalcar que aún dentro del conjunto es necesario el uso del automóvil para acceder a estos comercios por la escala del mismo. Para necesidades cotidianas existen comercios locales adaptados en las plantas bajas de algunas viviendas, lo que revela la falta de mezcla en los usos de suelo que enriquece la vida urbana, la aparición de estos negocios también deja entrever la búsqueda de los habitantes de generar fuentes de trabajo e ingresos dentro del conjunto.

La infraestructura de esparcimiento y deporte en el conjunto es bastante limitada, considerando que son 23 mil viviendas, sólo existen 4 áreas verdes, en las ya mencionadas rotondas, tres de las cuales cuentan con alguna infraestructura deportiva. En total el conjunto cuenta con 2 canchas de fútbol, 2 canchas de bas-



Vivienda tipo del conjunto con modificaciones

ketball y 2 centros deportivos, lo cual resulta insuficiente para una población estimada, conservadoramente estimando que vivan 4 personas en cada casa, de 102,000 habitantes.

Movilidad:

La movilidad como se ha esbozado en los apartados anteriores está muy ligada al uso del automóvil privado, todas las casas cuentan con espacios de estacionamiento propio y la escala del conjunto no permite el traslado a pie para casi ninguna actividad. Es alarmante, aunque repetitivo, que en estos conjuntos la posibilidad de acceder a transporte público de calidad es nula, el problema de la movilidad se resuelve por tanto a través del transporte concesionado tipo “combi” que como hemos mencionado en los anteriores análisis es bastante deficiente, inseguro y caro. La problemática de movilidad en Zumpango es aún mayor dada su localización periférica respecto a la ciudad y otros municipios como Tecámac y Ecatepec que cuentan al menos con una terminal de Mexibus (BRT para el Estado de México). Por tanto los trayectos de esta entidad a la ciudad central son aún más tardados y costosos.

Educación:

Similar a lo que sucede con la infraestructura deportiva en el conjunto, la oferta educativa es bastante reducida. Al interior del conjunto se encuentran las instalaciones de la escuela primaria Quetzalcóatl y Enrique Rébsamen; además del preescolar Helen Keller y la escuela secundaria Nezahualcóyotl. Comparado con los otros conjuntos éste cuenta con una oferta mucho más limitada, además de que no existen instalaciones de Bachilleratos, Escuelas Técnicas o Preparatorias los jóvenes del conjunto están obligados a viajar a la cabecera municipal para continuar su educación media superior. Es claro que la reducida oferta educativa genera una problemática fuerte al interior de estos conjuntos dado que reduce la posibilidad de los jóvenes de prepararse profesionalmente, reforzando la reducción de oportunidades que implica vivir y crecer en estos conjuntos.



Transporte concesionado tipo combi



Terminal de transporte concesionado tipo pesero en el conjunto

SANTA FE

El centro urbano Santa Fe edificado por la constructora Homex se encuentra enclavado al sur de la localidad de San Bartolo Cuautlalpan. Es de una escala pequeña con tan sólo 3,300 viviendas unifamiliares. Este fraccionamiento se seleccionó como caso de estudio por el factor de estar inserto en una comunidad previamente establecida, lo que en teoría lo haría más susceptible de gozar de ciertas ventajas sobre los otros conjuntos analizados pues al no estar aislado puede aprovechar los servicios e infraestructura urbana previamente establecidos para el pueblo de San Bartolo. En segunda instancia el mal manejo de la constructora del conjunto ha llevado a que tan sólo 700 viviendas de las 3,300 se encuentren habitadas.



Paisaje Urbano del conjunto

Estructura Vial:

El conjunto se encuentra en el oriente del municipio, su acceso principal resulta de la intersección del Viaducto Bicentenario y la calle Miguel Hidalgo, la cual comunica el conjunto con la Carretera Tecámac Zumpango que se encuentra a alrededor de tres kilómetros del fraccionamiento.

Al interior del conjunto las manzanas se estructuran en un sistema de calles secundarias y terciarias reticular. En el cruce de la calle Miguel Hidalgo y Viaducto Bicentenario se encuentran ciertas infraestructuras deportivas y educativas, mientras que el resto de los espacios comerciales o de esparcimiento se encuentran en los límites del conjunto.

Servicios/Comercios/Esparcimiento:

La razón por la cual hay tal proporción de viviendas deshabitadas responde al pésimo manejo por parte de la constructora, dado que tienen un adeudo con la Compañía Federal de Electricidad los habitantes no cuentan con servicio de energía eléctrica. Además el sistema de drenaje está canalizado a una fosa muy cercana a las casas, lo que las hace antihigiénicas y sus habitantes tienen que soportar malos olores frecuentemente. A pesar de la falta de servicios, los habitantes no pueden ser respaldados por las autoridades locales debido a que no ha sido municipalizado, es decir, la constructora es responsable de la administración y dotación de servicios a las viviendas (zumpango.net, 2013)

El conjunto cuenta con un supermercado en el extremo norponiente así como una farmacia y se puede apreciar una presencia mínima de negocios locales. Esto último es un indicio negativo para la habitabilidad del conjunto dado que los negocios locales hablan de una calidad urbana mínima en este tipo de desarrollos. Relativo a las posibilidades de esparcimiento en Santa Fe se observa que el conjunto cuenta con un área verde que a su vez alberga una cancha de fútbol que representa la única infraestructura deportiva para las 3,300 familias del conjunto.

Movilidad:

En el caso de este conjunto la movilidad hacia la ciudad central es similar a la de los otros desarrollos estudiados, para el traslado a la ciudad central se deben hacer varias conexiones en transporte concesionado tipo “combi” que cobran alrededor de 25 pesos por viaje, haciéndolo incosteable para la mayoría de las familias



Sistema de transporte concesionado tipo “combi”



Vista de viviendas deshabitadas de reciente construcción

que perciben un ingreso reducido. (zumpango.net, 2013) La cercanía al poblado de San Bartolo hace un tanto más viable la habitabilidad del conjunto dado que la falta de urbanidad al interior del mismo puede ser compensada por los servicios y comercios previamente establecidos en el poblado.

Educación:

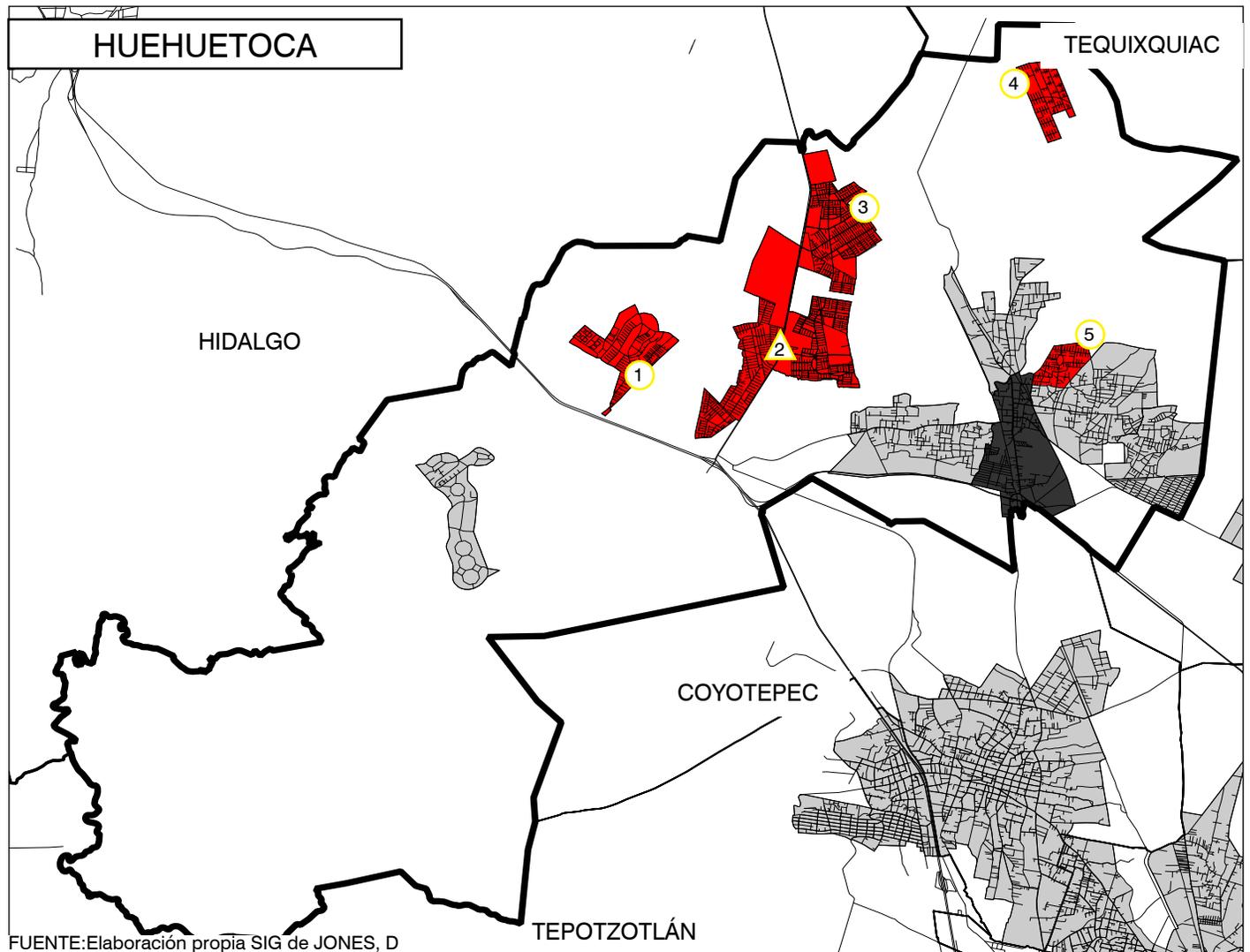
El conjunto cuenta con tres facilidades de educación, un jardín de niños, una primaria y una secundaria, que por el número de viviendas es una infraestructura bastante limitada. La inexistencia de instalaciones de escuelas de nivel medio-superior es alarmante pues obliga a los jóvenes a truncar sus estudios o viajar a la cabecera municipal a varios kilómetros para continuar su educación dado que el poblado rural de San Bartolo tampoco cuenta con esta infraestructura.



URBANIZACIÓN SALVAJE PERIFÉRICA
ZMVM
NORTE
HUEHUETOCA

III.2.1.3

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM



Se localiza en el límite norte de la ZMVM colindando al norponiente con el municipio de Tepeji del Río perteneciente a Hidalgo, al noreste con el municipio de Tequixquiac, al este con Zumpango y Coyotepec y se encuentra rodeado al sur y surponiente por Tepotzotlán. En su límite sur atraviesa la carretera federal 57D México-Querétaro y al suroriente el estado es delineado por el Circuito Exterior Mexiquense, el cual se une a la autopista en este municipio. Al interior del municipio las vialidades principales son las carreteras Tula-Jorobas y Tenango-La Marquesa, las cuales atraviesan la entidad en sentido norte-sur.

SIMBOLOGÍA

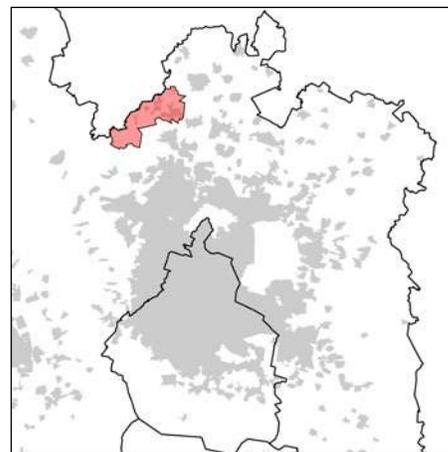
- Cabecera Municipal
- Desarrollos Habitacionales
- △ Caso de Estudio
- ① Santa Teresa
- ② Villas del Rey
- ③ La Guadalupana
- ④ El Dorado
- ⑤ San Bartolo

1. VEGA, Ana Lourdes. (2015) «La urbanización en la periferia de la Ciudad de México.». pp. 279

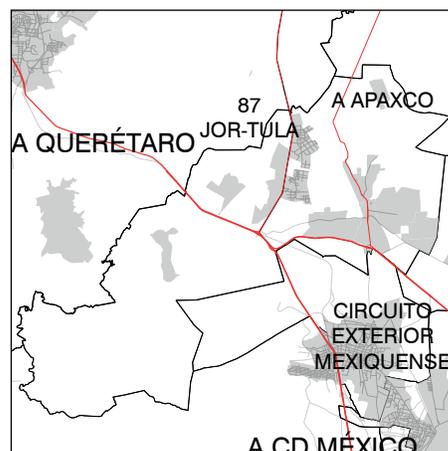
Las localidades urbanas y la cabecera municipal homónima se concentran en el costado oriente del mismo. El poblado original, es atravesado por la carretera Tenango-Marquesa y ha crecido sobre ese eje a partir de la integración de diferentes colonias y pueblos.

El boom inmobiliario en el municipio se dio con la implantación del proyecto de desarrollo de Ciudades del Bicentenario al igual que sucede en el municipio de Tecámac, el cual proyecta urbanizar cerca de 25,000 Ha de tierras ejidales en las localidades rurales de Taltepocho y San Miguel Jagüeyes. Entre 2007 y 2009 el gobierno del Estado de México aprobó 15 conjuntos en el municipio, al final de ese año 132,600 viviendas ya estaban en pie, repartidos en distintos conjuntos como son Urbi Villas del Rey con 9,111 casas, Santa Teresa con más de 20,000, entre otros como El Dorado I-II-III secciones, Hacienda Guadalupe, Privada del Valle, Huehuetoca del Moral, Galaxia Huehuetoca, dos secciones más pequeñas de Santa Teresa, los cuales rondan entre las 1000 y 2500 unidades por conjunto.¹

Las autoridades municipales han reportado diversos conflictos con las desarrolladoras por la falta de infraestructura urbana como escuelas o universidades y deben presionar a los desarrolladores para introducirlos en el proyecto. El meteórico crecimiento poblacional ha ocasionado falta de agua en el municipio y en la totalidad de los nuevos conjuntos y la falta de planeación integral ha derivado en un salto a 60% de pobres urbanos residentes del



LOCALIZACIÓN



ESTRUCTURA URBANA



VISTAS AÉREAS

2004



2017

¹ CHAVÉZ, S. (29-12-2009). En tres años se triplicó la población de Huehuetoca; 60% en la pobreza. La Jornada, pág. 19.

