



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE
MÉXICO**



FACULTAD DE ARQUITECTURA

**PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO
ECONOMÍA, POLÍTICA Y AMBIENTE**

**“LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SU INCIDENCIA
EN LA MOVILIDAD SOCIAL Y ESPACIAL”**

**PRESENTA
FERNANDO PALMA GALVÁN**

Tutor

**Dr. HERMILO SALAS ESPINDOLA
Dra. ESTHER MAYA PÉREZ
DR. ORLANDO E. MORENO PÉREZ
DR. RAÚL SALAS ESPIÁNDOLA
DR. FELIPE ALBINO GERVACIO**



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

ÍNDICE

Introducción	6
CAPÍTULO I	
La vivienda desde la teoría marxista	
1.1 La vivienda y su papel en el valor de la fuerza de trabajo.....	17
1.2 Importancia de la vivienda en el sistema capitalista.....	27
1.3 La vivienda como soporte de las relaciones sociales de producción.....	35
1.4 Como convergen o se enfrentan el interés del capital, el Estado y del trabajador por la vivienda.....	37
CAPÍTULO II	
Desarrollo de las políticas públicas de la vivienda de interés social	
2.1 La transformación de las políticas públicas de vivienda para la clase trabajadora de México.....	45
.....	
2.2 Instituciones responsables de proveer de vivienda a través de la política de vivienda de interés social.....	52
2.3 Objetivos, finalidades, mecanismos e instrumentos de financiamiento para solventar la demanda de vivienda por parte de los organismos públicos.....	74
2.4 El financiamiento de la vivienda de interés social como elemento de sujeción formal y real de la fuerza de trabajo a un espacio determinado.....	86
2.5 La segregación como efecto de la expansión urbana de la construcción de la vivienda de interés social.....	94
CAPÍTULO III	
La movilidad de la población de los desarrollos habitacionales Ixtapaluca	
3.1 Características del desarrollo urbano de Ixtapaluca.....	102
3.2 Tendencias históricas de la movilidad social.....	122
3.3 Estructura y movilidad social en la vivienda de interés social en Ixtapaluca.....	127
conclusión	147
Anexo	153
bibliografía	192

Índice de cuadros, fotos, mapas, figuras, diagramas y gráficas

Cuadro	1	Inversión extranjera en México pre-revolucionario	48
Cuadro	2	Leyes propuestas entorno a la vivienda 1913 - 1915	57
Cuadro	3	Relación de población e incremento de vivienda en la población urbana	59
Cuadro	4	Incremento de la población y vivienda 1930 – 1960	59
Cuadro	5	Leyes y decretos de apoyo a la vivienda	63
Cuadro	6	Inversión en vivienda 1993	88
Cuadro	7	Tipo de crédito , duración y plazo en el año 2011	89
Cuadro	8	Reducción del subsidio a la vivienda del Estado	90
Cuadro	9	Clasificación de la vivienda por costo promedio (programas oficiales)	99
Cuadro	10	Población ZMVM 2005 – 2010	104
Cuadro	11	Población Total ZMVM 2010, No. Habitantes	105
Cuadro	12	Población y % de la Tasa de Crecimiento de la Población de la ZMVM	106
Cuadro	13	Equipamiento de las viviendas del D.F. y Estado de México 2000/2005	107
Cuadro	14	Organismos que han proporcionado créditos para vivienda nueva y mejoramiento de vivienda 2006	109
Cuadro	15	Densidad de población urbana Ixtapaluca 1990 – 2010	111
Cuadro	16	Crecimiento de la población y densidad de habitantes por Km ²	112
Cuadro	17	Migración poblacional hacia el municipio de Ixtapaluca, en el 2000	113
Cuadro	18	Porcentaje de población urbana con respecto al total Ixtapaluca 1980,1990 y 2000	117
Cuadro	19	Asentamientos urbanos irregulares conocidos	127
Cuadro	20	Conjuntos habitacionales estudiados. Municipio de Ixtapaluca	128
Cuadro	21	Características de la U.H. Geo Villas de Jesús María Ixtapaluca Estado de México	130
Cuadro	22	Características de la U.H. Los Héroes Ixtapaluca Estado de México	132
Cuadro	23	Características de la U.H. Arboladas	132
Cuadro	24	Crecimiento histórico de la población de Ixtapaluca	173
Cuadro	25	Comparación de vivienda Edo. De México y Ixtapaluca, 2005	173
Cuadro	26	Zonificada de Ixtapaluca	174
FOTO	1	La Trinidad	49
FOTO	2	Vivienda <i>cuartos</i> junto a la casa grande “San Rafael”	50
FOTO	3	Fábrica de papel San Rafael” Chalco Estado de México 1820	51
FOTO	4	Fábrica de papel San Rafael” interior. Chalco Estado de México 1920	51
FOTO	5	Fabrica Hércules, Querétaro 1890	52
FOTO	6	U.H. San Jacinto, primer premio, concurso para la casa obrera mínima	60
FOTO	7	U.H. San Jacinto, primer premio, concurso para la casa obrera mínima	60
FOTO	8	Casas de Balbuena	61
FOTO	9	Casas de Balbuena”, vista frontal	61
FOTO	10	Multi-Familiar Miguel Alemán, vista aérea	64
FOTO	11	Multifamiliar Presidente Juárez, vista tras el temblor de 1985	65
FOTO	12	Plano de la U.H. Modelo	65
FOTO	13	U.H. Independencia	66
FOTO	14	Inauguración del multifamiliar Nonoalco-Tlatelolco	67
FOTO	15	Unidad habitacional Tlatelolco, vista parcial	68
FOTO	16	Vecindad en el Distrito Federal, 1890	69
FOTO	17	U.H. Santa Teresa	80
FOTO	18	Casa de U.H. San Buena Ventura	83
FOTO	19	San Buena Ventura Ixtapaluca Edo. De México	84
FOTO	20	Tienda de Raya de la Hacienda de Corralejo	93
FOTO	21	Ixtapaluca Edo. De México	97
FOTO	22	Ixtapaluca Edo. De México	97
FOTO	23	Conjunto habitacional Villas de Jesús María	129
FOTO	24	Conjunto habitacional “Los Héroes	131
FOTO	25	Unidad habitacional “Arboladas	133
FOTO	26	Entrada a la U.H. Arboladas	134
FOTO	27	Vista de la parte trasera de la U.H. Jesús María	144
FOTO	28	Hacienda de Lucas Martín Edo. Veracruz	156
FOTO	29	Hacienda de Lucas Martín Edo. Veracruz, vista frontal	156
FOTO	30	Hacienda de Ojo de Agua, Zacatecas	156
FOTO	31	Poblado defensivo del “El Carrizal”	157
FOTO	32	Casas de taza y plato	157
FOTO	33	Vivienda comunitaria con entre suelos, Av. Juárez No. 193, Edo. Veracruz	158
FOTO	34	Vivienda comunitaria con entre suelos, Av. Juárez No. 193, Edo. Veracruz	158
FOTO	35	Vecindad de la calle de Mesones Ciudad de México	158
FOTO	36	Vecindad de la calle de Mesones Ciudad de México, vista interna.	158
FOTO	37	Vecindad 5 Norte Puebla, Puebla, México	159
FOTO	38	Vecindad 5 Norte Puebla, Puebla, México	159
FOTO	39	Vecindad Calle Haití, México D.F	160
FOTO	40	Vecindad Calle Haití, México D.F	160
FOTO	41	Hacienda San Francisco Soltepec, Huamantla, Tlax.	160
FOTO	42	Casas en renta Mazatlán, Sin.	161
FOTO	43	Vivienda comunitaria a mediados del siglo XIX	161
FOTO	44	Tienda y viviendas de la hacienda “Atequiza” en Jalisco	162
FOTO	45	Vivienda típica en serie para los trabajadores	162

FOTO	46	Vivienda minera, Real del Monte, Hgo.	163
FOTO	47	Hacienda a Troncoso, Guadalupe Zacatecas	163
FOTO	48	Hacienda Santiago Brito, Huamantla, Tlax.	164
FOTO	49	Asentamiento en Puerto Fluvial, Tlacotalpan, Ver.	164
FOTO	50	Vivienda construida a finales del siglo XIX con techos y cubierta de madera al Norte del país	165
FOTO	51	Vivienda para trabajadores Textiles, Santa Cruz, Tlax.	165
FOTO	52	Vivienda para trabajadores textiles. El León, Puebla.	166
FOTO	53	Vivienda para trabajadores de la industria papelera, San Rafael, Edo. De México	166
FOTO	54	Patio de vecindad, Jalapa, Veracruz	167
FOTO	55	Vivienda popular en alquiler, Tepic, Nayarit	167
FOTO	56	Vivienda popular en alquiler, Tepic, Nayarit	167
FOTO	57	Unidades estudiadas	175
FOTO	58	Unidades estudiadas	175
FOTO	59	Unidades estudiadas	176
FOTO	60	Unidades estudiadas	176
FOTO	61	Unidades estudiadas	177
FOTO	62	Unidades estudiadas	177
FOTO	63	Unidades estudiadas	178
FOTO	64	Unidades estudiadas	178
FOTO	65	Unidades estudiadas	179
FOTO	66	Unidades estudiadas	179
FOTO	67	Unidades estudiadas	180
FOTO	68	Unidades estudiadas	180
FOTO	69	Unidades estudiadas	180
FOTO	70	Unidades estudiadas	181
FOTO	71	Unidades estudiadas	181
MAPAS	1	Ixtapaluca 2009	110
MAPAS	2	Densidad de la población de año 2000 y 2005	114
FIGURAS	1	Tipos de vivienda	98
FIGURAS	2	Municipios del Edo. De México e Hidalgo que forman parte de ZMVM	102
FIGURAS	3	Ciudades más pobladas del 2005	104
DIAGRAMAS	1	Relación Social, Histórica y Contradicción.	28
DIAGRAMAS	2	Conservación y reproducción de la fuerza de trabajo	36
DIAGRAMAS	3	Papel de la vivienda en el capitalismo	41
DIAGRAMAS	4	Población con acceso de vivienda de interés social	121
DIAGRAMAS	5	Movilidad Social	126
DIAGRAMAS	6	Condiciones de vialidades	140
DIAGRAMAS	7	Condiciones de la vivienda de interés social	146
GRÁFICA	1	Crecimiento de la población del año de 1800 - 1900	47
GRÁFICA	2	Créditos (efectivos) otorgados en el año 1993	87
GRÁFICA	3	Calificación con respecto a la satisfacción de la vivienda 2006 - 2010	95
GRÁFICA	4	Viviendas Particulares de 2005	106
GRÁFICA	5	Producción de vivienda a nivel nacional 1991-2000 y 2001 - 2005	107
GRÁFICA	6	Créditos otorgados 2005 por FOVI-SHF en el D.F. y Edo de México	108
GRÁFICA	7	Créditos otorgados en el año 2006 a nivel nacional	108
GRÁFICA	8	Población de Ixtapaluca 1990-2010	115
GRÁFICA	9	Créditos otorgados por el INFONAVIT para adquirir vivienda en Ixtapaluca	119
GRÁFICA	10	Delegación o municipio en donde vivía antes (%)	137
GRÁFICA	11	Institución que financio la vivienda	138
GRÁFICA	12	Su vivienda es una inversión (%)	138
GRÁFICA	13	Delegación o municipio en donde trabaja el jefe de familia (%)	139
GRÁFICA	14	Vendería su vivienda	141
GRÁFICA	15	Edad del jefe de familia (%)	142
GRÁFICA	16	Calidad de los servicios públicos (%)	143
GRÁFICA	17	Desarrollo hipotecario y salario México Graficas y tabuladores 1993 y 2005	168
GRÁFICA	18	Evolución del salario mínimo en México de 1996 al 2002 (en pesos \$)	169
GRÁFICA	19	Evolución del salario mínimo en México de 2003 al 2007 (en pesos \$)	169
GRÁFICA	20	Créditos ejercidos entre los años de 1990 a 1994	170
GRÁFICA	21	Créditos ejercidos entre los años de 1995 a 1999	170
GRÁFICA	22	Créditos ejercidos entre los años de 2000 a 2005	171
GRÁFICA	23	Créditos para vivienda de interés social por parte del INFONAVIT a nivel Edo. México durante los años de 1990 al 2005.	171
GRÁFICA	24	Créditos para vivienda de interés social por parte del INFONAVIT a nivel Edo. México durante los años de 1996 al 2001.	172
GRÁFICA	25	Créditos para vivienda de interés social por parte del INFONAVIT a nivel Edo. México durante los años de 2002 al 2007.	172
GRÁFICA	26	Distribución de la población en el municipio de Ixtapaluca.	173
GRÁFICA	27	Sexo de la población de Ixtapaluca (%)	182
GRÁFICA	28	Ocupación del jefe de familia (%)	182
GRÁFICA	29	Edad del jefe de familia (5)	183
GRÁFICA	30	Estado civil (%)	183
GRÁFICA	31	Escolaridad del jefe de familia (%)	184
GRÁFICA	32	Personas que viven en su casa (%)	184

GRÁFICA	33	Situación de la casa (%)	185
GRÁFICA	34	Empresa que construyo su casa (%)	185
GRÁFICA	35	Institución que financio su vivienda (%)	186
GRÁFICA	36	Año en que adquirió su vivienda (%)	186
GRÁFICA	37	Año en que llevo a vivir en la unidad habitacional (%)	187
GRÁFICA	38	Relación entre la adquisición y la ocupación de la vivienda (%)	187
GRÁFICA	39	Su vivienda cuanta con (%)	188
GRÁFICA	40	Ha detectado fallas en su casa (%)	188
GRÁFICA	41	Su casa es (%)	189
GRÁFICA	42	Le gusta estar en su casa (%)	189
GRÁFICA	43	Características de su vivienda (%)	190
GRÁFICA	44	Vendería su casa (%)	190
GRÁFICA	45	Su casa es una inversión (%)	191
GRÁFICA	46	Dedica un espacio para otra actividad (%)	191
GRÁFICA	47	La U.H. cuenta con vigilancia privada	191
GRÁFICA	48	La U.H. cuenta con una organización vecinal (%)	191

INTRODUCCIÓN

La forma que toma el espacio en la arquitectura y, por consiguiente, la ciudad es un símbolo de nuestra cultura, un símbolo del orden social existente, un símbolo de nuestras aspiraciones, nuestras necesidades y temores
David Harvey, "Urbanismo y Desigualdad Social"

Para los propósitos de la investigación, la vivienda se considera aquí en su vinculación con las políticas habitacionales y de seguridad social como "un bien de consumo básico" que a partir de las políticas implantadas en la década de los 90s se convierte en mercancía al dominar su valor de cambio por encima del valor de uso y eso incentiva al capital para una producción masiva y en serie, la cual está sometida a condiciones bajo las cuales sirve, como medio de fijación espacial y social del trabajador.

El incremento de la población y el constante éxodo hacia las ciudades, constituye una manifestación típica de la cultura moderna basada en un proceso de urbanización típico del modo de producción capitalista. Cada día son más numerosos los núcleos humanos que se instalan en las ciudades en busca de mejores oportunidades de trabajo y de calidad de vida con la consecuente demanda de un lugar para habitar.

De esta manera en México se realizan esfuerzos para hacer frente a este problema social de vivienda, estos esfuerzos en un principio descansaban normalmente en el gobierno quien estableció instituciones para hacer frente a esta necesidad que cada año se tornaba más apremiante dada la masiva migración del campo a la ciudad. Debido a la ineficacia de los programas e instituciones del Estado para satisfacer la demanda deja la construcción de las viviendas en manos del sector privado.

El retiro del Estado de la producción de vivienda es consecuencia de las políticas neoliberales que se fueron estableciendo desde 1982 y esta tiene muchas facetas, una de ellas son las modificaciones del marco legislativo y normativo, y la transformación de los organismos de vivienda orientados a la desregularización del sector habitacional lo que dio un giro importante al papel del Estado mexicano encaminado a las "estrategias facilitadoras" (Puebla 199)¹, reformas que han estado vinculadas con los propios lineamientos del Banco Mundial, que destacan "el papel del gobierno en el desarrollo a la propiedad y la simplificación respectiva a los mercados de la tierra urbana" (Banco Mundial,1994)..

¹ Reformas impulsadas en el gobierno de Carlos Salinas de Gortari (1988-1992)

Si bien los fondos de vivienda que el estado creó en 1971, principalmente el INFONAVIT y el FOVISSSTE, construían sus viviendas a través de la contratación de empresas constructoras y despachos privados, la diferencia en aquel entonces con el momento actual es que al menos estas constructoras eran “elegidas” por las áreas técnicas y social de estos organismos, los cuales contaban también con reservas territoriales en donde se llevaba a cabo la construcción de algunas de sus unidades habitacionales.

Hoy en día los constructores poseen sus propias reservas de suelo adquiridas en la periferia de la ZMVM las cuales eran en su mayoría terrenos ejidales, pero mediante diferentes reformas de uso de suelo a nivel estatal y municipal son adquiridas en el mercado y van conformando la bolsa de tierra del capital inmobiliario. Dado que son terrenos relativamente económicos en consecuencia deberían de propiciar un mejor precio y calidad en la vivienda, pero al contrario se encarece este bien e impacta en el aumento del precio final de la vivienda.

La vivienda adquiere un doble carácter por un lado, es objeto útil que cubre una necesidad individual, familiar o colectiva, tiene un valor de uso que justifica su producción; por otro lado se compra y se vende en el mercado, tiene un valor de cambio, es una mercancía y deja de ser una prioridad para el Estado el dotar de vivienda a los trabajadores.

A fin de sustentar los cambios, el gobierno reformula sus instituciones las cuales tiene como nuevo objetivo el manejo de los créditos para la adquisición de vivienda, los subsidios para la construcción y en este binomio donde se crea una nueva vivienda llamada “vivienda de interés social”², la cual está reservada para un determinado grupo de trabajadores que reúnen requisitos de estabilidad laboral y niveles de ingreso.

La participación en la construcción de la vivienda de interés social producidas por estas empresas inmobiliarias incide en urbanizaciones salvajes de grandes extensiones de terreno con las llamadas unidades o conjuntos habitacionales.

Como proyectos masivos de vivienda, al menos en la Zona Metropolitana del Valle de México, estos conjuntos se construyen como fraccionamientos con un equipamiento mínimo necesario, contando en su interior con mercados, escuelas, plantas de tratamiento de aguas residuales y a veces con pozos para la extracción de agua potable.

Además al ser construidos en la periferia de la ciudad se da origen a una inversión de tiempo para el traslado de los habitantes que va de 2 a 4 hrs a la

² La Organización de Estados Americanos, en el seno del consejo Interamericano Económico y Social da el siguiente concepto de la “vivienda de interés social” ya sea urbana o rural, es aquella cuyo uso, en propiedad o alquiler, es asequible, de manera que no resulte onerosa en el presupuesto familiar.

Ciudad de México lo cual propicia un “fenómeno de segregación” provocado por la ubicación de la vivienda y la forma de pago de la misma, pues el trabajador se ve sujeto a pagar durante 25 o 30 años una vivienda sin posibilidad de adelantar pagos y una estructura jurídica que le impide traspasarla o rentarla de manera sencilla así, si en un futuro él trabajador quisiera vender su vivienda solo podría hacerlo en forma de traspaso el cual tendría que ser de palabra lo cual imposibilita su movilidad espacial y provoca a su vez que viva hasta después de su jubilación en el mismo domicilio, pero sobre todo reduce la ampliación del mercado de vivienda usada.

Pero no solo fija al trabajador dentro de un determinado lugar, también lo fija social mente. Debido a que, el trabajador gasta más del 20% de su sueldo en pagar su vivienda lo cual da como resultado que no cuente con el ingreso suficiente para su esparcimiento y recreación tanto cultural como social.

Es decir el trabajador al ver por fin realizado su sueño de poseer una vivienda la transforma de manera subjetiva en un pequeño capital o patrimonio familiar y esto precisamente le impide escalar en la estructura social. Y por otra parte al cambiar de ambiente se modifica su idiosincrasia.

La arquitectura va conformando la reproducción urbana. Primero, la arquitectura expresa y conforma la cultura en la medida que “fija” las ideas acerca de la ideología y la estética en el ambiente urbano, por lo que se vuelve parte de nosotros y nosotros de ella. Peter M.1991:243

A partir de que el gobierno deja en manos de la iniciativa privada la construcción de las viviendas de interés social y disminuyen los subsidios de éstas se genera una “urbanización para y de los pobres” en la ZMVM.

En lo urbano hacemos referencia a las características propias de la vivienda, en cuanto a su ubicación, es sabido que la vida es diferente acorde a su localización espacial, zona circundante (dotación de servicios públicos y equipamiento) como por su relación con la ciudad (cercanía o lejanía) así mismo por el encuentro social que se da en ella.

Los espacios públicos se definen como lugares de interrelación, de encuentro social de intercambio, en donde grupos con intereses diversos convergen. Además, los espacios públicos tiene la capacidad de convertirse en “paisajes participativos”, es decir en elementos centrales de la vida urbana, que reflejan nuestra cultura, creencias y valores. Francis: 1989

Para estudiar cómo se manifiesta este fenómeno se tomo como área de estudio las viviendas de los desarrollos habitacionales que se construyeron en el municipio de Ixtapaluca, el cual forma parte del llamado Valle de Chalco, este municipio limita al norte con Chicoloapan y Texcoco, al sur con Valle de Chalco Solidaridad, al este con el estado de Puebla y al oeste con Chicoloapan

y la Paz. Su cabecera municipal se localiza a 32 km del Distrito Federal, a 7.5 km de la cabecera municipal de Chalco y a 110 kilómetros de la ciudad de Toluca, capital del estado de México

Este municipio presenta una acelerada dinámica de crecimiento poblacional derivada de la cantidad de conjuntos habitacionales de viviendas construidas, en parte, por las ventajas de localización que presenta el municipio en términos de suelo urbanizable, así como de las aéreas de reserva de suelo privado que poseía, lo que trajo consigo que Ixtapaluca duplicara su tasa de crecimiento al pasar de 5.62 a 11.6% durante el decenio de 1990-2000.

Entre 1992 y 2002 los gobiernos estatal y municipal aprobaron ocho desarrollos inmobiliario: Rancho, El Carmen, Villas de Ayotla, Los Héroes, Geovillas de San Jacinto, San Buena Ventura, Geovillas de Jesús María, Geovillas de Santa Barbará y Ciudad Cuatro Vientos, solo estos ocho conjuntos agrupan un total de 68 625 viviendas, a lo que se atribuye que entre 1990 y 2000 el municipio haya presentado un incremento poblacional de 160 213 habitantes, con una tasa de crecimiento de 5.62% en el periodo 1990-1995 y 11.6% en el periodo 1995-2000.

El proceso de suburbanización de la ciudad de México, ha generado, por una parte, una estructura e imagen urbana amorfa de Ixtapaluca y por la otra la necesidad de infraestructura para dar movilidad a una gran cantidad de habitantes que se trasladan hacia diferentes destinos la superficie urbanizada de uso habitacional con el número de habitantes que movilizó es superior en comparación con el volumen de población que movilizó la creación de industrias.

Es decir la, se ha dado por la construcción de la vivienda o por la aparición de colonias populares más que por cambios en la localización industrial (Iracheta, 2000) es decir se dio un relocalización de la fuerza de trabajo sin la localización de industrias por lo cual los habitantes se encuentran sin posibilidades de una movilización social y territorial es decir una segregación de la misma dentro del modelo capitalista.

Para comprender el papel de la vivienda en el capitalismo neoliberal partimos con el análisis marxista de la vivienda en general y de manera particular la de interés social esto nos lleva a considerarlas como mercancías, en virtud del doble papel que desempeñan en el modo de producción capitalista y como soporte material de la producción, reproducción y sostenimiento de la fuerza de trabajo.

Lo anterior nos llevo a plantear en primer lugar su doble *carácter* de valor de uso y valor de cambio en su papel de mercancía que satisface una necesidad y por otra parte la posiciona en la esfera capitalista de la circulación de

mercancías para después ir a un mercado específico y solventar la demanda efectiva de este producto.

En segundo lugar su papel en la fijación espacial de la fuerza de trabajo requerida en el presente inmediato y en el futuro por el capital, la que al paso del tiempo se convierte en una fijación real y permanente.

Para Emilio Pradilla las empresas constructoras invierten un capital en la producción de vivienda con el propósito de venderla como mercancía, otorgándole de esta forma un valor de uso y uno de cambio, de lo contrario sería inútil y no se produciría. (Pradilla, 1987: 29).

El capitalismo se basa en relaciones económicas y sociales en las cuales el mercado en sentido amplio predomina. En él se llevan a cabo las transacciones económicas entre personas, empresas, organizaciones y gobiernos que ofrecen productos de distinta índole y al mismo tiempo demandan otros.

Cada uno de los actores del mercado actúa según su propio interés, el capitalista, quien posee los medios de producción, busca la maximización del beneficio propio por medio de la venta de las mercancías, la acumulación y la reproducción ampliada de su capital obteniendo una generación y apropiación mayor del plusvalor. *Los trabajadores, quienes trabajan*, por la recompensa material que reciben (el salario) y con el deben adquirir los bienes necesarios para la subsistencia de ellos y su familia.

El capitalismo tiene como condición esencial la existencia y presencia constante en el mercado de la mercancía fuerza de trabajo para evitar interrupciones en los procesos productivos por su falta y dar continuidad a la reproducción ampliada del ciclo del capital por eso, necesita generar el soporte material y las mercancías necesarias que le permitan la sujeción del *trabajador, al capitalista*.

Es verdad que el entorno del sistema social del capital como totalidad sistémica, condiciona en un alto porcentaje el comportamiento del individuo, acentuando la forma de producción dominante de la época; a su vez los modelos de vivienda para el trabajador acentúan y mantienen este sistema de producción. Esto no es sólo un desarrollo permanente de las fuerzas productivas sino también, al mismo tiempo, una total revolución de las estructuras sociales dentro del modo de producción capitalista. (Joachim Hirsch, 1996:23)

Los hombres establecen relaciones determinadas, necesarias, independientes de su voluntad; estas relaciones de producción corresponden a un grado de desarrollo de sus fuerzas productivas materiales. El conjunto de estas relaciones forma la estructura

económica, el fundamento real sobre el cual se eleva el edificio jurídico y político, al cual corresponden formas determinadas de la conciencia social.

El modo de producción de la vida material domina en general el desarrollo de la vida social, política e intelectual. No es la conciencia de los hombres lo que determina su existencia, por el contrario, es su existencia social lo que determina su conciencia". (Marx, 1970:37)

Durante el desarrollo histórico del capitalismo se observan 3 periodos distintos en los cuales la vivienda pasa de ser un bien no básico socialmente en las sociedades pre-capitalistas en tanto que tradicionalmente la manera de satisfacer esta necesidad era una cuestión individual. En el capitalismo al ser una mercancía fundamental para la sujeción y reproducción de los trabajadores en tanto carecen de la propiedad de suelo y de vivienda la tiene que adquirir en el mercado de vivienda.

Desde el inicio de la revolución industrial y con ella del capitalismo se observa la evolución del enfrentamiento entre el capital y el trabajador por la vivienda. Para aminorar dicho enfrentamiento se establece una convergencia de intereses entre, el Estado, el capital y el trabajador, para solventar la demanda de vivienda.

Las tres maneras en que se ha tratado de resolver la demanda de vivienda son:

- 1) Al inicio del capitalismo se dieron los primeros enfrentamientos de la clase obrera con el capital por una vivienda decorosa predominio la renta en tugurios con alto hacinamiento.
- 2) En el segundo momento el capital busca sujetar a la mano de obra en un determinado espacio por medio de dotarle de una vivienda en el entorno de las fabricas y la ampliación de la vivienda en alquiler para dar movilidad laboral a los trabajadores.
- 3) Se establecen instituciones para aplicar políticas sociales de vivienda para los trabajadores tanto en el estado benefactor como en el estado neoliberal ampliándose la sujeción de la mano de obra atreves de la dualidad renta propiedad

El análisis de las instituciones públicas creadas por el Estado para intentar resolver la demanda de vivienda obrera en nuestro país después de la revolución mexicana, se explora mediante la conformación de éstas dentro del surgimiento, desarrollo y consolidación del nuevo Estado, dichas instituciones pasaron en un primer momento a ser de índole partidista, improvisadas y desarticuladas, en el segundo se les imprimió un alto compromiso social con la clase trabajadora a través del corporativismo y por último se convierten en un sistema financiero altamente articulado al capital inmobiliario.

La transformación y la adecuación de las instituciones públicas ha sido sobre la base de adecuar las políticas públicas del Estado mexicano referente a la vivienda de interés social para los trabajadores a intereses del capital. Su análisis a partir de la ruptura histórico-social ocurrida por el proceso revolucionario de 1910 y la posterior conformación y consolidación del modo de producción capitalista.

Las políticas sociales del gobierno se concretan con la publicación el 19 de enero de 1943, de la Ley del Seguro Social que crea el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), uno de los pilares del sistema de seguridad social para los obreros del apartado "A", del Artículo 123, para los trabajadores del sector público el del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) pertenecientes al apartado "B" de la Constitución.

Las cuales inician la construcción de vivienda en conjunto habitacionales pero en renta. En 1972 con la creación del INFONAVIT como institución encargada de brindar vivienda y hasta 1990 con la puesta en marcha de políticas sociales con corte neoliberal emprendidas por el entonces presidente Carlos Salinas de Gortari hasta llegar al estado actual de las instituciones y políticas de vivienda.

La composición de la forma de financiamiento de la vivienda de interés social, se hace a partir de la situación no solo económica del país sino también social estos dos aspectos interactúan de manera conjunta para generar un ambiente propicio para que la inversión del capital genere un plusvalor elevado del que se apropia en primera instancia el capital inmobiliario la vivienda es un contenedor del movimiento social y además retiene a la mano de obra en un espacio determinado por un tiempo prolongado.

En el transcurso de doce años de 1982 a 1994 los cuales corresponden a los gobiernos presididos por Miguel de la Madrid y Carlos Salinas de Gortari, se da uno de los más importantes cambios en las políticas del Estado concerniente en el cómo debe participar en la economía y cómo se deben manejar las finanzas públicas en nuestro país.

Los objetivos de dichos cambios fueron dar prioridad al pago de la deuda externa la cual en esos años llegó a significar el 20.5% del Producto Interno Bruto en comparación a lo que se destinó para el gasto social que fue sólo del 6.7% PIB y esto repercutió de manera total en la forma de diseñar e instrumentar la política de vivienda.

En esta lógica del ajuste y estabilidad de las variables macroeconómicas, los programas y organismos de vivienda de interés social estuvieron sujetos a una severa descapitalización, pues sus esquemas financieros fueron diseñados para una economía estable y no inflacionaria, situación que limitó la recuperación de los créditos otorgados y su capacidad adquisitiva.

El monto del subsidio y el financiamiento se reformularon por las “recomendaciones” de los organismos internacionales como el Banco Mundial (BM) y el Fondo Monetario Internacional (FMI) imprimiendo una nueva perspectiva al Estado dentro de la cual busca crear los escenarios más atractivos, seguros y confiables para la inversión del capital inmobiliario.

La política habitacional se encaminó a brindar el apoyo y las facilidades necesarias a los desarrolladores privados de vivienda, así se convirtieron en la única opción para que la clase trabajadora pudiera acceder a una vivienda de interés social construida por el capital y entre comillas mejorar su calidad de vida siendo todo lo contrario, al adquirir una vivienda en propiedad pierde su movilidad.

Los objetivos y finalidades del financiamiento de la vivienda de interés social por parte del INFONAVIT se han convertido en instrumentos a través de los cuales el Estado genera las condiciones más favorables para asegurarle al capital la recuperación de su inversión y la obtención de una ganancia extraordinaria por la construcción de vivienda de interés social, esto aunado al tiempo para el pago del crédito de 25 y 30 años para los trabajadores de bajos ingresos, propiciando una mayor sujeción del trabajador a ese espacio que él mismo seleccionó y que se transforma en las cadenas que le impiden una movilidad espacial y social.

Siendo el trabajador solo dueño parcial de su propia vivienda y estando alejado por la ubicación de su centro de trabajo lo hace a estancarse por el periodo que dure el crédito sin posibilidad de vender su casa y con una mínima opción de cambiar de trabajo dado que puede ir más cerca de su vivienda pero como esta se encuentra localizada en suelo antes agrícola no cuenta con las ventajas y ofertas de empleo de las grandes ciudades. Por lo cual su esfera de trabajo se encuentra dentro de un radio que no exceda de 4 – 5 horas de traslado.

Alejándolo también de las actividades recreativas y culturales que ofrece la ciudad segregándolo de esta forma a un determinado lugar con gente con la misma posición económica y cultura, lo cual lo lleva a estancarse en un determinado lugar por las barreras tanto simbólicas como espaciales.

Este proceso acelerado de urbanización significó no sólo el cambio en la estructura productiva local, sino también marca un cambio en la superestructura, ya que provoca una transformación en el ámbito social, cultural y económico tanto en los pobladores originarios del municipio como en los nuevos, debido esto a la gran migración que se da en el municipio.

También se refleja en la participación ciudadana en los procesos electorales donde en la elección para presidente municipal en el 2009 solo acudió a las urnas el 48% de los electores.

El análisis de los cambios en la movilidad social de los trabajadores propietarios de las viviendas de interés social en los desarrollos habitacionales en Ixtapaluca se planteara desde ¿cómo entendemos la movilidad?, ¿que pretendemos con analizarla? y así mismo sus características, para determinar cuáles son los indicadores que nos permiten conocer la particularidad de la movilidad de la fuerza de trabajo que adquieren estas casas.

Pero tenemos que tener en cuenta lo que menciona Brígida Von, la movilidad social es siempre relativa pues depende de la sociedad circundante y está relacionada con las leyes costumbres y valores vigentes en determinada época y lugar. (Von Mentz, 2003:8)

La movilidad social la enmarcamos en primer término en la relación social que se establece a través de la propiedad de los medios de producción esto es por lo siguiente, los poseedores de los medios de producción cuentan con el capital necesario para generar un plusvalor del cual se apropia el capital al contrario del trabajador el cual no recibe el valor real por el resultado de su trabajo.

La movilidad social es la capacidad de los integrantes de las clases sociales a través de ciertos elementos como la educación para subir, bajar o mantenerse en algún nivel de la estructura social por medio de mejores, peores o iguales condiciones laborales o de ingresos, además que le permitirá situarse a través de la vivienda en un determinado espacio físico.

El ideal para un obrero urbano es ser propietario de una vivienda, al parecer, esto constituye la misión a cumplir en esta vida.

Todo se recompensa a partir de este logro, cualquier desventaja en la vivienda (tamaño del lote, límites, calidad, diseño, ubicación y opciones para construir un piso mas, etc.), en la localización del conjunto (para la mayoría de los jefes de familia representa entre 2 y 4 horas ida y vuelta a su centro de trabajo), hay que agregar el costo del transporte (la mayoría utiliza transporte público) el gasto tiempo y dinero para trasportarse a sus centros de trabajo, todo este sacrificio lo justifica la imagen y el status social por la adquisición de una vivienda de interés social en propiedad y con ello un nuevo estilo de vida urbana

Con la encuesta realizada podemos vislumbrar que pese a las múltiples contradicciones que tiene la vivienda de interés social ubicada en la periferia de la ZMVM los inquilinos de estas se siente conformes y a gusto a pesar que les provoque una inmovilidad tanto espacial como social.

Lo mejor para el capital es que a pesar de la salvaje explotación y de la ampliación de jornada de trabajo con el tiempo de trayecto que ejerce el capitalismo sobre la clase obrera y de la vivienda que adquirió tenga una vasta gama de problemas los trabajadores se sienten agradecidos por haber recibido algo del sistema a pesar de que su casa se convierta en chatarra en un lapso corto.

Capítulo 1 La vivienda desde la Teoría Marxista

En toda formación social en la que el modo de producción capitalista es dominante, la vivienda, al igual que la abrumadora mayoría de los objetos producidos por el trabajo humano, adquiere un doble carácter de una parte, es un objeto útil que llena una necesidad individual familiar o colectiva, tiene un valor de uso que justifica su producción, de otra se compra y vende en el mercado, tiene un valor de cambio, es una mercancía. El objeto vivienda es el soporte material de un conjunto complejo de actividades individuales, familiares y sociales. En una palabra es necesaria para el mantenimiento y la reproducción ampliada de la fuerza de trabajo.

Emilio Pradilla Cabos
“Capital, Estado y Vivienda en América Latina”

1.1 La vivienda y su papel en el valor de la fuerza de trabajo

El análisis marxista de la vivienda en general y de manera particular la de interés social nos lleva a considerarla como mercancía, en virtud del doble papel que desempeña en el modo de producción capitalista como resultado del proceso de la producción circulación y distribución capitalista y como soporte material de la producción, reproducción y sostenimiento de la mercancía fuerza de trabajo. Y ésta es la parte sustantiva para la reproducción ampliada del capital.

Lo anterior nos lleva a plantear en primer lugar su doble carácter de valor de uso y valor de cambio en su papel de mercancía que satisface una serie de necesidades fundamentales para el ser humano y por otra parte se posiciona en un lugar preponderante en la esfera capitalista de la circulación de mercancías para ir a un mercado, y salir de él por la demanda efectiva ejercida por un comprador.

En segundo lugar la incidencia de la vivienda en la fijación espacial-social de la fuerza de trabajo requerida en el presente y en el futuro para dar continuidad a los procesos de producción por el capital, la que, al paso del tiempo se convierte en una fijación real y permanente.

Para Emilio Pradilla las empresas constructoras invierten un capital en la producción de vivienda con el propósito de venderla como mercancía, otorgándole de esta forma un valor de uso y uno de cambio, de lo contrario sería inútil y no se produciría. (Pradilla, 1987: 29).

En una sociedad capitalista el intercambio de bienes no se da a través de relaciones de trueque; sino que se trata del enfrentamiento entre un valor, resultante de un proceso de producción realizado al interior de una sociedad predominantemente capitalista, y un consumidor dotado de una cantidad determinada, de dinero proveniente bien sea de la venta de su fuerza de trabajo, de la venta de otras mercancías producidas por él o de las ganancias derivadas de la inversión de su capital. (Ibídem: 19).

El concepto a dilucidar es el considerar a la vivienda como un bien con valor de uso que satisface una necesidad crucial para el desarrollo y reproducción del hombre y en el capitalismo, el de ser el espacio donde se producen y reproducen los trabajadores poseedores en su corporeidad de la mercancía fuerza de trabajo.

La producción capitalista de vivienda reproduce, a través de la publicidad de su producto, los valores ideológicos del consumo de ella (Ibídem: 46) y es así como se convierte en un objeto más, el cual es transmutado a su vez en una mercancía, que se ubica en un espacio o lugar determinado y con características específicas de diseño, dimensiones y calidad de materiales.

La mercancía-vivienda como valor de uso, su objetivo es solventar una o más necesidades del trabajador e imponer a través de su morfología, la ideología dominante del sistema capitalista, pero hay que enfatizar que varias de estas necesidades son primordiales para la conservación, el sostenimiento y reproducción de la fuerza de trabajo.

Con lo anterior, la vivienda pasa a ser no sólo un bien necesario sino además, un objeto cuya función es la sujeción formal y real del trabajador al capital; convertida en una mercancía cuyo valor de uso está limitado a lo mínimo esencial. Sin embargo, la vivienda del ciudadano del hombre medio no se ha encontrado todavía. No tenemos el mínimo de vivienda, como no tenemos el mínimo de salario. (Françoise Choay 1976:169)

Por tanto su valor de cambio se determina por el tiempo de trabajo socialmente necesario en las condiciones medias de producción para su construcción; esto incluye, las características particulares del proceso de producción en concreto y la composición orgánica del capital. Esto es la proporción existente entre la magnitud del capital constante y el capital variable utilizado, o la relación entre los medios de producción y la fuerza de trabajo utilizados por el capital inmobiliario invertido en la producción.

El tiempo de trabajo es lo que determina el valor de la vivienda y la magnitud de la tasa de plusvalor que es la relación entre el valor del capital variable y el que se apropia el capital inmobiliario.

Ahora bien, el crecimiento de la población y con ello el desarrollo urbano amplían los mercados, tanto para los productos del campo como los industriales; así como el de los servicios. La concentración urbana se convierte en un mercado atractivo para nuevas empresas (Trejo 1974: 21). Entre ellas las dedicadas a la construcción de vivienda de interés social.

En 1986 un grupo de empresarios dedicados a la construcción de vivienda, se unificaron para constituir la Federación Nacional de Promotores Industriales de Vivienda, A.C. (PROVIVAC), continuaron consolidando su actividad, aprovechando la relativa permanencia del Estado Mexicano en materia de vivienda. (Coulomb y Schteingart coordinadores 2006, p 446).

En este contexto se ha consolidado como dominante el valor de cambio de la mercancía-vivienda sobre su valor de uso, el cual sin embargo es condición imprescindible de todas las mercancías y debe entenderse desde un punto de

vista relativo, debido a que esta mercancía se intercambia en el mercado por valores similares o equivalentes a ella.

Recordemos que cada mercancía en la esfera de la circulación se intercambia por una cantidad determinada de dinero. Para Marx, el dinero no es más que “la clase específica de mercancías con cuya forma natural se fusiona socialmente la forma equivalente, deviene mercancía dineraria o funciona como dinero. Llega a ser una función social específica, y por lo tanto su monopolio social, desempeña dentro del mundo de las mercancías el papel de equivalente general”, (Marx Tomo I, Vol. 1.85).

Lo anterior es el resultado de un proceso de evolución, donde el valor experimenta una serie de cambios de forma, hasta que el oro adquiere la forma de equivalente general y universal del valor de todas las mercancías en el mundo capitalista, y este dinero oro por medio de sus representantes o signos de valor es lo que el capitalista paga al trabajador por la compra de su fuerza de trabajo lo cual le permite adquirir en el mercado, los bienes necesarios para su producción y reproducción.

De acuerdo con el marxismo, la diferencia entre el valor de remuneración o sea, lo que el capitalista paga por la fuerza de trabajo y el valor generado por el trabajo del cual al venderse el trabajador deja de ser el dueño, es lo que permite generar un excedente determinado y denominado plusvalor.

Este excedente es apropiado por el capitalista y forma la base de la acumulación: el plusvalor que se apropia el capital, posteriormente se distribuye entre los diferentes capitalistas; comercial, bancario, terrateniente etc., es utilizado por ellos para ampliar los niveles de la producción o para su consumo improductivo.

La mercancía-vivienda en el modo capitalista de producción se muestra como un producto exterior al ser humano. La mercancía es, en primer lugar, un objeto exterior, una cosa que merced a sus propiedades satisface necesidades humanas del tipo que fueran. (Marx, “El Capital”, tomo I/Vol.1:43).

La mercancía vivienda surge como un medio para satisfacer un mosaico de necesidades de diversa índole para el hombre, ya sean éstas naturales o surgidas de la mente y/o inherentes a él; así como las que continuamente surgen por el permanente desarrollo de las fuerzas productivas.

Las fuerzas productivas las constituyen el conjunto de los medios de producción, del estado del conocimiento y de los hombres que los emplean para producir bienes materiales tangibles o no para satisfacer sus necesidades.

La parte material de las fuerzas productivas ante todo, los medios de trabajo, constituyen la base técnica de la sociedad. En nuestra época, se convierten en

fuerzas directamente productivas, la ciencia el desarrollo tecnológico como su aplicación.

La fuerza productiva principal es la fuerza de trabajo de los trabajadores en activo, que crean los instrumentos de producción, los ponen en movimiento, poseen la experiencia, los hábitos de trabajo y el conocimiento; de esta forma la aplicación del grado de desarrollo de las fuerzas productivas en la producción de la mercancía-vivienda en sí misma proporciona una serie de condiciones y elementos que le permiten ser útil en diversos aspectos y no sólo satisfacer la necesidad para la que fue producida en un primer momento, dado que como bien inmueble tiene la capacidad de adaptabilidad a las necesidades concretas de sus moradores y del capital.

Las cualidades de la vivienda (antes de ser mercancía) en cualquier época responden o están condicionadas por una parte por el modo de producción dominante, el cual establece las características de la propiedad y con ello la forma de apropiación y distribución del excedente y de los bienes materiales necesarios para el hombre y el consumo productivo e improductivo. Y por otro el entorno natural que proporciona los materiales para su construcción y las características particulares de acuerdo al clima.

El cambio de un modo de producción a otro origina modificaciones en el régimen político y social, además la base económica corresponde al grado de desarrollo de las fuerzas productivas y de las relaciones de producción de toda la producción social en un momento y lugar determinado.

Las dos grandes Revoluciones a finales del S. XVIII, la Industrial en Inglaterra y la Ilustración en Francia establecieron las bases de la estructura económica y de la superestructura jurídico-política para el surgimiento y consolidación de las relaciones capitalistas de producción.

El trabajador libre de toda propiedad como portador solo de la mercancía fuerza de trabajo es la base de explotación del capitalismo, sin embargo necesita satisfacer una serie de necesidades básicas, dentro de las cuales la vivienda es el bien que da respuesta a algunas de ellas como: de seguridad, habitabilidad, estabilidad, ocio, equipamiento para la alimentación y apropiación de los bienes de consumo que se establecen de manera específica y particular en la sociedad capitalista. Es el lugar donde el trabajador guarda bienes de todo tipo para su producción y reproducción como fuerza de trabajo y de su familia.

Estas nuevas relaciones de producción generaron la conformación de dos clases sociales antagónicas, cuantitativa y cualitativamente distintas a sus predecesoras; por un lado los poseedores de los medios de producción es decir los capitalistas; por el otro, los no poseedores y libres de cualquier

propiedad sobre los medios de producción, los hombres cuya única mercancía de la cual son dueños, es su fuerza de trabajo.

Por fuerza de trabajo o “capacidad de trabajo entendemos el conjunto de las facultades físicas y mentales que existen en la corporeidad, en la personalidad viva de un ser humano y que él pone en movimiento cuando produce valores de uso de cualquier índole” (Ibídem: 203).

Solo a través de ofrecer su mercancía en el mercado y lograr vender su fuerza de trabajo al capitalista, el trabajador obtendrá dinero y con él podrá adquirir las mercancías necesarias para su producción, reproducción, sostenimiento y mantenimiento tanto individual como familiar y social.

Con el dominio del capitalismo van siendo abolidas todas aquellas relaciones sociales que adscribían al individuo a otros grupos sociales como castas, estamentos y profesiones, dando paso a la creación de condiciones en las cuales los hombres sólo son identificables por su papel en el proceso de producción, distribución y circulación del capital, por su relación con la propiedad y con los medios de producción; como miembros de clases sociales (Omar Guerrero, 1995:60).

Esta situación lleva a los hombres sin propiedad de los medios de producción a tener que buscar constantemente quien compre su única propiedad, la mercancía fuerza de trabajo para que con su venta adquieran los bienes necesarios para satisfacer sus necesidades, siendo la vivienda una necesidad, la cual se transforma en un objeto y a su vez en una mercancía que al ser adquirida somete al trabajador y que Marx señala como la forma en que:

El hombre retorna a la caverna, envenenada ahora por la mefítica pestilencia de la civilización y que habita sólo en precario, como un poder ajeno que puede escapársele cualquier día, del que puede ser arrojado cualquier día si no paga. Tiene que pagar por esta casa mortuoria. La luminosa morada que Prometeo señala, según Esquilo, como uno de los grandes regalos con los que convierte a las fieras en hombres, deja de existir para el obrero (Marx, Manuscritos Filosóficos de 1844).

De esta manera, la vivienda en el modo de producción capitalista predomina y domina como una mercancía mediante la cual se establecen una serie de relaciones sociales de subordinación, donde las hegemonías dominantes la utilizan como un medio de dominación y sujeción de la clase trabajadora ...la inequitativa distribución de la riqueza, la falta de financiamiento para los sectores mayoritarios de la población, aunado eso a la presión sobre los mercados de suelo, han dificultado el acceso de la población a una vivienda digna. (CIDAC 1991:35).

Desde la concepción marxista podemos identificar el papel que desempeña la vivienda en este modo de producción, dicho papel es sustancial para acentuar y profundizar la sujeción, no sólo formal sino real, de la que es objeto el trabajador, hacia el capital y la representación particular de esto se expresa en que el capital cuenta en un espacio específico donde se reúne el número suficiente de trabajadores para soportar la dinámica y características de la acumulación de capital.

Es fundamental entender la transición de la vivienda: de ser un bien para satisfacer una necesidad natural del ser humano donde su valor de uso es dominante, y se satisface individual o colectivamente, a ser una mercancía donde al valor de cambio subordina al valor de uso y es construida por el capital inmobiliario para su venta y como soporte material para la producción, sostenimiento, fijación y reproducción de la mercancía fuerza de trabajo.

En primer lugar el objeto-vivienda, es producto del trabajo humano, bajo una forma determinada socialmente, la cual corresponde en cada época histórica a la manera que tienen los hombres de visualizar la vivienda y así mismo de edificarla.

Estas condiciones a su vez son condiciones de la producción y de la circulación del capital y de la producción de la fuerza de trabajo. Son además, el resultado del sistema espacial de los procesos de producción, de circulación, de consumo; procesos que cuentan con soportes físicos, es decir, objetos materiales incorporados al suelo (los inmobiliarios) (Christian Tapalov 1979: 21).

Se propicia que este bien ingrese a la órbita del capital y sea producido por agentes económicos diferentes a aquellos que satisfacen con él sus necesidades y que se destine al intercambio para su venta, y con el dinero, adquirir otras mercancías necesarias para continuar con su producción, esto se realiza en el mercado de medios de producción y de fuerza de trabajo.

En segundo lugar la mercancía-vivienda, es construida como un medio para la valorización de capital, y conlleva su doble carácter de valor de uso y de valor de cambio, de lo contrario sería inútil y no se produciría, o no se valorizaría el capital invertido en su construcción.

El valor de uso lo realizará en la medida en que satisfaga la necesidad para la cual fue creada, es decir, que sea ocupada como alojamiento por un individuo, familia o grupo familiar; su valor de cambio y con él, las ganancias de los diferentes capitales, lo realizará en la conversión del objeto vivienda en dinero a través de la circulación comercial (Emilio Pradilla 1987:29)

Para retirar de la esfera de la circulación comercial los bienes necesarios “el obrero gasta en medios de subsistencia, gracias a los cuales se conserva y

reproduce a sí mismo, el dinero obtenido a cambio de su fuerza de trabajo”. Es éste su consumo individual. (Marx, El Capital, Tomo I/Vol2,:702).

La mercancía-vivienda al ser una de las necesidades primordiales, junto con el alimento y el vestido para el trabajador y su familia, no escapó al capital que ve en su producción y venta una forma de generar y apropiarse de plusvalor y simultáneamente como dice Federico Engels es una manera de encadenar al trabajador al capital de una forma semi-feudal.

...la expansión del capitalismo se caracterizara por la fijación de unidades de producción (capital fijo) en función de un cálculo de rentabilidad privado que toma en cuenta la capacidad de apropiarse en forma mercantil de los objetos del trabajo y de la fuerza de trabajo... (Alain Lipietz, 1979:37)

Si se analiza el proceso de producción capitalista en escala social “el consumo individual del obrero sigue siendo también un elemento de la producción y reproducción del capital, ya se efectúe dentro o fuera del taller, de la fábrica, etc., dentro o fuera del proceso laboral. La conservación y reproducción constantes de la clase obrera, siguen siendo una condición constante para la reproducción del capital”. (Marx, El Capital, Tomo I/Vol.2,:703).

El consumidor (trabajador) podrá participar como demandante en el mercado y consumir las mercancías en función de la parte en dinero que recibe de la producción social bajo la forma de salario, las mercancías que le son necesarias para su sostenimiento.

“El valor de la fuerza de trabajo está determinado por el valor de una cantidad determinada de medios de subsistencia. Lo que varía con la fuerza productiva del trabajo es el valor de esos medios de subsistencia, no su masa”. (Karl Marx, El Capital, tomo I/Vol2:635)

La fuerza de trabajo sustancial en el sistema capitalista se enfrenta a una política de vivienda, resultado de una contradicción entre dos fracciones de la burguesía: la que opone el capital industrial, que explota la fuerza de trabajo, y el capital que se valoriza en el sector de los medios de consumo urbano, en particular, la vivienda (Christian Topalov 1979:100)

En la medida en que el proceso de intercambio transfiere mercancías de manos en las cuales son no-valores de uso, a manos en las que son valores de uso, estamos ante un metabolismo social, pero esa unidad de elementos diferentes se representa inversamente en cada uno de los polos y refleja a la vez, por ende, la relación recíproca que media entre ambos.

De ahí que realmente es a partir del inicio del modo de producción capitalista donde la vivienda se presenta como mercancía con valor de cambio y su valor

de uso se pone de manifiesto únicamente de manera ideal en la serie de expresiones que se ponen como ámbito de sus figuras reales

“La concepción absolutamente defectuosa de este cambio formal obedece, dejando a un lado la poca claridad acerca del concepto mismo del valor, al hecho de que todo cambio formal de una mercancía se opera en el intercambio entre dos mercancías, una de las cuales es corriente y la otra dineraria”. (Marx, El Capital, tomo I/Vol.1:127)

Al ser la vivienda producida para la venta, se convierte en una mercancía más, que está destinada a satisfacer una necesidad primordial para la fuerza de trabajo en particular, la cual requiere para su preservación y reproducción, dado que la morada forma parte del soporte material para realizar las acciones de consumo.

El valor de la fuerza de trabajo se resuelve en el valor de determinada suma de medios de subsistencia. También varía, por consiguiente, con el valor de los medios de subsistencia, esto es, con la magnitud del tiempo de trabajo requerido para su producción (Ibídem: 209).

El valor de la fuerza de trabajo está determinado por el valor de las mercancías y de los servicios, necesarios para la reconstitución y la reproducción de dicha fuerza de trabajo. En las relaciones mercantilizadas de producción, todo trabajo reviste un doble carácter, el privado y social (Christian Topalov, 1979 : 44).

Pero la mercancía-vivienda tiene otro aspecto, Marx menciona que el capitalista sabe que la fuerza de trabajo se va desgastando día a día con el continuo consumo productivo, y necesita de un lugar donde se pueda mantener, recuperar y aumentar las fuerzas productivas. Es decir, la vivienda permite el consumo de bienes y servicios necesarios para mantener o para ampliar el plusvalor del capital físico.

El trabajador necesita consumir diversos productos para estar en condiciones de continuar con su misma actividad en la siguiente jornada laboral, por lo cual el capitalista debe brindar los medios y objetos con los cuales se satisfagan estas necesidades, pero que al mismo tiempo, a través de la venta de éstas mercancías le generen la apropiación en dinero de plusvalor.

El consumo de los bienes necesarios para la reproducción del trabajador, se realiza en lapsos diferentes de acuerdo a las características de cada uno. “Diariamente se consume una parte de los medios de subsistencia -por ejemplo, alimentos, combustibles, etc.- y es necesario renovarlos diariamente. Otros medios de subsistencia como la vestimenta y el mobiliario, etc., se consumen en lapsos más prolongados, por lo cual hay que reponerlos en espacios de tiempo más largos. (Marx El Capital, Tomo I/Vol.1,; 209).

La vivienda representa entonces el bien más duradero a largo plazo y por ello se le tiene que brindar permanentemente un mantenimiento tanto correctivo como preventivo para que su valor como edificación se desvalorice lentamente o en el mayor de los casos se mantenga o aumente. La periodicidad de dicho mantenimiento obedece a la calidad del tipo de materiales utilizados en su construcción, del lugar donde se construyen del cual depende la magnitud de su deterioro; por lo tanto, también es un reflejo de las posibilidades adquisitivas reales del trabajador así como de la necesidad de los capitalistas para sostener y someter a un tipo de mano de obra con características particulares.

“Como mercancía, se intercambia en el mercado y, a través de él, liga a los consumidores con los agentes sociales que en él participan; se compra y se consume según normas y valores impuestos por una ideología del consumo que forma parte de la ideología dominante en la sociedad y se nutre de elementos de ella (propiedad, individualidad, diferenciación, etc.). (Emilio Padilla, 1987:80)

Con base en lo anterior, se observa la participación del capital en la producción de la mercancía-vivienda. En apariencia parece nacer de la preocupación social constante y consciente de los capitalistas por el bienestar físico, económico, cultural y moral del trabajador, la cual es una preocupación encubierta, dado que entramos en un doble juego, en el cual el capital y el Estado buscan dotar de vivienda al trabajador mediante instituciones estatales y contribuciones del capital, pero al final el trabajador es el que paga de manera individual el valor de la vivienda que habita.

Sencillamente la construcción de viviendas destinadas a ser adquiridas por los trabajadores es perfectamente rentable y al reducir el tiempo de venta en el ciclo del capital se incide sobre la reducción del tiempo de rotación y esto aumenta la acumulación.

La fuerza de trabajo sólo existe como facultad del individuo vivo. Su producción, pues, presupone la existencia de éste. Una vez dada dicha existencia, la producción de la fuerza de trabajo consiste en su propia reproducción o conservación (Marx, El Capital, Tomo I/Vol.1:207).

Es por ello, que el valor de la fuerza de trabajo incluye el valor de las mercancías necesarias para reponer el desgaste físico y mental del trabajador durante el proceso de trabajo y su producción.

Marx, nos habla acerca de las necesidades de la fuerza de trabajo las cuales se resuelven por una determinada suma de medios de subsistencia. (El Capital, Tomo I/Vol.1:208) por lo demás, hasta el volumen de las llamadas necesidades imprescindibles, así como la índole de su satisfacción, es un producto histórico y depende por tanto en gran parte del nivel cultural de un país, y esencialmente, entre otras cosas, también de las condiciones bajo las cuales

se ha formado la clase de los trabajadores libres, y por tanto de sus hábitos y aspiraciones vitales. Dentro de las cuales está la vivienda.

Las leyes objetivas que rigen los procesos de producción, intercambio y consumo de vivienda en las sociedades capitalistas y en particular, en las dependientes, conducen necesariamente a su desigual distribución social (Emilio Pradilla 1987:59)

Partiendo de la importancia que adquiere la vivienda como mercancía en el sistema capitalista para el aseguramiento, mantenimiento y reproducción de la mercancía fuerza de trabajo, ésta se ofrece o proporciona al trabajador de diversas formas y en distintos momentos; sin embargo en la actualidad conviven las cuatro:

- a) El capitalista industrial o agropecuario construye viviendas para ser proporcionadas a sus obreros las cuales se encuentran dentro de la fábrica o en el entorno cercano, de esta forma el capitalista se asegura el aprovisionamiento y supervisión de los trabajadores requeridos de esta manera nunca le faltaran.
- b) En las ciudades al concentrarse en ellas las industrias y en general, la mayor parte de las actividades económicas, de servicios, políticas y administrativas por consiguiente ellas inciden en un acelerado crecimiento urbano por la migración de la población rural y esto incrementa la demanda de vivienda. Aparece el capitalista inmobiliario o casa-teniente que invierte en la construcción de viviendas para ofrecerlas en renta, ésta puede adquirir subsecuentemente la forma de renta-venta lo cual permite la opción de compra al obrero.
- c) La industria de la construcción de vivienda se apoya en instituciones financieras para ofrecer la posibilidad de adquisición de casas por los trabajadores a través de hipotecas.
- d) La inversión de capital en la producción de vivienda para su venta, en muchos casos promovidas y financiadas por el Estado, en apariencia como respuesta a la demanda de vivienda de los trabajadores, los cuales por su enajenación no perciben que es para el beneficio del capital porque a través de la adquisición y esperanza de ser poseedores algún día de una vivienda se sujeta espacialmente a la fuerza de trabajo por parte del capital y por ello se les asignan créditos a muy largo plazo para la obtención de vivienda y no por mera generosidad del capital o el Estado.

1.2 Importancia de la vivienda en el sistema capitalista

El capitalismo se basa en relaciones económicas y sociales en las cuales el mercado en sentido amplio predomina. En él se llevan a cabo las transacciones económicas entre personas, empresas, organizaciones y gobiernos que ofrecen productos de distinta índole y al mismo tiempo demandan otros.

Cada uno de los actores del mercado actúa según su propio interés, el capitalista, quien posee los medios de producción, busca la maximización del beneficio propio por medio de la venta de las mercancías, la acumulación y la reproducción ampliada de su capital obteniendo una generación y apropiación mayor del plusvalor. Los trabajadores, quienes trabajan por la recompensa material que reciben (el salario) y con el, deben adquirir los bienes necesarios para la subsistencia de ellos y su familia.

El capitalismo tiene como condición esencial la existencia y presencia constante en el mercado de la mercancía fuerza de trabajo para evitar interrupciones en los procesos productivos por su falta y dar continuidad a la reproducción ampliada del ciclo del capital por eso, necesita generar el soporte material y las mercancías necesarias que le permitan la sujeción del trabajador, al capitalista.

La relación de patrón y trabajador en el capitalismo tiende a quedar desprovista de sentido humano y de obligación moral, convirtiéndose simplemente en una relación económica de poder. Surge una clase definida por su propiedad de los medios de producción y motivada esencialmente por la necesidad de crear y apropiarse de ganancias y, por otra parte, un proletariado industrial sin ningún poder salvo el que pueden ejercer a través de sus organizaciones sindicales y obligado a fijarse como fin no la libertad política sino el sostenimiento o el mejoramiento de su nivel de vida y el de su familia.

Es en esta búsqueda que el capital por la seguridad de contar con la disponibilidad en todo momento de la mercancía fuerza de trabajo, que es el factor esencial de la producción, requiere asegurar que los conflictos, luchas y movimientos sociales, no se radicalicen y en ese contexto la mercancía vivienda juega un papel determinante al subordinar y sujetar a los obreros.

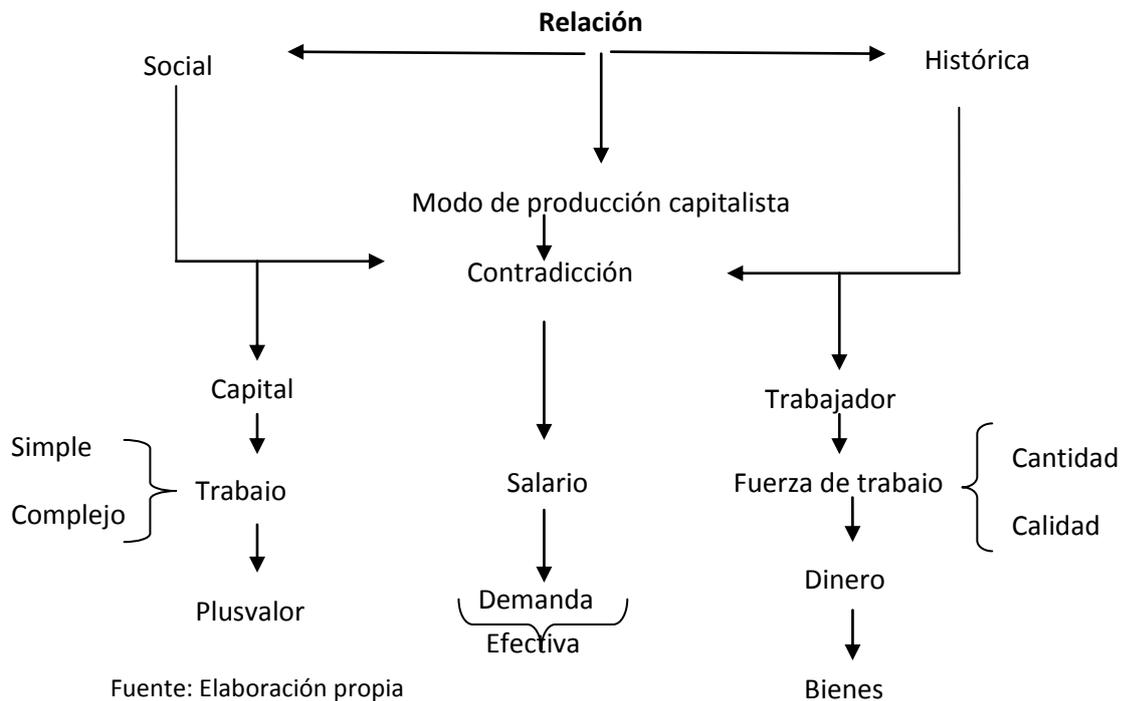
La mercancía-vivienda no sólo cumple la función de generar un plusvalor para quien la produce y la vende, sino también, es el medio para reproducir y sostener en un espacio determinado, durante un prolongado lapso a la fuerza de trabajo requerida para el presente y el futuro inmediato por el capital, como se vio en el apartado anterior.

La vivienda, de esta forma enlaza relaciones que brindan el soporte material necesario para la sujeción del trabajador al capital, con una falsa idea de libertad, los trabajadores "libres" (libres de las antiguas relaciones de servidumbre y prestación y libres de toda posesión, de toda propiedad) quedándose como último recurso la venta de su capacidad de trabajo. Los aspectos de libertad e igualdad quedan encuadrados en las relaciones estructurales de desigualdad social y de clase en las que se encuentran sus límites (Hirsch 2001:40).

La importancia de la vivienda en el sistema capitalista la podemos describir en tres tipos de relaciones que se generan para consolidar el consumo de la mercancía-vivienda como uno de los más importantes instrumentos que utiliza el capital para sujetar de manera pacífica y consensuada al trabajador

Estas relaciones son: Social, Histórica y de Contradicción. (Ver diagrama 1)

Diagrama 1
Relación Social, Histórica y Contradicción.



1).- Relación Social

Es aquella que se establece entre el trabajador y el capital, en donde al capitalista lo que le interesa es la existencia de trabajadores con características heterogéneas para adquirir la mercancía fuerza de trabajo que posee en su corporeidad el trabajador para generar con su trabajo un plusvalor, por lo cual, no puede dejar de prescindir del trabajador, esto lo lleva a generar condiciones materiales que le permitan tener a su disposición la cantidad y calidad necesaria en el momento de ser requeridos los obreros, así como un número importante de trabajadores en espera de insertarse en los procesos productivos o un ejército industrial de reserva.

Para lo cual, el capitalista necesita de un instrumento que le permita lograrlo de manera pacífica y además suavice las luchas sindicales y sociales.

Dicho de otro modo, los modelos de inspiración marginalista no pueden explicar la constitución del espacio social. Esa dificultad, señalada por Von Böventer a nivel de la lógica matemática, refiere a una realidad social: es en el despliegue espacial que se manifiesta con más claridad de la contradicción “social- privado” propia del modo de producción capitalista. (Alain Lipietz 1979:141)

Es de estos requerimientos donde se observa que la vivienda es uno de los instrumentos por el cual puede lograrlo; si al inicio del capitalismo el obrero iba rentando viviendas cerca de las fábricas y se movía constantemente en busca de mejores salarios, el capital moderno genera la falsa idea de dotar al obrero con la capacidad económica necesaria para adquirir una vivienda en propiedad, lo cual lo lleva a encasillarse en un determinado espacio y buscar conservar su trabajo para poder pagar su vivienda y a largo plazo materializar su aspiración de ser el dueño de ella.

La idea de una mejoría en su calidad de vida como trabajador está permeada tanto por el capital como por el Estado y, por eso la posibilidad de allegarse una vivienda se expresa en su adquisición por el medio que sea, lo cual tiene una serie de factores subjetivos que obnubilan al trabajador al momento de adquirirla, entre ellos podemos mencionar la idea de contar a largo plazo con un bien que le dará seguridad, ejercer su derecho como trabajador y la “independencia” que significa contar con una vivienda, además de tener algo para heredar a su prole.

Tales factores propician una amplia demanda de las viviendas de bajo costo, al igual que una aceptación incondicional en cuanto a la calidad de la construcción, su ubicación y el precio final.

Al momento que el trabajador tiene la posibilidad para adquirir esta vivienda se encuentra ante tres disyuntivas:

1. La ubicación. Juega un papel de suma importancia en el desarrollo de vida de las familias de los trabajadores.

Schneider y Spellerberg (1999) afirman que "...los estilos de vida todavía difieren significativamente entre el medio rural y el urbano - aunque desde los años sesenta los estilos de vida urbanos se han impuesto en el medio rural, junto con el cambio económico y estructural (la decadencia del sector agrario), la extensión de los suburbios y las urbanizaciones periféricas..."³

De esta forma por un lado provenientes de un estilo de vida altamente urbano y pasar a uno semi-rural con vías a transformarse de manera lenta a una ciudad, tendremos también la construcción de un número variado de barreras simbólicas y un alto grado de estratificación geográfica, en una ciudad fuera de la ciudad que no lo es.

2. Lo social: La construcción social que emerge de estas nuevas áreas no es una sociedad urbana como tal, si no es una concepción de una cultura que surge por los modelos sociales y económicos de la primera ciudad sin pertenecer plenamente a ella.

<<Sociedad urbana>> es definida ante todo como una cierta cultura, la cultura urbana, en el sentido antropológico del término, es decir, un cierto sistema de valores, normas y relaciones sociales que poseen una especificidad histórica y una lógica de organización y de transformación. (Manuel Castells, 2001:56)

3. La construcción: Las viviendas destinadas a los trabajadores en apariencia presentan una fisonomía agradable y atractiva la cual genera una falsa idea de individualidad, debido esto al espacio y distribución provocando la misma situación de inicios de la era industrial. La masificación del espacio habitable aparece en Inglaterra con la Revolución Industrial, allí se dan los primeros conjuntos o series de casas para obreros producidas iterativamente, emulando la misma fabricación de objetos seriados. (Ernesto Velasco, 1990:121).

A raíz de los 3 puntos expuestos podemos observar la presión al trabajador para vender de forma constante su fuerza de trabajo aun a precios inferiores para pagar la mercancía-vivienda.⁴

³ Revista internacional de ciencias sociales, marzo 2003 No. 173

⁴ La Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) recomienda no destinar más del 40% de los ingresos totales a la compra de la vivienda, para no afectar los gastos adicionales que tienen que ver con comida, transporte, vestido, educación y esparcimiento. dato consultado el 10/03/2010 en <http://www.cnnexpansion.com/mi-dinero/2009/11/20/buscas-casa-aprovecha-el-momento>.

Las relaciones sociales de producción que se establecen entre el capital y el obrero, se caracterizan por una parte que el primero como comprador de fuerza de trabajo, necesita de un ejército constante de trabajadores y por tanto se ejerce el poder social bajo la sombra del -Estado-, el cual regula los medios de producción, la adquisición de la tierra y los inmuebles; por otra parte, el trabajador asalariado con lo único que cuenta es con la posibilidad de la venta de su fuerza de trabajo, la cual se realiza bajo las normas del capital, las que son apoyadas por el Estado.

“La primera función del Estado es la de reproducir las condiciones y las relaciones de producción sociales; por tanto, el Estado se divorcia de la sociedad para reproducir las condiciones de explotación del trabajo asalariado reproduciendo a la vez las relaciones de producción...”
(Omar Guerrero 1995:83).

A esto corresponden las dos clases sociales: los poseedores del capital, y los trabajadores asalariados. Sus intereses son antagónicos. Está en la naturaleza del capital querer y ser "rentable". Pero no lo es a menos que obtenga un excedente y no lo puede obtener sino es mediante la producción y apropiación del plusvalor a partir de las diferencias entre el valor de cambio y el valor de uso de la fuerza de trabajo.

El trabajador, por supuesto, desea que su salario, el cual es la forma transfigurada del valor de su fuerza de trabajo, aumente lo suficiente para satisfacer sus necesidades. El capitalista desea no aumentar, sino incluso disminuir al mínimo de subsistencia los salarios.

De esta manera, las dos clases sociales antagónicas tienen relaciones de hostilidad y enfrentamiento. Son las leyes socio-económicas del capitalismo las que están en el origen de esta situación y que la mantienen mediante instituciones específicas del Estado.

Por tanto, las condiciones capitalistas sólo pueden conformarse en plenitud si la coacción física experimenta una institucionalización independiente de todas las clases sociales, inclusive de la dominante en términos económicos, precisamente, en la forma del Estado.

Así llegamos al doble juego social. En un Estado capitalista tenemos por un lado una vivienda destinada para el trabajador, la cual sirve para tener y garantizar el abasto de la fuerza de trabajo y asegurar la generación de un plusvalor al capital, y por otro, tenemos una fuerza de trabajo, que con la adquisición de este bien deja de lado la lucha por conseguir mejores condiciones de habitabilidad y se aliena bajo las leyes de un Estado imperantemente capitalista para no perder un salario y los derechos y beneficios de los que goza al estar inmerso en el sistema.

2).- Relación Histórica

Se da entre dos clases antagónicas en el sistema capitalista, donde se obliga y coacciona a la mayoría de la población a vender al capital su fuerza de trabajo a cambio de un ingreso denominado salario.

Como menciona (Manuel Castells 1995:271) el capital persigue dos objetivos principales "... cambiar cualitativamente las relaciones de poder entre la dirección y los trabajadores organizada a favor de los intereses de los empresarios. La segunda es aumentar sustancialmente la flexibilidad de la movilidad sectorial y geográfica...".

Al inicio del capitalismo, la gente perdió poco a poco sus medios de producción sus instrumentos de trabajo y la tierra provocando con esto, que una masa de gente, tuviera que empezar a ganarse la vida trabajando para otros a cambio de un salario que les permitiese obtener en el mercado los bienes que ya no podían producir con sus propias manos.

La gran mayoría de la población rural emigró a las ciudades, donde las incipientes industrias se estaban desarrollando y requerían de mano de obra en abundancia para los procesos de producción y su explotación.

Este proceso histórico del capital se inicia con la acumulación originaria (Descrito ampliamente por Carlos Marx en el Capital Tomo I Vol.3 capítulo XXIV), que conlleva la expropiación junto con la expulsión del campesino de las comunidades rurales a las fábricas y grandes centros industriales de las ciudades, donde se les hacinaba en pequeños cuartos a los trabajadores y a sus familias, cerca de la empresa o en suburbios destinados para ello; al cambiar el modo de producción también cambia la forma en cómo el Estado interviene.

La intervención inicial del Estado en apoyo al capital se expresa con una legislación sanguinaria, la cual obligó a la masa de desposeídos de medios de producción que llegaban a las ciudades, a aceptar la disciplina de las nuevas condiciones del trabajo asalariado impuestas por el capital. Si no se incorporaba a la producción se le castigaba brutalmente.

Al inicio del capitalismo se mantuvieron los salarios muy bajos, de forma que los trabajadores no tuviesen la opción de dejar de ir a la fábrica ni un sólo día para recibir su salario y sobrevivir a las largas jornadas de trabajo de más de 14 horas al día y además la utilización ampliada del trabajo infantil.

En el capitalismo de nuestros días podemos vislumbrar que surge algo parecido, por un lado la persona que no está inserta dentro del sistema capitalista, no podrá acceder a una serie de beneficios necesarios para satisfacer sus necesidades fundamentales, obligándolo de esta manera a la integración al sistema.

Por otro lado, los salarios siguen siendo en general bajos lo que origina que para mantener al obrero todos los días dentro de la fábrica, se brindan una serie de prestaciones y beneficios sociales que propician que el obrero no deje la fábrica.

Entre ellos está la vivienda, destina cerca del 30% de su salario real mensual, para pagarla, lo que conlleva una sujeción formal y sistemática del trabajador hacia el capital, y deja de lado la lucha que en un principio se dio entre los poseedores de los medios de producción y los poseedores de la mercancía fuerza de trabajo.

El fin de la propiedad privada o colectiva sobre los medios de producción que ostentaban las masas populares y que ejercían sobre ellos su trabajo para obtener los bienes de subsistencia entre ellos incluida la vivienda. El capital sólo les dejó como única alternativa para obtener los bienes necesario, el trabajar para otros, convirtiéndolos en “esclavos asalariados”.