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM



Conjunto La Guadalupana



Conjunto Urbi Villas del Rey

municipio. Esto es explicable por la disminución de trabajo en el campo agropecuario debido a la proliferación de estos conjuntos. Sumado a estas cifras de las 65,536 viviendas construidas entre 1999 y 2010 se encuentran deshabitadas 23,612 de acuerdo al estudio realizado por Carolina I. Pedrotti, lo que habla de una sobreoferta de vivienda que no cuenta con la infraestructura urbana necesaria.²

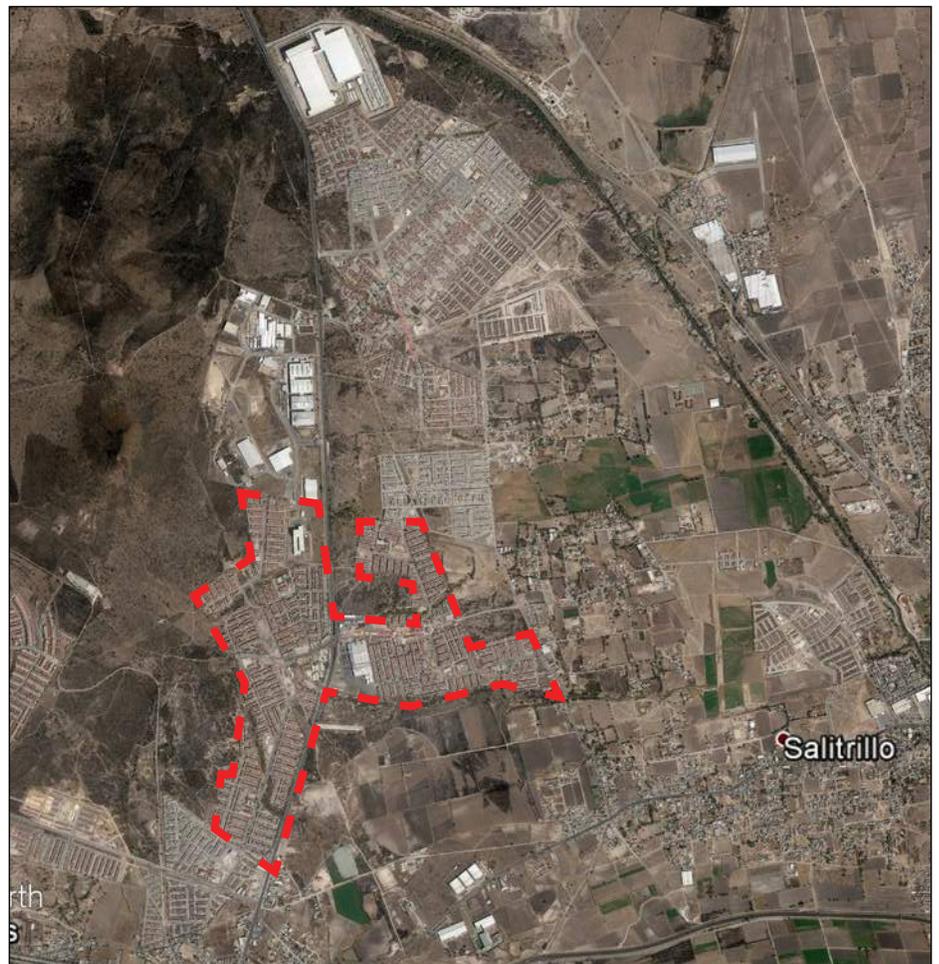
2 VEGA, Ana Lourdes. (2015) «La urbanización en la periferia de la Ciudad de México.». pp. 280

SANTA TERESA

La mayor parte de las etapas de este conjunto se ubican a lo largo de la carretera Federal 87 Tula-Jorobas expandiéndose también hacia el poniente a lo largo de la avenida de la Mora de oriente a poniente. El conjunto urbano Santa Teresa fue desarrollado en sus 8 etapas por la inmobiliaria Homex sumando un total de 22,483 viviendas, es decir un 34.44% de las viviendas construidas en el municipio entre los años 2001-2010³ (CARPINTEYRO, 2015, pág. 172).



Vista de las viviendas del conjunto y espacio público



Delimitación del conjunto con sus diferentes secciones y otros desarrollos contiguos

3 CARPINTEYRO, C. (2015). DESARROLLO HABITACIONAL Y SU IMPACTO EN EL CRECIMIENTO DE LA ZMVM. En A. ZICCARDI, & G. Arsenio, Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México pp. 172

Estructura Vial:

La principal vía de acceso al conjunto la constituye la carretera federal Tula-Jorobas así como la avenida de la Mora que atraviesa transversalmente el conjunto. Las viviendas se organizan perpendicularmente a la carretera y se comunican a través de calles secundarias. Las secciones al norte del mismo se organizan a lo largo de la avenida de la Mora e igualmente son comunicadas a través de calles secundarias.

Servicios/Comercios/Esparcimiento

El conjunto cuenta con comercios como Oxxo y farmacias pequeñas sobre la carretera y a un costado se emplazó un centro comercial con supermercado, cines y algunos restaurantes de comida rápida. En cuanto a áreas verdes el conjunto se limita a ciertas áreas como camellones y glorietsas con poco mantenimiento, además de poco equipamiento deportivo siendo un centro acuático y un par de canchas de fútbol, las únicas opciones formales deportivas para los habitantes, que al considerar el tamaño del conjunto representa una falta importante de infraestructura para actividades físicas.

Al norte del conjunto se encuentran dos plantas de industrias de transformadores y fabricación de andamios que posiblemente dan trabajo a vecinos del conjunto, aunque su presencia en una zona residencial no es muy conveniente por los problemas de camiones de carga que aumentan la necesidad de mantenimiento en las calles además del ruido que puedan generar.

Movilidad:

La movilidad en el conjunto está limitada a los servicios concesionados tipo “combi”, que como ya se mencionó son caros e inseguros. La posición periférica del municipio limita mucho las opciones de movilidad dentro y fuera del mismo. En realidad el conjunto no tiene opciones de transporte público adecuado cerca, la opción más viable es la terminal de Mexibus ubicada en el municipio vecino de Tecámac. Esto implica que los viajes en las camionetas tipo combi son largos e incómodos.

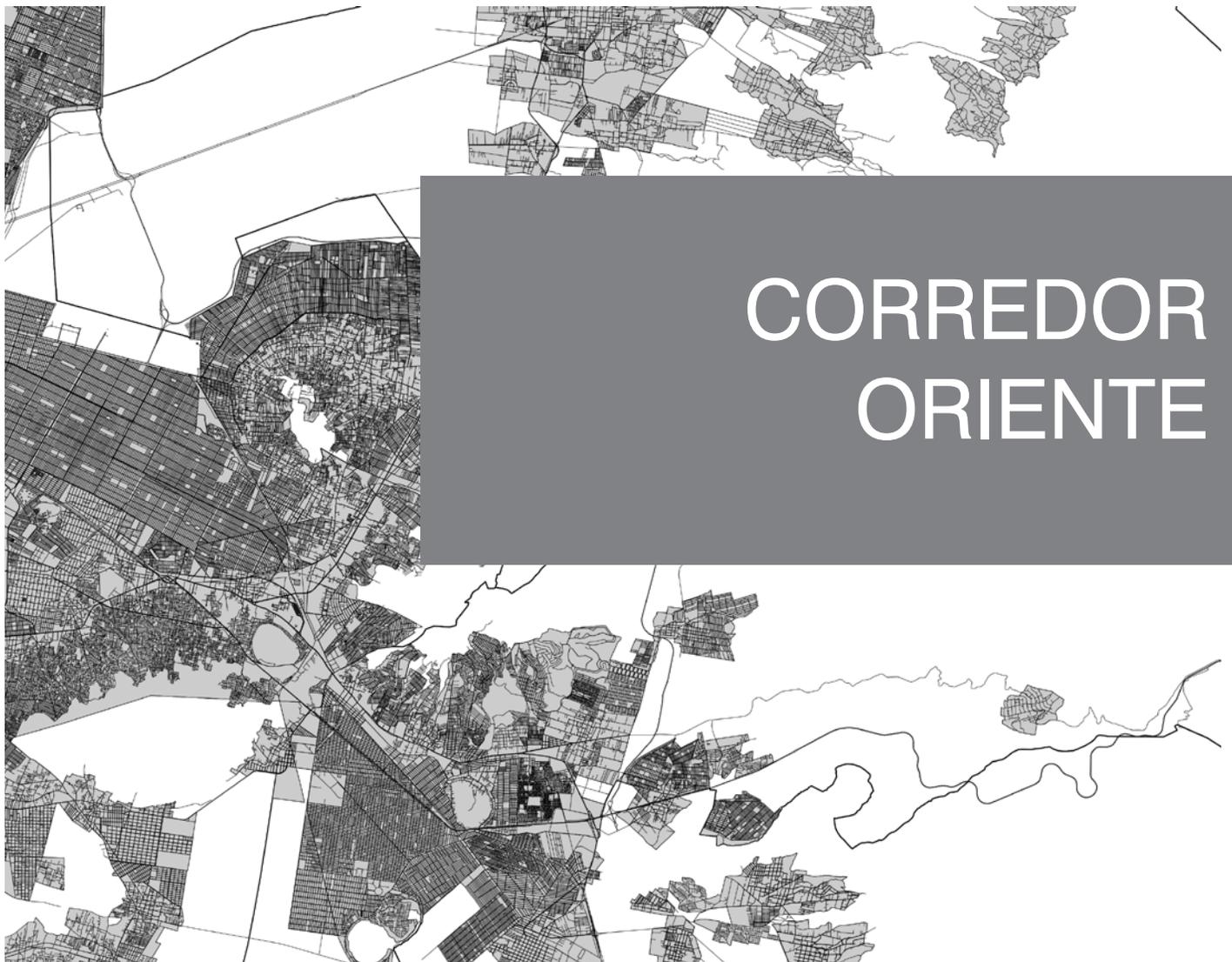
Educación:

Los servicios educativos en el conjunto suman 3 escuelas primarias, dos escuelas secundarias y un colegio de bachilleres CBT. Que de igual forma que la infraestructura deportiva los servicios educativos son bastante limitados para la cantidad de viviendas que alberga.

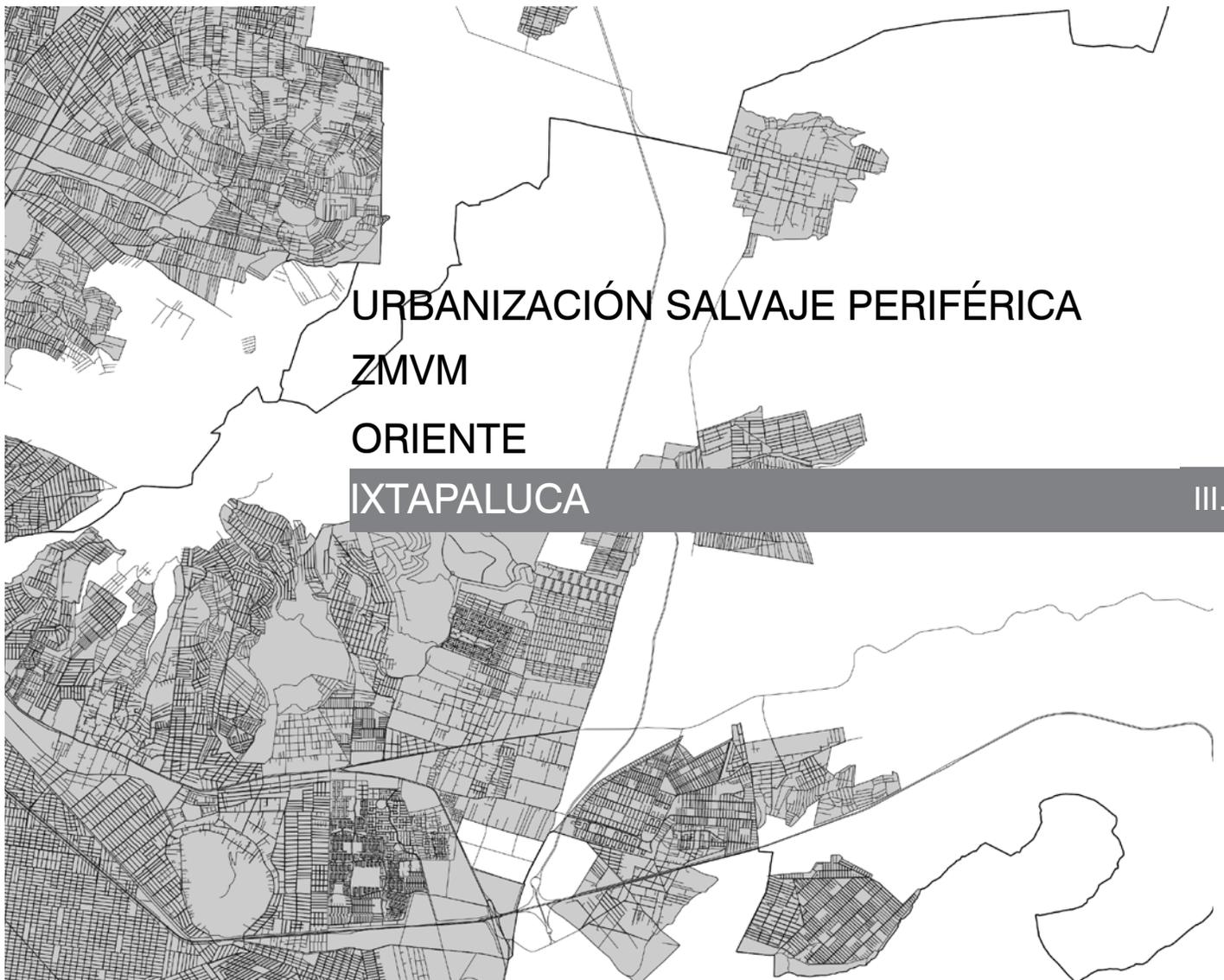


Vista del paisaje de Huehuetoca con el conjunto Santa Teresa bajo el cerro de Cincoque

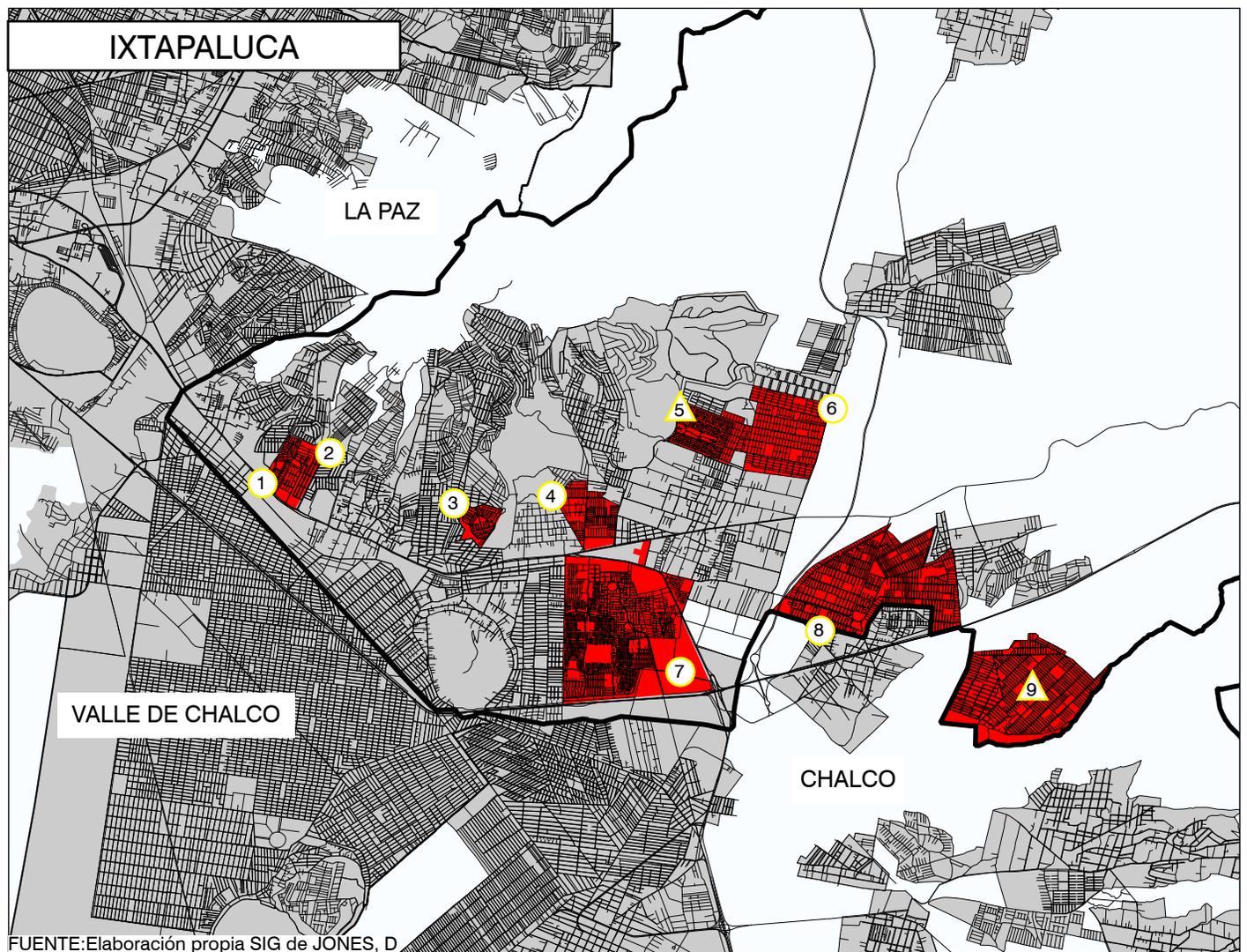








III.2.1.4



FUENTE:Elaboración propia SIG de JONES, D

El crecimiento de este municipio en términos poblacionales fue muy rápido, entre los años de 1995 y 2000 la población aumentó de 187,690 a 297,570, es decir casi cien mil habitantes en sólo 5 años. Esta explosión demográfica está ligada al crecimiento de colonias populares como Chocelines, Citlalmina, El Capulín, Unión Antorchista entre otras pero además está relacionado con el inicio de conjuntos habitacionales el primero siendo Los Héroes Ixtapaluca con 19 mil viviendas desarrollado por SADASI; a éste le siguieron la constructora ARA con el conjunto urbano San Buenaventura de 24,000 viviendas. La constructora GEO por su parte desarrolló el conjunto Santa Bárbara de 13,000 viviendas