De acuerdo con Marx, los signos de valor no son más que papel fabricado sobre la base de una convención social para facilitar los intercambios comerciales. No tienen valor por sí mismos, sino el que les otorga la fuerza de trabajo necesaria para la fabricación de billetes y monedas de banco. Su valor real lo recoge únicamente de lo que representa, es decir lo que se puede comprar con él, por ejemplo una mercancía. Sin embargo, no se compran solamente mercancías inertes, sino también mercancías vivientes.

El capitalista paga al obrero por el uso de su mercancía, su "fuerza de trabajo". La fuerza de trabajo puede ser comprada y vendida como cualquier otra mercancía. Si yo soy alfarero, fabrico un par de jarros y los vendo, éstos dejan de pertenecerme. La fuerza de trabajo que un tornero vende al propietario del capital, al venderla tampoco le pertenece.

Lo mismo que el comprador de los jarros puede hacer lo que le plazca con el valor de uso de éstos, el empresario puede hacer lo que quiera con la mercancía fuerza de trabajo que ha comprado, por un lapso determinado y puede explotarla como le plazca.

3).- Contradicción

Existe la contradicción entre el desarrollo social de las fuerzas productivas con las actuales relaciones sociales de producción, así como la apropiación privada del valor, no corresponde con el carácter social de las fuerzas productivas.

La sociedad no es simplemente la suma de individuos que viven y trabajan juntos. La vida social está determinada por la resultante de todas las fuerzas que están en el hombre y entre los hombres. Las relaciones mutuas de interdependencia son factores determinantes.

Dado que la gente no tiene más que un conocimiento parcial de sus relaciones mutuas, son incapaces de gobernarlas o de cambiarlas. Es por esto que las relaciones entre personas tornan la apariencia de un destino inexorable.

El individuo medio ve su situación social como normal. En general solo tiene conciencia en sí de su pertenencia a una clase social de no poseedores, los que tienen una posición crítica y ven en la red de las relaciones de dependencia social, los mecanismos de explotación, adquieren una conciencia no solo en sí, sino de clase para sí.

El capitalista tiene conciencia de explotar a los trabajadores y a la naturaleza y buscará la manera de ser útil y aparentar su compromiso social, pues en su concepción del mundo está primero, hay que generar riqueza para después distribuirla, si no se distribuiría pobreza.

Esta contradicción no puede ser resuelta en el seno del sistema capitalista. O bien son los productores del trabajo los que poseen los medios de producción, o bien son los poseedores del capital. Es inconcebible que ambos puedan poseer los medios de producción al mismo tiempo. La voluntad de explotar la fuerza de trabajo de los demás, no puede en ningún caso, aliarse a la voluntad de no dejarse explotar.

Toda tentativa de una unión semejante no podría hacerse sino en perjuicio de la conciencia del proceso de explotación. El capital y el trabajo no pueden coexistir pacíficamente, salvo que la explotación aparezca enmascarada y como natural a los ojos de los explotados.

1.3 La vivienda como soporte de las relaciones sociales de producción

Es verdad que el entorno del sistema social del capital como totalidad sistémica, condiciona en un alto porcentaje el comportamiento del individuo, acentuando la forma de producción dominante de la época; a su vez los modelos de vivienda para el trabajador acentúan y mantienen este sistema de producción. Esto no es sólo un desarrollo permanente de las fuerzas productivas sino también, al mismo tiempo, una total revolución de las estructuras sociales dentro del modo de producción capitalista. (Joachim Hirsch, 1996:23)

Los hombres establecen relaciones determinadas, necesarias, independientes de su voluntad; estas relaciones de producción corresponden a un grado de desarrollo de sus fuerzas productivas materiales. El conjunto de estas relaciones forma la estructura económica, el fundamento real sobre el cual se eleva el edificio jurídico y político, al cual corresponden formas determinadas de la conciencia social.

El modo de producción de la vida material domina en general el desarrollo de la vida social, política e intelectual. No es la conciencia de los hombres lo que determina su existencia, por el contrario, es su existencia social lo que determina su conciencia". (Marx, 1970:37).

Las relaciones sociales de producción no son espontáneas sino históricas. Se van revolucionando y evolucionando a medida que los medios de producción se van desarrollando. La vida social, regulada sobre todo por los ritmos de lo ideológico, puede ser la expresión de nuevas formas de contradicción en la práctica social. (Manuel Castells, 2001:74)

La revolución del sistema de producción genera la personalidad del trabajador, la cual está directamente relacionada con las necesidades del capital, determinadas en el momento. Así también, determinan el modelo social que los individuos establecen entre ellos.

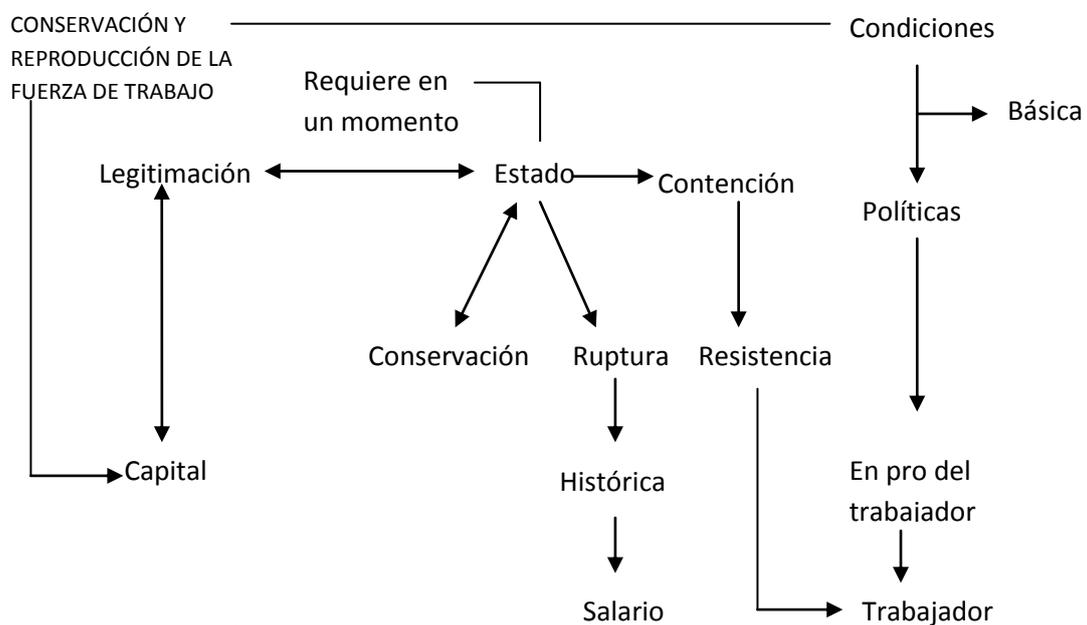
Esto no significa de ninguna manera que la violencia desaparezca de la sociedad: al contrario, sigue actuando por lo menos de modo "silencioso", por ejemplo, obligando a los seres humanos a la venta "voluntaria" de su fuerza de trabajo (Joachim Hirsch, 2001:36)

Lo anterior se da de manera gradual e imperceptible al igual que el desarrollo de necesidades. De esta forma tenemos una vivienda para los trabajadores que evolucionó de manera imperceptible y generó una relación social de producción y de consumo característica del capital.

Desde el enfoque dialéctico marxista, las relaciones de clase, las interacciones de mercado, y el tipo de propiedad ejercida sobre los medios de producción lleva implícito un sueño de lo que es y debería ser la sociedad y el individuo.

Ahora bien estas relaciones sociales de producción que se establecen en el sistema capitalista deben brindar un lugar para que se lleve a cabo la reproducción y sostenimiento de la fuerza de trabajo con la intervención del Estado como se muestra en el (diagrama 2).

Diagrama 2
Conservación y reproducción de la fuerza de trabajo



Fuente: Elaboración propia

Lo anterior nos permite continuar con el desarrollo del tema en cuestión y analizar de qué manera la vivienda es convertida en un soporte material entre las relaciones sociales que el capital establece para la sujeción de la fuerza de trabajo.

1.4 Cómo convergen o se enfrentan el interés del capital, del estado y del trabajador para la satisfacción de la demanda de vivienda en el sistema capitalista.

Durante el desarrollo histórico del capitalismo se observan 3 periodos distintos en los cuales, la vivienda pasa de ser un bien no básico socialmente en las sociedades pre-capitalistas, en tanto que tradicionalmente la manera de satisfacer esta necesidad era una cuestión individual a ser un bien básico que se enfrenta al trabajador como mercancía.

En el capitalismo pasa a ser una mercancía fundamental para la sujeción de los trabajadores en tanto carecen de la propiedad de suelo y de vivienda y la tiene que adquirir en el mercado de vivienda.

Es decir desde el inicio de la revolución industrial y con ella del capitalismo se observa la evolución del enfrentamiento entre el capital y el trabajador por la vivienda. Para aminorar dicho enfrentamiento se establece una convergencia de intereses entre, el Estado, el capital y el trabajador, para solventar la demanda de vivienda.

Los tres mecanismos a través de los cuales se resuelve la demanda de vivienda son:

1. Al inicio del capitalismo se dieron los primeros enfrentamientos de la clase obrera con el capital por una vivienda decorosa y salubre. Aparece en las nacientes ciudades industriales la vivienda en alquiler para no coartar la movilidad laboral de los trabajadores.
2. En el segundo, el capital busca sujetar a la mano de obra en un determinado espacio, por medio de dotarle de una vivienda para su uso.
3. El tercero, es el análisis de las políticas sociales de vivienda para los trabajadores en el Estado benefactor y en el Estado neoliberal donde las características de la sujeción e inmovilidad de la mano de obra son distintas.

La razón de solo contemplar tres estadios de enfrentamiento entre el capital y del trabajador obedece a los eventos que consideramos trascendentes, es decir la falta de vivienda en un principio, la construcción de vivienda por parte del capital industrial y del estado benefactor y la acelerada urbanización propiciada por el estado neoliberal.

Los enfrentamientos de la clase obrera con el capital, los referirnos al papel del Estado y sus políticas hacia los trabajadores y su vivienda. A pesar de que el capital a través del pago del salario por la fuerza de trabajo requerida, tendría que subsanar las necesidades básicas del trabajador.

“...las mercancías, incluyendo entre ellas la fuerza de trabajo, se compran y venden siempre por todo su valor. Sentado esto, es evidente que el tiempo de trabajo necesario para producir la fuerza de trabajo o reproducir su valor no disminuirá por el mero hecho de que el salario del obrero quede por debajo del valor de su fuerza de trabajo, sino que para ello será indispensable que disminuya este mismo valor...”: Karl Marx Tomo I:193

En un primer momento el capital aparece como una dictadura, dado que impuso múltiples leyes y reformas para la regulación del trabajo a las que se vieron sometidos todos los trabajadores. En un principio el capital tiene el dominio de todo inclusive del insipiente Estado.

El capital genero, si bien es sabido migraciones masivas a las ciudades, pero una vez ahí olvidándonos de la industrialización, tenemos a un insipiente obrero saliente de un medio rural el cual se inserta de manera forzada a este nuevo sistema, que lo despojo de sus bienes

Este nuevo trabajador no tenía derechos y el capital no tenía obligaciones para con él, por lo cual fue víctima de constantes abusos, auto-despojado de su medio de vida primaria (el campo) y de su vivienda se encuentra ahora hacinado en una ciudad compartiéndola con miles de personas, esto provoco el rompimiento con sus tradiciones, las cuales no tenían razón de ser en este nuevo sistema de producción.

Al inicio del modo de producción capitalista; el capital industrial conto con trabajadores de todas las edades y sexo, con jornadas laborales extenuantes y salarios muy por debajo del valor de la fuerza de trabajo, además de carecer de servicios básicos.

La gente carecía de todo, prevención de salud, educación, alimentos y un alojamiento decente, la población se comenzó a hacinar en pequeños cuartos.

“...ciudades como Leeds, Liverpool, Birmingham o Manchester, que fueron absorbiendo la nueva mano de obra mediante la división y subdivisión de lotes en las áreas céntricas de las urbes medievales, ocasionando un grado total de hacinamiento y deterioro de la calidad de vida de los nuevos proletarios...”⁵

⁵ <http://caleidoscopiosurbanos.blogspot.com/2009/12/origenes-de-la-vivienda-obrero.html>

Este hacinamiento en pequeños cuartos trajo consigo la atención del Estado, pero la atención estuvo centrada en medidas de salud, para evitar epidemias por la falta de higiene. En la Inglaterra de 1845 nos describe Engels:

“...la forma en que viven y mueren en los barrios de Manchester, Leeds, etc., expresa muy claramente que no dejan de ser sino población "superflua". La manera en que satisfacen la necesidad de alojamiento no difiere apenas del modo en que satisfacen sus necesidades de alimentación y vestido...”⁶

Se tomaron medidas tendientes a evitar esto, pero estas medidas solo se quedaron en el papel en un principio dado que no era rentable mejorar las condiciones de la mano obra, es decir esto no le generaba ningún beneficio y mucho menos un mayor plusvalor al capital.

El obrero tenía que ver por el mismo lo referente a subsanar sus necesidades básicas de alimentación y vestido, y otra importante que consideramos es la de vivienda, dado que ahí se reproduce y recrea constantemente a los trabajadores.

Así que en este primer momento podemos ver una serie de necesidades que son pasadas por alto por el capital y, las cuales el obrero las asume y se obligara a trabajar para su satisfacción de igual forma dara inicio el proceso organización para por combatir los abusos del que son objeto en este primer momento.

En el segundo momento vemos procesos en los cuales el capital busca asegurarse la mano de obra y lo empieza a hacer, a través de la construcción de vivienda para sus trabajadores, esto genero una nueva forma de lo cotidiano y de la cultura una de las primeras expresiones de esta vivienda fueron los Cottages⁷ los cuales se construyeron por el capital para poder tener la mano de obra fija y disponible en un determinado lugar cercano a la fabrica

Los intentos de dotar al obrero de una vivienda en propiedad, buscaban aminorar el gasto del Estado en infraestructura y servicios y por otro, la movilidad del obrero reducirla como menciona Engels.

“Para nuestros obreros de las grandes ciudades la libertad de movimiento es la primera condición vital, y la propiedad de la tierra no puede resultarles más que una cadena. Proporcionadles casas que les pertenezcan en propiedad, encadenadlos de nuevo a la tierra, y romperéis su fuerza de resistencia a la baja de los salarios por los fabricantes”. (Engels 1873)

⁶ <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146%28014%29.htm>

⁷ Los Cottages eran sistemas de vivienda obrera construidos por los empresarios ingleses del siglo XIX y generalizados por toda Europa y el mundo como solución de vivienda obrera en los inicios del proceso de industrialización.

De ahí que las primeras propuestas de dotar de vivienda al trabajador en propiedad, tenían para Engels la finalidad de traducirse en una inmovilidad para la búsqueda de nuevos salarios, pero para otros la vivienda en propiedad convertía al obrero en “Capitalista”:

...El obrero expuesto sin defensa a las variaciones de la coyuntura, en continua dependencia del patrono, estaría de este modo, y en cierta medida, asegurado contra esta situación precaria; se transformaría en capitalista y estaría asegurado contra los peligros del paro o de la incapacidad de trabajo, gracias al crédito hipotecario que tendría siempre abierto. Sería elevado de este modo de la clase de los no poseyentes a la de los poseedores» (Ibídem: 63)

De esta forma tenemos dos visiones sobre la propiedad de la vivienda por un lado se piensa que la vivienda en propiedad genera un bienestar para el trabajador debido a que poseerá un bien inmueble y se podrá hacer uso de él como si fuera una mercancía intercambiable con facilidad.

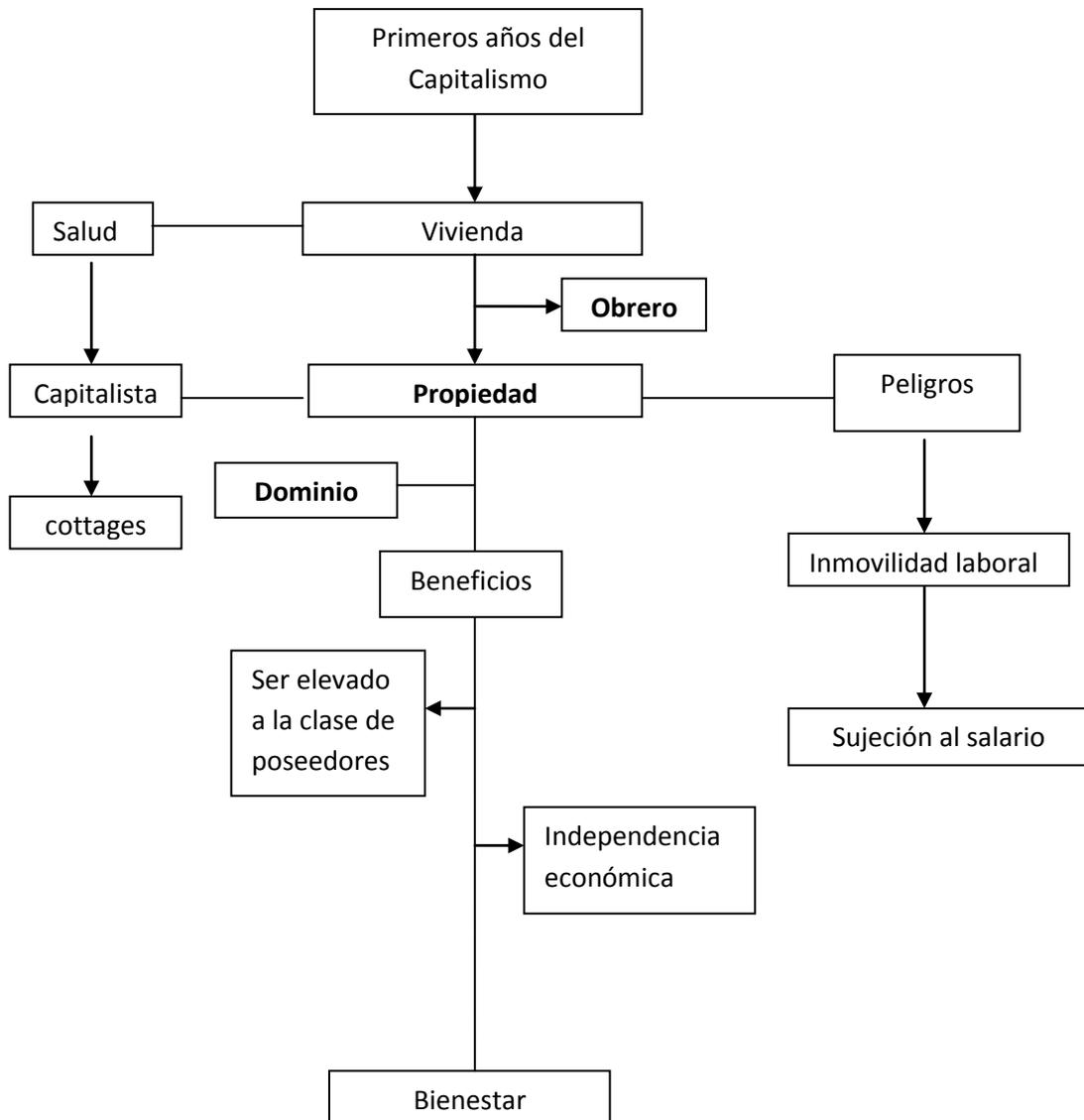
En cambio la teoría marxista asume que la vivienda en propiedad estaciona, al obrero a una determinada fábrica al verse encadenado a ella, la propiedad de una vivienda le dificulta buscar un mejor salario, teniendo que conformarse con el que recibe y aceptar las condiciones prevalecientes en aras de no perder su vivienda que lo convierte en el imaginario en un “Capitalista” poseedor.

La sujeción del trabajador y su consecuencia la podemos observar claramente en los pueblos mineros de nuestro país, dichos poblados se conformaban alrededor de la actividad minera, la mayoría de ellos contaba con, iglesias, escuelas, dispensarios, etc., pero al terminarse el metal explotado estos pueblos quedaban vacíos convirtiéndose en “pueblos fantasmas”

Así que desde esta perspectiva la vivienda en propiedad no resultaba en un bien para el trabajador en todo caso represento no una inversión sino un gasto.

En el diagrama (3) que a continuación se muestra, se explica mejor estas condiciones.

Diagrama 3
 Papel de la vivienda en el capitalismo



Fuente: Elaboración propia

La vivienda en alquiler permitía al obrero tener una movilidad espacial para buscar mejores opciones de empleo y salario y de forma indirecta obliga al capitalista a reducir la jornada laboral y aumentar el ingreso del trabajador para poder tener la mano de obra necesaria a su disposición.

La vivienda que se proporciona en propiedad al obrero tiene una doble finalidad para el capital, sujeta la mano de obra necesaria y requerida para el funcionamiento de determinada empresa y, dos al tener el obrero menos gastos al “economizar”, el salario podía disminuir, así como empeorar las condiciones de la jornada laboral. Dada la sujeción a la vivienda del trabajador.

En nuestro país, este segundo momento es apreciable de manera concreta en los peones acasillados de las haciendas, los cuales contaban con una parcela de tierra una vivienda precaria y tenían que consumir forzosamente lo que se vendía en la tienda de raya, en la cual los precios superaban por mucho el salario del trabajador, con lo cual le generaban una deuda, la cual el trabajador no podía pagar y era heredada a sus hijos, de esta forma el hacendado se aseguraba no solo la mano de obra inmediata que necesitaba, sino la futura.

Al terminar este segundo momento, tenemos una precaria urbanización de las principales ciudades, dado que las viviendas obreras eran construidas de forma arbitraria tratando en todo caso de estar cerca de las avenidas principales.

En el tercer momento, encontramos una serie de luchas obreras las cuales en su mayoría terminaron en revoluciones que, al triunfo de estas el Estado se erigió como el reivindicador.

Por ejemplo el Estado Mexicano, surgido de la revolución busco brindar vivienda al obrero, esta vivienda en un principio a manera de alquiler los cuales en la década de los 40's se congelaron las rentas para evitar abusos por aparte de los arrendadores.

Pero aquí se establecieron serie de medidas que en el segundo momento generaron algunos problemas debido a que el capital no tenía la posibilidad espacial de dotar de vivienda a todos los trabajadores por ello se impulso, la imagen de la renta para benéfico del trabajador y dejando solo la propiedad para el capital.

Así se empieza una nueva forma de vivienda obrera, en el primer y segundo momento no existía un margen amplio de ganancia en la construcción ni protocolos de operación del capital inmobiliario, el cual al ver poco rentable la edificación de la vivienda obrera solo consideraba a la vivienda para la burguesía.

Pero volviendo al asunto el Estado nacido de las demandas obreras y campesinas, necesitaba legitimarse de alguna manera y es por medio de la creación de instituciones sociales que lo logra.

Pero aun así en estos insipientes Estados y en México de forma particular la vivienda obrera no se institucionaliza y es utilizada para fines políticos, siendo los trabajadores de los sindicatos con más peso los cuales podían acceder a esta, solo si eran lo suficientemente sumisos al líder sindical.

Pero al avanzar el desarrollo capitalista y buscar una consolidación mas solida del Estado a través de instituciones se busco brindar vivienda en alquiler a sus trabajadores (burócratas), por medio del ISSSTE que su principal objetivo era cuidar la salud de dichos trabajadores.

Estos trabajadores que obtuvieron su vivienda de alquiler rompen con la problemática del segundo momento esto es la vivienda en un principio de alquiler permitía al obrero una movilidad para buscar mejores condiciones laborales y salariales, pero aquí tenemos a un trabajador que cuenta con una “plaza” la cual le brinda una estabilidad económica siendo la vivienda en alquiler una alternativa favorable para su desarrollo.

Estos primeros intentos de vivienda siempre tuvieron un amplio sentido social, dotando a la vivienda obrera de lo necesario e indispensable tanto en espacio como en servicios y seguridad para poder desarrollar una vida adecuada además de permitirle escalar dentro de la estructura social a través principalmente de la educación.

Pero el trabajador que se encuentra fuera de la seguridad social tiene que habitar en vecindades cuyas condiciones de infraestructura se asemejan a las del primer momento del capitalismo pero estas vecindades se encuentran ubicadas en determinados espacios que no impiden el desarrollo de la vida institucional y no afectan a las clases altas de la sociedad.

Ahora bien a partir del modelo neoliberal de la década de 90s en nuestro país se empieza a implementar de manera total lo del segundo momento es decir, mandar al obrero lo más lejos posible, encasillarlo para poder así determinar el salario a ganar y manejarlo como una forma de dotar de un capital a este donde se dan las dos formas de financiamiento en estas viviendas, por un lado la renta la cual tiene su imagen en el pago del crédito y la propiedad la cual al obrero le será muy difícil obtenerla para después poder intentar venderla .

Capítulo 2 Desarrollo de las políticas públicas de la vivienda de interés social

Este echar mano de la historia debería permitir la construcción de un cuadro de referencia a partir de la cual se aprehendiese el sentido real de lo urbano propiamente dicho, bajo sus diversas formulas y formulaciones y, se situasen los problemas actuales de la ordenación urbana.

(Françoise Choay, 1976: 12)

2.1 La transformación de las políticas públicas de vivienda para la clase trabajadora en México

El análisis de las políticas públicas, seguidas por las instituciones públicas creadas por el Estado para intentar resolver la amplia demanda de vivienda obrera en nuestro país después de la revolución mexicana, se explora mediante la conformación de éstas dentro del surgimiento, desarrollo y consolidación del nuevo Estado dichas instituciones pasaron en un primer momento a ser de índole partidista, improvisadas y desarticuladas, en el segundo se les imprimió un alto compromiso social con la clase trabajadora por medio del corporativismo y por último se convierten en un sistema financiero altamente articulado al capital inmobiliario.

La transformación y adecuación de las instituciones públicas ha sido sobre la base de una correspondencia de las políticas públicas del estado mexicano en cuanto al aumento de la oferta de vivienda de interés social para los trabajadores y en apoyo al interés del capital. Su análisis es a partir de la ruptura histórico-social ocurrida por el proceso revolucionario de 1910 y la posterior conformación y consolidación del modo de producción capitalista.

La razón por la cual se comienza el análisis a partir del México pos-revolucionario es debido a que antes de la revolución y del predominio del sistema de producción capitalista, la vivienda para el trabajador no representaba un problema, ni social, ni político y mucho menos económico y tampoco lo era para el Estado.

La ruptura histórico-social trajo consigo el surgimiento y desarrollo de una clase capitalista emergente de la lucha revolucionaria, que consolidó su poder económico y legitimó su control político y social por medio de los diferentes acuerdos políticos que realizó con los distintos caudillos y líderes de diversos sectores de la población que en ese momento tenían un peso específico de importancia política en las distintas regiones del país.

Consideramos entonces que las políticas sociales en un Estado que ha pasado por una reestructuración histórica, política, social y económica están enfocadas a predominar lo ideológico-social sobre lo económico y político, lo que permitió que la elite dirigente construyera las condiciones necesarias para la apropiación y consolidación de su poder.

Ahora bien, las políticas referentes a la vivienda en nuestro país se encuentran en una constante transformación debido a la persistente y cambiante alianza del Estado con grupos políticos y económicos de ideologías diferentes, los cuales tienen como común denominador el objetivo de brindar las condiciones

necesarias para que los distintos capitalistas se vean beneficiados de las mejores condiciones para producir y realizar su plusvalía y a la vez los obreros y campesinos a través de la esperanza de tener una vivienda digna acepten condiciones de trabajo menos favorables

Se puede afirmar que las políticas de vivienda se desarrollan a la par del Estado, siendo en un primer momento la condición ideológica lo dominante, para pasar posteriormente, a ser un mecanismo más para contener la presión social y reducir los conflictos por vivienda y en paralelo a su vez se privilegia e incentiva la inversión del capital inmobiliario.

La política pública de vivienda en México, se analiza como uno más de los instrumentos que permitió la consolidación del Estado, al término de la Revolución Mexicana, la definición totalmente capitalista de la economía mexicana, de la consolidación orgánica de la clase empresarial la cual se venía dando de manera paulatina en la época del Porfiriato, así como de las alianzas y los acuerdos entre el Estado, el capital y la clase trabajadora con sus dirigentes.

El Estado Mexicano surgido de la revolución se consolida y legitima a través de la instrumentación de una serie de políticas sociales, destacándose en este contexto las referentes a la vivienda de interés social.

Las políticas de vivienda que comienza a instrumentar el Estado estuvieron marcadas por un amplio sentido social, siendo los valores y demandas de la población surgidas en la Revolución las que guiaran su espíritu; pero los constantes cambios políticos, económicos y sociales son los que llevan a estas políticas a una serie de transformaciones, las cuales llegan a utilizar a las políticas de vivienda como un medio más de sujeción del trabajador al capital.

Más que ser un instrumento de dominación económica o de control político, o de “equidad social” destinado a mitigar las “disfuncionalidades” del capital, aquí se asumirá que las políticas habitacionales son, finalmente, el resultado de una forma específica del ejercicio del poder y una forma concreta de articulación entre el aparato gubernamental y los diferentes sectores sociales y económicos, atendiendo a las condiciones específicas del modo de producción capitalista y en particular la especificidad que el desarrollo de México le imprime.

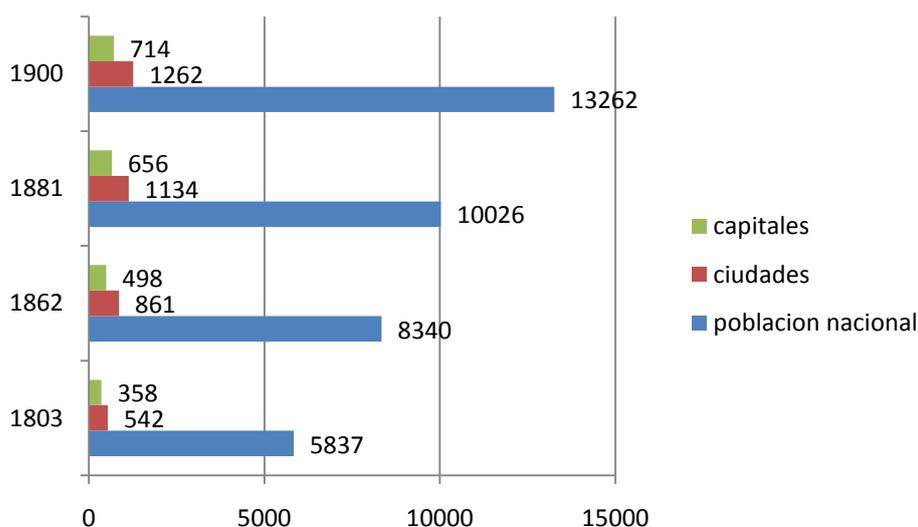
Con lo anterior pretendemos dar una nueva perspectiva; distinta a los enfoques que prevalecen en los diferentes estudios realizados acerca de la vivienda obrera, en los cuales el Estado Mexicano se define como un medio de legitimación como un Estado clasista que se disfraza como instrumento de “justicia social”.

Para comprender la evolución y los diferentes cambios del que fueron objeto las políticas públicas destinadas a promover la vivienda obrera, es necesario hacer un poco de historia, empezando por el México pre-revolucionario o porfirista en el cual una serie de factores impidieron el avance del capital tales como la escasez de trabajadores-libres debido a la sujeción de la población campesina a las haciendas siendo esto determinante en dicha política.

En el México pre-revolucionario, se da un enorme progreso económico a finales del siglo XIX y principios del XX, esto se debe a la política económica, social y cultural instrumentada durante treinta años del Porfiriato, en donde el objetivo se sintetiza en el lema “Orden y Progreso”. La unificación y pacificación del país permitió que la economía nacional se recuperara después de muchos años de bancarrota; esto trajo consigo la participación continua de la inversión extranjera, sobre todo norteamericana e inglesa.

“Díaz... impulso leyes para facilitar la inversión extranjera y trajo dinero fresco a México, que empezó a salir de la miseria. A través de las vías férreas comunico las diferentes regiones del país, hasta entonces aisladas y con economías aisladas y de auto consumo de 660 km de vías férrea aumentaron a 20,000. Las finanzas se desarrollaron de haber un solo banco en 1876, pasaron a ser 32 en 1910. Se creó el sector industrial prácticamente inexistente antes de don Porfirio” (Zuneunegui 2011. Pag. 143).

Gráfica 1
Crecimiento de la población del año de 1800 - 1900



Fuente: Con base a datos de “La vivienda comunitaria en México” Edit. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México, 1988
*población en millones de habitantes

La negociación de la deuda externa del país, coadyuvó para que se saneara su economía y con ello normalizar sus relaciones con los países acreedores, esto atrajo a las inversiones extranjeras, (ver cuadro 1) “el estado porfiriano promovía el desarrollo del capitalismo, pero lo hacía por una vía acorde con los intereses conservadores de los terratenientes aburguesados, los grandes comerciantes y los monopolios extranjeros”. (Semo, Enrique1978:232.)

Cuadro 1		
Inversión extranjera en México pre-revolucionario 1907		
Dólares	354 248 800	710 623 093
Libras esterlinas	52 847 117	515 914 695
Marcos	109 817 500	52 492 765
Francos	84 957 500	32 878 552
Coronas	1 000 000	407 000
Pesetas	12 334 300	4 773 374
Libras	300 000	116 100
La inversión de capital era de		590 813 718 pesos
La inversión extranjera era de		1 317 205 579 pesos
FUENTE: Anuario Estadístico de la República Mexicana 1907, formado por la Dirección General de Estadísticas a cargo del Dr. Antonio Peñafiel: 47 –En el movimiento obrero mexicano 1823-1912, Rafael Carrillo, Ed. STPS 1989 p. 198		

Lo anterior generó seguridad para la inversión extranjera del capital en distintos sectores como el industrial y el de extracción en minas, sobre todo el país, lo que incentivó y favoreció la migración del campo a los nacientes centros urbanos industriales y con ello solventar la demanda de fuerza de trabajo requerida.

Durante este lapso se observan los primeros mecanismos del capital para construir el soporte material de viviendas para sus trabajadores y con ello, asegurar la mano de obra requerida, en virtud de su escasez, debido a la esclavitud a la que se sometió a los campesinos trabajadores de las haciendas.

En este primer momento se vislumbran claramente tres tipos de mecanismos utilizados por el capital para subsanar la necesidad de vivienda como instrumentos de atracción de trabajadores y con ello sujetar de forma permanentemente a los obreros a la fábrica:

✓ La vivienda integrada a la fábrica.

Algunos industriales sobre todo de textiles optaron por construir vivienda para sus obreros en la fábrica:

La fábrica de hilados y tejidos de La Leona (1854) en Santa Catarina, Nuevo León, construyó en 1898 un conjunto de viviendas perimetrales a la empresa, con un acceso hacia el exterior y otros hacia los patios de maniobras de la fábrica. Igualmente, la fábrica Hércules, en Querétaro, integraba desde 1890 la vivienda de sus trabajadores a los edificios de producción. (Barragán 1994:42)



Fuente: *Vivienda comunitaria en México*. Fábrica textil y conjunto habitacional 1880-1884

Otro ejemplo claro de este tipo de viviendas es la fábrica textil de "La Trinidad" Ubicada en Tlaxcala, la cual aparte de contar con los espacios para el desarrollo de su producción contaba al interior de la fábrica con casa, para los propietarios, administradores y obreros, con el paso del tiempo en el año de 1906 se fundó una escuela

para los hijos de los trabajadores de dicha fábrica. "La Trinidad" siguió funcionando como tal hasta 1940, fecha en que cerró definitivamente sus actividades" (*Vivienda comunitaria en México, INFONAVIT p.211*)

✓ La vivienda en el campus de la fábrica.

El ejemplo más representativo de éste es el de la Compañía Jabonera de La Laguna, en Gómez Palacios, Durango, cuyo propietario era de origen norteamericano, el Sr. Juan F. Brittingham y quien convirtió a la fábrica en una de las más importantes de la región y de América Latina a finales del siglo XIX, basando sus relaciones de producción en el sistema paternalista europeo, por lo que la construcción de las viviendas estaban edificadas al interior de la fábrica de la siguiente manera:

Los trabajadores vivían en una serie de viviendas, construidas a manera de crujía, pero con total independencia; contaban en promedio con dos cuartos, su letrina individual, agua entubada, electricidad producida por la fábrica y un pequeño patio al frente. En otra área del campus se ubican las viviendas de los empleados de confianza, técnicos y la del propio director, conocida como "La casa grande". (Ibídem: 43).

✓ La vivienda construida por el capital en poblados vecinos

La empresa solamente construía en los pueblos cercanos las viviendas requeridas para sus obreros y los equipamientos generales –campo deportivo, clínica y escuela, para la población, dejando al libre juego del mercado la conclusión del poblado y el desarrollo de áreas comerciales y recreativas.

Foto 2. Vivienda *cuartos* junto a la casa grande “San Rafael”



Fuente: *Vivienda comunitaria en México.*

INFONAVIT, México, 1988

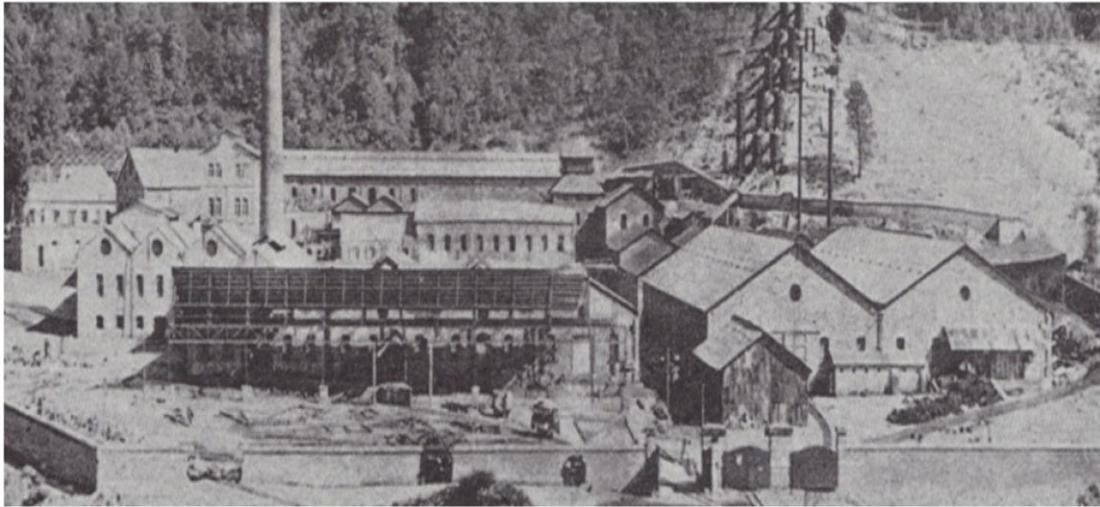
Después del asentamiento de la fábrica y los primeros conjuntos habitacionales, comenzó un enriquecimiento paulatino, integrando los nuevos elementos urbanos a lo largo del eje carretero. Así fue cómo surgió la plaza principal con su kiosco edificios con una riqueza constructiva una tónica como la **tienda grande**, el casino obrero, el salón para diversiones y el cine.