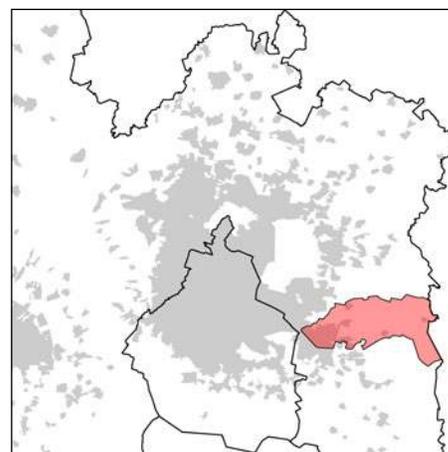
SIMBOLOGÍA

- Desarrollos Habitacionales
- △ Caso de Estudio
- ① Villas Ayotla
- ② Rancho de Guadalupe
- ③ Lomas Ixtapaluca
- ④ Geovillas Ixtapaluca
- ⑤ Geovillas Jesús María
- ⑥ Los Héroes Ixtapaluca
- ⑦ Geovillas Santa Bárbara
- ⑧ San Buenaventura
- ⑨ Cuatro Vientos

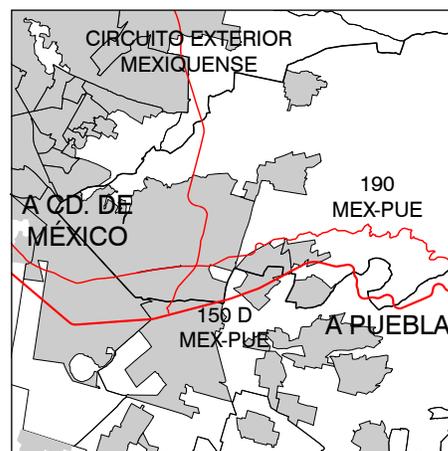
además de , GEOVillas Ixtapaluca, GEO Villas Ayotla y GEO Jesús María. Recientemente también se desarrolló el conjunto Cuatro Vientos con 18,000 viviendas. Se cree que el conjunto Los Héroes (19,000 viviendas) fue el mayor de Latinoamérica en su momento, aunque fue desplazado años más tarde por el de San Buenaventura (24,000 viviendas).

Este municipio se ubica al oriente de la ciudad de México atravesado en su costado poniente por la Carretera Federal 190 México Puebla. La relativa cercanía de la terminal “La Paz” de la Línea A del metro. Estas condiciones, sumadas a las grandes reservas territoriales y la crisis del sector agrícola (reforzada por el TLCAN en 1994) lo hicieron objetivo de esta experimentación con el desarrollo de vivienda a gran escala estructurado en las reformas a la Ley de Vivienda en 1992. Estos procesos de urbanización salvaje llevaron a que el número de viviendas pasara de 26,000 a 94,000 tan sólo entre los años 1990 y 2005, con tasas de crecimiento poblacional que pasaron de 5.62% a 11.6%.¹ (ARANGO, 2013, pág. 11)

A pesar del vertiginoso desarrollo del municipio la calidad de los servicios de movilidad son bastante malos, pues la oferta se reduce, al igual que observamos en el corredor norte, en transporte público concesionado con problemas de organización, seguridad y saturación, además de que el costo de los mismos es muy alto. La difícil movilidad es un factor que incide directamente en la calidad de vida de sus habitantes, pues implica un gasto importante para las familias además de una gran cantidad de tiempo



LOCALIZACIÓN



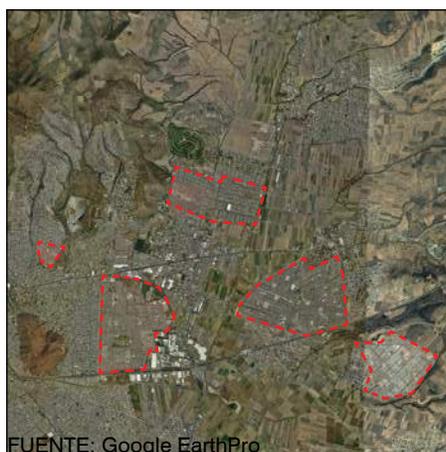
ESTRUCTURA URBANA



FUENTE: Google EarthPro

VISTAS AÉREAS

1990



FUENTE: Google EarthPro

2009



FUENTE: Google EarthPro

2017

1 ARANGO, A. (2013). Los Conjuntos Habitacionales Como Agente de Densificación masiva de periferia en la ciudad de México: Ixtapaluca. En E. SOTO, & H. PADILLA, Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013

invertido en traslados, las incomodidades que implica y la inseguridad que representa.

A continuación analizamos dos conjuntos del municipio el primero, GEO Jesús María por ser un conjunto de medianas proporciones, modelo que se repite en muchos de los subsecuentes desarrollos y el segundo, Cuatro Vientos, por su gran escala y ubicación periférica aún dentro del municipio.



Vista del paisaje de Ixtapaluca con el conjunto San Buenaventura

GEOVILLAS JESÚS MARÍA

Este desarrollo responde a una extensión del Conjunto Urbano Los Héroes Ixtapaluca, primero del municipio y pionero en el modelo urbanístico que estudiamos. Los héroes Ixtapaluca cuenta con 19 mil viviendas y la extensión Jesús María alberga alrededor de 9 mil viviendas.

Este desarrollo se ubica al poniente del municipio, limita al sur con el centro del poblado de Ixtapaluca y al oriente con el conunto de Los Héroes. Al oriente limita con la colonia popular Plutarco Elías Calles y al norte con el Club de Golf Coral en el poblado de Acozac.



Casa tipo del conjunto



Delimitación del conjunto con conjuntos aledaños. Se observa parte del Club de Golf Acozac al norte

Estructura Vial:

El conjunto Jesús María no colinda físicamente, como otros desarrollos, con ninguna carretera o vialidad primaria. Se encuentra separada de la carretera Federal México Puebla por el poblado de Ixtapaluca y el conjunto los Héroes lo separa de una desviación de la carretera denominado San Vicente.

El conjunto se organiza en siete súper manzanas organizadas a los lados de una franja de equipamientos que atraviesa horizontalmente el conjunto. Las manzanas están conectadas por vialidades secundarias y al interior de las mismas se puede acceder a las viviendas a través de pequeñas calles locales. Las casas individuales se encuentran organizadas en pequeñas manzanas que cuentan con un área verde al frente de cada una.

Aunque la estructura urbana del conjunto parece continuar con la traza urbana de las calles exteriores del conjunto, se encuentra bardeada hacia las mismas y por tanto sólo cuenta con un acceso principal en la esquina surponiente a través de la carretera Acozac-Jesús María. Al observar el conjunto es claro que aunque en su diseño busca integrarse con el contexto urbano, los vecinos buscan aislarse de todos los poblados, conjuntos y barrios que se encuentran alrededor a través de bardas que cierran las calles que antes lo comunicaban con estos. Esto puede responder a factores de inseguridad o incluso a cierta búsqueda de exclusividad, lo cierto es que al reducir los accesos del conjunto fragmenta la traza urbana y limita el acceso de otros vecinos de la zona a las infraestructuras públicas al interior, por lo que reduce significativamente la vida urbana pues reduce la interacción entre habitantes del conjunto y externos. Aún al interior del conjunto es frecuente encontrar calles cerradas, profundizando aún más la fragmentación del espacio público.

Servicios/Comercios/Esparcimiento:

El conjunto no cuenta per se con establecimientos en su interior, aunque el mismo aislamiento, hace inevitable el surgimiento de pequeños negocios locales como misceláneas, tortillerías, papeleerías entre otros, adaptados en la planta baja o parte del jardín frente a las casas unifamiliares en especial en las calles que atraviesan el conjunto reticularmente.

Al centro del conjunto atraviesa una franja de equipamientos, a ambos lados cuenta con áreas verdes y entre las mismas se distribuyen una iglesia, una escuela de educación especial, una primaria, una secundaria y otras instalaciones educativas. En el costado oriente se ubica un parque con área de juegos, senderos, carpa para eventos y un centro deportivo con 2 canchas de futbol y una de basketball.

Movilidad:

El conjunto Jesús María se conecta a la ciudad principalmente a través de la Calzada Ignacio Zaragoza, que constituye la vía de acceso más conflictiva a la ciudad ¹ y recorrerla implica sólo el primer tramo del trayecto pues, de no contar con automóvil privado, conecta con la Terminal La Paz de la mencionada línea A del Metro, la cual por la creciente demanda se encuentra sobresaturada. El traslado a este punto implica conexiones a través de servicios de transporte concesionado tipo combi a través de vías altamente congestionadas al igual que el servicio de transporte público con el que conecta.

Como señala Arango en su estudio de movilidad urbana citando a Delgado “las grandes masas de trabajadores no ingresan al Distrito Federal por el Periférico sino a través de las “peseras”, el modo más ineficiente y contaminante de todos y minoritariamente el Metro y los autobuses, para distribuirse así en el interior de la ciudad en busca de empleo y servicios” ². Esta falta de infraestructura en movilidad pone en evidencia la necesidad de la

1 ARANGO, A. (2013). Los Conjuntos Habitacionales Como Agente de Densificación masiva de periferia en la ciudad de México: Ixtapaluca. En E. SOTO, & H. PADILLA, Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013 pp. 122

2 Citado en ARANGO, A. (2010). La periferia conurbada de la Ciudad de México: Movilidad cotidiana y manejo de tiempo de la población en unidades habitacionales de Ixtapaluca. Berlín: Humboldt Universität.



Equipamientos al centro del conjunto



Vivienda tipo modificada

población de estas zonas de trasladarse a la ciudad en busca de los servicios y fuentes de trabajo centralizados en la capital, por ende vienen implícitas las importantes carencias de infraestructura urbana y desarrollo sostenible en las mismas, es decir el crecimiento poblacional en estos conjuntos no tiene relación directa con la inversión pública en infraestructura ni en el desarrollo de fuentes de trabajo.

Educación:

En la franja verde que atraviesa el conjunto se localizan cuatro planteles educativos de niveles preescolar (1), primaria (2 con turno matutino y vespertino) y secundaria (también con 2 turnos). Las instalaciones son genéricas para los tres tipos de escuelas, aún cuando difieran en necesidades y demanda de alumnos. Cuentan con un edificio principal en forma de “L” rodeando un patio.

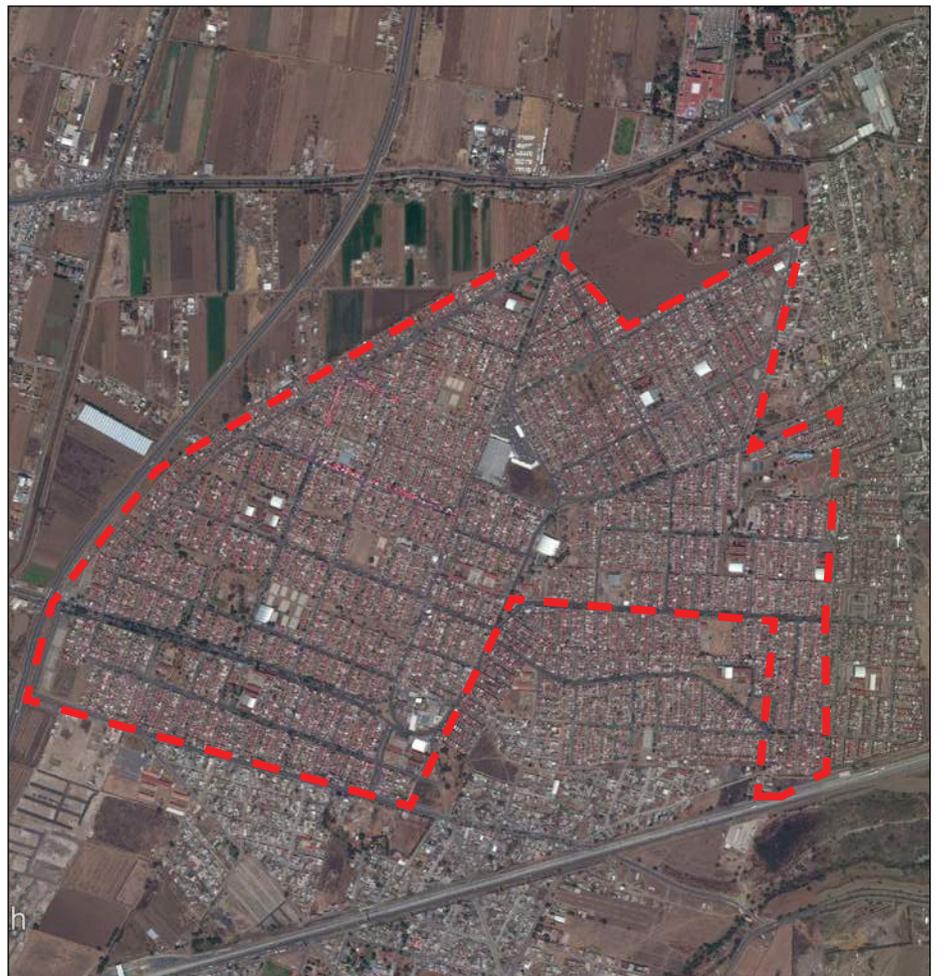
En comparativa con otros conjuntos habitacionales la infraestructura educativa es proporcionalmente mayor, lo cual, al ser un desarrollo que data de los años 98-99, se puede interpretar como una disminución en los requerimientos de infraestructura educativa para la autorización de nuevos conjuntos. Como ejemplo el CH La Trinidad en Zumpango de más reciente creación, cuenta con más del doble de viviendas y tan sólo 3 facilidades educativas, una de las cuales es privada.



Espacio público del conjunto

SAN BUENAVENTURA

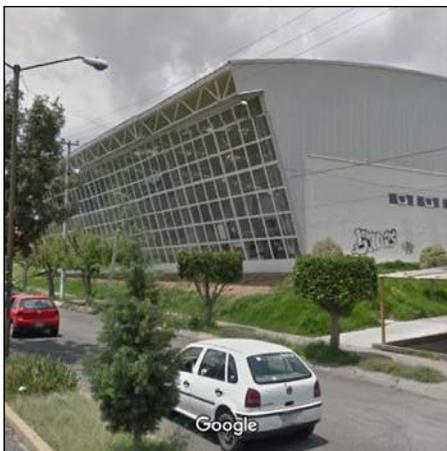
El desarrollo habitacional San Buenaventura se constituye por poco más de 20,000 viviendas y su construcción data del año 1997 y se desplanta en terreno que antes fue el Rancho “El Canutillo”. Su tamaño y visibilidad por su ubicación al lado de la autopista México Puebla la convirtieron en la imagen más representativa de la urbanización salvaje y en la materialización del modelo urbano que promueven este tipo de desarrollos: casas unifamiliares iguales repetidas *ad infinitum* en un territorio verde y de carácter rural, con fuertes intenciones de replicar la imagen de los suburbios estadounidenses, símbolo de aspiraciones a una mejor calidad de vida y progreso económico (aunque es debatible si en países desarrollados este modelo trae una mejor calidad de vida, en Europa y Estados Unidos el privilegio de vivir fuera del ajetreo de la vida urbana está reservado a las clases con más alto poder adquisitivo).



Delimitación del Conjunto



Vista del espacio público del conjunto



Equipamiento deportivo



Equipamiento educativo

La aparición del conjunto de tan grandes proporciones trajo consigo un incremento poblacional meteórico, en 1995 aún no se iniciaba la construcción, para 2000 contaba con sólo 8,500 habitantes pero cinco años más tarde su población se acercaba a las 50,000 personas. Considerando que este aumento es sólo por uno de los tantos conjuntos nuevos, este crecimiento repentino trae al gobierno local una problemática fuerte dado que no tiene la capacidad económica para la infraestructura y servicios que requiere la nueva población y el aumento en el número de habitantes no está ligado a inversiones estatales o federales que refuercen las percepciones económicas del municipio.

Estructura Vial:

El terreno de forma irregular se emplaza entre la Autopista de cuota a Puebla, que constituye el lindero sur del conjunto y la Carretera Federal México Puebla, su límite oriente lo constituye el Circuito Exterior Mexiquense. En este polígono se organizan las diferentes secciones del conjunto organizadas en estructuras reticulares de calles locales que conectan con las viviendas orientadas de acuerdo con los quiebres que va marcando la geometría del terreno. Las principales vías del conjunto son el Paseo San Buenaventura que conecta el corazón del conjunto con las tres vías rápidas que rodean el conjunto, así como la calle Paseo de los Volcanes y Paseo de las Lomas que conectan las secciones más occidentales del conjunto con el centro del conjunto.

Servicios/Comercios/Esparcimiento:

Los servicios y equipamiento con el que cuenta este masivo desarrollo son 2 parques, 21 escuelas, 3 mercados y 7 zonas deportivas, que aunque sigue siendo insuficiente para la densidad de población a la que da servicio, resulta sorprendente cuando se compara con la disminución de este tipo de equipamientos en conjuntos posteriores. Esta tendencia apunta a que conforme los conjuntos son más recientes, los desarrolladores encuentran las formas de reducir la cantidad de equipamiento en los conjuntos, ya sea a través de la modificación de la legislación o a través de la fragmentación de enormes conjuntos en pequeñas secciones que los exentan de la instalación de estos equipamientos.

Movilidad:

Al estar rodeado por autopistas y vías primarias el conjunto está bien comunicado aunque la falta de infraestructura de transporte público favorece enormemente el uso del automóvil privado. La problemática surge por la enorme saturación de las vías de acceso y la capacidad económica de las familias que residen en el conjunto pues no muchos tienen la posibilidad de tener un automóvil propio por lo que recurren a servicios de transporte concesionado tipo combi para conectar con la Línea A del Metro en la Terminal de La Paz que implica un trayecto de entre 30 y 50 minutos además del tiempo necesario para llegar a los centros de trabajo desde este punto. Siendo así las familias invierten alrededor de 4-5 horas al día en traslados a sus centros de trabajo y de regreso a sus casas implicando una muy pobre calidad de vida para sus habitantes.

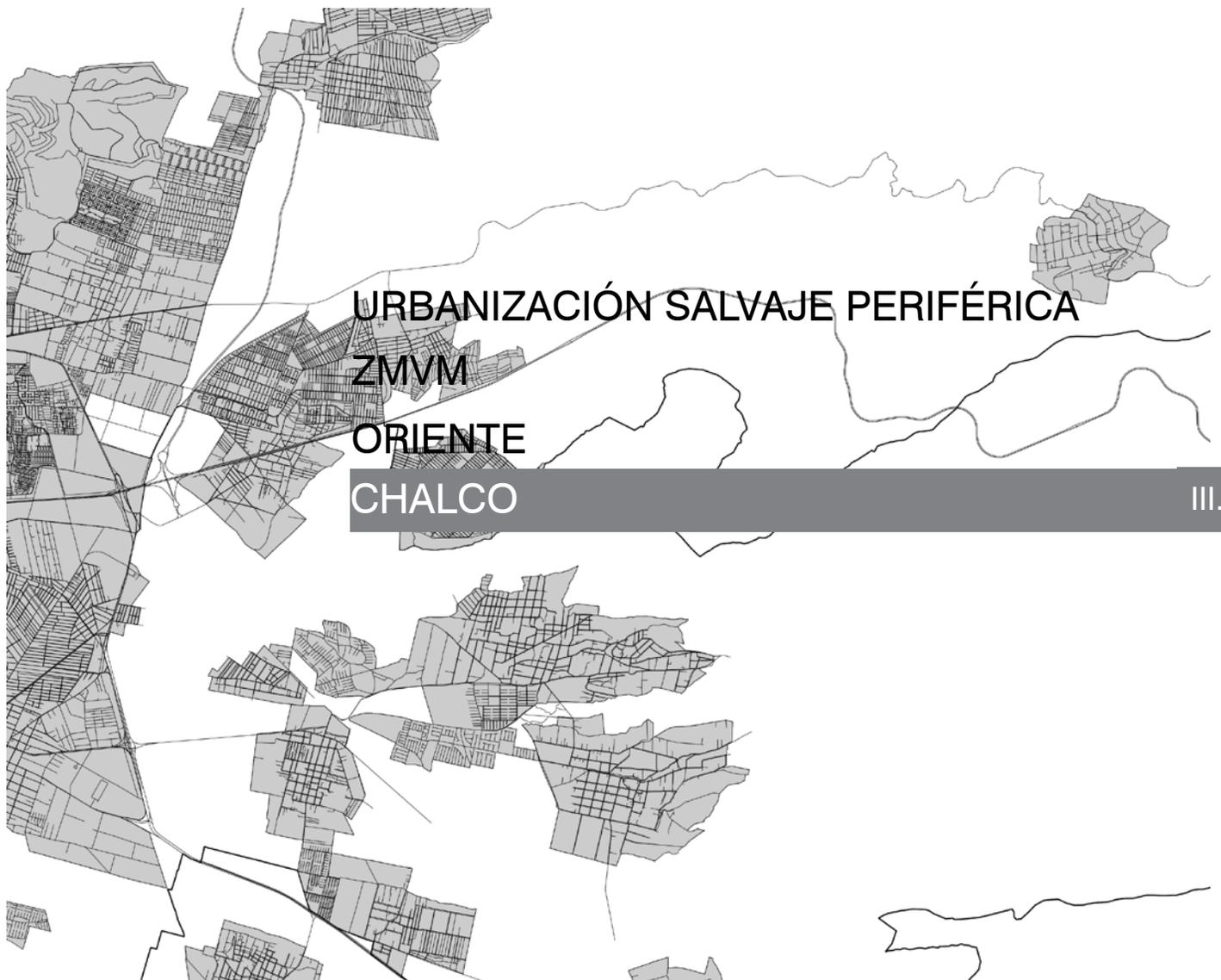
Educación:

Al interior del conjunto se encuentran 21 planteles educativos de diferentes niveles: 4 preparatorias y colegios de bachilleres, siete escuelas secundarias y 8 planteles de educación primaria y 2 preescolar. Adicionalmente del otro lado de la Autopista México Puebla se localiza el campus Chalco de la Universidad privada ETAC. Es de recalcar que muchas de estas escuelas son de carácter privado.

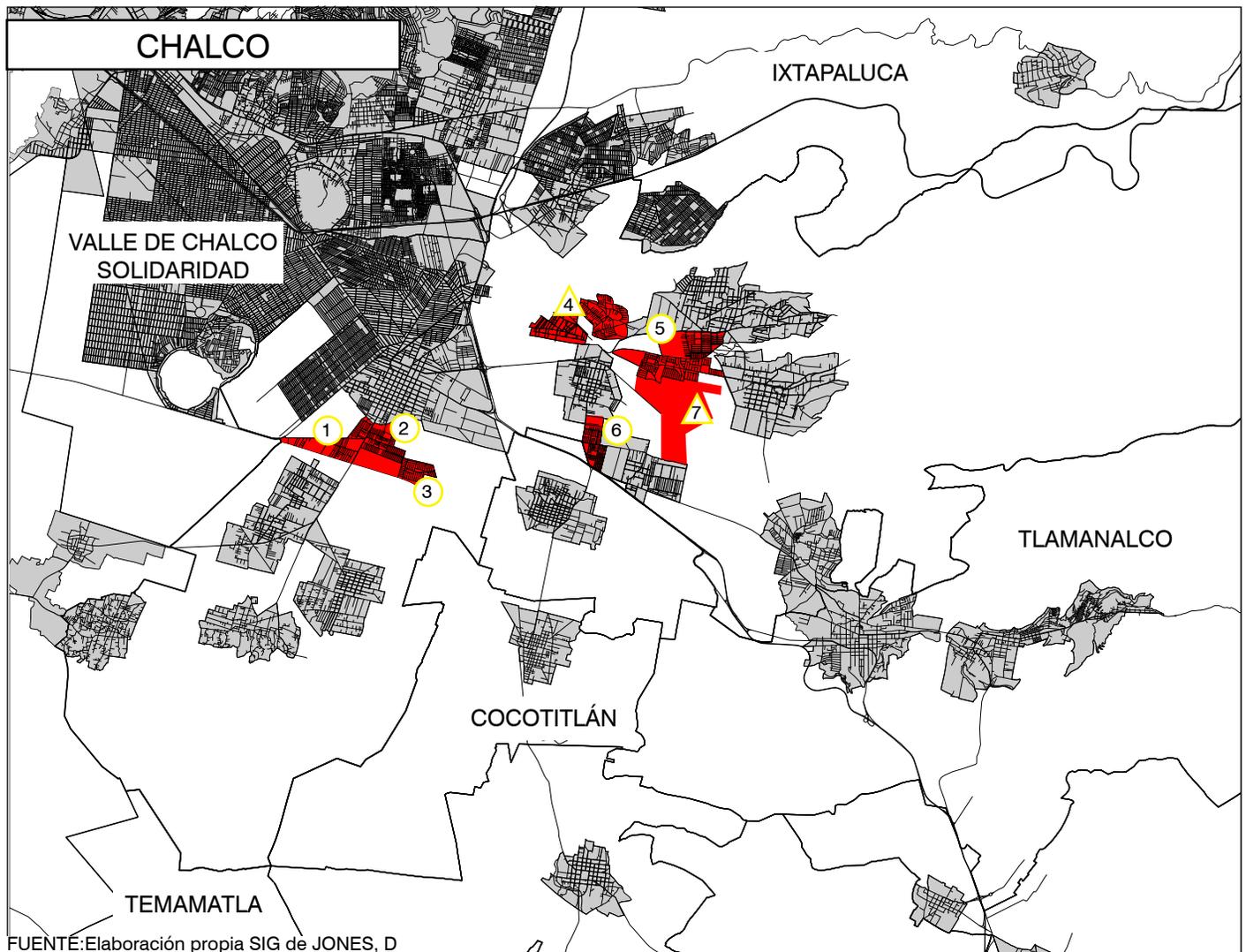


Vista del conjunto desde el Circuito Exterior Mexiquense





III.2.1.5

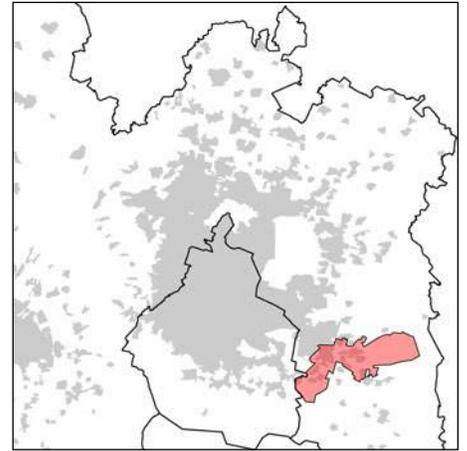


Chalco es un municipio de gran extensión territorial, se ubica al oriente de la ciudad de México y está dedicado principalmente a actividades agrícolas. El municipio alberga distintos pueblos con población nativa con tradiciones y gran arraigo a su tierra, amenazados ahora por la autorización de grandes fraccionamientos. Chalco es un municipio que recientemente se incorporó a la dinámica de desarrollo inmobiliario revisado en otros municipios, en 2003 se comenzó la construcción del conjunto Paseos Chalco, de tamaño pequeño; en 2007 aparece el conjunto Santa Inés de mediana escala y en 2009 aparecen los conjuntos de gran escala Los Héroes Chalco y Pueblo Nuevo. Por lo que podemos decir que en el oriente Chalco comenzó más tarde con la autorización

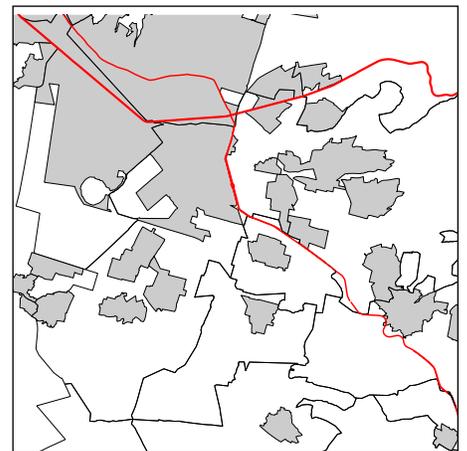
SIMBOLOGÍA

- Desarrollos Habitacionales
- △ Caso de Estudio
- ① Rancho Amigo
- ② Geovillas Chalco
- ③ Paseos de Chalco
- ④ Pueblo Nuevo
- ⑤ Villas San Martín
- ⑥ Los Álamos
- ⑦ Los Héroes Chalco

de este tipo de conjuntos. En total en el periodo comprendido entre 1993-2002 se autorizaron 7 fraccionamientos que en suma alojan 26,394 viviendas nuevas, la explosión vivendística se dio entre 2002 y 2012 donde se autorizaron 14 conjuntos que en total albergan 39,233 viviendas.¹



LOCALIZACIÓN



ESTRUCTURA URBANA



FUENTE: Google EarthPro

VISTAS AÉREAS



FUENTE: Google EarthPro

2016

1 LINARES, J. (2013). La política de vivienda ante el neoliberalismo. Efectos y contrastes en la ZMCM, 1990-2010. En E. SOTO, & H. PADILLA, Congreso Nacional de Vivienda 2013

LOS HÉROES CHALCO

En el municipio se han autorizado alrededor de 6 conjuntos de grandes proporciones que suman más de 40 mil viviendas. Los Héroes Chalco, desarrollado por SADASI, es el más grande de estos. Se encuentra a alrededor de 5 kilómetros del poblado de Chalco de Díaz Covarrubias y es vecina del poblado del pequeño poblado de San Gregorio Cuautzingo al cual supera en extensión. Es de hacer notar que aunque este desarrollo fue el primero le siguieron otros fraccionamientos de pequeña, mediana y gran escala ubicados en las grandes extensiones de tierra agrícola que antes existían en el municipio.