Estas tres formas de enfrentar la demanda de vivienda que los trabajadores requerían, era la manera cómo el capital podía sujetar a la fuerza de trabajo a un lugar y espacio determinado. Si bien es cierto que algunas de estas formas fueron ejemplos a seguir, cada una de las fábricas imponía sus propias reglas y políticas para su dotación y al interior de las viviendas los moradores se sujetaban a los requerimientos establecidos y a las reglas impuestas por los empresarios.

Entre los testimonios con que se cuenta están los de las papeleras de San Rafael en Chalco estado de México y de Loreto, en el Distrito Federal fundadas entre 1892 y 1905 respectivamente y la fábrica textil, en Metepec, Atlixco, en el estado de Puebla, establecida en 1902,

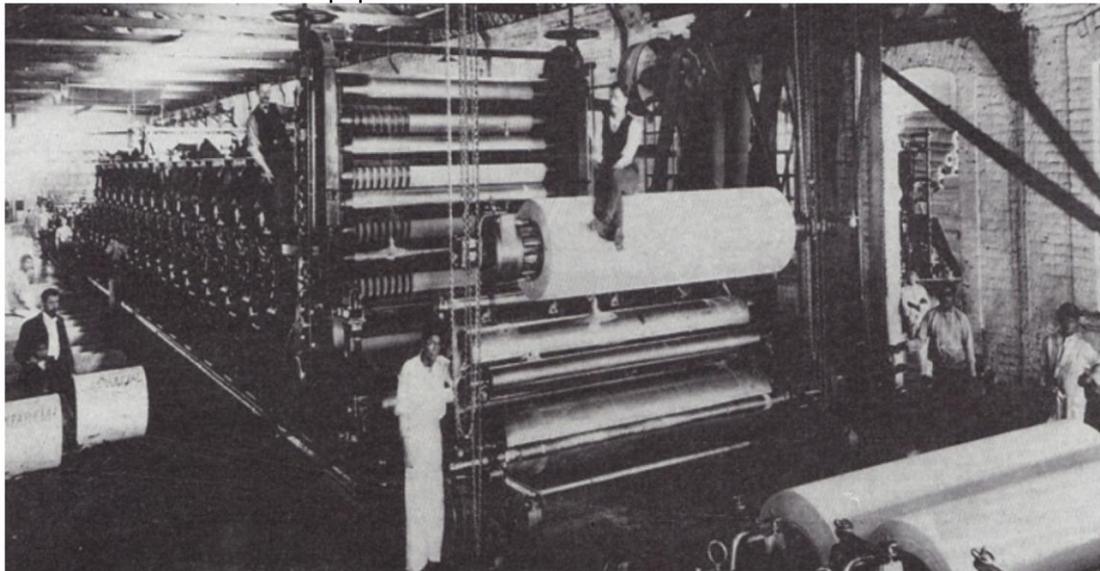
Ellas nos muestran como las condiciones de habitabilidad que proporcionaban los capitalistas industriales en algunos casos no eran tan deplorables como se ha llegado a sostener y que muy probablemente hayan sido las condiciones en que se desarrollaban las relaciones entre los habitantes de las viviendas de las fábricas y la vida cotidiana de las familias con capataces y representantes del empresario las que han pasado a la historia como testimonios del elevado grado de explotación del capital que se acerca mucho a la esclavitud.

Foto 3. “Fábrica de papel San Rafael” Chalco Estado de México 1920



Fuente: Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México 1992:42

Foto 4. “Fábrica de papel San Rafael” interior. Chalco Estado de México 1920



Fuente: Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México 1992:42

A este respecto son conocidas las restricciones impuestas por los capitalistas a las actividades cotidianas de la vida familiar de sus trabajadores; prohibiciones tales como de no recibir visitas de ninguna índole, “ni amigos ni parientes ni tan siquiera los padres”, de leer periódicos, panfletos o libros ni siquiera al interior de sus viviendas; revisiones sorpresivas de representantes de la empresa a cualquier hora del día, a fin de confirmar que no había ninguna persona extraña en las viviendas, y si se llegaban a encontrar se aplicaban sanciones ya sea económicas o castigos físicos.

Como se relata en el libro “Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México” la fábrica Hércules, de Cayetano Rubio, llegó a contar con mazmorras para aplicar castigos, fue una de las que llevó sus excesos a niveles inaceptables, incluso para el nivel de conciencia obrera en aquellos tiempos.(INFONAVIT 1992) la falta de privacidad y la coerción que obligaba a su cumplimiento, convirtió a la vivienda junto con el monto de los salarios y la duración de la jornada laboral, en las reivindicaciones permanentemente exigidas por los trabajadores.

Foto 5. “Fabrica Hércules” Querétaro 1890



Fuente: Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México 1992:38

Contra todo lo que al respecto se ha dicho, en no pocas ocasiones de las más de quinientas huelgas estalladas durante el Porfiriato, los trabajadores obtuvieron mejoras en estos renglones, sentando precedentes que habrían de ser de importancia pocos años después, cuando se convirtieron en exigencias incluidas en programas de caudillos y partidos políticos y posteriormente encontrarían un lugar relevante al triunfo de la revolución en las políticas del Estado y en el texto Constitucional de 1917.

Las lascivas condiciones en que se vendía la fuerza de trabajo tendían a ser similares como antaño se hizo con los peones acasillados. En el campo las condiciones de vida y de trabajo de los peones de las haciendas eran pésimas, obligados a endeudarse, por diversos medios, con el hacendado. Una vez adquirida su deuda, el peón debía de trabajar en la hacienda hasta cubrir el importe, cosa difícil de lograr por los altos intereses y la necesidad de seguir adquiriendo mercancías para la subsistencia de él y su familia a crédito.

En la hacienda existía la tienda de raya donde se entregaban artículos perecederos de consumo indispensable para el peón y su familia. Se anotaba el monto adquirido en el libro, su costo era muy superior al precio de mercado,

esto se hacía para impedirle al campesino saldar su cuenta y con ello impedirle abandonar la hacienda.

Las deudas se heredaban de padres a hijos. De esa forma el hacendado garantizaba a largo plazo la mano de obra necesaria y barata para la producción agrícola y ganadera, tanto presente como futura.

Existían dos tipos de peones: los que residían permanentemente en la hacienda llamados acasillados y los eventuales que laboraban solo temporalmente. Muchos de estos últimos alquilaban parcelas de tierras de mala calidad, propiedad de la hacienda, para cultivarlas convirtiéndose en aparceros, las más de las veces endeudados con las tiendas de raya.

Los campesinos acostumbrados a vivir endeudados y en condiciones de una vida insalubre, al llegar a la ciudad, prófugos del hacendado, se transformaban en obreros dúctiles a la explotación del capital. Se les ofrecieron viviendas dentro o cerca de las fábricas, pero de ínfima calidad. Con condiciones y relaciones similares a las prevalecientes en las haciendas rurales.

Entre 1810 y 1910 la población de México aumentó en un 148%, pasando de los a los quince millones, lo que significa un incremento anual de 90 000 personas (Cosío Villegas, 1973, pág. 19)

Lo anterior nos muestra la sumisión y aceptación de las condiciones de trabajo y vivienda ante una prospectiva de nula politización y ausencia de organización social con respecto a la demanda de mejorar el nivel de vida de los trabajadores; por una parte porque el país apenas comenzaba su acelerado crecimiento urbano “72% de la población habitaba en ciudades de menos de 2500 habitantes y el 92% en ciudades de menos de 25,000 habitantes” (Barragán 1994:12).

Por otro lado la falta de conciencia y organización de los obreros para demandar mejores condiciones laborales al capital, lo anterior se entiende por estar en proceso de incorporación, adaptación y subordinación a las nuevas condiciones de trabajo, así como de explotación que impone el capital industrial que es la transición de campesino a obrero.

Debido a que la población en las ciudades y centros industriales comenzó a aumentar aceleradamente sobre todo por la migración proveniente del campo, se evidenció una insuficiente oferta de vivienda, provocando un hacinamiento en las denominadas vecindades de los centros urbanos, además en paralelo se exigió una política sanitaria para evitar focos de infección, la propagación de enfermedades y contrarrestar la difusión de epidemias.

Las principales exigencias durante las huelgas realizadas en la dictadura de Porfirio Díaz estuvieron relacionadas con la demanda de mejores condiciones

de vida para los trabajadores y sus familias, tanto dentro como fuera de la fábrica.

De estas exigencias del sector obrero podemos decir que el gobierno de Porfirio Díaz tomó cartas en el asunto al resolver en parte la insalubridad provocada por las constantes inundaciones de la ciudad de México con la terminación de obras de infraestructura que se iniciaron en la época colonial como las del desagüe del Valle de México (El Gran Canal del Desagüe, el túnel y el tajo de Tequisquiac), además de optar por políticas que coadyuvaban a una mejor calidad sanitaria para la capital del país.

“Cualquier persona que viviendo en la capital fije un poco la atención en lo que a su alrededor pasa cada día no dejará de percibir que de todas las masas sociales se levanta un clamor persistente con el cual se solicita, se pide, se exige, más bien, a la autoridad, que ponga un remedio a las malas condiciones higiénicas de la ciudad” (INFONAVIT 1992: 47)

En un principio no se hizo nada para aumentar la oferta y calidad de la vivienda en renta debido a que no se determinó de quién era la obligación de hacer que las casas fueran mejores lugares para habitar, ¿de quiénes las ofrecían en renta o de quiénes vivían en ellas?, así que por presiones y, como las epidemias no reconocen zonas geográficas, ni clases sociales, se obligó a los dueños de estas “viviendas” a encargarse de la salubridad de las mismas.

Así se gestaron las condiciones para que los obreros fueran tomando conciencia y poco a poco comenzaran a convertir sus necesidades en demandas siendo una de ellas primordial la de vivienda.

Desde esta época se observan dos importantes avances en materia de política de vivienda el primero de ellos fue la publicación del Programa del Partido Liberal Mexicano (PLM) el 1º de julio de 1906 y la expedición de la Ley sobre casas de obreros y empleados públicos emitida por el gobierno del Estado de Chihuahua el 1º de noviembre de 1906.

“La ley del gobierno de Chihuahua preveía una serie de “inmunidades y exenciones” a todos los trabajadores que construyesen su propia casa. Es decir, se refería a las medidas usuales que se otorgan a la iniciativa privada para alentar a invertir en la producción. (INFONAVIT 1992:48)

A diferencia del planteamiento anterior, el PLM destina un capítulo de su programa para tratar expresamente la serie de medidas que podrían paliar la explotación de que eran objeto los trabajadores. Así, al lado de la prescripción de la jornada máxima de trabajo de ocho horas y del salario mínimo de un peso, se encuentra la obligación de “los propietarios rurales a dar alojamiento higiénico a los trabajadores, cuando la naturaleza del trabajo de éstos exija que reciban albergue de dichos patronos o propietarios” (Ibídem.50).

La conformación del n Estado después de una revolución trae consigo una crisis política, social y económica, y se enfrenta al surgimiento de una nueva clase política dominante que para legitimar su poder emite leyes y crea instituciones con una visión acorde a sus intereses y de acuerdo a los participantes del poder.

Estas instituciones no sólo deben fungir como medios de contención social sino también como instrumentos que afiancen y legitimen a la clase dominante en el poder.

En el México pos-revolucionario después de diez años de lucha nos encontramos con una economía devastada, la cual se había desarrollado de una manera lenta pero constante y ahora estaba en bancarrota debido a la guerra y muerte de 1 millón de mexicanos aunado a una inestabilidad en el poder, por los constantes cambios políticos provocados por la falta de acuerdos y a los enfrentamientos entre los distintos grupos políticos que se disputaban el poder.

Con estos antecedentes se vislumbran los compromisos y obligaciones que adquirirá el Estado pos-revolucionario, el cual no sólo intervendrá por mejorar las condiciones de vida y trabajo de los obreros, sino además establecerá políticas sociales y promulgará leyes a fin de satisfacer las demandas negadas por 30 años del régimen de Porfirio Díaz.

De esta manera en el México pos-revolucionario se establece la política social en el contenido de la Constitución Política de 1917 con la implicación de acentuar el paternalismo, política utilizada por el Estado pos-revolucionario para mostrar su interés de brindar protección y apoyo a los sectores mas agraviados y menos favorecidos antes y durante el Porfiriato, entre ellos los indígenas, los campesinos y los trabajadores.

En relación a la demanda de vivienda el Estado propuso la utilización de una serie de mecanismos jurídicos para que ésta sea digna y además se estableciera como derecho de todo trabajador, dotándola de los servicios básicos y con una edificación acorde a los ideales revolucionarios.

De esta manera la exigencia de los obreros por una vivienda digna comenzó a cristalizarse en el México pos-revolucionario al plasmarse en la Constitución Política de 1917. A partir de la participación obrera en el Congreso Constituyente “se contrastan las primeras propuestas de solución al problema de la vivienda obrera en las fracciones XII y XIII del Artículo 123 constitucional” (Ibídem 55).

Se estipuló la obligación patronal de dotar de vivienda a sus trabajadores se fijo el pago de un alquiler y se estableció dotar a los conjuntos de vivienda con escuelas, servicios de enfermería y otros (Fracción XIII). Y en caso de que la

población de esos centros de trabajo excediera los 200 habitantes, se debería de contar también con mercados y centros recreativos. Además se refrendaba como condición que las viviendas fueran cómodas e higiénicas, aunque no se definen tales conceptos ni se establecen parámetros.

Los trabajadores y su derecho a la vivienda serán vistos como un termómetro que indicará con toda precisión hasta qué punto se retribuían las penalidades que la población del país había sufrido por más de un siglo, y sobre todo durante los años de la revolución.

Lo descrito anteriormente nos muestra un panorama del incipiente marco legal para la instrumentación de políticas habitacionales tomadas años posteriores al término de la revolución, pero muchas de estas propuestas y leyes solo fueron letra muerta.

El México pos-revolucionario en sus primeras dos décadas de vida, presentaba un equilibrio en cuanto a oferta y demanda de vivienda por parte de los trabajadores, debido a la alta mortalidad lo cual cambiará durante las décadas posteriores, observándose un elevado crecimiento de natalidad.

El aumento de la población urbana y la demanda de vivienda provocó la elaboración de una serie de proyectos de construcción de vivienda por parte del Estado para hacer frente a esta necesidad de los trabajadores. Tomando en cuenta que dichas soluciones tenían un sentido altamente social.

En estos primeros años del México pos-revolucionario se establecieron las bases jurídicas y se crearon las primeras instituciones que le permitieron al Estado incursionar directamente en la construcción y financiamiento de la vivienda de interés social.

La ausencia de iniciativas del Estado y del sector privado para la construcción de vivienda para los trabajadores, convirtió a la vivienda en botín político debido a que los intentos de generar vivienda para la clase obrera los podemos considerar como algo simbólico, ideológico y sólo como un medio para promover, afianzar y legitimar a la clase dominante en el poder y no para cumplir con el derecho a la vivienda establecido en la Constitución.

Lo anterior llevó a un estancamiento de muchas de las promesas hechas a los campesinos y obreros durante la lucha armada, siendo una de ellas la de vivienda para el sector obrero. Y la de tierra para el trabajador del campo.

Las primeras leyes o proyectos conteniendo los derechos de los trabajadores con respecto a la vivienda, los podemos observar en el cuadro (2).

Cuadro 2
Leyes y propuestas entorno a la vivienda 1913 -1915

Año	Ley	Lugar	Contenido
1913	Proyecto de reformas a las fracciones VII y XXII del artículo 73 y el 309 del Código de Comercio		Se indicaba que los contratos de trabajo celebrados entre patrones y empleados, aquéllos quedaban obligados a “dar a los dependientes, trabajadores y aprendices, habitaciones sanas y cómodas, siempre que tuvieran que permanecer en el campo o en el lugar inmediato a la fábrica o taller.
1914	Ley de Obreros	Estado de Chiapas	Los dueños, administradores o encargados de negociaciones industriales, fabriles o mineras, están obligados a proporcionar a sus obreros y peones habitaciones con las comodidades posibles.
1915	Proyecto Ley Obrera		En su artículo 24 se decía: “las habitaciones de los sirvientes de las fábricas, fincas de campo, minas, estaciones de ferrocarriles y demás establecimientos industriales, estarán dotadas cuando menos con tres piezas secas y aseadas y, además de agua potable.
1915	Proyecto de Ley sobre Contrato de Trabajo	Federal.	El patrono queda obligado a proporcionar habitación cómoda e higiénica al obrero, si éste, para prestar sus servicios debe residir fuera de las poblaciones.

Fuente: Elaboración propia con base al libro "Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México 1992 INFONAVIT" México. D.F.

A pesar del avance significativo con la inclusión del artículo 123 en la Carta Magna promulgada en 1917 la cual establece en el apartado A sección 12:

“En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otra clase de trabajo, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por la que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieron situadas dentro de las poblaciones y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán la primera de las obligaciones mencionadas”.

Este párrafo paso a ser letra muerta, debido a que no se llevó a la práctica y su incumplimiento no imponía sanción para el capital.

Así la clase obrera se encontraba obligada a alojarse en viviendas de alquiler y de autoconstrucción. La vivienda de autoconstrucción era escasa debido a la falta de integración de la industria y la carencia de una planeación urbana lo que dio como resultado en su momento a que los obreros vivieran en viviendas en renta o alquiler, dado que la mayoría de las veces estas se encontraban ubicadas en vecindades con un solo baño pero en lugares céntricos o cercanos a las zonas industriales.

A partir de la información censal se calcula que en 1900 existían 79,206 unidades de vivienda en 15,042 edificaciones, de donde se deduce que por lo menos un 81% eran departamentos en alquiler en casas, edificios o vecindades. (Ignacio Barragán 1994:59).

La vivienda en renta o alquiler para los trabajadores de las ciudades se acrecentaba por lo estipulado en la Constitución, donde se promocionaba esta forma de vivienda según datos recabados por Barragán, el 75% de la vivienda era de alquiler en el Distrito Federal en contraste con los otros estados, en los cuales sólo el 16% era en alquiler y el resto es propiedad privada.

Al convertirse las ciudades en centros políticos donde se concentra la industria se ofrece trabajo y se brindan servicios amplios en educación, salud y esparcimiento para la población. Esto las convierte en focos de atracción, lo cual incide en una migración constante del campo a la ciudad y con ello se agudiza la falta de alojamiento para los trabajadores y sus familias cuadro (3).

Cuadro 3							
Relación de población e incremento de vivienda en la población urbana							
Año	Población	Viviendas	Incremento	Matrimonios	Familias - Vivienda	Tasa Ocupación	Población Urbana
1900	13 607 272	2 797 407	*-----	63 722	*-----	4.86	28.3
1910	15 160 369	*-----	45 638	58 196	1.28	*-----	28.7
1920	14 334 780	*-----	45 638	54 095	1.19	*-----	31.2

Fuente: Elaboración propia, con base a datos del libro "100 años de vivienda en México"
Edit. URBIS Internacional, Monterrey, Nuevo León 1994. *no se cuenta con los datos

El auge industrial del país concentró en los grandes centros urbanos, un mayor número de población que aumentó por una migración constante, cuyo centro principal de destino era la Ciudad de México, de manera significativa como lo muestra el siguiente cuadro (4).

cuadro 4							
Incremento de la población y vivienda 1930 – 1960							
Año	Población	Viviendas	Incremento	Matrimonios	Familias vivienda	Tasa Ocupación	Población urbana %
1930	16 552 722	4 133 478	45 638	100 724	2.21	3.97	33.5
1940	19 653 552	*-----	54 633	156 358	2.86	*-----	35.0
1950	25 791 017	5 259 208	54 633	177 531	3.25	4.90	42.6
1960	32 923 129	6 409 096	114 989	239 527	2.08	5.14	50.7

Fuente: Elaboración propia, con base a datos del libro "100 años de vivienda en México"
Edit. URBIS Internacional, Monterrey, Nuevo León 1994

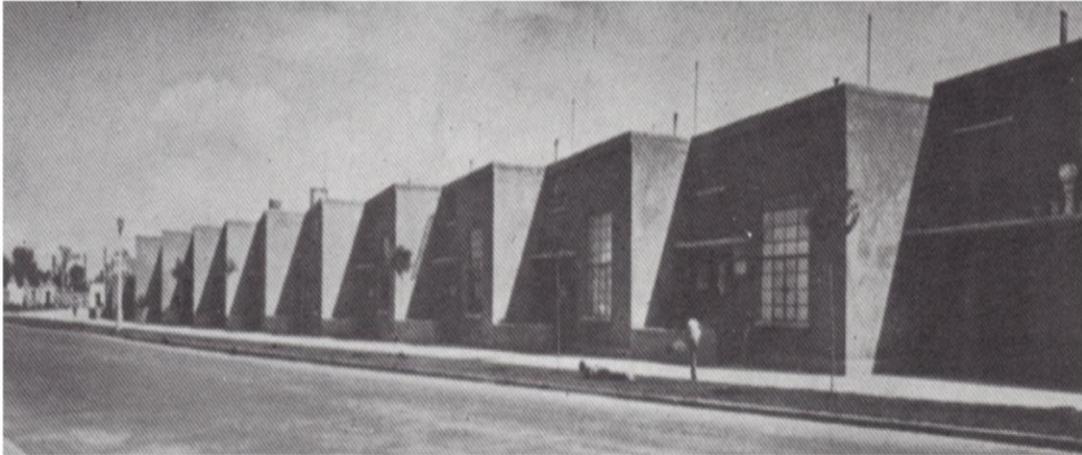
De esta manera las leyes antes mencionadas incidieron en promover la construcción de viviendas. El 18 de agosto de 1931 se promulga la Ley Federal del Trabajo, que reproduce el texto constitucional en materia de habitación y faculta a las legislaturas locales para fijar las condiciones y los plazos en función de las necesidades habitacionales de los trabajadores, la clase y la duración del trabajo, el lugar de su ejecución y las posibilidades económicas del patrón.

En 1932 se realizó el primer concurso para seleccionar la mejor propuesta de la Casa Obrera Mínima; "el arquitecto Juan Legorreta obtiene el primer lugar por su proyecto que se adaptaba bien a las necesidades de los trabajadores. No solamente era el primer intento de acercarse a uno de los grandes

problemas nacionales”, sino que confirmaba que era posible una nueva óptica arquitectónica. (INFONAVIT 1992:60)

Después en 1933 y 1934 con base en, La Ley Orgánica del Distrito Federal y de los Territorios Federales, en donde se estipula la obligación del DDF de “favorecer la construcción de casas higiénicas destinadas, mediante el pago de una cuota módica, a habitaciones de las clases humildes” (INFONAVIT 1992: 61). Se construyeron dos conjuntos habitacionales, el de Balbuena con 108 casas y el de Plutarco Elías Calles en el antiguo barrio de San. Jacinto con 206 viviendas.

Foto 6. “U.H. San Jacinto” primer premio, concurso para la casa obrera mínima



Fuente: Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México 1992:59

Foto 7. “U.H. San Jacinto” primer premio, concurso para la casa obrera mínima



Fuente: Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México 1992:59

Foto 8. "Casas de Balbuena"



Fuente: Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México 1992:69

Foto 9. "Casas de Balbuena", vista frontal.



Fuente: Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México 1992:59

El 24 de febrero de 1936 se constituye la Confederación de Trabajadores de México (CTM), cuyo primer secretario general fue Vicente Lombardo Toledano. Desde su creación se convirtió en la organización obrera más poderosa de su género. El entonces Presidente Lázaro Cárdenas (1934-1940), estableció fuertes vínculos con el sector obrero.

Una forma de sostener el rumbo político del estado Cardenista fue mantener la alianza con los trabajadores, lo que a su vez fortaleció el proyecto del nacionalismo, no de palabra sino de obra, y para ello tenemos como ejemplos la nacionalización de empresas y la defensa agraria. (Historia de México 2:155).

Durante el gobierno de Manuel Ávila Camacho (1940-1946) se emitieron disposiciones sobre la vivienda y en "1941 el 31 de diciembre se publica en el Diario Oficial un reglamento relativo al artículo 111, fracción III, de la Ley Federal del Trabajo, donde se planteaba que el patrón destine parte de sus ganancias a las habitaciones de sus obreros" (Héctor Moreno 2006:158).

Con esto se da inicio a una nueva política de vivienda, al asumir el Estado la obligación de satisfacer esta demanda obrera con el surgimiento de instituciones de seguridad social.

2.2 Instituciones responsables de proveer de vivienda a través de la Política de Vivienda de interés social

Durante 1943 las políticas sociales del gobierno se concretan con la publicación el 19 de enero del mismo año, de la Ley del Seguro Social que crea el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), uno de los pilares del sistema de seguridad social para los obreros del apartado "A", del Artículo 123.

Para los trabajadores del sector público, se crea el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) pertenecientes al apartado "B" de la Constitución.

A estas instituciones de seguridad social, se les encargó la edificación de vivienda para sus asegurados, de esta forma el gobierno incorporo a estos organismos esa función además de cumplir con velar por la salud de los trabajadores, debido a que el Estado reconocía la deuda con la clase obrera en cuanto a la salud y a la vivienda se refiere.

Para complementar y sustentar la política de vivienda, el 1ro de marzo de 1946, se crea el Banco de Fomento a la Habitación,⁸ al cual se le dieron facultades para el otorgamiento de autorizaciones para operar en el ramo de ahorro y préstamo para la vivienda popular o familiar y comienza a sumarse a los proyectos de construcción de unidades habitacionales.

En estos años se hicieron cambios en distintas leyes para brindar apoyo para el financiamiento de viviendas para los trabajadores. Cuadro (5).

⁸ "De conformidad con el derecho que me confiere la fracción I del artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, vengo a iniciar, por el digno conducto de ustedes, la expedición de la Ley Orgánica del Banco de Fomento de la Habitación, S. A. La insuficiencia en la ciudad de México de alojamientos que reunieran las condiciones mínimas de higiene, comodidad y baratura para dar cabida al incremento constante de la población, decidieron al Ejecutivo de mi cargo a promover la resolución de este problema que cada día asume características de mayor gravedad, habiendo dictado al efecto, con fecha 25 de septiembre anterior y bajo el número de registro 1559, un acuerdo al C. Gobernador del Distrito Federal con el siguiente contenido: "Primero. Formúlese y llévase a la práctica un programa de construcciones de habitaciones baratas en el Distrito Federal que a la par que resuelva las deficiencias apuntadas en los considerandos anteriores, no origine graves problemas de urbanización extensiva y que, por su gran envergadura, corrija los males urbanos constituidos por las "lagunas" insalubres y las zonas de tugurios existentes dentro del núcleo urbano de la capital de la República". (<http://cronica.diputados.gob.mx/DDebate/39/3er/Extra/19460123.html>)

Cuadro 5	
Leyes y decretos de apoyo a la vivienda	
Año	Ley
1946/septiembre/27	La ley de servicio público de habitaciones populares
1946 /diciembre/31	Primera Ley Orgánica del Banco del Banco de México. El ordenamiento ensanchó las operaciones del Banco, y entre sus objetos precisó el de promover y dirigir la inversión de capitales en obras y servicios públicos o de interés colectivo, financiar éstos e invertir en ellos sus propios recursos. También le permitió operar como institución fiduciaria y fideicomisaria respecto a los fideicomisos en que tuviese algún interés lo que constituye una excepción a la legislación común.
1947 / enero /4	La Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A.; publicada en el "Diario Oficial" de la Federación el 4 de enero de 1947, dispuesto en su artículo 46 la creación de un "Fondo de Casas Baratas", el cual sería destinado principalmente a proyectar y realizar casas baratas y precio medio, fraccionar y urbanizar terrenos para el servicio de habitaciones populares, demoler y substituir tugurios y condicionar habitaciones defectuosas y otorgar préstamos inmobiliarios;
1949/marzo/4	Con fecha 4 de marzo de 1949, se publicó en el "Diario Oficial" de la Federación de la Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A.; misma que abrogó a la anterior Ley y establecido en su artículo 47 la creación de un "Fondo de Habitaciones Populares", que realizaría los mismos fines encomendados al "Fondo de Casas Baratas"
1948/diciembre/24	<p>No podrán ser aumentadas las rentas de casas o locales destinados a habitación, a trabajos a domicilio y a talleres familiares y prorrogó los plazos de arrendamiento por el término de un año.</p> <p>"VII. Por último, el decreto vigente sobre la materia de 24 de diciembre de 1948 derogó el de 31 de diciembre de 1947 y dispuso en su artículo 1º que quedasen prorrogados por ministerio de ley los contratos de locales destinados a habitación u ocupados por trabajadores a domicilio, por talleres o por comercios o industrias. Excepto las casas destinadas a habitación con renta mayor de \$300.00, los locales que para habitar o establecer una industria o comercio de su propiedad necesitase el dueño de la finca y dispuesto, en su artículo 3º congelar las rentas de locales destinados a comercio o industria.</p> <p>"En la exposición de motivos de la iniciativa del Ejecutivo se expresó que era propósito del mismo someter a la mayor brevedad posible a esta H. Cámara un proyecto de ley que regulase de modo definitivo los arrendamientos urbanos y que ante la proximidad de expiración de vigencia del decreto de congelación de 31 de diciembre de 1947 se veía en la necesidad de proponer la expedición del mencionado decreto vigente de 24 de diciembre de 1948, con el carácter de transitorio. Se expresó como motivo para incluir en la prórroga los contratos de casas destinadas a comercios e industrias y para ordenar la congelación de las rentas de los mismos, la necesidad de evitar el desequilibrio de orden económico en el régimen de explotación de empresas comerciales o industriales y principalmente de proteger a los trabajadores a domicilio, en talleres y en comercios o industrias propiamente dichas, a efecto de evitar que a pretexto de falta de locales apropiados, de elevación de rentas o de vencimiento de plazos, e invocando supuestas causas de fuerza mayor, se provocasen fenómenos artificiales de desocupación o verdaderas crisis económicas en las actividades propiamente comerciales o industriales y se privase de sus salarios y sueldos a los trabajadores.</p>
<p>Fuente: Elaboración propia, con base a datos del libro "100 años de vivienda en México" http://www.csj.gob.sv/BVirtual.nsf/f8d2a0b5ee4651a386256d44006c123c/17babb7a73cd03450625745100763557?OpenDocument. Jueves 02 de Abril de 1981, Diario Oficial. http://cronica.diputados.gob.mx/DDebate/41/3er/Ord/19511106.html</p>	

De 1946 a 1952 durante la presidencia de Miguel Alemán, se da inicio a la intervención directa del Estado en la construcción de grandes unidades habitacionales, por la Dirección de Pensiones quien erigió el Centro Urbano “Presidente Alemán” ubicado en el cruce de la Av. Coyoacán y Félix Cuevas que fue el primer multifamiliar que se construyó en nuestro país. (INFONAVIT 1992: 68)

Al igual que en Europa, las primeras viviendas construidas por estas instituciones (IMSS e ISSSTE), se destinaron para ser ofrecidas en alquiler a sus trabajadores no en propiedad. Los propios organismos promotores y constructores se encargaron de la administración así como del mantenimiento preventivo y correctivo de los conjuntos habitacionales.

Foto 10. “Multi-Familiar Miguel Alemán”, vista aérea



Fuente: "Tlatelolco, la autoadministración en unidades habitacionales" de Rubén Cantú (IPN/Plaza y Valdés. 2001)

Durante 1950 se inicia la construcción del multifamiliar “Presidente Juárez”, realizado por los arquitectos Guillermo Pani y Salvador Ortega. (Moreno 2006:168).

Foto 11. "Multifamiliar Presidente Juárez", vista tras el temblor de 1985

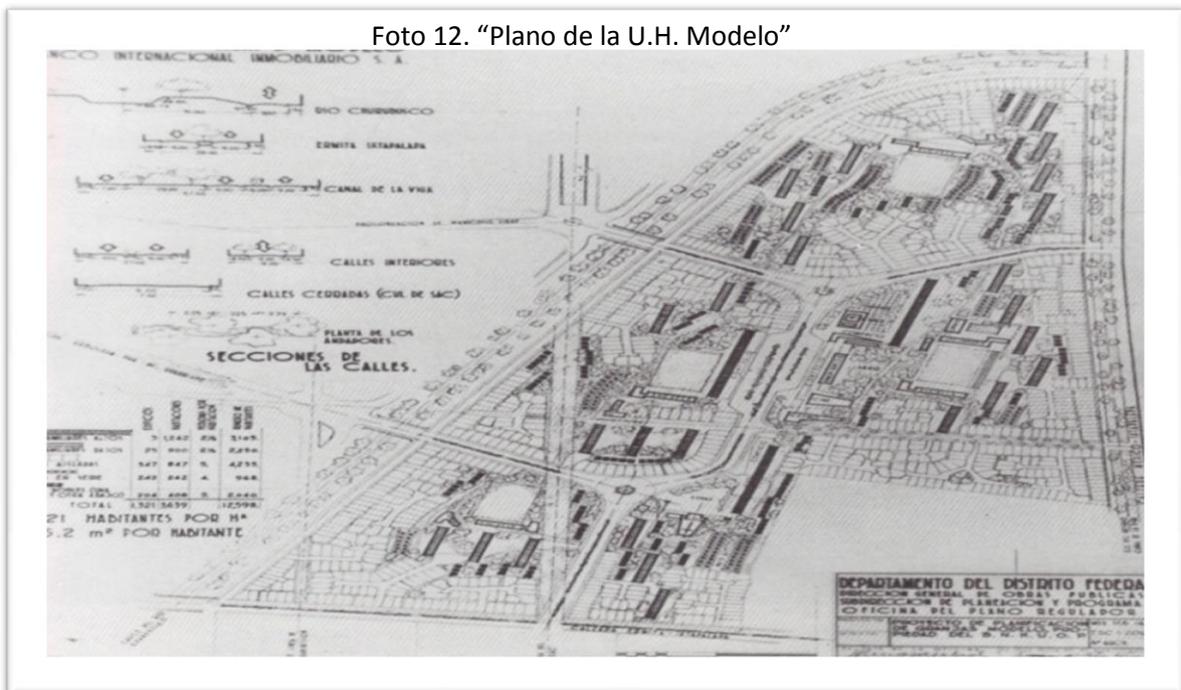


Fuente: "Tlatelolco, la autoadministración en unidades habitacionales" de Rubén Cantú (IPN/Plaza y Valdés. 2001)

Durante 1952 y 1954 el, Banco Nacional Hipotecario Urbano de Obras Públicas (BNHUOP) comienza la construcción de la Unidad Jardín Balbuena y la Unidad Modelo.

En 1954 se crea el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) que entre sus atribuciones tenía la de atender a los sectores de más bajos recursos además de coordinar los programas de vivienda de las instituciones involucradas.

Foto 12. "Plano de la U.H. Modelo"



Fuente: "Apuntes para la Historia de la Vivienda Obrera en México" Edit. INFONAVIT. 1992 Unidad Modelo. Construida con recursos del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras (1954).

El IMSS inicia la construcción en el Distrito Federal y Estado de México de las unidades habitacionales de Santa Fe, proyecto de Mario Pani; Narvarte, proyecto de Raúl Cacho y Augusto Pérez Palacios; Tlalnepantla, proyecto de Mario Pani y Salvador Ortega; y Legaria, proyecto de Agustín y Enrique Landa.

En el sexenio del Presidente Adolfo López Mateos (1958-1964) se construyen grandes conjuntos habitacionales, principalmente en el D.F. Las viviendas construidas por el IMSS se destinaron a la renta para los trabajadores.

En 1959 se inicia la construcción de la Unidad Independencia por el IMSS, proyecto de Alejandro Prieto Posada, con esculturas de Luis Ortiz Monasterio, relieves de Federico Cantú y murales de Francisco Eppens, la cual se inaugura el 20 de septiembre de 1960. Se ubica al sur de la ciudad, muy cerca a San Jerónimo Lídice y de la zona industrial que integraban las fábricas como "Loreto", "La Hormiga", "La Alpina" y "La Josefina" entre otras.

Foto 13 "U.H. Independencia"



Fuente: "TUAS" Taller Universitario de Análisis Social. inaugura el 20 de septiembre de 1960.

En 1962 por iniciativa del Centro Patronal de Nuevo León, se crea el Instituto Promotor de Habitaciones Populares (IPHP). Se integra al Sistema Financiero de Vivienda con el fin de canalizar los recursos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y de la banca privada de México para proporcionar vivienda a la población con ingresos de dos a cuatro veces el salario mínimo.

En 1963 con la reforma de 1962 a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares se posibilita la creación, por medio del Banco de México, del Fondo de Operación y Descuento Bancario de la Vivienda (FOVI) y del Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la vivienda (FOGA), que otorgaban los denominados "créditos puente".

En 1958 se inicia la construcción del Centro Urbano, Presidente Adolfo López Mateos, su nombre original conocido también como Nonoalco- Tlatelolco.

Foto 14: Inauguración del multifamiliar Nonoalco-Tlatelolco



Se construyó entre 1958 y 1964 en una superficie de 964,614 m² (768,623 m² en total para edificar) que en su mayoría no estaban urbanizadas, es decir, eran lotes baldíos propiedad del Sindicato de Trabajadores Ferrocarrileros de la República Mexicana y formaban parte del derecho de vía del ferrocarril, y de la empresa "La Consolidada".

Fuente: AGN, Colección Fotográfica de la Presidencia de la República, Adolfo López Mateos, foto 113/1.

Se localizaban ahí pequeños almacenes pertenecientes a la estación de Buenavista y algunas viviendas irregulares.

El proyecto contemplo, 461,471 m² quedaron como espacios libres (plazas, andadores y jardines). Sin duda una porción considerable, más de la mitad del espacio.

Se construyeron 102 edificios habitacionales que contenían 11 mil 916 departamentos, con 2 mil 323 cuartos de servicio en las azoteas de los inmuebles de mayores dimensiones, 688 locales comerciales y 6 estacionamientos cubiertos con 649 cajones, siendo demolidos a consecuencia de los sismos de 1985 once edificios, además del módulo sur del edificio Nuevo León, a partir del 26 de julio de 1986.

La unidad se dividió en tres secciones que fueron nombradas "La Independencia" (Insurgentes - Guerrero), "La Reforma" (Guerrero - Lázaro Cárdenas) y "La República" (Lázaro Cárdenas - Reforma).

Además de los edificios habitacionales, se construyeron 23 escuelas y guarderías (11 preprimarias, 8 primarias, 3 secundarias y 1 vocacional), 6 hospitales y clínicas, 3 centros deportivos, 12 edificios de oficinas administrativas (entre ellos la torre de BANOBRAS, la de Relaciones Exteriores una central telefónica y un edificio para el Sindicato de Trabajadores de la Secretaría de Hacienda), 4 teatros, un cine y un equipamiento urbano con extensas áreas para juegos, jardines, vialidades y servicios.

Foto 15. Unidad habitacional Tlatelolco, vista parcial



Fuente: Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México INFONAVIT. Edit. INFONAVIT. 1992

Se proyectó para albergar familias con ingresos iguales o superiores a tres y medio salarios mínimos de la época (el salario mínimo en 1970 era de 32 viejos pesos, que a la tasa de interés actual corresponderían a 174.96 pesos), siendo los departamentos más baratos los ubicados de la primera sección y los más caros los de la tercera que colindan con la ampliación de reforma.

Los programas de vivienda del IMSS y del ISSSTE dejaron un precedente en la planeación urbana y arquitectónica y sobre la disposición de los servicios que los conjuntos habitacionales debían contener, para satisfacer las necesidades de los habitantes y elevar en la realidad la calidad de vida de los residentes. Las viviendas que construyeron estas instituciones generaron un plusvalor superior a lo esperado y aún hoy lo mantienen.

En 1969 se funda el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO) que vino a sustituir al Instituto Nacional de la Vivienda y que otorgaba crédito a personas de escasos recursos no asalariadas. En el estado de México se crea el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), con el objeto de dar respuesta a las necesidades del crecimiento poblacional y desarrollo urbano de la entidad. Atendiendo primordialmente a los municipios conurbados con el Distrito Federal como fue el caso del municipio de Nezahualcóyotl.

Ese mismo año se promulga la nueva Ley Federal del Trabajo. Esta deroga la de 1931 e incluye en el capítulo III de su título IV, denominado Habitaciones dignas para los trabajadores, la reglamentación de la fracción XII del artículo 123 Constitucional.

A principios de los años setenta, la oferta de vivienda social en la forma y tipo que se había venido haciendo estaba en crisis. Por un lado la incapacidad del gobierno federal de exigir a los empresarios el cumplimiento de lo establecido en el artículo 123 de la Carta Magna; la pequeña cantidad de viviendas que podían ofrecer los distintos organismos públicos era insuficiente para la gran demanda existente 9.8 millones⁹ lo cual obligaba a los trabajadores a alojarse en viviendas con los mínimos requerimientos urbanos y en situación de hacinamiento, un claro ejemplo de ello son las vecindades de la Ciudad de México.

El primero de mayo de 1971 (siendo Presidente Luis Echeverría Álvarez 1970-1976) en el desfile del Día del Trabajo, las grandes centrales obreras demandan ante el Ejecutivo Federal buscar vías para resolver los principales problemas nacionales y de entre ellos, el de la vivienda para los trabajadores.

Días después se integra la Comisión Nacional Tripartita, encomendándole a una subcomisión el estudio de la situación del problema de la vivienda. La subcomisión de vivienda propone reformas a la fracción XII del artículo 123 constitucional y a la Ley Federal del Trabajo, así como la necesidad de expedir una ley para la creación de un organismo que se encargara de manejar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

El 22 de diciembre el presidente Luis Echeverría presentó ante el Congreso la iniciativa para reformar la Constitución Política y la Ley Federal del Trabajo. Con el cual después de 55 años de incumplimiento se eximio al capital de su obligación de proporcionar vivienda al trabajador.

Foto 16. "Vecindad en el Distrito Federal, 1890"



Fuente: INFONAVIT Apuntes para la historia de la vivienda obrera en México, 1992

⁹ <http://www.conapo.gob.mx/prensa/2007/prensa242007.pdf>

El déficit de vivienda se incrementaba año con año; además, los organismos promotores y responsables de la construcción y financiamiento de viviendas habían demostrado su incapacidad para administrarlas y, sobre todo, para mantenerlas habitables para los inquilinos.

Por eso, en una coyuntura en la que el gobierno requería fortalecer sus relaciones con las organizaciones sindicales de los trabajadores y en la que el petróleo daba a México un excedente económico, se destinaron en 1970 importantes recursos para la construcción de vivienda de interés social y se establecieron nuevos mecanismos para la acción del Estado.

Por esto se dice que fue en este período cuando comenzó verdaderamente la construcción de vivienda social para los trabajadores en México.

El 21 de abril 1972, se promulga la Ley del INFONAVIT. En ella se establece que las aportaciones que el patrón haga a favor de sus trabajadores les dan derecho a obtener un crédito para vivienda o la devolución periódica del fondo que se constituye, denominado de ahorro. Ese mismo año se publican en el Diario Oficial las reformas a la Ley Federal del Trabajo.

Como resultado de lo anterior, se crearon las instituciones con los mecanismos que les permitieran una acción pública de gran magnitud y alcance que incidieran significativamente en la reducción del rezago de vivienda (INFONAVIT 1972, FOVISSSTE 1972, FONHAPO).

En el terreno del proceso de urbanización, la vivienda para los trabajadores y los asentamientos urbanos populares, durante la primera mitad de los años setenta, se pusieron en práctica un conjunto de reformas e iniciativas gubernamentales relacionadas con la cuestión habitacional, la urbanización popular y la planeación urbana. (Coulomb y Schteingart 2006: 427).

La construcción de las viviendas por parte del INFONAVIT comenzó desde la selección y adquisición de los terrenos, estudios preliminares, de mecánica de suelo, diseños urbanos y de edificación de vivienda así como la búsqueda y selección de constructores, costo, ejecución y supervisión de las obras.

El 23 de mayo de 1972 se inaugura en el D.F. la primera Asamblea Nacional sobre Vivienda Obrera, encabezada por Fidel Velázquez, secretario general de la C.T.M. El 6 de junio se publica el Instructivo para la Inscripción de Trabajadores y Patronos al INFONAVIT.

El 10 de agosto de ese mismo año inicia el financiamiento de nueve mil viviendas en ocho ciudades de manera simultánea, el 28 de diciembre se publica en el Diario Oficial el decreto a partir del cual se establece la operación y funcionamiento del FOVISSSTE. Una vivienda financiada por el INFONAVIT, en 1972, tenía un costo promedio de cincuenta mil pesos. El dólar se cotizaba a 12.50 pesos. (Moreno 2006: 159).

Surgieron así verdaderas ciudades dentro de la ciudad, siendo uno de los más emblemáticos el conjunto habitacional “El Rosario”, en 1974, localizado en la Delegación Azcapotzalco, en el límite entre el DF y el Municipio de Tlalnepanitla (Estado de México), en un área de 240 Ha, se construyeron 17,263 viviendas de tipo unifamiliar, dúplex y edificios multifamiliares.

Las viviendas se agruparon en súper-manzanas, concepto muy de moda en esa época. Contó con un importante equipamiento como: centros deportivos, parques, plazas, lago, oficinas de servicios, etc. que ocupan más del 30% de la superficie total y vialidades internas y estacionamientos que ocupan otro 30%.

Evidentemente no toda la vivienda de interés social del período se concentró en conjuntos de las dimensiones como El Rosario. La primera fase de construcción de El Rosario inició en 1972, cuando el INFONAVIT planeó la edificación de departamentos de interés social en un área despoblada entonces, en terrenos pertenecientes a la hacienda del mismo nombre.

El plan original contemplaba al “Rosario” como una ciudad que podría ser autónoma en el abasto, en el pago de servicios, educación y esparcimiento, así como la construcción de avenidas internas que le dieran movilidad. La primera fase de El Rosario 1 tiene edificios diferenciados con nombres de personajes de la historia de México.

El modelo urbanístico se apega a los impuestos por Teodoro González de León y Pedro Ramírez Vázquez desde la década de los sesenta consistentes en andadores, pasillos y departamentos unifamiliares para cuatro personas. La infraestructura urbana, actualmente está muy deteriorada

Con el paso del tiempo fueron agregándose sin planeación más secciones con viviendas de distinto tamaño, precio y calidad de materiales, lo que ha derivado en un sector sensible y problemático por su tamaño y fisonomía intrincada.

A finales de los ochenta, se producen cambios importantes en el país que modificaron las condiciones en que se había producido la vivienda de interés social y con sus respectivas repercusiones para los obreros.

La urbanización en México desprovista de una planeación definida, se fue dando por las condiciones que fijó el capital en general, produciendo un diseño que se impuso a los habitantes, forzándose la identidad urbana representativa de la ideología imperante, quedando en manos de fraccionadores e inversionistas con la intención de corporatizar todo proceso social y político hacia sus propios intereses. (Urbanismo y Vivienda, 2005:153).

Conforme se edificaban viviendas y transcurrían los años estas fueron haciéndose cada vez más pequeñas a las ofrecidas en el período anterior del INFONAVIT, hasta llegar a superficies no mayores de 45 m² construidos y por

otra parte se fortaleció el dominio de la casa sola, sobre el departamento en edificio o dúplex.

La administración del fondo de la vivienda para los trabajadores (con aportes públicos, de las empresas y de los propios trabajadores) estableció un nuevo enfoque de la política pública en donde la nueva vivienda de interés social debía ser ofrecida en propiedad a los derechohabientes y las que hasta ese momento se encontraban bajo el régimen de renta las del IMSS e ISSSTE se promocionaron para su venta generalmente a sus ocupantes.

Sin embargo, dentro de la tradición corporativista que caracterizó (después de la revolución) las relaciones del Estado Mexicano con la sociedad, se fueron modificando.

“Estado como forma de dominación se puede hablar principalmente cuando se conforma un aparato de poder autónomo y centralizado, separado de la sociedad y la economía, y con esto se diferencian “política” y “economía” como esferas funcionales de la sociedad. (Hirsch, 2001).

La postulación de un derechohabiente para ser beneficiado y tener la posibilidad de adquirir una vivienda de interés social, de alguna institución no podía hacerse individualmente, sino debía efectuarse a través de un grupo de demandantes representados por un líder sindical o social que se presentaba ante el INFONAVIT. Esto permitió a las familias de bajos recursos adquirir una vivienda, apoyadas por un grupo, pero también facilitó y promovió la corrupción y la especulación por parte de los líderes y otros agentes involucrados en el proceso de asignación de la vivienda.

Por último, la creación de diversos organismos para promover la vivienda de interés social dividió y diferenció a los posibles beneficiarios, normalmente a partir del nivel de ingreso y el tipo de actividad económica, que desempeña el jefe de familia (obrero asalariado, empleado del estado, trabajador por cuenta propia, miembro de las fuerzas armadas, etc.).

Esto diversificó también las características de la vivienda que se ofrecía (vivienda terminada, progresiva, terreno con servicios, etc.) y la modalidad de programa al cual se podía postular el derechohabiente, de acuerdo a la institución en que cotizaba (INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, ISSFAM). Con esto los contratos fueron habilitados por grupos homogéneos.

Por las características de la demanda y el tipo de suelo disponible, la vivienda social que se ofreció en este período en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) fue, fundamentalmente, vivienda nueva en conjuntos habitacionales y, en menor medida, para aprovechar intensamente el suelo, se promovieron programas de vivienda progresiva, de autoconstrucción o terrenos con servicios.

Una parte importante de la demanda de vivienda proveniente de los sectores más pobres, se satisface por medio de los denominados asentamientos irregulares cuyo proceso se inicia con la invasión, de terrenos que pueden ser federales, estatales, municipales o privados, le sigue la autoconstrucción, la regularización de la propiedad y la dotación de todos los servicios a las colonias populares, por parte de los gobiernos locales.

En un principio, los conjuntos de vivienda nueva se ubicaron en lo que entonces era periferia urbana del D.F., hacia el sur y el oriente, y en la medida en que el suelo de la reserva territorial se agotó, empezaron a ubicarse hacia el norte y oriente, en los municipios conurbados del Estado de México y en torno a las principales vías de comunicación de salida o entrada de la Ciudad de México.

2.3 Objetivos, finalidades, mecanismos e instrumentos de financiamiento de las instituciones y organismos públicos para solventar la demanda de vivienda.

La composición de la forma de financiamiento de la vivienda de interés social, se hace a partir de un análisis de la situación, no solo económica del país sino también social, estos dos aspectos funcionan de manera conjunta para generar un ambiente propicio para que, la inversión del capital genere un plusvalor elevado del que se apropia en primera instancia el capital inmobiliario, la vivienda así se convierte en un contenedor del movimiento social y además retiene a la mano de obra en un espacio determinado por un tiempo prolongado.

En el transcurso de doce años de 1982 a 1994 los cuales corresponden a los gobiernos presididos por Miguel de la Madrid y Carlos Salinas de Gortari, se da uno de los más importantes cambios en las políticas del Estado concerniente en el cómo debe participar en la economía y cómo se deben manejar las finanzas públicas en nuestro país. Esto es la transición del Estado Benefactor al Estado Neoliberal.

Los objetivos de dichos cambios estructurales fueron dar prioridad al pago de la deuda externa la cual en esos años llegó a significar el 20.5% del Producto Interno Bruto, muy superior si se compara con lo que se destinó para el gasto social el cual manifiesta una reducción significativa ya que fue sólo del 6.7% del PIB y, esto repercutió de manera esencial en la forma de diseñar e instrumentar la política de vivienda.

En esta lógica de ajuste y estabilidad de las variables macroeconómicas, a toda costa los programas y organismos de vivienda de interés social, estuvieron sujetos a una severa descapitalización, pues sus esquemas financieros fueron diseñados para una economía estable y no inflacionaria, situación que limitó la recuperación de los créditos otorgados y afectó la capacidad adquisitiva de los trabajadores.

Sin embargo, paralelamente a esta situación, durante el sexenio de Miguel de la Madrid (1982-1988) se vio fortalecida, como nunca antes, la política de vivienda dirigida a los sectores populares de bajos e inestables ingresos, operada por el fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).

Durante el gobierno de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) se aplicaron en el país numerosas medidas de ajuste y cambio estructural orientadas principalmente a modificar la forma de intervención del Estado en la producción

de bienes y servicios y a ampliar la participación del capital privado en lo que hasta entonces habían sido atribuciones y responsabilidades del gobierno.

La evolución y posterior consolidación del capitalismo trae consigo una serie de modificaciones, adecuaciones y transformaciones en las diferentes instituciones, es decir en los bienes y servicios producidos por el gobierno que se van convirtiendo en mercancías. Los cuales ya no buscan solucionar una determinada problemática social y económica, sino dar paso a una serie de mecanismos, que permitan generar un plusvalor para el capital privado , teniendo como intermediario y soporte a las instituciones del Estado, las cuales le garantizan al capital la realización del plusvalor con la venta en este caso de las viviendas.

En relación con la vivienda de interés social, esta política de promoción y financiamiento de vivienda con un marcado enfoque capitalista tuvo efectos importantes al introducir profundas modificaciones en la visión, los objetivos, los contenidos y alcances de los programas habitacionales que se empezaron a ejecutar entonces; en síntesis, en este período la acción habitacional del Estado perdió poco a poco el carácter social y de apoyo a los sectores más pobres que, en mayor o menor medida, la había distinguido en las décadas anteriores.

El estado es la entidad política, el organismo político, más capacitado para orquestar los dispositivos institucionales y manipular las fuerzas moleculares de la acumulación de capital a fin de preservar la pauta de asimetrías en el intercambio más provechoso para los intereses capitalistas dominantes que funcionan en su marco (David Harvey, 2003:109).

En el año de 1992 comienza a operar en México el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), por lo cual el INFONAVIT deja de contar con ese fondo de ahorro para sus programas de vivienda, esta reforma afecto el financiamiento de la vivienda y se retira del proceso de producción y supervisión de la construcción de vivienda. La ley se publicó el 24 de febrero del mismo año y en ella se establece:

- La suspensión del crédito en línea I (Terreno, construcción, diseño, y supervisión por el Instituto), esquema bajo el que se otorgaron 980 mil 613 créditos en 20 años.
- El comienzo de la operación institucional bajo sistemas de subastas o programas de construcción.
- La prescripción del saldo de la subcuenta de vivienda a los 10 años y el comienzo de la generación de intereses.

- La devolución del fondo de ahorro al trabajador y una prórroga para el pago de su crédito por 12 meses, en caso de pérdida de empleo sin causar intereses.
- La desaparición de la aportación voluntaria.
- La ampliación del plazo para el pago del crédito hasta 30 años.

Ese mismo año se publica en el Diario Oficial la puntuación mínima que deben tener los trabajadores para ser considerados sujetos del beneficio por estado, referentes al Sistema de Asignación de Créditos (SAC) del INFONAVIT y, deja de funcionar su Centro de Investigación.

Carlos Salinas consolida la fase de inserción de nuestro país a la globalización con la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) y se estructura un proyecto de adecuación del Estado al modelo neoliberal, integrado por dos dimensiones:

- 1) Modernización económica con libre mercado.
- 2) Reforma política, que en principio significaba la reforma del Partido Revolucionario Institucional (PRI) y de sus relaciones con el poder presidencial.

El objetivo fue renovar el pacto pos-revolucionario con el apoyo fundamentalmente del PRI y de las organizaciones sociales agrupadas en los tres sectores: campesinos en la Confederación Nacional Campesina, obreros en la Confederación de Trabajadores de México y el denominado movimiento popular, en la Confederación Nacional de Organizaciones Populares.

El sustento del proyecto salinista fue el obtener el apoyo social suficiente e incuestionable a la redistribución del poder económico, tradicionalmente centralizado en el gobierno federal, que en el fondo significó la reforma del Estado en México. La reforma del Estado consistiría esencialmente en la conformación de nuevos participantes con capital en el ámbito económico dominado hasta entonces por el Estado.

Para lograr estos objetivos de legitimidad, se recurrió, como tradicionalmente se ha hecho por los gobiernos pos-revolucionarios, al ejercicio de la política social, sólo que esta vez con un exacerbado toque personal, intentando subrayar el carácter presidencialista y personalista para asegurar, quizá, la anhelada transcendencia histórica del proyecto Salinista (el Programa Solidaridad).

La vivienda tuvo un papel residual como factor de bienestar social. En realidad durante este sexenio no se puede hablar de una política de vivienda popular. A través del PRONASOL, solo se operaron algunos proyectos muy reducidos de

mejoramiento y autoconstrucción de vivienda, sin olvidar que un monto significativo de recursos del presupuesto de este programa fue dirigido a la infraestructura urbana como el caso de la erección del municipio de Valle de Chalco Solidaridad del Estado de México.

Los cambios más importantes en la política de vivienda se centraron en las reformas a los esquemas financieros y operativos de los organismos habitacionales, la apertura a cotizadores independientes y la transformación de los organismos constructores a cofinanciadores de la banca, principalmente.

Destaca la creación del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) integrado por dos subcuentas la del retiro, cuyo monto ascendía a mediados de 1995 a un total de 37 mil 189 millones de nuevos pesos integrados por 15 mil 272 millones de la subcuenta de retiro y 21 mil 917 millones por la subcuenta de vivienda. En el caso de la subcuenta de vivienda, los recursos fueron transferidos a los sistemas de financiamiento del INFONAVIT Y FOVISSTE.

Sin embargo, en el mes de junio de 1995 se hizo público que los recursos del SAR habían sido utilizados indebidamente por el gobierno, pues el Banco de México canalizó el fondo acumulado hasta esa fecha al gobierno federal mediante créditos directos, situación que agravó el déficit en vivienda acumulado durante varios años por los organismos habitacionales.

Para contrarrestar esta tendencia se propició la participación de la inversión privada inmobiliaria y se colocó a la vivienda de interés social en la lógica del mercado, lejos de avanzar en la cobertura de las necesidades sociales de vivienda, por el contrario se tiene un impacto de exclusión social si tales medidas son visualizadas en relación con algunos indicadores nacionales como los siguientes: 57.09% de viviendas en situación de hacinamiento, 63.22% de población con ingresos hasta de dos salarios mínimos y de esto hay que agregar el incremento en los costos de edificación de la vivienda de interés social.

Como política la vivienda a finales de 1995 siendo presidente Ernesto Zedillo (1994 – 2000) se fortaleció su significado e impacto económico, derivado de su amplio efecto multiplicador al ser producida porque la construcción es un sector que involucra diversos sectores y ramas de la producción y de los servicios los cuales son importantes por la magnitud de trabajadores que involucra en el crecimiento económico.

Uno de los cambios importantes en los programas de vivienda de interés social efectuado a partir de 1995 además de los ya mencionados, se refiere al aspecto económico, en ese año, con el propósito de ampliar la cobertura; mejorar la calidad de la vivienda y de procurar un adecuado desarrollo regional, así como la descentralización en el otorgamiento de los créditos, para transparentar y hacer más equitativa su distribución.

Por último, hay que mencionar que a partir de 1995 cambia la concepción paternalista y ahora será el beneficiario de la vivienda de interés social el que decida qué vivienda adquirir y en dónde la desea, aunque la diversidad de productos es mínima y su ubicación es alejada del centro de la metrópoli. Así se reforman las reglas de subastas y de crédito, para fomentar la oferta de viviendas de calidad, más baratas y dar certeza jurídica, además de una mayor transparencia a los derechohabientes para la obtención de créditos, también se establecen los lineamientos para la vivienda progresiva.

De igual forma, los gobiernos estatales buscan nuevas fórmulas para potenciar los recursos institucionales y fomentar el ahorro individual, tales como los programas de cofinanciamiento y de ahorro previo. Como el acuerdo por el cual se crea el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México, para dar crédito a trabajadores independientes, con un ingreso de hasta cuatro salarios mínimos. Las SOFOLES¹⁰ inician operaciones y se agrupan en la AMSOFOL¹¹.

El Estado redujo su participación en la dotación de recursos tanto físicos como financieros. Actualmente estos provienen fundamentalmente del capital privado, del aporte empresarial y el de los trabajadores. Sin embargo el Estado sigue siendo el apoyo esencial para la reproducción ampliada del capital y para proveerlo de fuerza de trabajo suficiente en las mejores condiciones.

Por tanto, las condiciones capitalistas sólo pueden conformarse en plenitud si la coacción física experimenta una institucionalización independiente de todas las clases sociales. Inclusive de la dominante en términos económicos, precisamente, en la forma del Estado. Esto no significa de ninguna manera que la violencia desaparezca de la sociedad: al contrario, sigue actuando por lo menos de modo “silencioso” por ejemplo, obligando a los seres humanos a la venta “voluntaria” de su fuerza de trabajo y, precisamente por haber sido concentrado en el aparato burocrático estatal, se torna más contundente y eficaz como nunca antes lo fuera en la historia. (Hirsch, 2001:36).

En el año de 1996 se publica la reforma a las Reglas de Otorgamiento de Crédito, que establecen:

¹⁰ La Sofoles son Sociedades Anónimas Especializadas en el otorgamiento de créditos a una determinada actividad o sector, por ejemplo: hipotecarios, al consumo, automotrices, agroindustriales, microcréditos, a pymes, bienes de capital, transporte, etc. Para realizar dicha actividad la Ley de Instituciones de Crédito las faculta a captar recursos provenientes de la colocación, en el mercado, de instrumentos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios; también pueden obtener financiamiento bancario.

¹¹ La entonces Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (AMSFOL) constituida el 23 de febrero de 1994, agrupaba a las entidades financieras denominadas "Sociedades Financieras de Objeto Limitado", que obtuvieron autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para constituirse y operar en términos de lo dispuesto por la Ley General de Instituciones de Crédito, fracción IV, artículo 103. Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (sofoles) surgieron en 1993 como resultado del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá.

- El procedimiento para la inscripción mediante un proceso de selección, que toma en cuenta como factores definatorios los bimestres aportados, el ahorro voluntario, la capacidad de pago del trabajador con base en el salario integrado (en los términos de la Ley Federal del Trabajo), la edad y el saldo de la subcuenta de la vivienda y de la subcuenta individual del SAR.

El Consejo de Administración determina los períodos de inscripción mediante convocatorias publicadas en los diarios de mayor circulación nacional. En 1997 la reforma a la Ley General del INFONAVIT establece:

- La suspensión de los descuentos de uno por ciento para el mantenimiento de unidades habitacionales.
- La aplicación del saldo de la subcuenta de vivienda y de la individual del SAR como garantía si el derechohabiente obtiene crédito de alguna entidad financiera o si obtiene crédito con cofinanciamiento con entidades financieras.
- La posibilidad de hacer aportaciones voluntarias a la cuenta individual que podrán ser transferidas a la subcuenta de vivienda.

Durante la dirección de Óscar Joffre Velázquez, INFONAVIT (1997-1998) se diseñó un Plan Institucional proyectado al año 2000. En esa etapa entran en vigor las reformas para unificar procesos operativos con el IMSS, así como en el Sistema Único de Autodeterminación (SUA).

El INFONAVIT recibe de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) recomendaciones para afrontar el problema de cartera vencida y constituir reservas preventivas, con la finalidad de tener una mayor eficiencia el INFONAVIT y el IMSS implementan sistemas más ágiles para recabar las aportaciones.

En 1999 se renueva el Programa Compromiso por la Vivienda que plantea el financiamiento de 250 mil viviendas en 18 meses. El 20 de julio se publica el Instructivo de Presentación, Evaluación y Aprobación a Paquetes de Vivienda en Línea II adquisición de vivienda nueva.

El 13 de agosto de 1999 se publica el sistema normativo de control técnico para la adquisición de vivienda usada en el mercado abierto del INFONAVIT, que tiene como objetivo asegurar que la vivienda cumpla con la durabilidad constructiva y funcional que garantice el crédito institucional y que responda a las especificaciones técnicas y normativas de calidad establecidas por el Instituto. El 20 de octubre se autorizan reglas de otorgamiento de créditos donde se establecen:

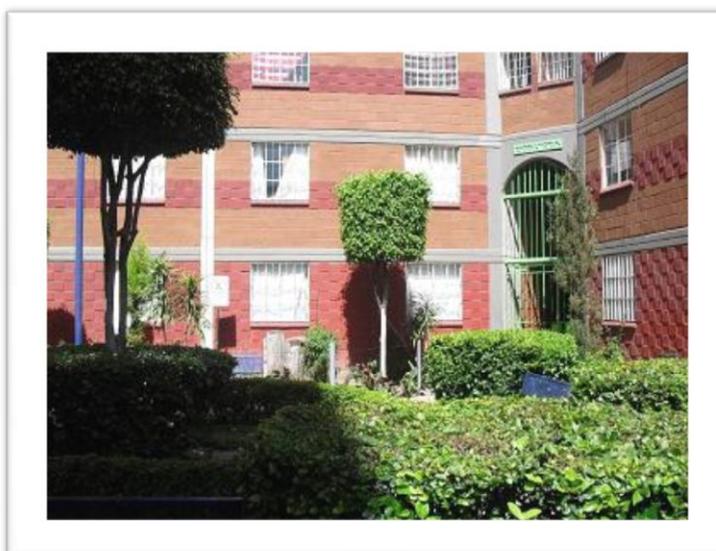
- Los pagos o amortizaciones del crédito se descontarán mediante una

cuota fija mensual en veces salario mínimo (VSM), proporcional al monto del crédito y conforme a la capacidad de pago del trabajador.

- La entrega del saldo de la subcuenta de vivienda en forma adicional a su monto de crédito, con lo que éste podrá llegar a las 10 VSM.
- Las viviendas con crédito vigente del Instituto comienzan a contar con un seguro contra desastres naturales.

En 2000 a los 28 años de existencia, el INFONAVIT entregó el crédito para casa número dos millones en el conjunto habitacional “Los Héroes” en Ecatepec de Morelos, Estado de México. En promedio durante ese lapso se construyeron 71,429 viviendas por año, lo que resultaría en 196 viviendas entregadas diariamente. Número insuficiente para cubrir al menos la demanda de casas de los derechohabientes.

Foto 17. U.H. Santa Teresa, construido en Iztapalapa por Desarrolladora Metropolitana (DEMET) gana el premio nacional “La Casa INFONAVIT”.



Fuente: "Taller Universitario de Análisis Social. TUAS" FES Aragón UNAM

El 7 de diciembre del 2000 se publica el Bando Dos de Andrés Manuel López Obrador, jefe de Gobierno del D.F., donde se restringe la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en las Delegaciones: Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztacalco, Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco del Distrito Federal, mientras que se alentó la construcción y el crecimiento poblacional en el centro del D.F. en las delegaciones de Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Lo anterior impulso la construcción de vivienda de interés social en los municipios conurbados del Estado de México especialmente en el norte y oriente de la ZMVM. En ese momento una vivienda financiada por el

INFONAVIT tenía un costo promedio de 173 mil 405 pesos. El dólar se cotizaba en 9.60 pesos.

Para el final del sexenio de Vicente Fox (2000 – 2006) se envió a la Cámara de Diputados y se aprobó el 27 de abril del 2005 la iniciativa de diversas reformas a la Ley del INFONAVIT, a fin de hacerlo más transparente en su rendición de cuentas y castigar los ilícitos de los empleados.

En ese mismo mes el INFONAVIT da de baja su propio sistema para recibir solicitudes de información para sólo atender las canalizadas mediante el SISI (Sistema de Solicitudes de Información del Instituto Federal de Acceso a la Información Pública IFAI). El promedio mensual de cerca de 400 solicitudes de información que se atendían en el sistema particular del INFONAVIT se redujo con la operación del nuevo sistema a 33, es decir, a menos del 10 %.

Las modificaciones realizadas le permiten al INFONAVIT ser más eficaz y eso se observa en lo atinado de su política de asignación, donde cada dos minutos recauda el equivalente a 164 millones de pesos diarios y administra un promedio de 600 préstamos por cada uno de sus empleados.

Las reformas contemplan:

- La creación de un Comité de Auditoría que funja como organismo interno de fiscalización.
- Un Comité de Transparencia y Acceso a la Información que brinde ésta a la sociedad.
- La incorporación del Instituto a la normatividad emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en materia de terminación de reservas.
- Establecer un Código de Ética, al que estarán sujetos los funcionarios, los trabajadores y los miembros de sus órganos colegiados.

Durante 2005 se recibieron mensualmente cerca de 400 mil pagos a través del sistema bancario. Se pone en marcha el Plan Estratégico de Tecnología, con resultados como la atención a un millón 200 mil llamadas y más de 9 millones de transacciones por mes. En la Asamblea General Extraordinaria se aprueban las reformas a la nueva Ley del INFONAVIT.

La participación del INFONAVIT en el mercado hipotecario alcanza el 63%; las cuotas patronales se cumplen en un 90%; Standard & Poor's le otorga la más alta calificación, la mitad de las viviendas financiadas (1 246 diarias) cuenta con seguro de calidad.

Si bien algunos de los antiguos organismos públicos de vivienda siguen existiendo, su actividad en este momento (como en el caso de INFONAVIT)

consiste en proporcionar créditos con tasas de interés preferenciales (muy cercanas a la de la Banca Hipotecaria) pero que deben ser complementados con créditos de la Banca privada o de Sociedades Financieras de Objeto Limitado¹², (SOFOLÉS) para poder comprar el tipo de vivienda social que se ofrece en el mercado.

Todos los cambios y modificaciones realizados al INFONAVIT, tienen como objetivo fundamental garantizar en todo momento la ganancia de la inversión de todos los agentes involucrados en la producción de vivienda de interés social. Y pasa a segundo término el mejorar las condiciones de vida de los trabajadores.

En consecuencia, quienes tienen ahora el papel protagónico en la oferta de vivienda de interés social son pocas pero grandes empresas constructoras e inmobiliarias que se encargan de todo el proceso de producción de la vivienda: compra de suelo, diseño, permisos, construcción, trámites del crédito a la demanda y venta de la vivienda. Y también les brindan información y atención personal a los beneficiarios de un crédito debido a que en ese momento son demandantes confiables con poder de compra.

Las grandes empresas inmobiliarias productoras de la mercancía-vivienda de interés social, tienen el privilegio de tener conocimiento del mercado en términos del número de créditos que estarán a disposición de los derechohabientes, el monto de ellos y los estados y ciudades en los que se aplicaran, con esa información, pueden planear el número de viviendas, su costo, la ciudad en que se construirán y la difusión y promoción de las mismas.

12 Son sociedades a anónimas facultadas por la Ley de Instituciones de Crédito para captar recursos públicos a través de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y otorgar créditos para una determinada actividad o sector. A partir del 18 de marzo de 2006 el otorgamiento de crédito, así como la celebración de arrendamiento o factoraje financiero podrán realizarse en forma habitual y profesional por cualquier persona sin requerir autorización del Gobierno Federal para ello.

Aquellas sociedades anónimas que en sus estatutos sociales contemplan expresamente como objeto social principal la realización habitual y profesional de uno o más de las actividades que se indican en el párrafo anterior, se considerarán como sociedades financieras de objeto múltiple (Sofomes) y podrán ser reguladas o no reguladas, sujetándose o no a la supervisión de la CNBV, dependiendo de si mantienen o no vínculos patrimoniales con instituciones de crédito o sociedades controladoras de grupos financieros.

Actualmente las SOFOLES se clasifican, de acuerdo con el tipo de crédito que otorgan en: hipotecarias, automotrices, agroindustriales, intermediarios o distribuidores, microcréditos, pymes y bienes de capital y transporte.

Las SOFOLES son supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Banco de México emite diversas Reglas a las que habrán de sujetarse las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Fuente:(<http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/infogeneral/intermediarios-financieros/Sociedades-Financieras-de-Objeto-Limitado.html>)

Además el Instituto les proporciona la información de los trabajadores sorteados con un crédito.

Por lo tanto, el precio de la vivienda de interés social ha aumentado en relación al espacio, la ubicación lejana y la calidad de la vivienda que se ofrece. También es más caro el crédito para adquirir esta vivienda. Las empresas mexicanas más destacadas en esta actividad son: Consorcio ARA, Corporación GEO, SARE, Grupo Inmobiliario y Grupo SADASI, entre otros.

La producción de vivienda de interés social trajo consigo una participación decidida por parte del capital hipotecario bancario y del sector inmobiliario privado que veían en ello una posibilidad de ganancia o, al menos, una alternativa para superar los vaivenes que ha caracterizado a estas actividades desde hace años. (Villavicencio: 61).

Otro de los cambios en este período tiene que ver con la forma de postulación de los beneficiarios. La compra de una vivienda es ahora un trámite individual y prácticamente desapareció la demanda de las organizaciones sindicales o gremiales, que ofrecían vivienda a sus agremiados. Esto, si bien ayuda a disminuir la corrupción y los abusos que se dieron en el lapso anterior, han dificultado la postulación de demandantes con pocos e irregulares ingresos, ya que éstos no alcanzan a cumplir con los requisitos que exige la banca para proporcionar el crédito.

A pesar de conocerse los problemas de convivencia que se dan en los grandes conjuntos habitacionales, la apertura de una nueva oferta de suelo hacia el oriente y el norte de la ZMVM (pero ahora en municipios verdaderamente alejados del centro) y la intervención de promotores privados que han logrado comprar grandes extensiones de terrenos a bajo precio, posibilita nuevamente la construcción y desarrollo de enormes conjuntos habitacionales con vivienda de interés social.

Estos nuevos desarrollos habitacionales difieren de los anteriores conjuntos porque ofrecen sólo vivienda unifamiliar en uno o dos niveles siguiendo el modelo impuestos a los trabajadores de tener una vivienda propia para la familia mexicana con jardín y lugar para un automóvil, a precios económicos.

Foto: 18.

Casa de U.H. San Buena Ventura



Fuente: <http://www.basf-cc.com.mx>

Uno de los desarrollos más emblemáticos de esta nueva tipología, es la Unidad Habitacional San Buenaventura localizado en el municipio conurbado de Ixtapaluca Estado de México, que comprende más de 20,000 viviendas distribuidas en seis secciones. La impresión que dan las viviendas al observar sus fachadas, es el de una bonita y agradable casa familiar, que

factores que vulneraban y acrecentaban el debilitamiento del sistema político en su conjunto.

El cuestionamiento de la legitimidad del Estado en tiempos del FONHAPO se vincula a por lo menos tres aspectos:

- A la crisis económica y el excesivo endeudamiento público y privado externo e interno de la economía nacional.
- Al déficit financiero del gobierno y la reducción en el gasto social y
- A la creciente importancia de los sectores populares poseedores de gran capacidad de organización y movilización, pero carentes de canales institucionales de expresión.

En ese contexto se hacía evidente la rigidez de los mecanismos de representación del gobierno en el papel de proveedores de vivienda y con ello, la necesidad de reformar no solo las instituciones, sino también el cómo se ve al obrero.

En suma, la política social de vivienda en los años considerados antes de la renovación del INFONAVIT, transito de la paralización a raíz de la descapitalización de los fondos de vivienda en la época de la aplicación de políticas de ajuste económico, a la manipulación política y un espacio para garantizar la ganancia del capital en el marco de la liberalización de la economía.