Delimitación del conjunto



Viviendas tipo dúplex

Estructura Vial:

El conjunto se ubica al norte de la carretera que comunica el poblado de Chalco con Amecacmecca. su principal vía de acceso es la vialidad que comunica el poblado de San Gregorio con la cabecera municipal. El conjunto se comunica principalmente a través de una calle principal que se conecta con la carretera San Gregorio-Chalco. La misma calle rodea la primera sección del fraccionamiento. Las subsecuentes expansiones han ocurrido alrededor de esta vialidad que funciona como un anillo de circunvalación. Cada sección cuenta con calles secundarias que comunican con este anillo. Al interior de las secciones las calles secundarias se enlazan con calles terciarias dando a cada casa individual la posibilidad de llegar en automóvil al frente de la misma.

Servicios/Comercios/Esparcimiento:

El núcleo de cada sección se constituye por edificios de equipamiento urbano. Algunos comercios, áreas verdes y escuelas. En total el conjunto cuenta con 7 de estos núcleos de servicios, variando los equipamientos de cada uno, aunque siempre con uno o más planteles educativos de diferentes niveles.

Diversas fuentes noticiosas reportan un incremento en la inseguridad del fraccionamiento e incluso una fuerte inconformidad con los servicios de seguridad pública, al grado que los habitantes han estado cerca de linchamientos y otras formas de justicia por mano propia dada la situación de inseguridad en el conjunto como sistemas de alertas vecinales y patrullaje local.¹

El conjunto cuenta en el núcleo oriente con una tienda de supermercado que da servicio a todo el desarrollo, en los demás aparecen tiendas de alimentos de menor escala, algunos almacenes o tiendas locales. Los negocios fuera de estos núcleos se concentran más en los límites del mismo, aunque en general los comercios se reducen a tiendas y servicios orientados a los automovilistas que viajan en la carretera.

En cuanto a equipamiento deportivo cada núcleo de sección cuenta con algunas instalaciones deportivas con alrededor de dos a tres canchas de fútbol o baloncesto cada una. En este fraccionamiento se puede ver la estrategia de las desarrolladoras privadas de hacer un conjunto de inmensas proporciones fraccionado en varias secciones, de esta forma los requerimientos de instalaciones, requerimientos y equipamiento disminuyen facili-



Equipamientos por sección

¹ Canal 6. (22 de Junio de 2016). Continúa la inseguridad en la Unidad Los Héroes Chalco. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=RX-ggg9Qrds>

tando su autorización.

Es destacable que este conjunto cuenta con una mayor proporción de parques y espacios verdes que otros que hemos revisado aunque se encuentran en espacios muchas veces, alejados de las viviendas y por tanto son sólo apreciables desde el automóvil o debes viajar en uno para llegar a ellos.

Movilidad:

La movilidad dentro del conjunto, como en la mayor parte de los que hemos revisado, se orienta al automóvil particular. El esquema urbano que plantea, así como el modelo de vivienda individual, sugiere fuertemente a los habitantes las ventajas de tener un automóvil propio, por el lugar de estacionamiento que con el que cada vivienda cuenta y reforzado por las enormes distancias que recorren diariamente sus habitantes para llegar a sus centros de trabajo.

La ubicación del conjunto fuera de la cabecera municipal hace que el conjunto sea una isla en medio de un ambiente rural. Por esto los servicios a los que pueden acceder son limitados si no se cuenta con un automóvil propio.

Los sistemas de transporte público, otra vez, se reducen a sistemas de transporte concesionado tipo combi. Estos servicios tienen rutas cambiantes y se adaptan a la demanda, aunque sus desventajas ya fueron ampliamente mencionadas arriba. Los trayectos, aún en automóvil particular son de alrededor de 1 y 1.5 horas y en este tipo de servicios el tiempo se puede duplicar.

Educación:

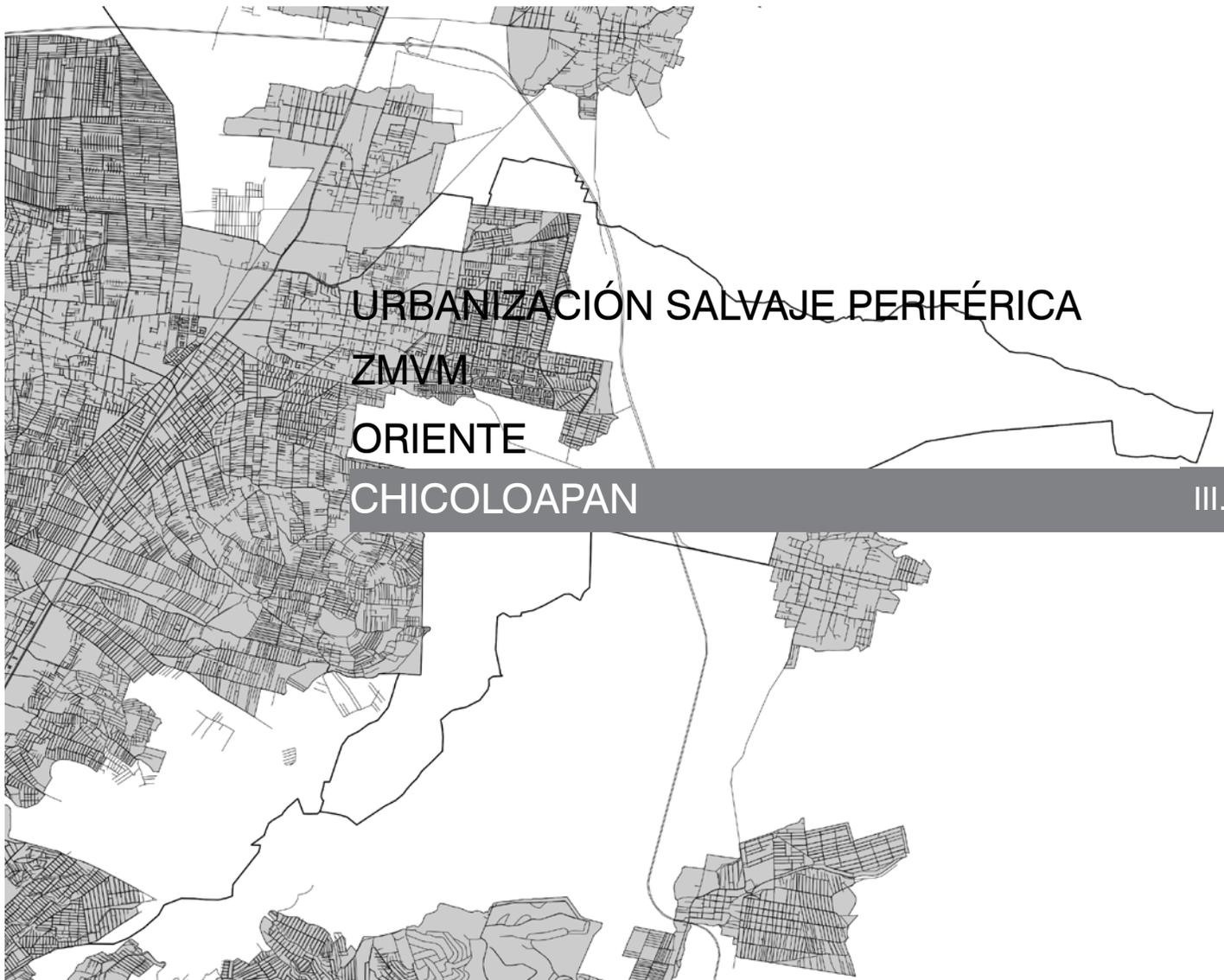
Como mencionamos cada núcleo de equipamiento en el conjunto cuenta con uno o más planteles educativos. En suma Los Héroes Chalco alberga una dos preescolares, cuatro escuelas primarias, dos secundarias y un colegio de Bachilleres. La oferta de educación superior en el conjunto es nula, por lo que la población que busca continuar con sus estudios se tiene que trasladar a la cabecera municipal o a un municipio vecino.



Vallas publicitarias del desarrollo en 2009

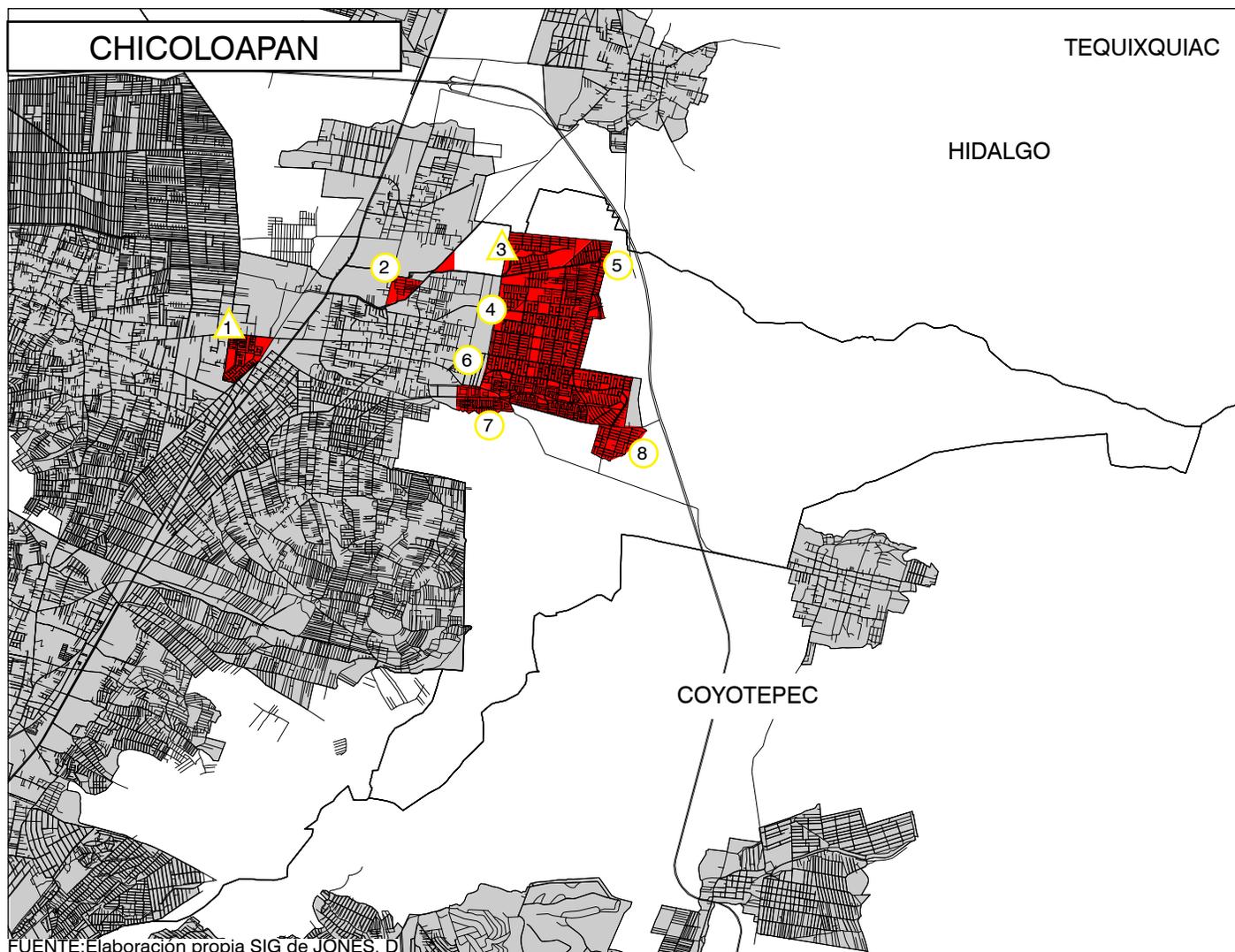


Publicidad casa tipo Cupido



III.2.1.6





FUENTE:Elaboración propia SIG de JONES, D.

Ubicado al norte de Ixtapaluca al sur de Nezahualcóyotl y al oriente de Chimalhuacán este municipio absorbió parte del crecimiento urbano de Ixtapaluca. De la misma forma que en este último algunos de los conjuntos se ubicaron en enclaves, dentro del poblado rural de Chicoloapan y en terrenos agrícolas al oriente del mismo expandiendo sus límites urbanos.

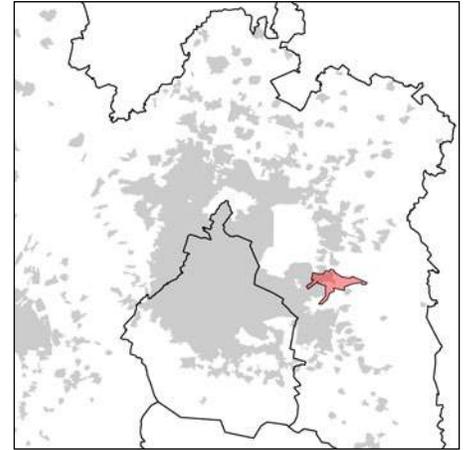
La construcción de conjuntos en este municipio alcanzaron un aproximado de 38,000 viviendas nuevas repartidas entre los conjuntos Bonito San Vicente, Lomas de Chicoloapan, Geo villas Costitlán, Rancho San Miguel, Hacienda Costitlán, Real Costit-

SIMBOLOGÍA

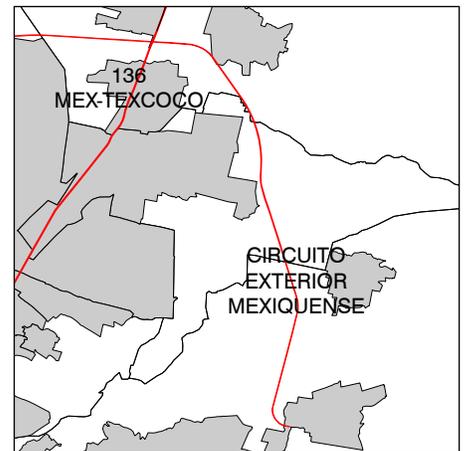
- Desarrollos Habitacionales
- △ Caso de Estudio
- 1 △ Hacienda Piedras Negras
- 2 △ El Tejocote
- 3 △ Los Reyes Tlamilolpan
- 4 △ Real de Chicoloapan
- 5 △ Galaxias Chicoloapan
- 6 △ Real de Costitlán
- 7 △ Villas Costitlán
- 8 △ Rancho Grande

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM

lán, Hacienda los Reyes, Bonito el Manzano y Galaxias SARE. El aumento drástico de población trajo consigo insuficiencia de infraestructura para servicios de drenaje, además de las dificultades de movilidad presentes en los otros municipios revisados.



LOCALIZACIÓN



ESTRUCTURA URBANA A CD MÉXICO



FUENTE: Google EarthPro

VISTAS AÉREAS

2002



FUENTE: Google EarthPro

2016

HACIENDA PIEDRAS NEGRAS

El desarrollo Piedras Negras data del año 2004 y alberga aproximadamente 2,000 viviendas. La elección de este conjunto como caso de estudio deriva a que se encuentra fuera del conglomerado de fraccionamientos al oriente de la cabecera municipal y por ende cuenta con características un tanto distintas a las de estos fraccionamientos.



Entrada al conjunto



Estructura Vial:

La localización de este conjunto es al poniente del poblado original de Chicoloapan a lo largo de la avenida Francisco I Madero, paralela a la Carretera Federal México Texcoco. Su localización en el extremo poniente del municipio hace que esté relativamente cerca tanto de la cabecera municipal de Chicoloapan como de la de Chimalhuacán.