Por lo cual el incremento presupuestal destinado a los programas de viviendas lo asociamos más a variables económicas relativas al incremento en los costos de edificación de la vivienda, particularmente, a partir de 1987, y al deterioro del nivel de ingresos, que a una mayor cobertura a la población con demanda de vivienda.

Las cifras oficiales disponibles con respecto al déficit de vivienda, no contemplan las variables de deterioro de las viviendas existentes ni el déficit histórico acumulado, así como tampoco es de su interés el de las nuevas construcciones,

La política de vivienda entonces la entendemos como favorecedora de los sectores sociales integrados en las agrupaciones obreras (sindicatos, confederaciones, centrales) y corporaciones sindicales así la población objetivo de los fondos de vivienda, siguen absorbiendo la parte más importante de los recursos gubernamentales destinados a la vivienda. Es decir la vivienda se proporciona a quien tiene las mejores condiciones de empleo e ingresos por ello puede pagarla y no se otorga a quien la necesita.

2.4 El financiamiento de la vivienda de interés social como elemento de sujeción formal y real de la fuerza de trabajo a un espacio determinado.

En la medida que fue evolucionando la política de vivienda de interés social, se vio permeada por el interés del capital, el cual aseguró su participación primero solo en la construcción de las viviendas y poco a poco en todo el proceso, dejando en banca de segundo piso a las instituciones responsables de la instrumentación de la política de vivienda, además de excluir de la posibilidad de adquirir vivienda a los sectores de la población que no cuentan con un ingreso permanente y suficiente y una relación laboral formal para ser considerados sujetos de los créditos de vivienda ofrecidos por las instituciones del estado.

La crisis económica de 1982 y 1988, más los efectos de los sismos, llevó a modificar las características del sistema de financiamiento del INFONAVIT para evitar su descapitalización y colapso, lo que se tradujo en el inicio de su retiro paulatino de su papel de ejecutor y supervisor del proceso de producción de vivienda. Otro elemento fue la reducción del subsidio que brindaba el Estado para la adquisición de la vivienda. Destaquemos igualmente que durante este lapso disminuyeron considerablemente las dimensiones de los desarrollos, e inclusive su calidad urbanística y arquitectónica (Barragán 1994:104).

El INFONAVIT pasó de ser una institución comprometida con satisfacer la demanda de vivienda de los trabajadores a ser sólo un promotor de ella que sólo busca apoyar y satisfacer los deseos de ganancia del sector inmobiliario, olvidando la calidad, ubicación, diseño, dimensiones e infraestructura de las viviendas por una rentabilidad elevada y para el capital.

A partir de 1989, la tasa de interés del crédito para vivienda de interés social sería equivalente al Costo Porcentual Promedio (CPP) más un porcentaje de utilidad para la banca comercial, eliminando así el subsidio. (Barragán 1994:90). Con la virtual desaparición del subsidio se abrió la puerta para el ingreso en ésta actividad de las constructoras, inmobiliarias, promotores de vivienda, etc., de manera total.

Las políticas emprendidas e instrumentadas por el gobierno del presidente Carlos Salinas de Gortari, impactaron de manera total y radical en la forma de operar financieramente el INFONAVIT:

Cuadro 6 Inversión en vivienda 1993		
ORGANISMOS	CREDITOS	INVERSIÓN
INFONAVIT	110,335	8,856,849.50
FOVISSSTE	35,231	1,343,048.00
FOVI	20,942	1,547,967.00
BANCA	102,416	20,310,033.00
BANOBRAS	7,436	225,737.60
FONHAPO	47,825	488,642.10
PEMEX	2,925	88,438.90
C F E	2,217	118,557.20
FOVIMI - ISSFAM	4,832	69,496.50
FIVIDESU	6,323	261,965.70
FICAPRO	1,316	173,994.80
ORGANISMOS ESTATALES	8,935	454,512.80
FIDELAC	63	-----
PRALM	667	30,825.90
PRONASOL	173,807	212,524.70
INCOBUSA	No se cuenta con datos	2,519.00
Fuente: Elaboración propia con base a datos recabados en www.conavi.gob.mx		

En el cuadro anterior se presenta la importancia que adquirió el Programa Nacional de Solidaridad no en la construcción de la vivienda nueva, si no, en acciones de ampliación, remodelación y mantenimiento de viviendas ya construidas

Con la aplicación plena al modelo neoliberal, en las políticas habitacionales en términos de participación del Estado, el monto del subsidio y el financiamiento se han reformulado por las “recomendaciones” de los organismos internacionales como el Banco Mundial (BM) y el Fondo Monetario Internacional (FMI) imprimiendo una nueva perspectiva al Estado, dentro de la cual busca crear los escenarios más atractivos, seguros y confiables para la inversión del capital inmobiliario.

Por lo anterior, la política habitacional se encaminó a brindar el apoyo y las facilidades necesarias a los desarrolladores privados de vivienda, así se convirtieron en la única opción para que la clase trabajadora pudiera acceder a una vivienda de interés social construida por el capital y entre comillas mejorar su calidad de vida sintiéndose el derechohabiente agradecido de haber logrado su mayor triunfo en la vida, una vivienda en propiedad que es determinante en el imaginario colectivo

Los objetivos y finalidades del financiamiento de la vivienda de interés social por parte del INFONAVIT, se han convertido en instrumentos a través de los cuales el Estado genera las condiciones más favorables para asegurarle al capital la recuperación de su inversión y la obtención de una ganancia extraordinaria, por la construcción de vivienda de interés social, esto aunado al tiempo para el pago del crédito de 25 y 30 años, para los trabajadores de bajos ingresos, propiciando una mayor sujeción del trabajador a ese espacio, que él mismo seleccionó y que se transforma en las cadenas que le impiden una movilidad espacial y social.

El INFONAVIT diseña su política de financiamiento tomando en cuenta la heterogeneidad de los trabajadores en cuanto a nivel de salarios y la relación laboral de los afiliados al IMSS, dado que un número importante de sus derechohabientes no cuenta con un trabajo estable, permanente y mucho menos con un salario constante y suficiente, esto influye de manera significativa, dado que no se maneja un tipo de crédito sino una diversificación crediticia que permite brindar créditos acordes a las características específicas del trabajador y cuyo lapso para su pago que oscila entre 10,15, 25 y 30 años y está directamente relacionado con el salario del trabajador. CUADRO (7)

CUADRO 7					
Tipo de crédito , duración y plazo en el año 2011					
institución	Tasa de interés %	Plazo máximo	Monto máximo	Porcentaje salarial	Tipo de crédito
INFONAVIT	4 a 9	30 años	266,322	30	Vsm
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	11.4 al 13.9	25 años	500,000	25	Udis
ISSSTE	4 al 6	30 años	504,533	30	Vsm
FONHAPO	8	30 años	173,200	30	Vsm
Fuente: Elaboración propia con base en datos recabados en CONAVI (2011)					
°vsm, Veces el Salario Mínimo, la mensualidad se calcula dependiente del salario					
°udis se calcula según la bolsa mexicana de valores, publicación diaria en el diario oficial de la federación					

La participación directa del capital en la producción de vivienda, sin la más mínima intervención directa del Estado en la construcción de vivienda para los trabajadores, (solo algunos protocolos propuestos por el INFONAVIT) generó cambios sustantivos y de impacto negativo para los “beneficiarios” y los gobiernos municipales, entre otros:

- Deficiencias e incumplimientos en el equipamiento, mobiliario e infraestructura en los conjuntos habitacionales construidos.
- Cambios en la ubicación de la vivienda.
- Cambios en la dimensión y diseño.

- Materiales de baja calidad.
- Transformación de los créditos, financiamiento y amplios plazos para el pago.
- Segregación urbana, social y económica.

Las distintas formas de financiamiento para la adquisición de una vivienda de interés social se han estructurado de manera tal que el capital inmobiliario se pueda asegurar la recuperación de su inversión en un lapso corto y además se apropia de un plusvalor extraordinario, pero sobre todo esta situación es favorable para los capitalistas en su conjunto en virtud de que se fija a los trabajadores en un sitio, con la deuda a muy largo plazo de una vivienda que se transforma idealmente en su único patrimonio y con el pago de un crédito de por vida, esto aunado a la retirada paulatina del subsidio del gobierno. (cuadro 8).

Cuadro 8	
Reducción del subsidio a la vivienda del Estado	
Año	Porcentaje
1983	80
1984	60
1985	55
1986	40
1987	25

Fuente: Elaboración propia, con base a datos del libro "100 años de vivienda en México".

La participación del sector privado en la construcción de la vivienda es total, si bien desde hace algunas décadas, las empresas inmobiliarias privadas ya venían actuando de manera incipiente en la producción de vivienda pública, actualmente aunque existen algunas empresas pequeñas, se han conformado grandes consorcios que monopolizan la producción habitacional de vivienda de interés social en todo el país.

Es precisamente el sector de los trabajadores que recibe ingresos por encima de los 4 salarios mínimos el que tiene posibilidades de acceso a las viviendas de interés social, producidas por los agentes privados y a los créditos que otorgan las instituciones públicas y no en pocos casos adquieren una segunda residencia en lugares turísticos, destinadas al esparcimiento de las familias de los trabajadores de más altos ingresos que no tienen vivienda y dejando fuera a la población de menores ingresos que son la gran mayoría.

Quienes siguen dando respuesta a su necesidad de vivienda a través de la autoconstrucción formal, modalidad que el Estado conjuntamente con el sector inmobiliario sigue apoyando, aunque de manera mínima, a través de

programas de vivienda denominados como “Lotes y servicios” y “Vivienda progresiva” y la informal o irregular con la invasión de suelo que la mayoría de la población sigue esta opción cuando se encuentra sin alternativa de tener una vivienda con los programas institucionales y que se regulariza en el mediano plazo.

Posteriormente, el gobierno asume la supervisión y desarrollo de instrumentos financieros del mercado hipotecario residencial mexicano. Actualmente, los objetivos del gobierno a través del INFONAVIT, en el corto y mediano plazo, son centrarse en la planificación y regulación del sector, así como en instrumentar medidas para facilitar y proteger la inversión privada.

La utilización de la línea de producción es sumamente eficiente y es característica de estas grandes empresas constructoras, ya que con ello se generan fuertes economías de escala, que les permiten reducir tanto el número de insumos como las actividades del proceso de producción, la contratación de menos trabajadores en cantidad y en calidad, volviéndose un trabajo simple y por lo tanto representa una reducción significativa en el valor de la fuerza de trabajo que es utilizada.

El uso de esta tecnología permite una reducción significativa en la demanda de mano de obra menos calificada que la construcción tradicional y conlleva una reducción importante en el costo del capital variable. Además los empresarios consiguen los insumos a precios de mayoreo con los productores directos y todo esto significa una reducción en el costo de producción de la vivienda, que no se refleja en el precio de venta, pero si en la ganancia.

Para la construcción de estos grandes conjuntos se utilizan varias fuentes de financiamiento, por un lado el capital de los propios promotores, y por el otro, los créditos puente que otorga la banca comercial o bien las SOFOLES, lo más relevante es que monopolizan los financiamientos de los organismos públicos de vivienda, particularmente los del INFONAVIT y del FOVISSSTE.

Hoy, las inmobiliarias y los promotores poseen sus propias reservas territoriales que si bien son adquiridas con grandes ventajas, estas no se reflejan en el precio de la vivienda terminada, el suelo es considerado a precios del mercado, lo que impacta hacia el alza su precio final, además se generan localizaciones urbanas sin planeación alguna. Asimismo, los consorcios privados tienen su propia tipología de vivienda cuyo tamaño, calidad y diseño están determinados por el costo de producción, permitiéndoles generar importantes márgenes de utilidad.

En otras palabras, la producción en serie y las economías de escala que generan las empresas inmobiliarias hacen que se produzcan viviendas a costos muy bajos, no obstante, estas son vendidas a precios comerciales, lo que se traduce para los consorcios inmobiliarios en elevadas ganancias. Además, en

el precio de la vivienda se incluye el costo del financiamiento bancario y de los intermediarios que participan, por eso la vivienda se vende muy por encima de su costo de producción, limitando con ello el acceso de la población de menores recursos a los programas habitacionales.

Cabe destacar que el incremento de flujos de recursos privados hacia el sector constructor de la vivienda incentiva el desarrollo de mercados secundarios de hipotecas así como la reincorporación de los bancos comerciales al financiamiento de adquisición de vivienda. Sin embargo no se refleja aún en una correspondencia directa con el aumento en el número de unidades de vivienda en el mercado de vivienda usada. Parece que la falta de dinamismo de transacciones de la gran cantidad de vivienda de interés social nueva no ha impactado ese mercado.

Finalmente, existe una reforma a la política de los subsidios orientados hacia la vivienda, donde los subsidios implícitos (tasas hipotecarias por debajo de su valor de mercado ofrecidas por las instituciones públicas de financiamiento a la vivienda) están siendo sustituidos por subsidios directos valuados a precios de mercado.

Se promueve la diversificación de los productos de apoyo a la vivienda orientados a los segmentos de bajos ingresos. Estos productos son: servicios de vivienda terminada, vivienda en alquiler, construcción progresiva y mejoramiento de vivienda. También tiene prioridad la integración del mercado hipotecario para reducir los costos de segmentación e incrementar la eficiencia del sector vivienda.

De esta forma podemos ver que el Estado a través del INFONAVIT genera una serie de mecanismos que por un lado buscan llevar la vivienda a todos los trabajadores del país por medio de otorgar créditos, pero por otro lado a partir de que el Estado dejó la construcción de la vivienda en manos del capital inmobiliario y el tomo las riendas en lo financiero la anarquía en el sembrado de viviendas impide el ordenamiento territorial.

A partir de tener un ingreso de 4¹³ (\$ 232,52), salarios mínimos diarios, el trabajador puede acceder a un crédito de vivienda nueva en uno de los desarrollos habitacionales construidos generalmente por la grandes inmobiliarias, al obtenerlo cuenta con un plazo para su pago de 20, 25 o 30 años, durante ese tiempo paga el 30 por ciento de su salario, lo cual inmoviliza económicamente al trabajador, esto debido a que al estar pagando su vivienda, en la lógica tendría que tener el poder de disponer de ella, para su venta o

¹³ Salarios mínimos 2011, dependiendo la zona "A" \$ 59.82, "B" \$ 58.13, "C" \$ 56.70

traspaso, pero de acuerdo a las reglas del INFONAVIT esto no se puede hacer, como lo menciona Luis Martín del Campo.

“Ante esta interrogante, existen mitos y creencias al pensar que el camino ilegal es más corto y rápido. Sin embargo, al final, esta vía genera problemas de acuerdo a lo que señala Luis Martín del Campo, Subdirector General de Crédito de INFONAVIT. El funcionario apunta, que si bien se puede vender una casa como una vivienda usada, existen condiciones como:

- Que la propiedad esté libre de gravamen con el Instituto.
- Si no está libre de gravamen, al momento de realizar la venta a una segunda persona, se debe liquidar el crédito o préstamo.”

Lo cual deja al trabajador sin la opción de utilizar este dinero que considera una inversión, como base para comprar otra vivienda, tiene que esperar hasta el momento que haya completado el pago total de su vivienda lo cual sucederá en la mayoría de los casos cuando tenga 55, 60 o más años de edad. Como el campesino de la tienda de raya que pensaba pagar su deuda para ser libre de irse a donde sea y nunca lo conseguía.

Lo cual deja a un lado el pensamiento popular en el que una casa es una inversión o un capital, dado que no se puede utilizar hasta terminado el pago total de la vivienda.

Foto 20.

Tienda de Raya de la Hacienda de Corralejo



Las tiendas de raya surgen con la necesidad de tener dentro de las haciendas que estaban regularmente aisladas de las poblaciones de un almacén en donde los trabajadores pudieran adquirir los productos de uso diario, así como alimentos. Con esto evitaban el desplazamiento que era, regularmente muy largo a las ciudades, esto ocurría ocasionalmente, aunque hubo gente que nunca salió más allá de los límites de la hacienda. De esta necesidad, hubo quien vio la oportunidad de seguir abusando de la gente, ahora vendiéndole a precios altos, los productos necesarios y “facilitándoles” créditos que lo único que hacían era encadenar más a la persona con el hacendado

Fuente: <http://vamonosalbable.blogspot.mx/2009/10/la-hacienda-de-corralejo-y-su-tienda-de.html>

*En el siglo XIX eran pocas, por no decir nulas, las personas que sabían leer y escribir, por lo que al presentarles la lista donde debían firmar de recibido, trazaban una cruz, en el mejor de los casos, o una raya, a manera de firma, lo cual fue haciendo común la denominación de “lista de raya”.

2.5 La segregación como efecto de la expansión urbana de la construcción de la vivienda de interés social

La participación en la construcción de vivienda de interés social del estado mexicano durante la década de los años 70, es la más productiva desde el fin de la revolución.

Es en este lapso cuando se crean los fondos solidarios para vivienda y se conforma un verdadero sistema institucional de vivienda, “que incluye tres tipos de organismos: los que dirigen su producción a los sectores medios de la población (FOVI-Banca); los que atienden a la población de menores recursos (INDECO y después FONHAPO, DDF, e Institutos Estatales de Vivienda), y los destinados a los trabajadores asalariados (fondos para la vivienda)” (Puebla, 2002:40).

Las primeras viviendas para los trabajadores se construyen, con un amplio sentido social y teniendo presente brindar un espacio en el cual el trabajador y su familia se pudieran desarrollar de manera plena y, tuvieran las condiciones de aspirar a una movilidad en la escala social y económica, dado que como menciona Castell, parece claro que el proceso de formación de las ciudades, esta con base a las redes urbanas y condiciona la organización social del espacio. (Castell, 2001:39).

En el terreno internacional podemos ver que la ideología neoliberal y las “recomendaciones de las organismos internacionales, se dieron por el aumento de la deuda externa del país. Al tomar posesión de la presidencia José López Portillo se firmó el primer acuerdo de contingencia con el Fondo Monetario Internacional (FMI). (Guillen 2001:28)

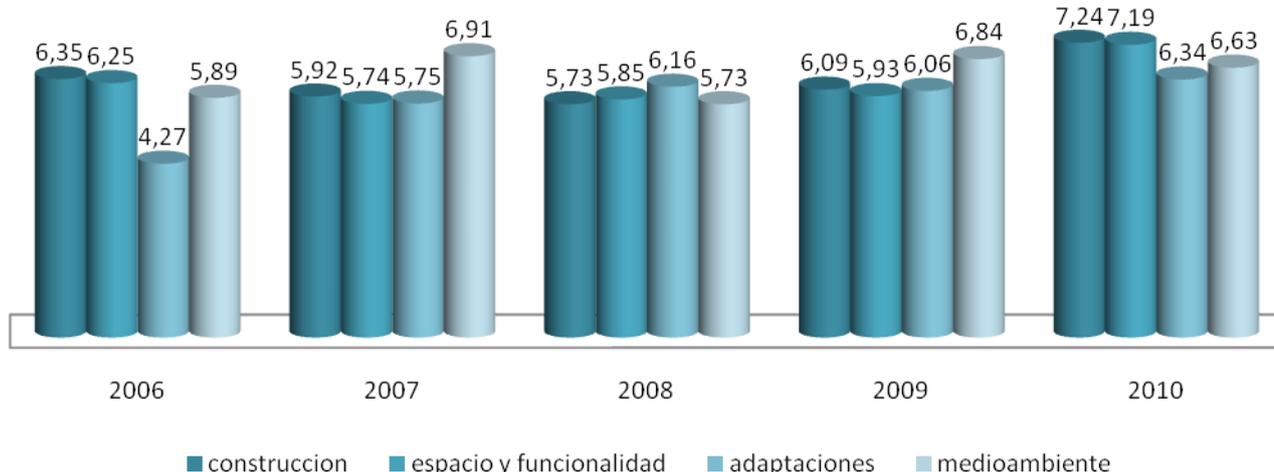
El acuerdo con el FMI, entre otras cosas imponía el compromiso de limitar el crecimiento y actuación de la industria y servicios paraestatales, fijar un tope a los salarios, etc., de ahí que México comienza su inmersión en el neoliberalismo lo que traerá una paulatina retirada del Estado de la construcción de vivienda así como de su mantenimiento, para dar paso al libre mercado inmobiliario donde él sólo será el medio que establecerá las condiciones mediante las cuales el mercado funcionará de manera adecuada para los intereses del capital.

La simplificación del marco normativo, la desregulación de los mercados y la provisión de infraestructura y tierra por parte de los gobiernos para que el sector privado pueda producir de manera más eficiente la vivienda. (Puebla, 2002,216).

La posición reduccionista expresada en esta normatividad, en todo caso, trasciende en la calidad de lo que se está construyendo, tanto de la vivienda como del conjunto y/o unidad habitacional.

Es decir, a diferencia de los conjuntos iniciales y representativos del INFONAVIT, estas grandes unidades habitacionales incluyen menos elementos de equipamiento, mobiliario, servicios de infraestructura, espacios abiertos y áreas verdes, ya que los promotores inmobiliarios se limitan a proporcionar sólo lo mínimo indispensable para cumplir muchas de las veces con menos de lo que establece la normatividad y dejan los terrenos para que el gobierno estatal o municipal construyan escuelas, mercados, centros de salud, jardines, etc.

Gráfica 3
Calificación con respecto a la satisfacción de la vivienda
2006 - 2010



Fuente: Elaboración propia con base a datos de la SHF (Sociedad Hipotecaria Federal), 2011

El retiro paulatino del Estado mexicano de la política habitacional ha propiciado la intensa, incontrolada y voraz participación del sector privado inmobiliario en la producción de vivienda de interés social, la cual se ha cristalizado en la construcción de enormes desarrollos habitacionales que, por su tamaño y densidad, equivalen a la conformación territorial de una ciudad, aunque planeada como un fraccionamiento cerrado o ciudad amurallada.

El accionar del mecanismo de precios y de la motivación lucrativa, el aumento del número de automóviles de propiedad individual, y el aumento de los valores de la tierra y de los requerimientos de zonificación, se combinan para perpetuar la existencia de suburbios interminables y desiguales. (Lauchlin Currie, año 1992, p.94)

En un primer momento las viviendas se construían dentro de la Ciudad de México, si bien es cierto eran edificadas alrededor del centro o en terrenos ejidales, se construyeron vías y medios de comunicación así como la infraestructura y equipamiento, necesarios para la movilidad y calidad de vida de sus habitantes; aunque también se observa una tendencia de conversión de uso de suelo comercial y agrícola hacia uso residencial, éste ha sido el fenómeno más relevante en el mercado inmobiliario residencial y en el cambio de la fisonomía e imagen de las ciudades en México.

Las compañías constructoras de vivienda de interés social buscan sólo dotar a las viviendas de los servicios básicos (agua, drenaje y electricidad), así como de estructura y equipamiento urbano (calles y avenidas pavimentadas, alumbrado público y plantas de tratamiento de agua) el cual presenta serias fallas en su funcionamiento y son de alto costo para el municipio.

En un principio se pensó en una vivienda que tuviera el espacio y calidad adecuados para el desarrollo humano del obrero y su familia, hoy en día la falta de agua, la mala calidad de los materiales de construcción y la gran cantidad de tiempo invertido en el traslado que tienen que realizar los habitantes para cubrir sus necesidades entre ellas la de trabajo, esta última se transforma en un aumento de la jornada de trabajo provocado por la lejanía de las viviendas construidas, convirtiéndose en casas dormitorios.

Los gobiernos estatales y municipales participan poco en la provisión y mantenimiento de la infraestructura, equipamiento, mobiliario y servicios de los conjuntos por la falta de planeación y de disponibilidad de recursos económicos, humanos y financieros. En México, la responsabilidad de planear y proporcionar los servicios de infraestructura, mantenimiento y servicios varía de un estado a otro, a veces, inclusive entre los municipios.

En la administración del gobierno, por tanto, cada vez que se toma una decisión de la política económica se tiene que pensar no solo en la reacción de la oposición y la opinión pública, sino también en la de los inversionistas nacionales e internacionales (Enrique González, 2003:112)

Con frecuencia las autoridades municipales tienen que negociar con el desarrollador de vivienda, la dotación de infraestructura dentro de un marco jurídico complicado, en perjuicio, una vez más, de la calidad de la vivienda construida y de su entorno.

Otra diferencia con los conjuntos tradicionales, es que prevalece la política del crecimiento vertical con departamentos en edificio. En estos desarrollos habitacionales se ofrecen tipologías de vivienda horizontal preferentemente unifamiliar (aunque también hay dúplex y cuádruplex). En todos los casos, se trata de viviendas sumamente pequeñas que van de los 45 a los 70 m². No

obstante, la forma en que las diminutas casas están diseñadas, oculta sus reales dimensiones y les da una apariencia de amplitud, cuentan con jardín que se transforma en estacionamiento o con el tiempo en una habitación adicional o en un negocio.

Las empresas inmobiliarias tienen diferentes diseños de vivienda, atractivos para la población y a través de éstos se vende la idea, de que el adquirir la, traerá una mejora en sus condiciones de vida y sobre todo el sueño siempre acariciado de las familias mexicanas de obtener una vivienda en propiedad.

Paralelamente, en el diseño de estas casitas, los arquitectos han sabido cristalizar los anhelos de la

Foto 21.

Ixtapaluca Edo. De México

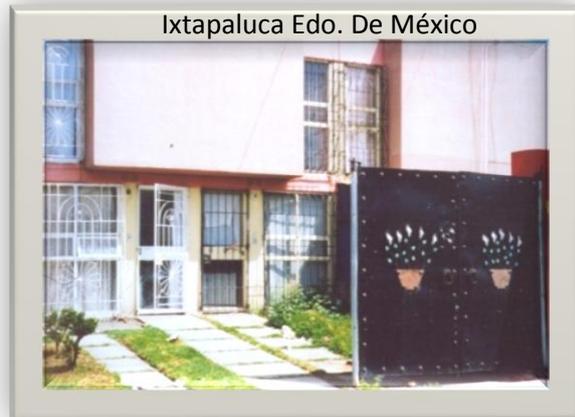


Fuente: "Taller Universitario de Análisis Social. TUAS" FES Aragón UNAM, 2010

familia trabajadora, produciendo viviendas independientes de uno o de dos plantas, con un lugar de estacionamiento (que hace las veces de un pequeño jardín),

Foto 22.

Ixtapaluca Edo. De México



Fuente: "Taller Universitario de Análisis Social. TUAS" FES Aragón UNAM, 2010

De suerte que resulta falso que al hacerse de un bien inmueble la clase media está construyendo un patrimonio en las circunstancias presentes su patrimonio...no vale realmente, pues es muy difícil el convertirlo en dinero. (100 años de vivienda en México p279)

Emplazadas en espacios abiertos y con vista a paisajes naturales (desde las unidades de Ixtapaluca se aprecian nítidamente los volcanes del Iztacihuatl y el Popocatepetl) en algunas de ellas los espacios públicos se transforman en privados o se cierran con rejas en donde, sólo hay acceso para la gente que ahí vive y para la circulación del tráfico interno. Al estilo de los condominios horizontales propios de sectores medios y altos de la ciudad.

Estas empresas inmobiliarias se caracterizan porque están integradas verticalmente, es decir, se incorporan en proyectos habitacionales integrales

que van desde la adquisición del suelo, obtención de licencias y permisos correspondientes, su urbanización, el diseño, las dimensiones, la construcción, la promoción e incluso, a través de los llamados créditos puente, el financiamiento para facilitar el acceso de la población objetivo de las distintas instituciones.

La incorporación acelerada del suelo agrícola en la expansión del desarrollo urbano de las ciudades, trae como consecuencia una falta de infraestructura y equipamiento urbano, dado que la migración de los trabajadores de la ciudad a este nuevo espacio, es muy rápida y las autoridades municipales no están preparadas para ello.

Los nuevos conjuntos habitacionales en su mayoría se localizan en la periferia de las áreas urbanas, ya que ahí es mayor la disponibilidad de suelo para ser adquirido por las grandes constructoras, tanto por la extensión como por su bajo precio además, no desarrollan grandes obras de infraestructura vial ni de servicios que se requieren para proyectos de tales dimensiones, ni llevan a cabo estudios de impacto urbano, social y ecológico, y sin embargo, tienen una influencia determinante en el proceso de expansión de las áreas urbanas.

A las empresas no les interesa cualquier tipo de terreno, ya que se pueden dar el privilegio de identificar el suelo más viable por sus características topográficas para sus proyectos de construcción de vivienda de interés social y hacer las transacciones necesarias para obtener la tierra en tiempo y costo ventajosos, ya que manejan un amplio sistema de información digitalizado sobre las principales variables que afectan la dinámica urbana. De ahí que se conviertan en grandes especuladoras de terrenos, obteniendo numerosas ventajas sobre los desarrolladores inmobiliarios más pequeños (Puebla, 2004).

Figura 1
TIPOS DE VIVIENDA



Fuente: Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, CONAFOVI.

De acuerdo a las políticas de vivienda del gobierno las grandes empresas constructoras se centran en la producción de vivienda ubicada en el segmento “V2” que corresponde a la sociedad y popular. Cuadro 9.

Cuadro 9

CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR COSTO PROMEDIO (PROGRAMAS OFICIALES)					
PROMEDIOS	V1	V2		V3	
	ECONÓMICA	SOCIAL	POPULAR	MEDIA	RESIDENCIAL
SUP. CONST. PROM.	30 m2	45 m2	50 m2	100 m2	200 m2
COSTO PROMEDIO SALARIOS MINIMOS	117	180	300	780	780 a +
NUMERO DE CUARTOS	BAÑO COCINA ÁREA DE USOS MÚLTIPLES	BAÑO COCINA COMEDOR ESTANCIA 1 RECAMARA	BAÑO COCINA COMEDOR ESTANCIA 2 RECAMARAS	BAÑO COCINA COMEDOR ESTANCIA 3 RECAMARAS	BAÑO COCINA COMEDOR ESTANCIA + DE TRES RECAMARAS

Fuente: <http://www2.uacj.mx/icsa/Investiga/RNIU/pnencias%20pdf/Pon.%20Mtra.%20Elvira%20Maycotte.pdf>

En la producción de la vivienda, los grandes consorcios privados emplean tecnología de punta que reduce la participación de la fuerza de trabajo y se aumenta el capital constante, expresándose en las tipologías de diseño, consistentes en modelos lineales y la utilización de moldes para los muros y techos, repitiéndose cientos e incluso miles de veces unos cuantos prototipos creando un paisaje repetitivo y monótono en las ciudades a nivel nacional.

También cuentan con plantas para la producción de concreto, lo que les facilita la fabricación de casas monolíticas en tiempos y costos muy reducidos.

El espacio urbano no es un objeto en sí, sino el resultado de procesos complejos y con múltiples centros de generación. Este resultado reviste la forma de la sociedad que lo crea, lo cual implica que al menos lo caracterizan tres dimensiones: La política, la cultural y la económica. Así, a la vez que las sociedades conforman sus espacios, las formas resultantes nos ayudan a conocer los valores, lógicas, fuerzas y relaciones de poder que las animan. (Cabral, 2002:18).

Las viviendas se proyectan en diferentes ciudades del territorio nacional, en unidades habitacionales de casi 20,000 viviendas, sin una adecuada previsión para la dotación de servicios urbanos y comunitarios. Generalmente se encuentran localizadas en zonas periféricas alejadas del tejido urbano y social, lo que ha traído como consecuencia, grandes desplazamientos de la población desde la vivienda hacia su lugar de trabajo, y utilizando casi siempre un transporte colectivo deficiente e inseguro (Maya y Cervantes, 2005).

Esta urbanización del suelo ejidal o privado de uso agrícola, se encuentra alejado de los centros urbanos, la construcción de precarias condiciones ha provocado que en la práctica la nueva política habitacional a través de la actuación de estas empresas inmobiliarias, genere espacios que se convierten en casas dormitorios por un lado y por otro, crean una inmovilidad espacial y social en sus habitantes. Esto es debido a su lejanía de la mayoría de los centros de trabajo con respecto a los habitantes, y al no darse en propiedad al trabajador no la puede vender, traspasar, rentar o cambiar de uso.

Las viviendas no se entregan en propiedad a título gratuito sino oneroso; los trabajadores obtienen un crédito que tienen que amortizar mediante abonos que se descuentan de su salario por el patrón, quien los hace llegar a través del aparato recaudatorio del Fisco, al organismo que opera el sistema financiero del Fondo Nacional de la Vivienda.

Siendo el trabajador solo dueño parcial y estando alejado de su centro de trabajo, tiene la propensión a estancarse por el periodo que dure el crédito, sin posibilidad de vender su casa y con una mínima opción de cambiar de trabajo, para estar más cerca de su vivienda pero como esta se encuentra localizada en lugares alejados de las actividades industriales y de servicios no cuenta con las ventajas y ofertas de empleo de las grandes ciudades. Por lo cual su esfera de trabajo se encuentra dentro de un radio que no exceda de 4 – 5 horas de traslado.

La ubicación de las viviendas de interés social construidas a partir de 1990 presentan serios problemas sociales y económicos para los afortunados poseedores de un crédito INFONAVIT. Los cuales no se verán materializados hasta dentro de 25 años, dado que si bien las viviendas construidas en los años 50 y 60s por el IMSS e ISSSTE hoy día, generan una plusvalía a diferencia de las construidas actualmente que se va depreciando su valor lo cual las deja fuera de ser un patrimonio para las familias de los trabajadores y más bien se transforman en un lastre.

En cambio las empresas constructoras van ganado año con año más plusvalor por la edificación de vivienda de interés social auspiciada por el Estado.

Entre el año de 2007 y 2008, el INFONAVIT pese a la crisis económica, la derrama económica aumento. Entrego según el instituto, o cubrió un 92% de su objetivo al financiar 458,701 créditos hipotecarios, es decir, 8.8% más que 2006.

Para el año 2009 se llegó a pesar del difícil entorno económico, a otorgar 494 mil 73 préstamos, la cifra más alta en su historia y que supera en 7.71% lo realizado en el 2007. Este resultado, significa el 98.8% de la meta de 500 mil préstamos prevista para el ejercicio.

CAPITULO 3 LA MOVILIDAD DE LA POBLACIÓN EN LOS DESARROLLOS HABITACIONALES

El triunfo de la ciudad sobre el campo, a pesar de la contradicción entre estos términos, no implica desconocer que el modo de producción capitalista existe en virtud de la unidad contradictoria de estos elementos. La destrucción y, en general, el carácter alienante del capitalismo...

Marx – Engels

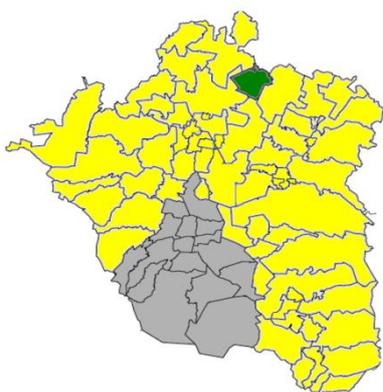
3.1 Características del desarrollo urbano de Ixtapaluca

El desarrollo urbano se observa en el ritmo de crecimiento de la ciudad tanto en términos de su magnitud cuantitativa como cualitativa del incremento de la población, incluyendo la migración, junto con el soporte material para el desarrollo de las actividades humanas, los medios y vías de comunicación, mobiliario, construcción de vivienda e infraestructura y equipamiento.

El número de viviendas construidas y el lugar donde se construyen en un lapso determinado nos muestra hacia dónde crece espacialmente la ZMVM. Esta expansión se ha concentrado en los últimos años en los municipios conurbados del Estado de México, ubicados en el norte y oriente, debido a la construcción de grandes conjuntos habitacionales. La ZMVM¹⁴, es la metrópoli con mayor población del país.

La Ciudad de México con su zona conurbada se encuentra ubicada sobre los 19°20' de Latitud Norte y 99°05' de Longitud Oeste, asentada sobre una cuenca, con una elevación promedio de 2,240 msnm y una superficie de 9,560 km²; está integrada por las 16 delegaciones del D.F., 59 municipios del Estado de México y Tizayuca del Estado de Hidalgo.

Figura 2
Municipios del Edo. De México e Hidalgo
que forman parte de ZMVM



En el año del 2005 como se mencionó, se agregaron los siguientes municipios: Amecameca, Apaxco, Atlautla, Axapusco, Ayapango, Ecatingo, Juchitepec, Hueycoxtila, Nopaltepec, Otumba, Ozumba, Temascalapa, Tenango del Aire, Tepetlaoxtoc, Tepetlixpa, Tequixquiac, Tlalmanalco, Tonanitla y Villa del Carbón.

Fuente: Elaboración propia con base a datos de INEGI, CONAPO y SEDESOL

¹⁴ El concepto de zona metropolitana, se define como el conjunto de dos o más municipios donde se localiza una ciudad de 50 mil o más habitantes, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del municipio que originalmente la contenía, incorporando como parte de sí misma o de su área de influencia directa, a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que mantiene un alto grado de integración socioeconómica. (<http://www.inegi.gob.mx>).

En el estudio realizado por el Instituto de Estadística, Geografía e Informática INEGI, la Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL y el Consejo Nacional de Población CONAPO intitulado "Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México", se establecen las diferencias entre la anteriormente denominada Zona Metropolitana de la Ciudad de México y la del Valle de México actual, que radican en el número de municipios que las conforman, puesto que en la primera se consideran las 16 delegaciones del Distrito Federal (D.F.), 35 municipios conurbados del Estado de México, mientras que la actual, comprende 59 municipios del Estado de México y 1 del Estado de Hidalgo, además de las 16 delegaciones del D.F.

Por lo anterior, es necesario advertirle al usuario de la información que la eventual comparación de cifras de este documento con las publicadas en las ediciones anteriores del CEZMCM, Cuaderno Estadístico para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México deberá considerar las distintas coberturas geográficas utilizadas para ambos productos. www.inegi.gob.mx

Aunque el escenario actual de agudización de los problemas de la ZMVM fue contemplado por lo menos desde hace 50 años, los esfuerzos de las distintas instancias de gobierno Federal, Estatal y Municipal para planear, proyectar y realizar acciones coordinadas de administración y desarrollo urbano son recientes, esporádicas, aleatorias y sin compromiso tanto por el Gobierno del D.F., como por el del Estado de México y por tanto insuficientes para enfrentar los retos que impone esta gran metrópoli.

En 1995 el Gobierno Federal estableció el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, en marzo de 1998 el Gobierno del Estado de México y el del Distrito Federal decidieron crear la Comisión Ejecutiva de Coordinación Metropolitana, órgano bipartito en el que ambos gobiernos definirían programas de acción comunes.

Sin embargo, esta comisión sólo sesionó en tres ocasiones en casi trece años de existencia (el 4 de agosto y el 17 de diciembre de 1998, y el 6 de marzo de 2000), y sólo hubo acuerdos sobre un eventual fondo metropolitano de obras, la actualización del Programa de Ordenación y de la Comisión Bilateral de Límites. Después de la última fecha, las administraciones de Andrés Manuel López Obrador y de Arturo Montiel Rojas congelaron cualquier mecanismo de coordinación entre el D.F., y en Estado de México por más de un lustro.

La obra más importante construida, con acuerdo, proyecto y recursos de las dos entidades y del gobierno federal es el distribuidor Vial Zaragoza-Texcoco llamado "Puente de la Concordia" inaugurado en 2007 por Marcelo Ebrad y Enrique Peña Nieto.

La superficie de la ZMVM es de 4 mil 986 kilómetros cuadrados; su población en el año 2000 era de 18 millones 396 mil 677 habitantes, en el año 2005 aumento a 19 millones 240 mil habitantes y en el 2010 a 20,116,842, cuadro (10).

Cuadro 10		
Población ZMVM 2005 – 2010		
Entidad Federativa	Población	
Zona Metropolitana del Valle de México	19, 239, 910	20,116,842
16 Delegaciones del Distrito Federal	8, 720, 916	8,851,080
Tizayuca, Hidalgo	56, 573	97,461
59 municipios conurbados del Edo. De México	10, 462, 421	11, 168, 301
Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda 2005.		

Es una de las concentraciones urbanas más grandes del mundo, sólo comparable con la conurbación Tokio-Yokohama (35, 197.000 Hab. Est. 2005) en Japón, y la zona metropolitana de Sao Paulo (18,333,000 Hab. Est. 2005), en Brasil.

Figura 3
Ciudades más pobladas del 2005



Población de 10 de las 25 Ciudades más Pobladas del mundo 2005

Tokio Japon	35,197,000
México City	19,411,000
New York City, US	18,718,000
Sao Paulo, Brasil	18,333,000
Mumbai, India	18,196,000
Delhi, India	15,048,000
Shanghai, China	14,503,000
Jakarta, Indonesia	13,215,000
Buenos Aires, Arg.	12,550,000
Los Ángeles, US	12,298,000

Mapa: las 25 Megalópolis más pobladas del mundo año 2005

Fuente: <http://hombrelobo.com/futuro/las-ciudades-mas-pobladas-del-mundo/> y <http://www.192021.org/> consultado el día 15/3/0210

El DF y el Estado de México comparten más de 100 kilómetros lineales de límites. Se calcula que la población flotante de la ZMVM oscila entre 2.5 y 4 millones de personas, un índice de movilidad de desplazamiento poblacional

sólo superado por los cruces en la frontera entre México y Estados Unidos. El crecimiento acelerado de su población así como la extensión de la urbanización de su territorio y de su imagen urbana rebasó los límites del Distrito Federal al agotarse la mayoría de las reservas territoriales susceptibles de ser utilizadas para la construcción de vivienda extensiva.

El Distrito Federal tiene dos tipos predominantes de uso de suelo: el urbano, básicamente hacia el centro-norte, 61 mil 82 hectáreas, y el de conservación, en la porción suroeste y con parte de las sierras de Guadalupe y Santa Catarina, 88 mil 442 hectáreas. El primero cubre cerca del 41% del territorio y el segundo el 59% restante. (Cifra del proyecto del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2001, Pág. 39)

La presión de la población por espacios para habitar llevo al gobierno del D. F. a buscar suelo para la construcción de vivienda, aunado a esto la descentralización del INFONAVIT propicio la participación del sector privado en la construcción de vivienda, la cual se manifiesta en la edificación de grandes conjuntos habitacionales, de acuerdo a la información obtenida de la Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas del Estado de México, hasta enero del 2003 fueron autorizados 48 conjuntos urbanos de vivienda popular, clasificados como de interés social, social progresivo, popular, medio y residencial (Maya y Cervantes, 2005:28).

Con base a las estadísticas del INEGI 2010, la ZMVM cuenta con 20, 137,152 millones de habitantes los cuales corresponden al D.F y a municipios conurbados del Estado de México lo que la convierte en la segunda ciudad más poblada del mundo. Cuadro (11)

Cuadro 11
Población Total 2010. No. Habitantes

Año	Nacional	ZMVM	Distrito Federal
2005	103,263,388	19,239,910	8,720,916
2010	112,336,538	20,137,152	8,851,080

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI Censo General de Población y Vivienda 2010.

De acuerdo con el II Censo de Población y Vivienda 2005, existen más de 24 millones de viviendas particulares a nivel nacional, de éstas, el 19% se concentra en la ZMVM. De las viviendas de la ZMVM, que son

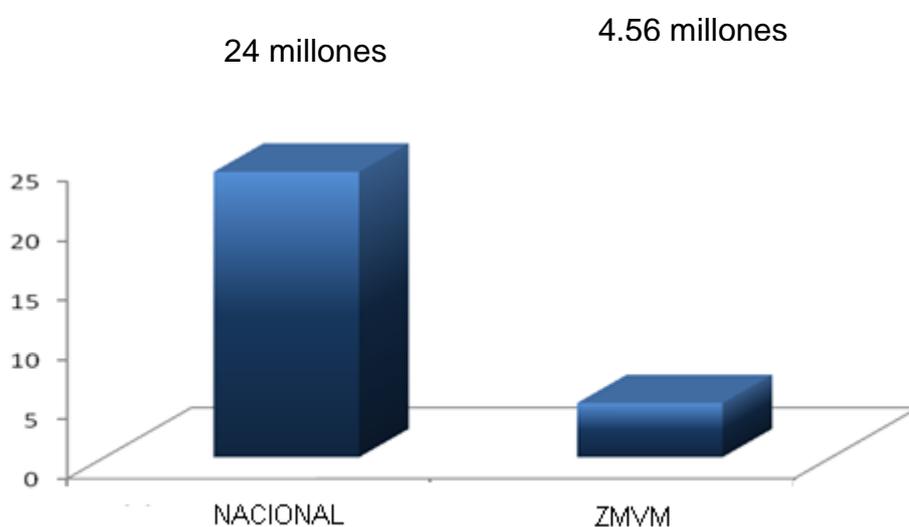
aproximadamente cinco millones, el 52% se ubica en los municipios conurbados del Estado de México y 48% en el D.F. En el siguiente cuadro (12) se muestra el proceso histórico de población.

Cuadro 12					
Población y % de la Tasa de Crecimiento de la Población de la ZMVM					
Año	1990	1995	2000	2005	2010
Población	15,563,795	17,297,539	18,369,677	19,239,910	20,137,152
Año	1990/1995	1996/2000	2001/2005	2006/2010	2011/
Tasa de Crecimiento	1.9	1.5	0.8	1.9	1.4

Fuente: elaboración propia con base en el II Censo de Población y Vivienda 2005

Tomando en cuenta las estadísticas, podemos observar un fuerte crecimiento de la población urbana en la ZMVM, de forma particular en los municipios conurbados del Estado de México, lo cual se muestra con el crecimiento de la construcción de vivienda por parte del gobierno federal. GRÁFICA (4)

Gráfica 4
Viviendas Particulares de 2005



Fuente: II Censo de Población y Vivienda 2005 INEGI

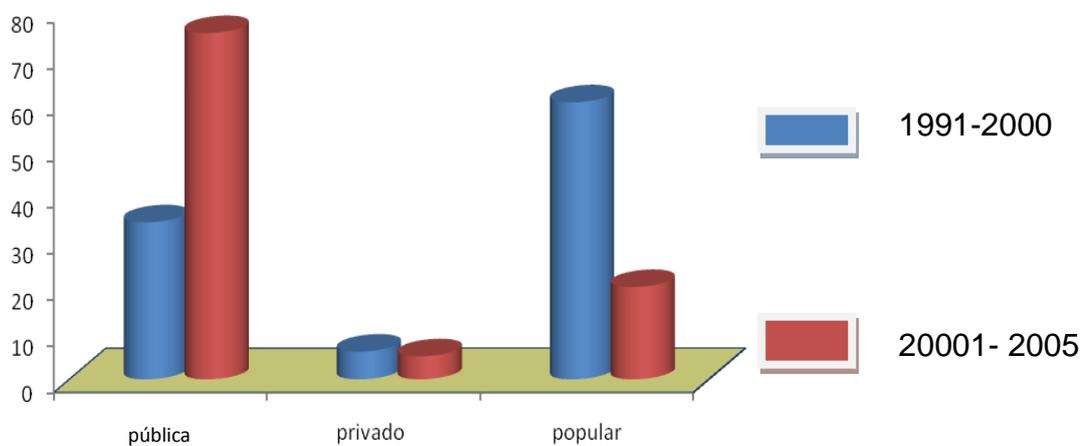
De las viviendas de la ZMVM podemos observar en el siguiente cuadro (13) la distribución de equipamiento urbano en el DF y Estado de México, resaltando que las viviendas en el D.F., tienen mayor cobertura de los servicios básicos.

Cuadro 13			
Equipamiento de las viviendas del D.F.. y Estado de México 2000/2005			
	Agua entubada (%)	Con electricidad (%)	Con drenaje (%)
Distrito Federal	97.1	98.8	97.97
Estado de México	94.4	97.2	89.3

Fuente: Elaboración propia en base al Censo de Población y Vivienda INEGI 2005

La producción de vivienda se realiza fundamentalmente a través del financiamiento del sector público con un aumento importante en 2001 – 2005 observándose en la gráfica una disminución de la producción de vivienda popular significativa, (Gráfica 5) y de un aumento similar a la construcción de la vivienda pública.

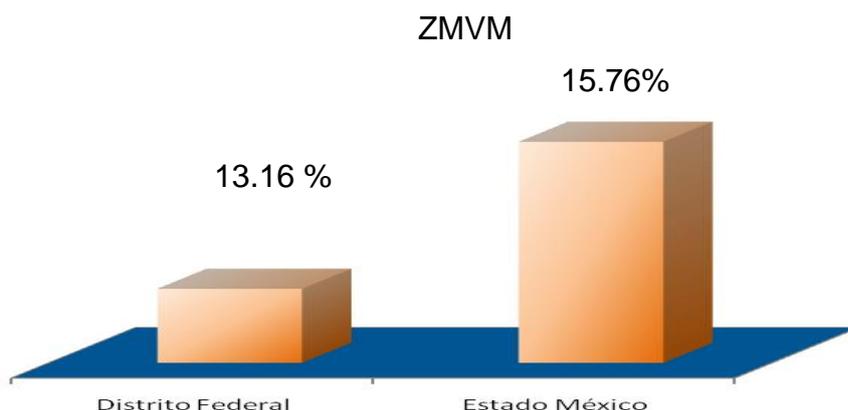
Gráfica 5
Producción de vivienda a nivel nacional 1991-2000 y 2001 - 2005



Fuente: INFONAVIT 2008

Las entidades federativas que absorben el mayor número de los créditos otorgados a nivel nacional para la adquisición de vivienda nueva por FOVI-SHF en 2005, el 28.92 % se distribuyó entre el DF y Estado de México, lo cual nos muestra que la concentración de esta es para la ZMVM y se puede observar en la siguiente gráfica (6).

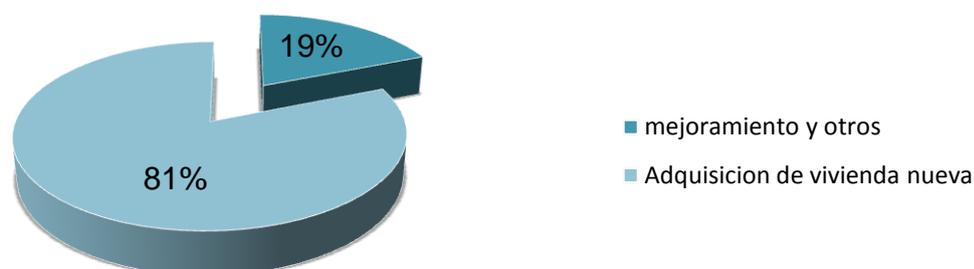
Gráfica 6
Créditos otorgados 2005 por FOVI-SHF en el D.F. y Edo de México.



Fuente: elaboración propia con base en datos de FOVI 2005

De la vivienda de interés social promovida por los organismos de vivienda se reporta un total de 554,374 financiamientos ejercidos en sus diversas modalidades, de las cuales el 81.1 % son para adquisición de vivienda nueva y el 18.9 % a mejoramientos de vivienda y otros tipos de crédito gráfica (7). Esto confirma que la política de vivienda promueve la construcción de casas para apoyar el sector inmobiliario.

Gráfica 7
Creditos otorgados en el año 2006 a nivel nacional



Fuente: Elaboración propia con base en el "Informe de rendición de cuentas de la administración 2000-2006 etapa 3: Informe de actualización de los resultados alcanzados en la segunda etapa del 01 de julio al 31 de agosto de 2006.CONAVI"

Lo anterior muestra la importancia que tiene para el capital inmobiliario la construcción de vivienda nueva en la ZMVM, dado que es el espacio más atractivo para las empresas constructoras de vivienda de interés social y en general del capital, pero también se manifiestan las consecuencias negativas de una urbanización sin planeación salvaje y anárquica sin reglas y donde se construye sin la existencia de la infraestructura y el equipamiento adecuados para soportar las necesidades de los habitantes de estas viviendas, las cuales además no reúnen las condiciones de calidad y durabilidad en su construcción.

Para el análisis correcto del impacto en la movilidad social y espacial de los habitantes adquirentes de una vivienda de interés social en la ZMVM se tomó como área de estudio el municipio de Ixtapaluca Estado de México el cual se incorporó formalmente la ZMCM en 1990, y desde entonces ha sido un fuerte foco de atracción para el capital inmobiliario y donde se ejercen créditos para vivienda ver cuadro (14)

Cuadro 14			
Organismos que han proporcionado créditos para vivienda nueva y mejoramiento de vivienda 2006			
Organismo	Adquisición de vivienda	Mejoramiento y otros	Total
INFONAVIT	242,134	2,564	244,698
SHF	24,884	395	28,279
FOVISSSTE	47,945		47,945
FONHAPO	49,069	79,946	129,015
BANCA	42,983		42,983
SOFOLES	30,480		30,480
OREVIS	4,114	9,429	13,543
OTROS	4,982	12,449	17,431
FINANCIAMIENTOS	449,591	104,783	554,374
REDUCCION	-48,828		-48,828
EQUIVALENCIA	400,763	104,783	505,546
Fuente: Informe de rendición de cuentas de la administración 2000-2006 etapa 3: Informe de actualización de los resultados alcanzados en la segunda etapa del 01 de julio al 31 de agosto de 2006.CONAVI			

Mapa 1. Ixtapaluca 2009



Se encuentra en la zona oriente del estado de México y está situado entre las carreteras nacionales de México-Puebla y México-Cuatla, que pasan precisamente dentro de su territorio y se bifurcan ambas rectas enfrente de lo que fuera en otra época, gran finca ganadera llamada Santa Bárbara propiedad del general Plutarco Elías Calles.



Fuente: wikipedia

El nombre propio mexicano es Iztapayucan, que se compone de iztatl, sal, pallutl o pallotl, mojadura, y de can lugar; y significa: "lugar donde se moja la sal". Aparece con un jeroglífico, sobre un campo blanco, una toponimia cuyos contornos son de color negro, mismos que posee en la parte superior, una figura ovalada en los extremos; conteniendo en ésta y en el centro de la figura principal, triángulos específicamente dispuestos.

Se caracteriza por los acelerados cambios en la importancia de las actividades económicas, que pasan de ser primarias, a la de servicios. O sea, de lo rural a lo urbano y un importante crecimiento demográfico que ha impactado de manera profunda la dinámica histórica a partir de los años 90s por la gran cantidad de viviendas de interés social construidas, haciendo de Ixtapaluca uno de los primeros municipios del país en crecimiento de población.

La acelerada dinámica de crecimiento poblacional que experimenta Ixtapaluca deriva de la cantidad de conjuntos de vivienda construidos entre 1992 y 2002, y puede atribuirse, en parte, a las ventajas de localización que presentaba el municipio en términos de suelo urbanizable, así como las áreas de reserva de suelo privadas (ibídem:31)

Para comprender la problemática que genera la elevada cantidad de vivienda de interés social construida, se hace necesario analizar las características del municipio de Ixtapaluca así como revisar su historia brevemente, y de esta forma comprender el ¿Por qué? se convirtió en el municipio del Estado de México más atractivo para la inversión inmobiliaria y cómo esto impulso una alta concentración de vivienda y población urbana, manifestada en el aumento de la densidad poblacional como podemos apreciar en el cuadro (15).

Cuadro 15	
Densidad de población urbana Ixtapaluca 1990 – 2010	
Periodo / año	Habs./Km ²
1990	680.69
1995	930.12
2000	1,474.65
2005	-----
2010	2,047.07

Fuente: Censo de Población y Vivienda INEGI 1990,1995, 2000, 2005, 2010 Sistema Nacional de Intervención Municipal (SNIM) *--- no hay datos.

Hasta los años 70s Ixtapaluca tuvo como vocación económica, predominantemente la agrícola, con una importante zona de minas de materiales para la construcción y con algunas industrias; en los 80s se da un cambio significativo en la ocupación de la población económicamente activa dado que empezó a tener una nueva fuente de ingresos al desarrollarse el comercio y la prestación de servicios por el acelerado crecimiento de la población y con ello de la zona urbana, debido a esto proliferaron los asentamientos irregulares que se encuentran principalmente en los ejidos de Tlalpizahuac, Ayotla, Tlapacoya y en parte de lo que hoy es el municipio Valle de Chalco Solidaridad.

Ante este fenómeno constante de los asentamientos irregulares en los ejidos de Xico y la zona aledaña, en el mes de noviembre de 1996 es aprobado por el H. Congreso del Estado de México, el nuevo Plan de Centro de Población Estratégica de Ixtapaluca, el cual tiene como objetivo contener las ambiciones de los fraccionadores ilegales, a través de regular el crecimiento urbano de manera ordenada, abriendo posibilidades de fraccionar de forma legal las zonas, aunque en la realidad no se logra frenar la irregularidad por los intereses políticos y la fuerte demanda de suelo.

Prácticamente la última década del siglo XX significó para Ixtapaluca una dinámica poblacional muy alta, incluso llegó a ubicarse dentro de los municipios con el mayor índice de crecimiento poblacional por la migración, lo cual obligó a las autoridades municipales a modificar el Plan de Desarrollo Municipal para adecuarlo, y que correspondiera con la realidad.

El extraordinario crecimiento poblacional de Ixtapaluca (ver cuadro 16) se observa a través de la intensiva construcción de viviendas de interés social, aglomeradas en los Macro desarrollos habitacionales. Ejemplo de ello son las unidades Los Héroes, Cuatro Vientos, San Buenaventura, Jesús María, Santa Bárbara, entre otras.

Este proceso acelerado de urbanización significó no sólo el cambio en la estructura productiva local, sino también marca un cambio en la superestructura, ya que provoca una transformación en el ámbito social, cultural y económico tanto en los pobladores originarios del municipio como en los nuevos, debido esto a la gran migración que se da en el municipio como se puede apreciar en el cuadro (17), en donde de acuerdo a los datos del censo de Población y Vivienda, en el año 2000 del total de la población el 50.7% no era oriunda del mismo.

Cuadro 16			
Crecimiento de la población y densidad de habitantes por Km2			
Año	Hectáreas urbanizadas	Población total	Densidad
1984	1,170.72	97,707	83
1985 - 1995	2,805.70	187,790	67
1996 - 2000	4,359.00	297,570	71
2001 - 2005	-----	429,033	-----
2006 - 2010	-----	467,360	-----

Fuente: elaboración propia con base al Censo de Población y Vivienda INEGI 2005
*no hay datos ----

Cuadro 17							
Migración poblacional hacia el municipio de Ixtapaluca, en el 2000							
Población Municipal		Total		Hombres		Mujeres	
Ixtapaluca		297,570		146,720		150,850	
Población total nacida en la entidad		Población total nacida en otra entidad		Población total nacida en otro país		No especificado	
116,828	39.26%	150,986	50.73%	248	0.08%	29,508	9.92%

Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda INEGI 2000

Entre 1984 y el año 2000 la superficie urbana de Ixtapaluca se incrementó más de 3.7 veces, lo cual es un ritmo aún más alto que la expansión demográfica nacional, esto implica una reducción de la densidad de ocupación, pasando de 83 habitantes por hectárea en 1984, a 97 habitantes por hectárea en el año 2000 en el siguiente cuadro se muestra el porcentaje de la población urbana con respecto al total cuadro (18).

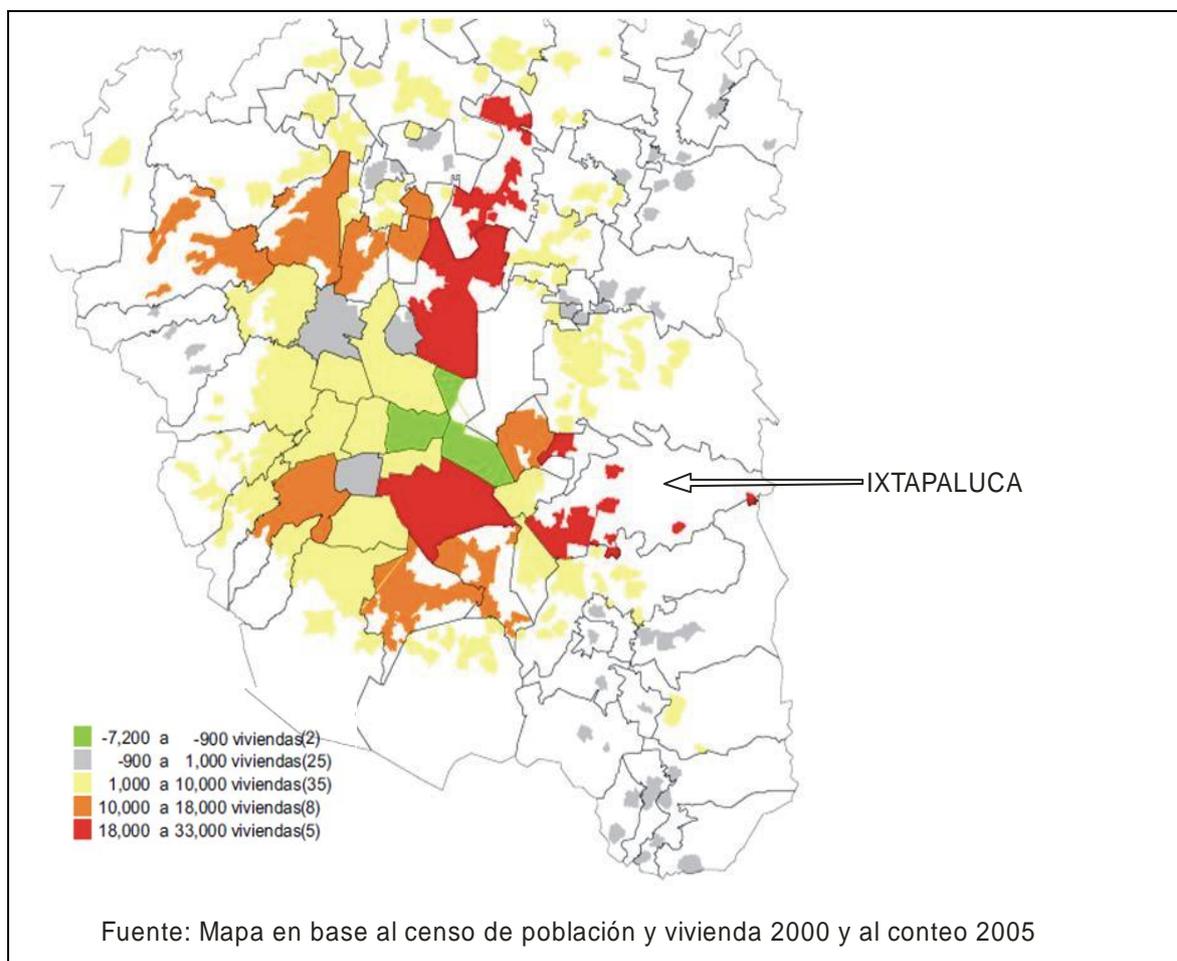
Cuadro 18		
Porcentaje de población urbana con respecto al total Ixtapaluca 1980,1990 y 2000		
1980	77 862	86.39
1990	137 357	95.22
2000	297 570	97.34

Fuente: Elaboración propia en base a "La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca" Esther Maya y Jorge F. Cervantes, Coordinadores, 2005:39

La acelerada expansión urbana y el elevado crecimiento de la población provocan una serie de fenómenos que tienen implicaciones políticas de suma importancia como:

- Ausencia de identidad de la población que llega a residir en los conjuntos habitacionales
- Disminuye significativamente la participación ciudadana en los procesos electorales
- La cohesión social es débil y fragmentada

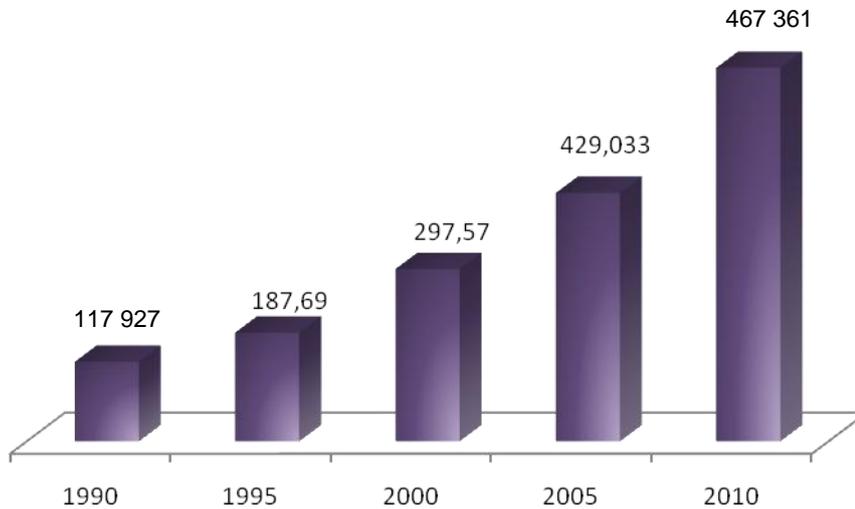
Mapa 2
Densidad de la población de año 2000 y 2005



Fuente: Mapa con base al Censo de Población y Vivienda 2000 y al Conteo 2005 INEGI

Otro factor que propició la migración hacia el municipio fue la incorporación masiva de suelo agrícola para uso urbano, debido a la demanda de tierra para la producción explosiva y en masa de vivienda de interés social, con inventarios superiores a 50,000 acciones en menos de 10 años, que significó duplicar la población local, lo cual amerita la revisión y actualización constante de las cifras del Censo de Población y Vivienda, puesto que la llegada de nuevos pobladores trae consigo la demanda multiplicada de satisfactores urbanos que no son provistos por los promotores inmobiliarios y demeritan las condiciones de vida de los habitantes.

Gráfica 8
Población de Ixtapaluca 1990-2010



Año	1990	1995	2000	2005	2010
Población	117 927	187, 690	297, 570	429, 033	467 361

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda INEGI, 1990,1995, 2000, 2005, 2010

La ubicación de las unidades habitacionales de vivienda de interés social se da principalmente cerca o en el centro de Ixtapaluca y hacia el oriente del municipio, en donde destacan las Unidades de San Buenaventura, Los Héroes, Villas de Jesús María, Arboladas, Geovillas y Cuatro Vientos.

El desarrollo y edificación de estos grandes conjuntos habitacionales contribuyó con alrededor de 1,000 hectáreas al crecimiento urbano del municipio en los últimos 10 años, con patrones de asentamiento totalmente distintos a los tradicionales de la población originaria. A pesar de la gran cantidad de vivienda nueva construida y de los nuevos pobladores no se ha mejorado ni la cantidad ni la calidad de los servicios públicos que tiene que dar el municipio y en particular de las vialidades ni del transporte público.

A la par de la construcción de inmensas unidades de vivienda de interés social, también se dio el surgimiento de colonias conformadas por asentamientos irregulares promovidos por partidos y/o grupos políticos sobre terrenos ejidales

En el municipio de Ixtapaluca no sólo existen agentes y organizaciones sociales que han impulsado la creación de asentamientos humanos en grandes

superficies, sino que, además conforman toda una estructura socio-política que hacen del fraccionamiento irregular un fenómeno social, cotidiano que no puede ser frenado únicamente con medidas administrativas o jurídicas debido a que se ha convertido en un medio por el cual se puede obtener una vivienda, si bien es cierto de manera ilegal la experiencia muestra que al pasar el tiempo los gobiernos locales y estatales tienden a reconocer y brindar los apoyos necesarios para su urbanización y regularización de la propiedad, a cambio del apoyo político a partidos políticos sociales y representantes como autoridades y líderes que tienden a reproducir el clientelismo.

Debe reconocerse que el fraccionamiento irregular, en el caso del municipio de Ixtapaluca, se organiza a partir de las áreas ejidales o comunales debido a que el uso del suelo es preponderantemente agrícola, pero la producción ya no es rentable y los ejidatarios o comuneros permiten esos asentamientos para obtener ingresos extras; en este sentido podemos pensar que cada ejido del municipio se torna susceptible de invadir para un grupo promotor de la irregularidad.

Cabe señalar, que el origen del fraccionamiento irregular es un fenómeno que tiene sus causas estructurales en el modelo económico y en el sistema social y político del país en la medida que ante el elevado crecimiento de la demanda de vivienda la respuesta es raquítica por parte del Estado, además una parte importante de la población demandante de vivienda no reúne los requerimientos para ser sujeto de un crédito institucional y por eso se convierte en rehén de los partidos políticos.

En el marco de la problemática urbana de la Ciudad de México, lo anterior se refleja claramente en una incapacidad de ofertar vivienda legal y barata acorde a las pautas culturales que caracterizan a los sectores de bajos ingresos y, en el caso de los ejidatarios, inmersos en la dinámica del sector agropecuario, ha sido el desplome de los precios de los productos del campo y la carencia de apoyos financieros y técnicos que permitan hacer frente a la crisis que viven.

La afirmación anterior se avala en el hecho de que el fraccionamiento irregular de grandes superficies de suelo agrícola, coincide con las crisis que ha sufrido el país en los años de 1975, 1982, 1986 y 1995 y que han aumentado el desempleo y la informalidad. Estos momentos críticos también coinciden en el caso particular del municipio de Ixtapaluca, con su crecimiento urbano como ejemplo tenemos algunos asentamientos irregulares. Ver cuadro (19)

Cuadro 19	
Asentamientos urbanos irregulares conocidos	
Ejido	Año
Tlapizahuac	1976
Ayotla	1983
Tlapacoya	1986
Fuente : elaboración propia con dato recolectados de gacetas municipales del estado de México	

El fenómeno del fraccionamiento irregular es agravado en este municipio por el agotamiento de tierras planas o con pendientes aceptables que faciliten la construcción en la actualidad existen asentamientos en proceso de regularización en los cerros y laderas donde es difícil y de elevado costo proporcionar los servicios públicos estos se encuentran cercanos al conjunto residencial de Acoxac.

Otro aspecto que coadyuva a la autoconstrucción irregular, es la existencia de fraccionadores profesionales, es decir, agentes sociales que hacen de la irregularidad un modo de vida y que generalmente estafan tanto a ejidatarios como a colonos; a través de compras engañosas e, incluso, invadiendo parcelas y vendiendo dos o más veces los lotes además del uso político que se hace de los pobladores para favorecer a algún partido en los procesos electorales.

El comportamiento social en los fraccionamientos irregulares, indica que los grupos de ejidatarios que ven favorable la venta de sus terrenos se alían a los fraccionadores profesionales, ya que estos cuentan con la “estructura operativa” y las relaciones políticas para realizar las operaciones inmobiliarias necesarias sin la presión y con el consentimiento o la aceptación forzosa de las autoridades municipales.

La desventaja final es para el colono que en muchas ocasiones será defraudado, impedido para organizarse en la defensa de sus intereses pagará dos o más veces por su terreno y los servicios públicos los obtendrá cuando las instancias de gobierno intervengan por medio de mecanismos para la regularización de la tenencia de la tierra, de esta manera el fraccionamiento “ilegal” se convierte en un medio por el cual los ejidatarios obtienen un ingreso al vender sus tierras, el promotor obtiene una ganancia, el trabajador se hace de suelo para construir su vivienda, los partidos políticos de adeptos y el Estado regulariza la situación.

En la última década, se instrumentó un mecanismo que permitiese responder a la demanda de vivienda para la población de escasos recursos, tratando de evitar el fraccionamiento irregular, este consiste en impulsar y permitir que organizaciones sociales demandantes de vivienda negocien directamente con

los propietarios y usufructuarios del suelo y las instancias de gobierno, gestionando créditos para la adquisición de suelo con vivienda y la construcción de la infraestructura urbana mínima.

Posteriormente, en 1986 inicia el crecimiento hacia la Sierra del Pino, principalmente en terrenos de los ejidos de Ayotla y Chalco, surgiendo las colonias la Escalerilla y el Tejolote. Para 1990 se crean las unidades habitacionales por parte de AURIS, INFONAVIT, y constructoras privadas, localizadas dentro de los sectores Tlalpizahuac y Ayotla; de las cuales destacan San José Chalco, la Colonia Estado de México, Rancho El Carmen e Izcalli.¹⁵

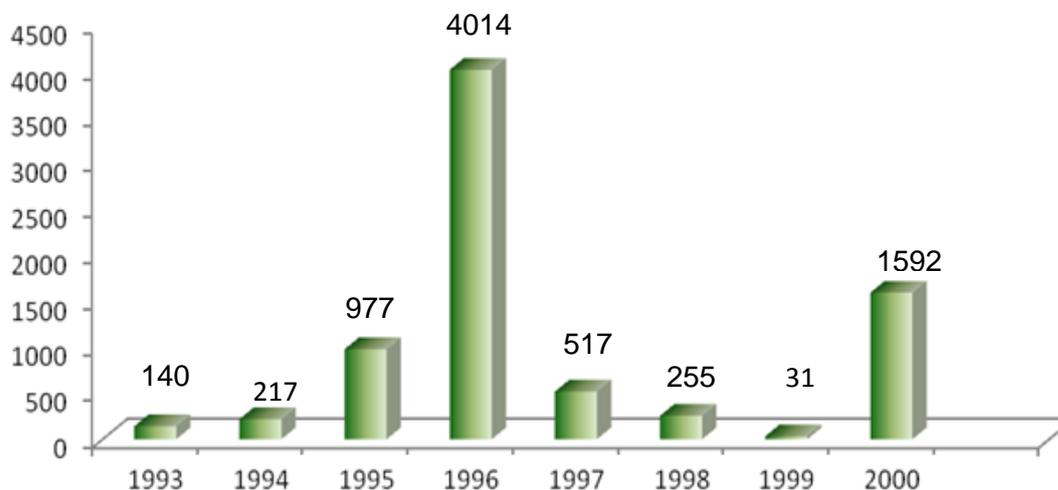
Este mecanismo ha mostrado ser más manejable, desde una perspectiva de ordenamiento territorial urbano, que el fraccionamiento irregular espontáneo; sin embargo, por la reducida oferta de suelo barato por parte del Estado, estas organizaciones tienden a competir o aliarse, dependiendo de su proyecto político, con ejidatarios y fraccionadores profesionales para la creación de asentamientos humanos fuera de los límites de crecimiento previstos por los planes de Desarrollo Urbano.

Un último agente urbano que ha irrumpido con fuerza en el municipio de Ixtapaluca es el promotor de desarrollos habitacionales privados, producto de las ventajas de suelo barato y de localización que presenta el municipio y de las áreas de reserva habitacional privada previstas en el documento Centro de Población.

La participación de pocos compradores de tierra en grandes cantidades ha incidido en un considerable aumento de los precios del suelo urbano en Ixtapaluca, al grado que también el capital busca incluir suelo agrícola para usos urbanos para tener márgenes aceptables de ganancia en la oferta de vivienda para sectores de población de ingresos medios y bajos con empleo fijo por medio de INFONAVIT. Ver gráfica (9) cabe señalar que solo se graficaron los créditos que otorga el INFONAVIT dejando de lado al FOVISSSTE, FOVI Y FONHAPO.

¹⁵ <http://www.politicadeorientemexico.com.mx/content/view/19/28/> consultada el día 7/abril/2010

Gráfica 9
Créditos otorgados por el INFONAVIT para adquirir vivienda en Ixtapaluca



Fuente: Elaboración propia con base a “la producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca” Esther Maya y Jorge F. Cervantes, Coordinadores, 2005:34

Con la participación del INFONAVIT como banca de segundo piso se impulsó la construcción de más de 50,000 viviendas, en una óptica de grandes desarrollos habitacionales, dentro de una ciudad, sin integración alguna con el área urbana existente y por supuesto, carente de un esquema integral para la dotación de infraestructura, equipamiento regional y los servicios necesarios.

Cada desarrollo habitacional se construye de forma cerrada por lo general con un solo acceso y se diseña de manera independiente hacia su interior con los servicios mínimos indispensables, lo cual rompe con la continuidad de la traza urbana, con los consecuentes conflictos en la articulación y funcionamiento de la ciudad, llegando a contar con pozos propios de agua potable operados en un principio por la constructora y, plantas de tratamiento de aguas residuales de las cuales algunas de ellas no están en funcionamiento, como es el caso de la ubicada en Cuatro Vientos. Posteriormente tanto los pozos como las plantas de tratamiento de aguas residuales, son entregados al municipio para su manejo.