El conjunto se organiza en supermanzanas en forma de peine con varias hileras de casas dispuestas en el sentido corto de las calles terciarias que lo atraviesan. Las manzanas se comunican entre sí por calles secundarias que atraviesan todo el conjunto y desfogan a la avenida Francisco y Madero.

Servicios/Comercios/Esparcimiento:

El poco equipamiento y espacio verde al interior del conjunto se concentra en algunos camellones y glorietas en las calles secundarias cada super manzana tiene pequeños parques al final de las hileras de casas.

Relativo al comercio el conjunto no cuenta con espacios destinados a este fin y no se identifica la aparición de negocios locales a partir de adaptaciones a las viviendas. Es importante resaltar que la aparición de una plaza comercial al sur del conjunto, así como la cercanía de la central de abastos de Chicoloapan, aumenta las opciones de consumo para los habitantes de este conjunto. Es de resaltar el carácter más urbano que tiene dada su ubicación entre vialidades importantes para el municipio, por lo mismo y la cercanía de zonas muy populosas como Chimalhuacán, el centro comercial Plaza Chicoloapan fue el punto elegido por grandes cadenas comerciales que insertan un estilo de vida urbano en un medio que hace poco tiempo era de carácter rural.

Movilidad:

El modelo urbano propuesto por el conjunto Piedras Negras no difiere del resto de los casos analizados, viviendas con espacios para estacionar uno o más automóviles y accesos principalmente a través del uso de estos. En el caso de no contar con auto propio las opciones de movilidad se reducen al uso del sistema de transporte concesionado tipo combi que circulan entre los municipios de Chimalhuacán, Nezahualcóyotl y Chicoloapan. El acceso a servicios de transporte público oficiales se reduce a la estación de metro Los Reyes de la Línea A aproximadamente a 20 minutos del fraccionamiento sin tránsito.



La oferta comercial de la zona se reduce a grandes cadenas comerciales

Educación:

Por el tamaño del conjunto no existe infraestructura educativa al interior del mismo, sin embargo existe oferta educativa de niveles básico, medio y medio superior en el poblado cercano de Chicoloapan. De la misma forma existe cierta oferta de educación superior por parte de universidades privadas en el municipio.



Vista interior del conjunto

LOS REYES TLAMILOLPAN

Ubicado en un conglomerado de conjuntos al oriente de la cabecera municipal de Chicoloapan de Juárez, Los Reyes Tlamilolpan es sólo una porción del masivo fenómeno de vivienda del municipio. En total, este conjunto con sus vecinos Real de Chicoloapan, Real de Costitlán, Rancho Grande, Villas Costitlán y Galaxias Chicoloapan ocupan una extensión de 445 hectáreas (4.45 km²) que albergan cerca de 30 mil viviendas, ejemplificación perfecta del fenómeno de urbanización salvaje. En lo que antes eran tierras agrícolas se emplazan desarrollos de viviendas individuales idénticas uno al lado de otra, con poquísima mezcla de usos de suelo, comprometiendo la calidad urbana y condicionando fuertemente el estilo de vida de sus habitantes.

Este conjunto fue uno de los primeros en edificarse en el municipio alrededor del año 2000 y desde esta fecha se autorizaron grandes conjuntos de entre 3 y 5 mil casas que fueron cambiando el



Calle privada al interior del conjunto

semblante rural del poblado de Chicoloapan.

Estructura Vial:

La avenida Real de Chicoloapan divide verticalmente el desarrollo urbano del municipio, quedando al poniente de esta vialidad el poblado original de Chicoloapan de Juárez y al poniente el conglomerado de fraccionamientos. Los Reyes Tlalmilolpan se ubica en el límite norte de este conjunto bordeado al sur por la avenida Río Manzano, que se convierte en avenida Super Nova al cruzar la intersección con la avenida Real de Chicoloapan. Ésta constituye su principal vía de acceso.

El conjunto se divide en dos áreas norte y sur, comunicadas por el Paseo de los Reyes que recorre longitudinalmente el conjunto. A lo largo del recorrido de esta calle cuenta con espacios verdes en los que se ubica el poco equipamiento del conjunto. En las áreas norte y sur las viviendas se ordenan en una retícula de calles secundarias que dan acceso a cada vivienda. A lo largo de la calle principal se organizan algunas calles cerradas para el acceso a estas casas.

Servicios/Comercios/Esparcimiento:

Como problemática general del municipio la explosión urbana de años recientes ha despertado la preocupación de los vecinos dado que no se cuenta con un sistema de drenaje adecuado para la enorme cantidad de nueva población. La baja inversión en infraestructura exigida a los desarrolladores ha permitido que estos nuevos conjuntos desalojen sus aguas residuales al Río Manzano y dada el gran volumen de población los habitantes de Chicoloapan temen que se desborde.¹

El conjunto alberga distintos servicios y equipamientos en el corredor verde a lo largo del Paseo de los Reyes como son un parque de alrededor de 2 mil metros cuadrados, 6 canchas de fútbol y algunos espacios abiertos cubiertos para diferentes actividades.

Relativo al comercio en el conjunto se logran identificar una gran cantidad de negocios locales esparcidos en todo el desarrollo, cabe resaltar que estos negocios surgen a partir de adecuaciones y extensiones a las viviendas originales, dejando de manifiesto la gran necesidad de mezcla de usos de suelo en la vida cotidiana de sus habitantes. Además de estos comercios existen



Comercios locales al interior del conjunto a partir de modificaciones a las viviendas

1 VEGA, A. L. (2015). La urbanización en la periferia de la Ciudad de México. En A. ZICCARDI, & A. GONZÁLEZ, Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México pp. 284

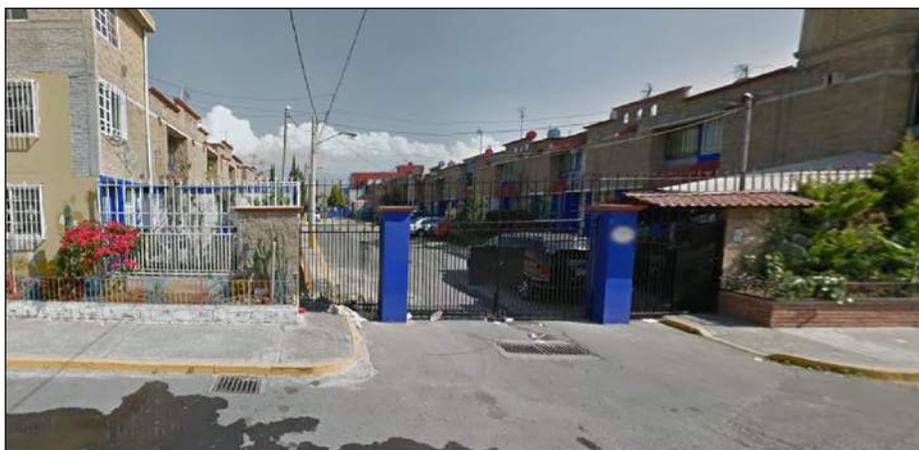
en los límites del conjunto sólo una tienda de autoservicio de medianas proporciones.

Movilidad:

La localización periférica de este municipio se agrava por la carencia de infraestructura de transporte público, el primer tramo del recorrido de este conjunto a la Terminal de Metro La Paz es de alrededor de 30-40 minutos en sistemas de transporte concesionado tipo combi. El siguiente tramo toma alrededor de 1 hora para llegar a algún punto céntrico de la ciudad con uno o más transbordos, significando un recorrido aproximado de 1 hora y 35 minutos para llegar a la ciudad central.

Educación:

El conjunto cuenta con algunos planteles educativos en su interior como un jardín de niños, una primaria y una secundaria. Existe una biblioteca pública al sur de la unidad aunque en estricto sentido está localizada en el conjunto vecino. En el caso de las escuelas preparatorias y universidades no existe oferta cercana fuera de un colegio de Bachilleres en el conjunto siguiente al sur, Real de Chicoloapan, y respecto a planteles universitarios sólo existen dos campus de universidades privadas en el límite poniente de la cabecera municipal.



Privatización del espacio público

CIERRE CAPITULAR

La urbanización salvaje, o neoliberal es el modelo de producción mercantil de vivienda difundido y reproducido por las políticas públicas de vivienda para atender a las poblaciones de menores ingresos y permitir que accedan a una vivienda “digna y decorosa”. Como se ilustra en los distintos análisis de conjuntos habitacionales, la solución de vivienda propuesta por este modelo es fallida, muestra de ello es la gran cantidad de viviendas abandonadas en los mismos conjuntos y el bajísimo grado de habitabilidad y vida urbana que dan a sus habitantes. El discurso oficial alega que se está atendiendo el déficit de vivienda del país aunque se vuelve evidente que los intereses económicos de las grandes desarrolladoras y el gobierno son los verdaderos motivos para la reproducción de este modelo a costa de las familias que invierten sus ahorros y ganancias en la compra de estas casas.

Las problemáticas generadas a nivel metropolitano por estos desarrollos hacen de este modelo un contrasentido a la habitabilidad y el desarrollo económico de la ciudad, pues el establecimiento de estos conjuntos en zonas periféricas genera una gran presión social para dotar de servicios e infraestructura a zonas muy alejadas y desconectadas de la ciudad, por lo que requiere una inversión mayor a largo plazo, que mientras es atendida, los habitantes deben sufrir los deficientes servicios urbanos y la poca vida urbana que les permiten estos conjuntos.

De la revisión de los distintos conjuntos habitacionales seleccionados como casos de estudio, existen ciertas constantes que caracterizan a la Urbanización Salvaje Periférica:

- a. Ubicación alejada de centros de trabajo
- b. Infraestructura en movilidad limitada, deficiente y concesionada
- c. Infraestructura de servicios urbanos limitada
- d. Oferta deportiva, cultural, de esparcimiento y comercio limitada
- e. Conjuntos cerrados y aislados, con poca o nula conexión a la ciudad preexistente (pueblos conurbados u otros conjuntos)
- f. Privilegio al uso del automóvil privado

Al contrastar las condiciones analizadas en los conjuntos con el modelo de ciudad construido en el capítulo I (Estructuras Inmateriales-Vida Cotidiana-Estructuras Materiales) es evidente la separación entre las estructuras materiales e inmateriales que dan origen a estos desarrollos (políticas de vivienda, contexto económico) con la vida cotidiana que pretende albergar, es decir, las estructuras materiales construidas son altamente incompatibles con las formas de habitar de quienes compran estas viviendas, ilustrando el punto la transformación de la planta baja en comercios es una práctica frecuente en este tipo de fraccionamientos por la falta de mezcla de usos de suelo en el conjunto y la necesidad de los habitantes de estos comercios locales. Con esto quiero decir que

URBANIZACIÓN SALVAJE: VIVIENDA SOCIAL Y URBANIZACIÓN EN LA ZMVM

los habitantes se ven restringidos por un modelo urbano arquitectónico que no toma en cuenta sus necesidades y se ven obligados a adaptar estas viviendas para satisfacerlas. Esto surge de que este modelo entiende la vida urbana como una simple zonificación, una estructura de árbol separadora de funciones que limita altamente la interacción de los habitantes con su entorno y vecinos. En el análisis de los conjuntos es observable también un factor importante que promueven las desarrolladoras de estos conjuntos: el factor aspiracional. Las imágenes repetitivas en la publicidad de este tipo de desarrollos muestran familias nucleares (generalmente con aspecto americano o europeo) felices frente a su nueva casa individual con garaje al frente y auto propio. Estas imágenes explotan el imaginario colectivo de una casa propia como símbolo de desarrollo personal y económico, prometen un bienestar, que difícilmente existe por las condiciones analizadas, resultan incompatibles con el modelo de familia extensa que predomina en este sector de la población; además de promocionar las viviendas como un “patrimonio”, que al revisar las grandes deudas en las que incurre la familia para costearlas y depreciación que sufren estas viviendas (por la calidad de construcción, crecimiento en la oferta de vivienda y ubicación alejada) resulta falaz decir que puedan representar un patrimonio real para las familias.



BIBLIOGRAFÍA CAPITULAR

- ANGOTTI, Tom** (2015). Mercado global, territorio urbano derecho a la vivienda y los mitos del norte. En A. ZICCARDI, & A. GONZÁLEZ, *Habitabilidad y política de vivienda en México* (págs. 589-597). Ciudad de México: UNAM. Coord. Humanidades. PUEC. Facultad de Arquitectura. Facultad de Economía.
- ARANGO, Azucena** (2010). *La periferia conurbada de la Ciudad de México: Movilidad cotidiana y manejo de tiempo de la población en unidades habitacionales de Ixtapaluca*. Berlín: Humboldt Universität.
- ARANGO, Azucena** (2013). Los Conjuntos Habitacionales Como Agente de Densificación masiva de periferia en la ciudad de México: Ixtapaluca. En E. SOTO, & H. PADILLA, *Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013* (pág. 344). Ciudad de México: Facultad de Economía, UNAM.
- BARREDA, Andrés** (2006). URBANIZACIÓN: CRISIS DE SUSTENTABILIDAD E INJUSTICIA SOCIOAMBIENTAL EN LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN DEL CENTRO DE MÉXICO. http://www.uccs.mx/article.php?story=urbanizacion_es. Obtenido de UCCS.
- BRAÑAS, Cecilia** (2016). *Urbanización Salvaje en la ZMVM: Contradicciones de la ciudad actual*. Ciudad de México: UNAM.
- CARPINTEYRO, Claudia** (2015). DESARROLLO HABITACIONAL Y SU IMPACTO EN EL CRECIMIENTO DE LA ZMVM. En A. ZICCARDI, & G. Arsenio, *Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México* (pág. 723). Ciudad de México: UNAM, FA, FE, CH, PUEC.
- CASTRO, José, COULOMB, René, LEÓN, Pedro, & PUEBLA, C.** (2006). Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social. En R. COULOMB, & M. SCHTEINGART, *Entre el Estado y el Mercado* (pág. 553). Ciudad de México: Porrúa, UAM-A.
- CHAVÉZ, Silvia** (29 de 12 de 2009). En tres años se triplicó la población de Huehuetoca; 60% en la pobreza. *La Jornada*, pág. 19.
- ESPINOSA, Maribel** (Julio-Diciembre de 2014). Megaproyectos urbanos: La ciudad Bicentenario de Tecámac, México. *Revista Urbano Territorial*, 24, 31-39.
- Fraccionamiento Sierra Hermosa. (05 de Junio de 2017). Obtenido de Wikipedia: La enciclopedia libre: https://es.wikipedia.org/wiki/Fraccionamiento_Sierra_Hermosa

INIESTRA, Patricia y CASTRO, José (2015). Megaproyectos Habitacionales versus intereses locales. En A. ZICCARDI, & A. GONZALEZ, *Habitabilidad y Política de Vivienda en México* (pág. 723). Ciudad de México: UNAM. Coord. Humanidades. PUEC. Facultad de Arquitectura. Facultad de Economía.

LINARES, Jaime (2013). La política de vivienda ante el neoliberalismo. Efectos y contrastes en la ZMCM, 1990-2010. En E. SOTO, & H. PADILLA, *Congreso Nacional de Vivienda 2013* (págs. 145-194). Ciudad de México: Coordinación de Humanidades, PUEC, UNAM.

ORTÍZ STRUCK, Arturo (2012). *VIVIENDA SOCIAL: El hombre como mera vida. ENSAMBLE: Arquitectura y Diseño*, 40-47.
Redacción. (4 de Julio de 2013). zumpango.net. Obtenido de <http://www.zumpango.net/homex-santa-fe-fraccionamiento-fantasma-en-zumpango/>

SALCEDA, José Utgar (7 de Abril de 2016). Revisión de Tesis.

SÁNCHEZ, Javier (2012). La vivienda “social” en México. Ciudad de México: Sistema Nacional de Creadores de Arte.

Canal 6 TV. (22 de Junio de 2016). Continúa la inseguridad en la Unidad Los Héroes Chalco. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=RX-ggg9Qrds>

VEGA, Ana Lourdes (2015). La urbanización en la periferia de la Ciudad de México. En A. ZICCARDI, & A. GONZÁLEZ, *Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México* (págs. 275-292). Ciudad de México: UNAM. Coord de Humanidades. PUEC. Facultad de Arquitectura. Facultad de Economía.

Wikipedia, La Enciclopedia Libre. (30 de Noviembre de 2016). Fraccionamiento Sierra Hermosa. Obtenido de https://es.wikipedia.org/wiki/Fraccionamiento_Sierra_Hermosa



**REFLEXIONES
FINALES Y
COMPLEMENTOS**

IV.

CONCLUSIONES

Tras este largo recorrido analizamos y contrastamos la propuesta de vivienda de interés social que promovida por el modelo de desarrollo neoliberal desde las políticas públicas en colaboración con la iniciativa privada. El siguiente apartado sirve de conclusión para este trabajo, pretende ser una reflexión que invite a arquitectos, sociólogos, antropólogos, geógrafos, urbanistas, economistas y un largo etcétera, a proponer nuevas ideas y propuestas para un entendimiento de la vivienda y la ciudad como entidades complejas, humanas y en constante transformación. Este capítulo cierra la investigación con dos temas que aunque han estado presentes en la formulación y estructuración de este documento:

1. El derecho a la ciudad frente a la urbanización salvaje
2. La vivienda de interés social frente a la Producción Social del Hábitat [PSH]

En el primero abordaremos el tema de la urbanización, retomando aspectos del análisis que muestra cómo la ciudad, mediante los mecanismos de acumulación de capital, ha fracturado y perdido identidad e inclusión para sus habitantes, además de que su crecimiento anárquico y desmedido (causa y efecto de lo anterior) brinda una baja calidad de vida a sus habitantes, además de perpetuar los esquemas sociales de discriminación y exclusión de la sociedad.

Respecto al segundo tema abordaremos la importancia de la vivienda como manifestación cultural de sus habitantes y como resultado el tipo de vivienda que se produce en una sociedad determina en gran medida el tipo de ciudad en la que se encuentra. Derecho a la ciudad: Las posibilidades de una construcción social democrática, incluyente y participativa.



EL DERECHO A LA CIUDAD

El derecho a la ciudad es un concepto que retoma las luchas sociales originadas por la fractura social desde la década de los 60's aunque hoy sigue siendo tan vigente, si no es que más, dado que se han sumado en su favor diversas agrupaciones sociales. La lucha por el derecho a la ciudad pretende reivindicar los derechos básicos de las personas sin importar clase, raza religión, orientación sexual o situación socioeconómica. Es una visión profundamente humanista que parte de los derechos fundamentales de todo "ciudadano" de formar parte de la sociedad en la que se encuentre.

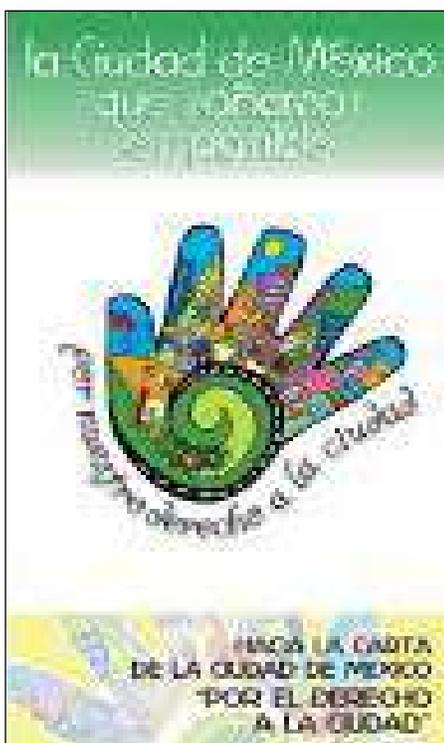
Bajo esta premisa la vivienda de interés social en la periferia violenta el derecho a la ciudad de quienes viven en ubicaciones desfavorecidas de la ciudad, dado que las oportunidades de trabajo, educación y desarrollo personal no son equitativas respecto a otras zonas de la ciudad. Como revisamos, tan sólo en los 12 años comprendidos entre 1999 y 2011, se construyeron en el Estado de México más de 700 mil viviendas de interés social repartidos en 364 conjuntos urbanos autorizados por los gobiernos de Arturo Montiel y Enrique Peña Nieto a través del programa "Ciudades Bicentenario". (SALINAS, 2015) De esta cifra al menos 400 mil se encuentran abandonadas. Es de señalar que no todos los municipios que formaron parte de este programa se integran en la Zona Metropolitana del Valle de México. Complementando este desalentador fenómeno alrededor del 25% de las viviendas financiadas por el Infonavit y 15% de las obtenidas por SOFOLES se encuentran deshabitadas¹.

De la revisión de los diversos fraccionamientos de urbanización salvaje en la periferia, las condiciones urbanas son sumamente desfavorables, la ausencia de fuentes de trabajo cercanas ocasiona un grave problema para las familias que deben desplazarse largos trayectos sin contar con transporte público eficiente y asequible. Una vez expuesta la inmensa cantidad de intereses que pagan por su vivienda y sumado a la cantidad del ingreso familiar que se debe destinar a transporte realmente pone en tela de juicio lo "social" de estos esquemas de vivienda, pues si en el discurso oficial están orientadas a proveer de viviendas accesibles a las poblaciones de menores ingresos, en la práctica los habitantes caen en un círculo vicioso en el que se endeudan y peor tienen que gastar una gran proporción de su ingreso (alre-

1 ORTÍZ STRUCK, A. (2012). VIVIENDA SOCIAL: El hombre como mera vida. EN-SAMBLE: Arquitectura y Diseño, 41

dedor del 30%)² para transportarse al trabajo.

En este sentido volvemos a la conceptualización de la ciudad del capítulo I, en que la interacción recíproca entre las estructuras materiales e inmateriales, a través de la vida cotidiana, generan la trama de la complejidad urbana y social. Cuando comparamos esta idea de ciudad con el estilo y calidad de vida promovidos por dichos conjuntos encontramos un desequilibrio en la reciprocidad de las estructuras materiales: la vivienda construida, el barrio con las estructuras inmateriales de los habitantes: su idiosincrasia, cultura, tradiciones y formas de vida; es decir, las estructuras materiales, la vivienda y ciudad no se corresponde con las necesidades y formas de habitar de los compradores pues las macroestructuras inmateriales económicas y políticas son las que guían el diseño y construcción de estos desarrollos, por lo que la vida cotidiana se desarrolla, disminuida en las condiciones materiales que se crean en estos desarrollos. Idealmente las estructuras materiales se van construyendo a partir de las estructuras inmateriales de una sociedad, las necesidades y formas de habitar determinan las estructuras construidas de la ciudad permitiendo un sano desarrollo de la vida cotidiana, generando un sentido de pertenencia y mayor grado de integración de los vecinos, lo cual genera importantes redes de apoyo que generan una mejor calidad de vida para las personas.



Estos fenómenos responden a una desconexión profunda entre la vivienda que se construye y la vida cotidiana, haciendo evidente el interés comercial de las constructoras y las instituciones crediticias de construir sólo por obtener ganancias económicas. El alejamiento del modelo de vivienda a las necesidades del día a día de la gente hace que sean conjuntos insufribles, con larguísimo recorridos a centros de trabajo o estudio e inseguridad. Las principales causas de abandono son la falta de provisión de servicios o deficiencias en los mismos, inseguridad, falta de transporte público efectivo y lejanía de fuentes de trabajo; entre las causas secundarias o “menores” podemos enlistar la falta de infraestructura educativa, deportiva y recreativa en los conjuntos. En suma estos conjuntos son fruto de “un sistema de relaciones extremadamente violentas, establecidas por el Estado y dirigidas a una sociedad, que si bien, no pierde sus derechos tampoco los puede ejercer plenamente”³

Otra problemática importante es que la lejanía de los centros de

2 ORTÍZ STRUCK, A. (2012). VIVIENDA SOCIAL: El hombre como mera vida. EN-SAMBLE: Arquitectura y Diseño, pp. 46

3 Ibid

trabajo y las largas horas de recorrido promueven que las familias con niños se vean obligadas a dejarlos solos en casa o en una guardería. Dado que las viviendas están pensadas para familias nucleares pocas veces se tiene el apoyo de algún familiar en la casa que pueda cuidar de ellos. A diferencia de las colonias populares en las que ese esquema es bastante frecuente, en estos fraccionamientos las redes de apoyo social, como la familia, se ven fracturadas.

En este sentido la dinámica establecida por el Estado en materia de vivienda tiende a privilegiar una estabilidad macroeconómica, alimentando el sistema financiero a través de estos desarrollos, al precio de la calidad de vida y seguridad de una clase media baja que no tiene muchas opciones para acceder a una vivienda propia y. Las tasas de interés altísimas hacen que incluso quienes en algún momento logran obtener una vivienda, tengan que pagar por extensos periodos de tiempo una gran cantidad de sus percepciones, en otras palabras los habitantes se vuelven “clientes cautivos” del sistema financiero, que de obtener un producto de calidad podría ser algo razonable, pero si se observan las características tanto de conjuntos, servicios urbanos y calidad constructiva, se detectan profundas carencias y una pésima calidad constructiva resultando en inmuebles que difícilmente tendrán plusvalía.

El fenómeno que analizamos representa la materialización de las políticas neoliberales de vivienda. Megaproyectos como el de ciudades bicentenario son la bandera con la que se promueven este tipo de desarrollos, este tipo de anticuidad. Al revisar los datos de pobreza urbana podemos ver que, a partir de la implementación de las doctrinas económicas neoliberales, ésta ha aumentado significativamente. Los reportes de crecimiento económico, tras la estagnación y recuperación de 2008, se ven eclipsados por este crecimiento en la pobreza urbana, por lo que es evidente que, aunque existe crecimiento económico, este está limitado a los empresarios o inversionistas pero se deja en condiciones de vida muy limitada a los sectores medios y bajos. Asimismo podemos hablar de una dificultad para los jóvenes en el mercado laboral y de vivienda, al tener acceso a trabajos mal o medianamente remunerados la opción de vivienda se vuelve comprar en la periferia, disminuyendo su calidad de vida y limitando las oportunidades de una movilidad social.

Volviendo al tema del derecho a la ciudad, ante las muestras de los análisis, podemos llegar a la conclusión de que la urbaniza-

ción salvaje no produce ciudad, por ello es salvaje opuesta a la civilización a la cultura, genera una urbanización de enclaves que no alcanza a generar espacios públicos de calidad, ni viviendas dignas para la gente y en un grado más preocupante no llega a formar comunidad. Este último factor es clave para la identificación de una persona con su territorio y su barrio, y cuando no existe tal vínculo se fractura la esencia de la ciudad que es lugar de encuentro, oportunidades y transformación. Haría falta un estudio antropológico más profundo para determinar la forma en que los vecinos se organizan y compensan estas carencias, estoy seguro que con el paso de los años la necesidad de las personas de mejorar estos entornos la van haciendo más habitable, pero la conclusión general es que la estructura construida no fomenta, dificulta incluso, la formación de lazos de comunidad y el desarrollo de las personas que lo habitan.

LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRODUCIDA EN MASA FRENTE A LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

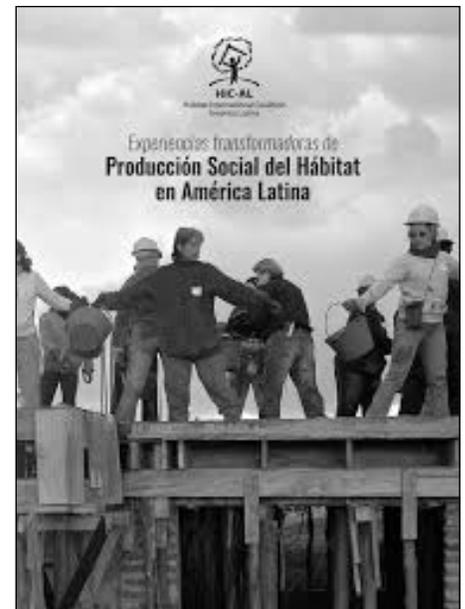
Aunque en esta investigación no se analizan como tal las tipologías de vivienda de producción privada sino su relación urbana (en este sentido vale la pena consultar el estudio de Eloísa Quejeiro sobre el tema y la investigación de Pamela I. Castro sobre habitabilidad en conjuntos habitacionales listados en la bibliografía^{4,5}), cabe hacer un comentario al respecto. Este tipo de producción se basa en modelos repetitivos de vivienda tipo, algunas individuales otras con modelos dúplex o incluso multifamiliares de dos o tres niveles. Al ver las imágenes de los conjuntos en años posteriores son evidentes las fallas de origen que tienen estos modelos pues las familias constantemente están adaptando la vivienda tipo a sus necesidades cambiantes, ya sea construyendo pisos adicionales (que con la mala construcción de la vivienda original representa un peligro para los residentes) o adaptando la planta baja para establecer pequeños comercios o construyendo habitaciones en el espacio destinado para el estacionamiento.

Comparado con los modelos de vivienda de producción social del hábitat en colonias populares se observa una progresividad en las viviendas que responde a las necesidades cambiantes de la familia que habita la vivienda, ya sea por adición de nuevos miembros a la familia, casamientos o la edad de los mismos, además del factor económico, la vivienda de producción social del hábitat se transforma de acuerdo a las condiciones económicas de la familia en el momento, permite a los usuarios autofinanciar su vivienda a lo largo del tiempo. Las viviendas de la producción privada pretenden ser modelos “terminados” de vivienda que se financian con ayuda de las instituciones crediticias o planes de pago de las mismas desarrolladoras, que con los intereses sobre la deuda ocasionan que los habitantes paguen mucho más del valor original de la casa. Recordando el ejercicio de Ortiz Struck en el simulador de crédito de Casas GEO los compradores pagan el 385% más del valor original.⁶

4 QUEJEIRO, E. (2011) Tipologías Urbano Arquitectónicas habitacionales en la Ciudad de México desde 1850 (Tesis). Ciudad de México Seminario de titulación ADCP

5 CASTRO, P. (2015) Espacios públicos en las rentas urbanas y habitabilidad de los conjuntos habitacionales. en GONZÁLEZ, A. y ZICCARDI, A. Habitabilidad y política de vivienda en México. pp. 511-536

6 ORTÍZ STRUCK, A. (2012). VIVIENDA SOCIAL: El hombre como mera vida. EN-SAMPLE: Arquitectura y Diseño, pp. 43



La producción privada está enfocada a obtener el mayor beneficio económico, por lo que la calidad de la construcción en general es mala pues predominan acabados y materiales de muy mala calidad que representan en el mejor de los casos un problema de mantenimiento para las familias y en casos más extremos un peligro para la seguridad estructural de las edificaciones, esto debido al bajísimo control de calidad y estándares constructivos que tienen estos desarrollos.

Sin profundizar en casos específicos es común que estos desarrollos se autoricen y tengan un alto grado de permisividad por parte de las autoridades por el contubernio existente entre gobierno y desarrolladoras, para el primero es ventajoso, como un ingreso económico para el estado o municipio, una imagen de progreso y cifras que se oyen bien en los discursos, además de las “mordidas” o pagos informales a las autoridades y para los segundos esta permisividad y falta de supervisión permite generar mayores ganancias económicas.

Recordando el equilibrio propuesto en el capítulo uno para la construcción de ciudad se establece una relación recíproca entre las estructuras abstractas con las estructuras materiales de la ciudad, dialogando y transformándose a través de la vida cotidiana. Esto recuerda un tanto la frase de Ortega y Gasset “Yo soy yo y mis circunstancias”, La estructura material se transforma a partir del contexto político, económico, social, etc. siendo estas las estructuras inmateriales o abstractas. La interacción de ambas partes resulta de la acción de los individuos, hablando de la ciudad: ésta se transforma y materializa a partir de acciones concretas de la vida cotidiana de individuos sujetos a un contexto macroestructural: sociedad, tradiciones, política, economía, etc. Al analizar la urbanización salvaje podemos ver una predominancia de las estructuras inmateriales del contexto macroeconómico y político que encajan la vida cotidiana de los habitantes a un entorno genérico y con poca posibilidad de apropiación, generando fricciones entre los habitantes y la estructura material, en este caso la vivienda o el conjunto, pues estos modelos de urbanización aunque acercan al individuo a un grado ilusorio de progreso económico, no logran satisfacer las necesidades familiares, sociales, culturales y espaciales. El ejemplo más claro de esta separación entre vida y vivienda se materializa en los millares de casas modificadas que existen en los conjuntos más consolidados, en que los usuarios transforman su vivienda para agregar espacios que no fueron contemplados por el diseño original o incluso que son

necesarios para generar un ingreso extra para la familia dadas la condición urbana alejada de fuentes de trabajo.

El modelo urbano de estos conjuntos parte invariablemente de esquemas tipo “árbol”, separando funciones y aproximándose a las necesidades de los usuarios de forma simplista y reduccionista. Retomando el ejemplo anterior, el diseño de las viviendas “tipo” aunque supuestamente contempla todo lo que necesita la familia “tipo” necesita termina transformándose para adaptarse mejor a las necesidades de sus habitantes. En suma el fracaso de este tipo de urbanización no corresponde a que se modifique el diseño o se adecúe la vivienda, es a que, por un lado, estas viviendas “terminadas” no contemplan el factor de la progresividad, por lo que en los más de los casos la vivienda termina siendo un punto inicial para que los usuarios la transformen en un proceso muy similar al de la autoproducción de vivienda y por otro lado, no están pensadas para albergar a una familia extensa, factor importante en la urbanización popular, pues al haber más miembros de la familia permite una red de soporte social que aumenta la seguridad de la vivienda. Este hecho evidencia que la construcción de vivienda de interés social, buscando erradicar o frenar el avance de la urbanización popular en el Valle de México, termina ofreciendo condiciones similares a ésta, aunque con algunas deficiencias importantes, dado que

- a. En estos conjuntos los habitantes no se conocen por lo que individualiza la población y cohibe la formación de comunidad.
- b. La falta de lazos comunes y sentido de pertenencia de los vecinos con su barrio o territorio dificulta que estos se organicen para mejorar aspectos que afectan a todos: servicios deficientes, carencias de infraestructura, representación política, entre otros.
- c. La desvinculación entre individuos y territorio promueve menor sentido de pertenencia y como resultado hace que los conjuntos sean más inseguros y tiendan a cerrarse aún más. La privatización del espacio público es síntoma de esta inseguridad al interior de los conjuntos.

La producción social del hábitat es la alternativa aborrecida por el gobierno y las élites empresariales por las diversas problemáticas que genera en primer lugar, mala imagen urbana, crecimiento anárquico de la ciudad, deficiencias constructivas e insalubridad, pero si se compara con la vivienda terminada que ofrece el mer-



Los conjuntos est[an desconectados de su contexto urbano muestra de la urbaniza-
ci[on de enclaves

cado no se erradica ninguno de estos cuatro factores, pues muchos de estos fraccionamientos carecen de servicios, por ende son insalubres, estos desarrollos promueven un crecimiento de la ciudad hacia tierras semirurales, la calidad de la construcción es ínfima y al necesitar de recursos para el mantenimiento de las casas se pierde la imagen urbana “ordenada” y limpia que se perseguía, así que ¿Por qué seguir construyéndolas!? La respuesta a esta pregunta reside en las macroestructuras económicas y su impacto en las políticas públicas que empujan la industria de la construcción y los créditos de vivienda en beneficio de una élite empresarial.

La búsqueda de alternativas de vivienda que contribuyan a un mejor desarrollo urbano de la Zona Metropolitana del Valle de México debe contemplar un marco legal de colaboración entre los estados que la componen. Ciudad de México, Estado de México e Hidalgo que incluya una planeación territorial integral, pues al estar tan íntimamente relacionados los proyectos de uno repercuten directamente en otro, son tres estados pero al final es una sola ciudad. Las estrategias en materia de vivienda, movilidad, áreas verdes e infraestructura debe estar coordinada entre las tres entidades, mejorando la funcionalidad de la ciudad como unidad y promoviendo que se cierren las diferencias sociales tan grandes en las diferentes zonas de la ciudad. Un factor clave en esta construcción de una mejor ciudad es la democratización de la misma, un aumento en la participación ciudadana es importante para el cambio urbano pues contribuye a un mayor sentido de pertenencia y permite un mejor uso de los recursos pues el beneficio está directamente vinculado a las carencias y necesidades de una mayoría poblacional.



La inseguridad provoca que se fraccione aún más el espacio público

La exploración y exposición de temas en esta investigación deja en claro la gran problemática que enfrenta el desarrollo urbano, específicamente en la Zona Metropolitana del Valle de México y en general la urbanización y producción de vivienda en México, así este trabajo abre un sinnúmero de temas y cabos sueltos de interés para posteriores y más profundas investigaciones en campos como la antropología y sociología en la forma en que se habitan estos conjuntos y el tipo de relaciones sociales que genera, en el campo de economía explorar el papel de las ciudades en los mercados globales y viceversa, incluso podría investigarse las dinámicas microeconómicas que se generan al interior de estos conjuntos y por supuesto sería imprescindible un estudio tipológico y constructivo de las viviendas que se promueven a través de la USP.

CIERRE

La extensión de este trabajo nos permitió explorar tan solo una manifestación de las dinámicas de urbanización generalizadas a lo largo del país a partir de las políticas públicas en materia de vivienda de interés social, aunque sería importante ampliar el estudio a otras manifestaciones de la urbanización neoliberal en fenómenos como el crecimiento urbano a partir de fraccionamientos para sectores de altos recursos, los inmensos nuevos sectores industriales de la ciudad con diversas problemáticas específicas, un tanto inertes pero importantes para el desarrollo económico de la ciudad; otro fenómeno que requeriría una investigación por sí misma es el de la gentrificación con tantas diferencias y especificidades en cada barrio o colonia de la ciudad que permitirían hacer un estudio antropológico social de cada uno.

Dada la escala del tema de estudio que nos ocupó no fue posible realizar visitas a cada uno de estos lugares, aunque sin duda el análisis de cada conjunto aquí expuesto se enriquecería enormemente a través de exploraciones etnográficas, entrevistas y observaciones participantes de cada uno de ellos. En este sentido esta tesis invita a que, a través de la línea ADCP, específicamente con la metodología de análisis urbano-social “micrópolis” nuevas tesis e investigaciones puedan tomar como punto de partido la presente investigación para desarrollar proyectos de investigación que profundicen en las especificidades de cada conjunto habitacional aquí expuesto con la intención de desarrollar proyectos de mejoramiento o replanteamiento urbano en cada uno de ellos. Aunque el tono de este escrito en ocasiones puede parecer sólo una voz crítica invita al entendimiento del fenómeno para la posterior propuesta de soluciones concretas, ya se a través de esquemas de participación comunitaria, diseño de políticas públicas de mejoramiento barrial o incluso proyectos participativos de reestructuración urbana.

BIBLIOGRAFÍA GENERAL

ALEXANDER, Christopher. (1968). La ciudad no es un árbol. En ALEXANDER, C. Nuevas ideas sobre Diseño Urbano (pág. 23). Buenos Aires: Ediciones Nueva Visión.

ANGOTTI, Tom. (2015). Mercado global, territorio urbano derecho a la vivienda y los mitos del norte. En A. ZICCARDI, & A. GONZÁLEZ, Habitabilidad y política de vivienda en México (págs. 589-597). Ciudad de México: UNAM. Coord. Humanidades. PUEC. Facultad de Arquitectura. Facultad de Economía.

ARANGO, Azucena (2010). La periferia conurbada de la Ciudad de México: Movilidad cotidiana y manejo de tiempo de la población en unidades habitacionales de Ixtapaluca. Berlín: Humboldt Universität.

ARANGO, Azucena (2013). Los Conjuntos Habitacionales Como Agente de Densificación masiva de periferia en la ciudad de México: Ixtapaluca. En E. SOTO, & H. PADILLA, Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013 (pág. 344). Ciudad de México: Facultad de Economía, UNAM.

BARREDA, Andrés (2006). URBANIZACIÓN: CRISIS DE SUSTENTABILIDAD E INJUSTICIA SOCIOAMBIENTAL EN LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN DEL CENTRO DE MÉXICO. http://www.uccs.mx/article.php?story=urbanizacion_es. Obtenido de UCCS.

BRAÑAS, Cecilia (2016). Urbanización Salvaje en la ZMVM: Contradicciones de la ciudad actual. Ciudad de México: UNAM.

CARPINTEYRO, Claudia (2015). DESARROLLO HABITACIONAL Y SU IMPACTO EN EL CRECIMIENTO DE LA ZMVM. En A. ZICCARDI, y G. Arsenio, Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México (pág. 723). Ciudad de México: UNAM, FA, FE, CH, PUEC.

CASTRO, COULOMB, et al (2006). Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social. En R. COULOMB y M. SCHTEINGART, Entre el Estado y el Mercado (pág. 553). Ciudad de México: Porrúa, UAM-A.

CERVANTES, Enrique (1988). El desarrollo de la Ciudad de México. Revista de la coordinación de Estudios de Posgrado. Obtenido de http://www.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant_omnia/11/03.pdf

CHAVÉZ, Silvia (29 de 12 de 2009). En tres años se triplicó la población de Huehuetoca; 60% en la pobreza. La Jornada, pág. 19.

D'ASSUNCAO, José (2007). Ciudad e Historia. Santiago de Chile: Universidad Católica Silva Henríquez.

DELCOURT, Laurent (s.f.). Explosión Urbana y Globalización. En L. DELCOURT, & e. al, Explosión Urbana y Globalización. Popular. Colección Cero a la Izquierda.

DUHAU, Emilio, GIGLIA, Ángela (2008). Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli. Ciudad de México: Siglo XXI Editores, Universidad Autónoma Metropolitana: Azcapotzalco.

ESPINOSA, M. (Julio-Diciembre de 2014). Megaproyectos urbanos: La ciudad Bicentenario de Te-cámac, México. Revista Urbano Territorial, 24, 31-39.

Fraccionamiento Sierra Hermosa. (05 de Junio de 2017). Obtenido de Wikipedia: La enciclopedia libre: https://es.wikipedia.org/wiki/Fraccionamiento_Sierra_Hermosa

GARZA, Gustavo (2004). The transformation of the urban System in Mexico. En T. CHAMPION, H. GRAEME, New forms of urbanization: Beyond the urban rural dichotomy. Gran Bretaña: Ashgate.

GROSS, Patricio (s.f.). La ciudad: un proyecto ético y estético (resumen).

HARVEY, David (s.f.). El derecho a la ciudad. Recuperado el Octubre de 2015, de http://www.hic-al.org/documentos.cfm?id_categoria=14

INEGI, SEDESOL, CONAPO. (2010). Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México. México: INEGI, SEDESOL, CONAPO.

INIESTRA, Patricia, CASTRO, Jaime (2015). Megaproyectos Habitacionales versus intereses locales. En A. ZICCARDI y A. GONZALEZ, Habitabilidad y Política de Vivienda en México (pág. 723). Ciudad de México: UNAM. Coord. Humanidades. PUEC. Facultad de Arquitectura. Facultad de Economía.

LINARES, Jaime. (2013). La política de vivienda ante el neoliberalismo. Efectos y contrastes en la ZMCM, 1990-2010. En E. SOTO, y H. PADILLA, Congreso Nacional de Vivienda 2013 (págs. 145-194). Ciudad de México: Coordinación de Humanidades, PUEC, UNAM.

MARCUSE, Peter (2010). ¿Los derechos a la ciudad o el derecho a la ciudad? En ¡Ciudades para Tod@s! HIC.MATHIVET, C. (2010). ¡Ciudades para Tod@s! Habitat International Coalition.

ORNELAS, J. (2000). La ciudad bajo el neoliberalismo. Papeles de Población vol. 6 número 23 enero-marzo. Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11202303>

ORTÍZ STRUCK, Arturo (2012). VIVIENDA SOCIAL: El hombre como mera vida. ENSAMBLE: Arquitectura y Diseño, 40-47.

OSWALD, Franz, BACCINI, Peter (2003). Netzstadt: Designing the urban. Alemania: Birkhäuser.

RAMÍREZ, Carmen, PEDROZA, Eder (2010). Ecociudad: Participación para un hábitat urbano sostenible. Ciudad de México: ADCP, Taller Max Cetto, FA, UNAM.

Redacción. (4 de Julio de 2013). zumpango.net. Obtenido de <http://www.zumpango.net/homex-santa-fe-fraccionamiento-fantasma-en-zumpango/>

ROMERO, Gustavo. (2011). Prólogo. En R. BRAMLETT, Análisis de la Producción de vivienda para el sector de escasos recursos (págs. 14-15). Ciudad de México: ADCP, Taller Max Cetto, FA.

SALCEDA, José Utgar. (7 de Abril de 2016). Revisión de Tesis.

SÁNCHEZ, Javier (2012). La vivienda “social” en México. Ciudad de México: Sistema Nacional de Creadores de Arte.

SCHMIDT, S., GIL, J., CASTRO, J. (1995). El desarrollo urbano en la frontera México Estados Unidos. Estudio Delphi en 8 ciudades fronterizas. Frontera Norte Vol. 7 Núm. 13.

SEDESOL-CONAPO. (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012. México.

SEDESOL-UN Habitat. (2011). Estado de las Ciudades en México. México, México: SEDESOL.

STEVENSON, Deborah. (2012). The City. Polity.

Canal 6. (22 de Junio de 2016). Continúa la inseguridad en la Unidad Los Héroes Chalco. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=RX-ggg9Qrds>

UN Habitat. (2013). State of the world's Cities. Routledge.

VEGA, Ana Lourdes. (2015). La urbanización en la periferia de la Ciudad de México. En A. ZICCARDI, y A. GONZÁLEZ, Habitabilidad y Políticas de Vivienda en México (págs. 275-292). Ciudad de México: UNAM. Coord de Humanidades. PUEC. Facultad de Arquitectura. Facultad de Economía.

Wikipedia, La Enciclopedia Libre. (30 de Noviembre de 2016). Fraccionamiento Sierra Hermosa. Obtenido de https://es.wikipedia.org/wiki/Fraccionamiento_Sierra_Hermosa

ZICCARDI, Alicia. (s.f.). Pobreza Urbana y Políticas Sociales en América Latina. En L. DELCOURT, & et al, Explosión Urbana y Globalización. Popular. Colección Cero a la Izquierda.



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

TALLER MAX CETTO

**ARQUITECTURA DISEÑO COMPLEJIDAD
Y PARTICIPACIÓN [ADCP]**

OCTUBRE 2017