Otro efecto derivado de los grandes desarrollos de vivienda, es el desequilibrio en el mercado inmobiliario formal, elevándose desmedidamente los precios de los terrenos sin infraestructura, quedando fuera del alcance de la población de menores recursos que no tiene acceso a los créditos institucionales y por tanto, candidatos francos para acceder al mercado inmobiliario irregular.

Ixtapaluca se caracteriza, en el contexto municipal, por poseer suelo de mejores condiciones para urbanizar, sin embargo, no se desarrollarán hasta que se agoten los suelos que presentan desventajas para el crecimiento urbano, la táctica de las inmobiliarias es adquirir grandes extensiones de suelo en todo el municipio y al inicio fraccionan el que se encuentra en el límite lejano, lo que provoca de inmediato un aumento en el precio del suelo que se encuentra en medio y que se edificara posteriormente.

Por tanto las autoridades locales no se encuentran en condiciones de incidir en el control de la demanda metropolitana de suelo y vivienda para la población de menos recursos, pero su actuación sí es determinante en la regulación de la oferta y con ello incidir directamente en el acelerado ritmo de crecimiento urbano del municipio.

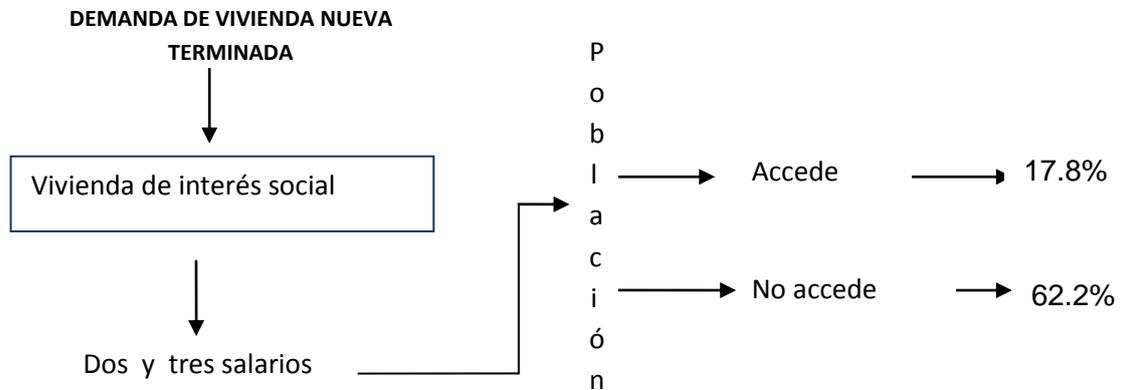
Queda entonces evidente que Ixtapaluca no tiene realmente los recursos humanos y económicos para enfrentar el problema de equilibrar la demanda y la oferta de satisfactores urbanos, porque en este contexto, la demanda siempre es muy superior a sus posibilidades de atención y por lo tanto los problemas se agudizaran.

En esta etapa, el municipio lejos de reducir su atractivo de la oferta fácil y adecuar el tamaño y número de viviendas de interés social a las posibilidades presupuestales y al reconocimiento verdadero de las demandas locales, realiza lo contrario. Como ejemplo están las 50,000 viviendas de interés social construidas en menos de 10 años, las cuales fueron edificadas sin que se resolvieran los problemas de infra estructura y equipamiento urbano necesario para poder atender a una población de tal envergadura; ni tampoco de vías de comunicación y transporte.

La construcción de grandes desarrollos habitacionales en los últimos años refleja la existencia de una gran oferta de suelo para la construcción de viviendas de interés social, sin embargo actualmente no existen las condiciones económicas que permitan una urbanización acorde a las necesidades de los pobladores.

Es importante considerar que la mayor demanda de vivienda por parte de la población, en más del 80% está por debajo de los tres salarios mínimos, pero sólo el 17.8% se encuentra entre dos y tres salarios mínimos. Esto implica que más del 62.2% de la población gana menos de 2 salarios mínimos, lo cual los imposibilita para acceder a la mayoría de los créditos de vivienda formalmente instituidos por el Estado. Ver diagrama (4)

Diagrama 4
Población con acceso de vivienda de interés social



Fuente: Elaboración propia

A esta falta de oportunidad, de reunir los requisitos para adquirir una vivienda, debemos sumar el hecho de que buena parte de la población se ocupa en el sector informal o en el subempleo, lo cual los deja fuera de los beneficios que otorgan las distintas instituciones de vivienda como el INFONAVIT.

Al reducirse los asentamientos irregulares por el impulso a la vivienda de interés social impulsada por el Estado y el incentivo al capital en la construcción masiva de vivienda de interés social, se puede observar cómo se menciona anteriormente que las viviendas de interés social construidas en Ixtapaluca son para un determinado grupo con un ingreso similar y con una fuerza de trabajo calificada ya sea activa o en reserva dejando fuera al grueso de la población de ingreso inferior.

3.2 Tendencias de la movilidad social y espacial de los trabajadores

El análisis de la movilidad social y espacial de los trabajadores propietarios de las viviendas de interés social en los desarrollos habitacionales en general y en Ixtapaluca se tiene que plantear desde ¿Cómo entendemos la movilidad?, ¿que pretendemos con analizarla? y sus características, para determinar cuáles son los indicadores que nos permiten conocer la particularidad de la movilidad de la fuerza de trabajo de los adquirientes de estas casas.

Pero tenemos que tener en cuenta lo que menciona Brígida Von, la movilidad social es siempre relativa pues depende de la sociedad circundante y está relacionada con las leyes costumbres y valores vigentes en determinada época y lugar. (Von Mentz, 2003:8)

La movilidad social la enmarcamos en primer término en la relación social que se establece a través de la propiedad de los medios de producción, esto es por lo siguiente, los poseedores de los medios de producción cuentan con el capital para realizar los procesos de producción y con la compra de fuerza de trabajo se genera un plusvalor, del cual se apropian y al contrario del trabajador el cual no recibe el valor real por el resultado de su trabajo.

La movilidad social es la capacidad de los integrantes de las clases sociales a través de ciertos elementos como la educación para ascender, descender o mantenerse en algún nivel de la estructura social por medio de mejores, peores o iguales condiciones laborales o de ingresos, además que le permitirá situarse a través de la vivienda en un determinado espacio físico.

La movilidad social se refiere a los cambios que experimentan las personas con respecto a otros individuos en la escala de bienestar socioeconómico de un país. Cuando hay poca movilidad social, son escasas las posibilidades de que alguien mejore su situación económica en relación con los demás, independientemente de su capacidad individual.¹⁶

La adquisición de la vivienda se convierte en un ancla que sujeta al trabajador en vez de ser una riqueza para facilitar la movilidad social.

La movilidad espacial la referimos a que la gente tenga opciones de cambiar de ubicación de residencia o de modificar su modo de vida en vigor, es decir la limitación de un trabajador por buscar mejoras salariales por la venta de su fuerza de trabajo o de contar con una vivienda con la ubicación que le permita estar cerca de su fuente de trabajo, viajar a diferentes sitios para buscar mejores ofertas de empleo. Diversos factores contribuyen para determinar las

¹⁶ <http://www.movilidadsocial.org/content/definiciones>

posibilidades de que exista movilidad en una sociedad, como son la educación del individuo, salud, su sexo, raza y su ocupación o la de sus padres¹⁷.

La movilidad social en América Latina es dependiente directa de la estructura de las condiciones económicas, sociales y culturales prevalecientes en determinada época, es decir para poder medir tenemos que observar la cantidad de empleos generados y el consecuente avance de la clase social de los hijos con relación a los padres.

El proceso de modernización implica la transición de sociedades tradicionales –en las que la posición social se asigna por criterios descriptivos basados en el origen familiar– a sociedades de tipo meritocrático, caracterizadas por el predominio de los “méritos”, las capacidades, los logros de los candidatos respecto de las posiciones laborales disponibles y, sobre todo, de los cargos más exigentes, mejor recompensados y de mayor estatus. (Franco, León y Atria 2007: 19).

De esta manera la movilidad la entendemos como el medio por el cual el trabajador puede ascender en la escala social mediante un mejor trabajo, mayor educación o socialización, por lo anterior se identifica que la movilidad social en un primer momento está supeditada a la estructura económico-social en un contexto determinado, entre más rígido menor es la posibilidad de movilidad en la escala social y en un segundo momento está determinada por la capacidad individual de cada persona.

El concepto se refiere a la facilidad con la que una persona puede subir o bajar en la escalera socioeconómica de un país cuando hay poca movilidad social, son escasas las posibilidades de que alguien mejore su situación económica en relación con los demás, independientemente de su capacidad individual.¹⁸

La capacidad individual, se comprende como la suma de condiciones por las cuales el trabajador puede ahorrar o generar una suma de dinero, la cual le permita a sus hijos sobrepasarlo en la escala educativa y social de clases. Dicha “riqueza” podría estar conformada por dinero, inmuebles o diversos bienes cuyo valor aumente con el tiempo o no disminuya rápidamente.

Uno de los bienes cuyo valor ha tenido un repunte dentro de las prioridades del imaginario colectivo del patrimonio familiar es la vivienda, en este caso para los trabajadores obtener la propiedad de una vivienda de interés social, es un medio por el cual ellos contarían con una riqueza y mantendrán cierto estatus y a partir de ella sus hijos podrán aspirar a algo mejor.

Es decir la población de ingresos medios fue “exiliada” hacia las periferias de las ciudades dejando solo a sectores de ingresos mayores en el centro y en

¹⁷ <http://www.mitecnologico.com/Main/EstratificacionY> Movilidad Social

¹⁸ La movilidad social en México. 2008

áreas de la ciudad ampliamente identificables. De esta forma se edificó un muro imaginario con la población que se asentó en la zona conurbada, dado que el capital inmobiliario compro terrenos alejados de las ciudades por su bajo costo, y destinados casi exclusivamente para la producción de vivienda de interés social.

Pero esta solución trajo consigo una dimensión simbólica de la segregación. Para decirlo en términos más directos, existen espacios restringidos, “prohibidos”, para uno u otro sector de la población, que no requieren de barreras físicas, pero que están separados por espesas murallas simbólicas

Estas barreras imaginarias se identifican de la siguiente forma:

- a) Alejamiento de los centros de trabajo lo cual representa serias complicaciones para su traslado.
- b) Falta de identificación con el municipio al cual llegan a radicar.
- c) Temor a convivir tanto con los pobladores originarios del municipio así como con los otros habitantes de los desarrollos habitacionales.

Este último punto es importante dado que, si bien estas viviendas buscan brindar una solución al sector de los trabajadores de la población, éstos, habituados a vivir en hacinamiento con el resto de su familia y de conocer a los miembros de su comunidad ahora se ven incapacitados para hacerlo. Lo cual trae consigo un aislamiento voluntario dentro de su propio entorno.

Los ocupantes de estas viviendas se ven forzados a modificar su manera de vivir, acostumbrados a una intensa urbanidad ahora se encuentran en un sitio donde ésta es precaria, no en el mobiliario sino en los servicios básicos de salud, educación, seguridad, transporte vías de comunicación y mercados; lo que trae consigo un rompimiento con su forma primaria de relacionarse con su medio además de marcar una estrecha delimitación social de estos trabajadores con respecto del resto de la población.

Uno de los ejes más importantes y críticos de diferenciación en la sociedad contemporánea, y en particular en la mexicana, es la diferenciación de la población según su condición socioeconómica. Es en este sentido que “la división social del espacio tiene como componente fundamental la característica de ser la expresión espacial de la estructura de clases o de la estratificación social” (Duhau, 2003a, p. 179).

La constante en la estructuración social y espacial con base a la ubicación de la vivienda de interés social, la cual se ve de manera marcada en los municipios conurbados del Estado de México. Los cuales presentan las características que busca el capital inmobiliario, terrenos ejidales baratos, que faciliten la construcción y una serie de concesiones dadas por la falta de planificación municipal y su subordinación o complicidad del gobierno estatal.

Si bien en un principio el proporcionar vivienda al trabajador era visto como un medio por el cual el Estado pagaba su deuda histórica por el sacrificio de la clase obrera en la lucha revolucionaria y la vivienda se concebía como un espacio donde vivir y un entorno agradable con la política neoliberal esto cambio y la ola de privatizaciones afecto la salida de vivienda.

En 1990-1992 se llevo a cabo el proceso de privatización de la Banca que concluyó con la privatización de 18 bancos, porque a partir de 1993 la Banca se considera comercial. En este sentido la política entre instituciones federales, estatales y municipales y se reforzaron los mecanismos de concentración con los sectores privado y social. (CONAVI, 2006, 89)

Este cambio sustantivo de la política pública por las múltiples modificaciones que sufrieron las leyes referentes a la vivienda, pasó a ser no solo una mercancía mediante la cual el capital inmobiliario se apodera de un plusvalor constante y seguro, sino que también disminuye la contradicción entre el capital y el trabajador.

Dicha contradicción sucede de la siguiente manera, por un lado el sistema de producción capitalista necesita hacer de la mano de obra una constante, por lo cual requiere imponer que los trabajadores se desplacen hasta sus lugares de trabajo en un principio fue del campo a la ciudad de manera preponderante y luego de fábrica a fábrica y de ciudad a ciudad, esto por el hecho de la necesidad de fuerza de trabajo permanente para mantener sin interrupción el proceso de producción capitalista.

Si bien es cierto el sistema capitalista necesita una fuerza de trabajo constante también le es necesario estacionar o sujetar a los obreros, como se vio en el Capítulo II esto se intento de varias formas, pero todas ellas estaban sujetas ya sea al capital o al trabajador, el primero de ellos lo intento construyendo viviendas dentro de las fábricas y el segundo con la autoconstrucción de vivienda en poblados vecinos.

A partir de 1972 con la creación del INFONAVIT, se realizo un cambio importante consistente en la conformación de una figura tripartita, que agrupo al capital, al Estado y al trabajador, con lo cual el Estado regula de manera oficial el otorgamiento de vivienda, el capital se desentiende de su obligación constitucional de proporcionar vivienda y el obrero se sujeta a las reglas para adquirirla y pagar por ella.

La vivienda de interés social sujeta, estratifica, inmoviliza y reproduce una determinada ideología al trabajador.

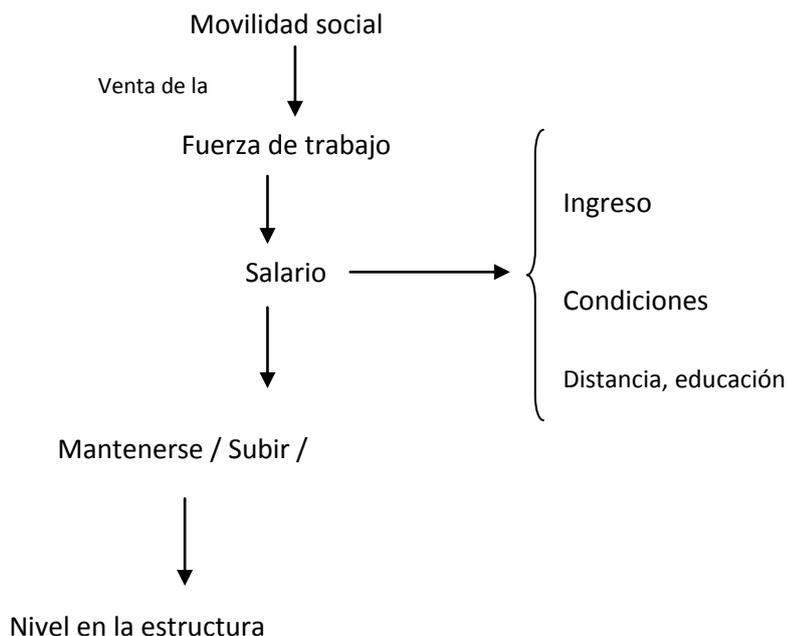
- Sujetan al trabajador a una vivienda la cual es vista como un bien que le generara un excedente sobre el precio que pago, lo cual no sucederá
- Estratifican al grueso de los trabajadores de ingresos medios en determinados espacios alejándolos de los trabajadores de mayor ingreso del centro urbano y de las fábricas
- Se reproduce la ideología de la propiedad privada mediante la vivienda, y se homogeniza la fuerza de trabajo que habita los desarrollos habitacionales.

El modelo de infraestructura de vialidades resulta insuficiente y de baja calidad, lo cual genera una precaria y muy costosa movilidad espacial de los habitantes de las unidades donde se encuentran las viviendas de interés social en Ixtapaluca, esto es, por el tiempo excesivo que implica el trasladarse hacia los principales medios de transporte (metro, camiones, peseros) aunado a la lejanía de los lugares de trabajo.

En conclusión las viviendas de interés social cumplen una doble función:

- Inmovilidad espacial y social de los trabajadores
- Reproducción de una mano de obra con lo cual se lleva a cabo una estratificación de la misma

Diagrama 5
Movilidad Social



Fuente: elaboración propia

3.3 Estructura y movilidad social en la vivienda de interés social en Ixtapaluca

Los municipios conurbados del Estado de México se convirtieron en los lugares más atractivos para la inversión inmobiliaria, destacando dentro de ellos Ixtapaluca en la región oriente de la ZMVM, para la construcción masiva de vivienda de interés social por parte del capital inmobiliario. Esto impacto en el aumento vertiginoso de su población durante los años 90s.

Para analizar el impacto en la estructura urbana y en la movilidad espacial y social en los desarrollos habitacionales construidos en el municipio. Se analizaron tres: Los Héroes, Villas de Jesús María y Arboladas. Cuadro (20).

Cuadro 20				
Conjuntos habitacionales estudiados. Municipio de Ixtapaluca				
Conjunto	Publicación de aprobación	Constructora	Superficie total m ²	Total de viviendas
Los Héroes	Febrero 1995	Promotora Sadasi S.A. de C.V	78,571.69	966
Los Héroes	Octubre 1996	Promotora Sadasi S.A. de C.V	167,975.626	15 192
Villas de Jesús María	Agosto 1998	GEO Edificaciones, S.A. de C.V	45,497.154	3 704
Arboladas	Septiembre 1994	GEO Edificaciones, S.A. de C.V		1976
TOTAL			221,329,949	21838
Fuente: Elaboración propia con base en las Gacetas del Estado de México 1990 y 2002				

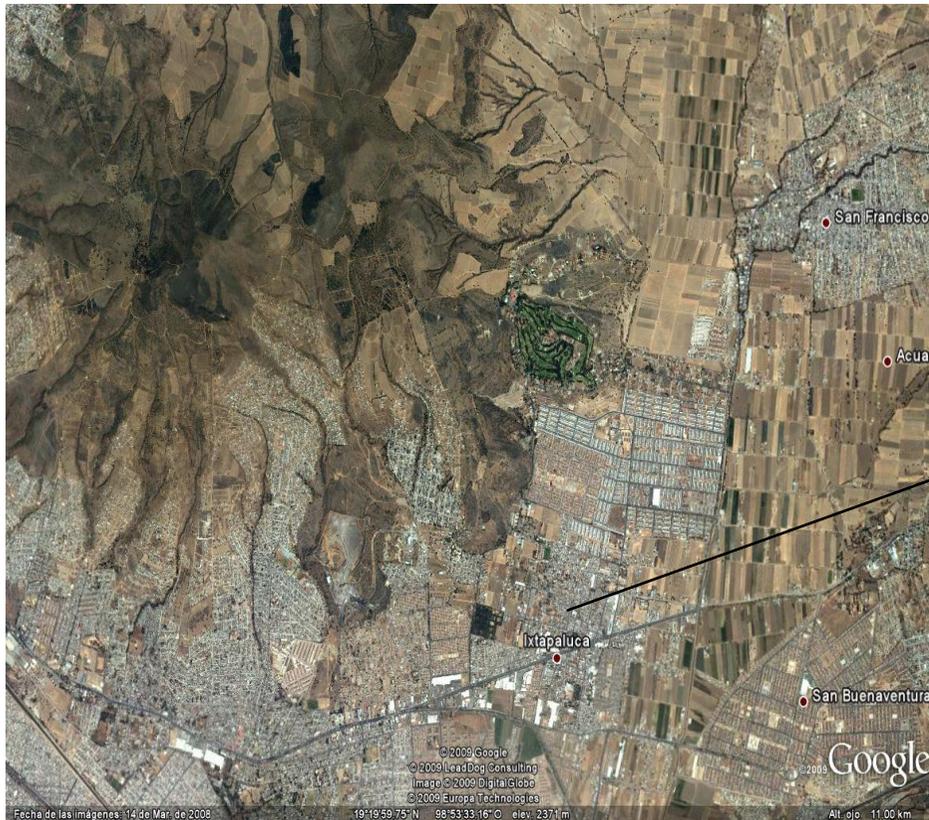
Cuadro 21. Características de la U.H. Geo Villas de Jesús María Ixtapaluca Estado de México

DESARROLLO	VIVIENDAS AUTORIZADAS	LUGAR DE CONSTRUCCIÓN	CONDICIONES PARA SU EDIFICACIÓN	OTRAS CONSTRUCCIONES	HABITANTES	OTRAS
Geo Villas de Jesús María, conjunto urbano desarrollado por la empresa Geo Edificaciones S.A. de C.V.	3,704 viviendas en condominios horizontales, en agosto de 1998.	Fracción del rancho Jesús María	<p>Dos Jardines de niños de 6 aulas cada uno, las cuales se ampliaron a 9 aulas</p> <p>Tres primarias para un total de 44 aulas, una de ellas fue habilitada para secundaria,</p> <p>Dos consultorios médicos, uno de estos habilitado como estancia infantil del DIF,</p> <p>Dos mercados con un total de 44 locales comerciales los cuales no han tenido éxito</p>	<p>Cuenta con 17,231.16 m² de jardines vecinales, los cuales carecen de mantenimiento,</p> <p>17,856.00 m² de áreas deportivas</p> <p>11, 904.00 m² de juegos infantiles,</p> <p>Se perforó un pozo de agua potable y se registran un total de 7 pozos de absorción, sin que O.D.A.P.A.S organismo operador de agua proporcione datos fehacientes de sus condiciones de operación.</p>	Estimaciones del Ayuntamiento señalan una población de 13,624 habitantes,	El conjunto se estructura a través de un circuito al que convergen los condóminos, su imagen urbana no se encuentra deteriorada en cuanto a las viviendas, sin embargo el grafiti y la falta de vegetación de las áreas verdes impactan la imagen urbana de los espacios públicos

Fuente: elaboración propia con base en datos recabados en, INFONAVIT y GEO

Foto 23. **CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS DE JESÚS MARÍA**

GEO) con un total de viviendas construidas en 1998 de 3704



Cuadro 21. Características de la U.H. Los Héroes Ixtapaluca Estado de México

DESARROLLO	VIVIENDAS AUTORIZADAS	LUGAR DONDE SE CONSTRUYO	CONDICIONES PARA SU CONSTRUCCIÓN	OTRAS CONSTRUCCIONES	HABITANTES	OTRAS
Los Héroes se autorizo en 1996 siendo desarrollado por la Promotora SADASI entre otras inmobiliarias	En seis etapas se construyo un total de 16,014 viviendas que se unen a las desarrolladas como subdivisión denominada Los Héroes Sección II o Sección Tezontle con 898 viviendas para un total de 16,912 viviendas	En una fracción de lo que originalmente fue el rancho de Jesús María,	No existieron condiciones para la entrega de la licencia.	6 jardines de niños 48 aulas 9 primarias con 149 aulas, 2 secundarias 42 aulas, cuenta con un Centro de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de México Mercado con 80 locales. una casa de cultura, 15 consultorios médicos. 63,662m ² de jardines vecinales, 76,305.60m ² de zonas deportivas, una guardería infantil y se restauró el Casco de la hacienda de Jesús María en el cual se encuentra operando el DIF municipal. Cuenta con una sub estación de bomberos, 6 pozos de extracción de agua potable 5 tanques elevados, así como 20 pozos de absorción, los cuales son operados por el O.D..A.P.A.S.,	se estima que este conjunto cuenta con una población de 77,537 habitantes (estimación realizada por el Ayuntamiento 2008)	Estructura mixta en la zona de condominios, verticales y horizontales, conectados por vías públicas cuyas secciones se encuentran entre los 14 y 18 metros de sección, en una traza ortogonal Su imagen urbana se encuentra deteriorada principalmente por el grafiti y por construcciones adaptadas para el comercio, lo cual no fue previsto en su autorización original, No se ha desarrollado de manera adecuada la plaza comercial de este conjunto

Fuente: elaboración propia con base en datos recabados en, INFONAVIT y SADASI

Foto 24. **CONJUNTO HABITACIONAL “LOS HÉROES”**, SADASI con un total de viviendas construidas en 1996 de 16,158



FUENTE: google map, 2005.

Cuadro 22. Características de la U.H. Arboladas

DESARROLLO	VIVIENDAS AUTORIZADAS	LUGAR DONDE SE CONSTRUYO	CONDICIONES PARA SU CONSTRUCCIÓN	OTRAS CONSTRUCCIONES	HABITANTES	OTRAS
Arboladas Anteriormente conocidas como Geo Villas Ixtapaluca 2000 autorizada a una empresa denominada Desarrolladora Inmobiliaria Ixtapaluca, posteriormente se denominaría Geo Edificaciones S.A. de C.V. en 1994 bajo la figura de Subdivisión	1,976 viviendas	Terrenos del ex - Rancho Acozac,	No existió condicionante para la licencia de construcción	Cuenta con un Centro Comercial el cual es el primero que se edificó en el Municipio, cuenta con un jardín de niños de seis aulas, una primaria de 24 aulas 16 locales comerciales, una unidad médica, 7,904 m ² de jardín vecinal, y 15,808 m ² de área deportiva con juegos infantiles, además cada condominio cuenta con un local de usos múltiples, en cuanto al saneamiento de aguas residuales se construyó una planta de tratamiento que actualmente no funciona.	Se estima una población en 2008 de 7,630 habitantes	Se estructura a través de una vialidad central (Sauce) y vialidades colectoras que unen a los diversos condominios, su imagen urbana se encuentra moderadamente deteriorada principalmente por baches en la vía pública, comercio informal en sus calles y por construcciones fuera de autorización

Fuente: elaboración propia con base en datos recabados en, INFONAVIT y GEO

La selección de los desarrollos habitacionales se hizo con base en su ubicación y dimensiones de la vivienda así como fueran representativas de diferentes constructoras en un espacio homogéneo, los recorridos tuvieron la finalidad de reconocer sus características el estado de conservación así como las vías y medios de comunicación que existen y brindan un entorno confortable y de accesibilidad a los habitantes que poseen o no un automóvil, así como para medir la distancia y el tiempo promedio de recorrido del transporte público desde Ixtapaluca a diferentes puntos de transferencia en la ZMVM como el paradero de la estación terminal de la línea 1 del metro Pantitlán, Palacio Municipal de Netzahualcóyotl, paradero de la estación terminal la Paz línea A del metro férreo, centro de la Ciudad de México, etc.

Los recorridos a pie, tuvieron como finalidad conocer los medios de transporte público existentes, así como la accesibilidad a la movilidad que tiene el habitante para poder trasladarse al interior de su desarrollo habitacional.

El diseño urbano de los conjuntos rompe con la estructura urbana originaria en términos de su traza, aéreas verdes, calidad de los servicios, seguridad, vigilancia, recolección de basura, imagen, diseños arquitectónicos del lugar, no sólo son las viviendas en serie que evidentemente se diferencian en material, diseño, acabados y construcción de la vivienda de interés social.

Se realizó una encuesta persona a persona para conocer la percepción de los residentes sobre la adquisición de su vivienda y esto nos permitió obtener datos de los habitantes de los tres desarrollos habitacionales, acerca de la cuestión urbana, social, económica y de su percepción de la calidad de sus viviendas y del entorno.

Foto 26. U.H. Entrada a la "U.H. Arboladas"



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

El dominio del concepto del desarrollo habitacional cerrado, delimitado y pertrechado, establece un quebrantamiento del entorno urbano y de la traza que constituye la base para la diferenciación y distancia, que los habitantes constantemente buscarán marcar respecto a los de las

colonias populares y de otros desarrollos habitacionales, ya

sea colocando bardas, rejas, alambrado, cerrando vías de acceso e impidiendo el paso por flujos de tránsito naturales.

La cuestión es reforzar esta diferenciación establecida por el diseño del conjunto habitacional y el estrato socio económico al cual se pertenece. No mencionamos el estrato social debido a que los habitantes de estos desarrollos deben de contar con una cantidad determinada y similar de salario, lo cual les permite acceder a un determinado crédito y eso los pondrá en un determinado lugar.

El esquema cerrado del conjunto hace suponer a los habitantes que todo aquello comprendido en la estructura urbana de este, incluidas las vialidades, forma parte de su propiedad privada, lo cual además de los problemas en el acceso y flujo de personas y vehículos, ocasiona dificultades en la disposición de espacios específicos para el transporte público; ya sean microbuses, taxis, bicitaxis, mototaxis, etc.

Además el ingreso al conjunto queda al arbitrio de los vecinos quienes en aras de mantener una exclusividad y seguridad residencial reducen el acceso a una entrada y limitan con ello el servicio de transporte, por lo tanto quienes habitan en las manzanas más distantes y no cuentan con automóvil se ven obligados a recorrer grandes distancias para acceder al transporte público y al resto del equipamiento urbano.

En cuanto a la fluidez del tráfico de las vialidades, estas se saturan sobre todo en las horas pico y se provoca el desquiciamiento a las vías de acceso tanto a los municipios circunvecinos como para la Ciudad de México, así el traslado de un lugar a otro se transforma en una hazaña permanente de todos los días.

Lo anterior se debe a que el municipio no cuenta con las vías de comunicación necesarias ni la infraestructura suficiente para trasladar a los nuevos habitantes dado que las vías y medios de comunicación en el municipio no crecen a la par de las nuevas necesidades esto afecta la movilidad, teniendo estos nuevos habitantes que buscan alternativas que les permitan tanto entrar como salir de los desarrollos habitacionales, debido a que un 57.7% de los jefes y jefas de familia trabajan en las delegaciones de la Ciudad de México, lo cual le representa aproximadamente entre dos a cuatro horas de viaje para llegar a su destino y el mismo tiempo para retornar a su domicilio.

El equipamiento urbano para la educación, en este caso las escuelas públicas de educación básica (kínder, primaria y secundaria), podemos aventurarnos a decir que no establecen un vínculo entre los nuevos habitantes del municipio con los originarios. Son casi exclusivas para los habitantes de las unidades.

Además dentro de los desarrollos habitacionales existen las escuelas privadas en algunas viviendas que fueron adaptadas para este fin, lo cual agranda más la brecha que marcan los nuevos habitantes con los originarios del municipio. Además las autoridades municipales permiten el cambio en el uso de suelo a

los residentes para que pongan diversos negocios, porque esto representa ingresos para la tesorería.

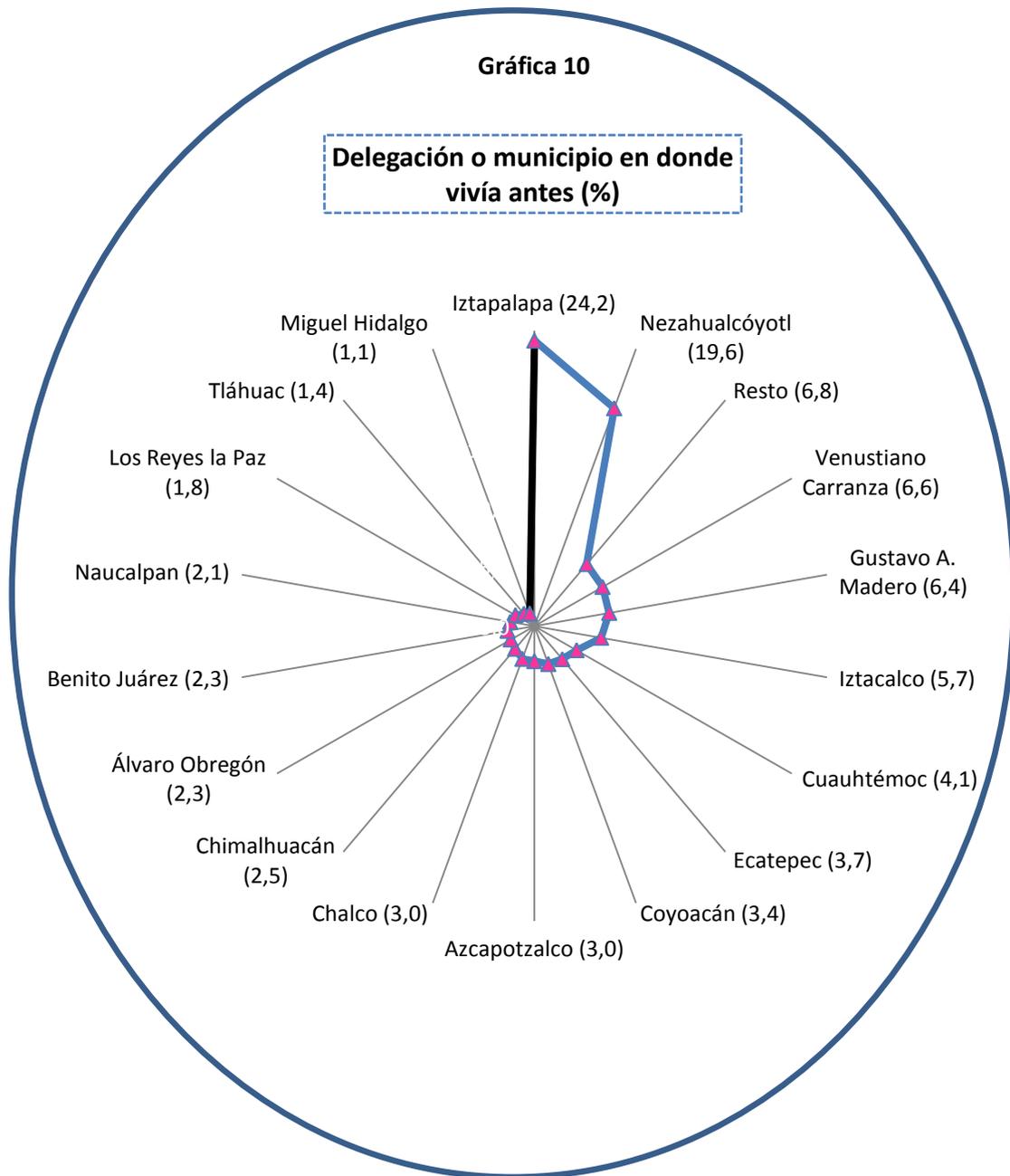
Los mercados que comúnmente son centros de convivencia y encuentro se ubican encuentran dentro de los desarrollos habitacionales pero por lo general no son visitados por ellos, algunas viviendas han adaptado espacios como el jardín y/o garage para establecer algún negocio como tienditas, estéticas, papelerías, ferreterías, fondas, carnicerías y toda suerte de actividades terciarias para un centro de población grande, lo cual refuerza el sentido de no pertenencia al municipio.

En cuanto al agua potable, los desarrollos habitacionales cuentan con pozos, los cuales al momento de retirarse la inmobiliaria se le entregan a las autoridades municipales que por carecer de personal capacitado o falta de recursos no les proporcionan el mantenimiento requerido ni cuentan con el equipo necesario. Siendo el abasto de agua potable esencial y la demanda primordial de los encuestados y es la escasez de agua el principal problema.

En los desarrollos habitacionales se construyeron plantas de tratamiento de aguas residuales que en el momento de realizar la encuesta se encontraban fuera de funcionamiento la de Las Arboladas.

En cuanto a la seguridad pública, el municipio no tiene ni los elementos humanos capacitados ni el equipo necesario para garantizarla, debido a los pocos recursos económicos con los que cuenta para ello.

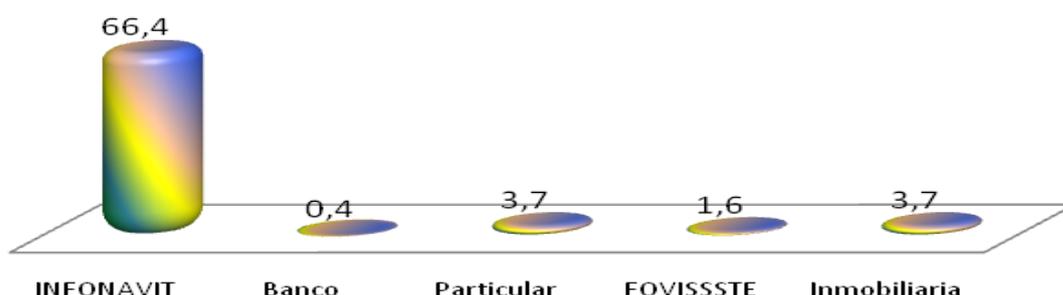
Los encuestados independientemente del desarrollo habitacional, presentan puntos en común en cuanto a los antecedentes de residencia la mayoría (60.5%), provienen del Distrito Federal. Gráfica (10).



Fuente: Elaboración propia con base a la encuesta realizada en 2007

La mayoría de los entrevistados coincide que su situación anterior de vivienda la seguiría teniendo y aún la estarían habitando de no haber tenido la oportunidad de acceder a un crédito para una vivienda nueva de interés social en Ixtapaluca. La institución más importante es el INFONAVIT

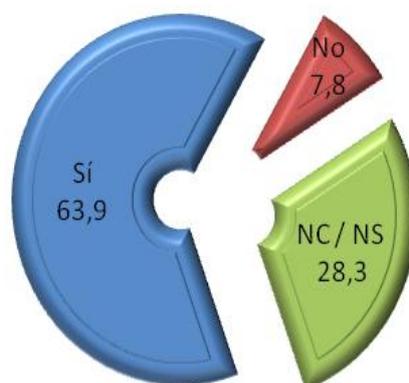
Gráfica 11
. Institución que financió la vivienda (%)



Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en 2007

La percepción sobre la importancia de la adquisición de la nueva vivienda es que constituyo una “mejoría” en sus condiciones y aspiraciones de vida, esto referido en cuanto a la propiedad y el no tener que compartir la vivienda o de pagar renta y la idea de que se ha conseguido tanto la independencia de los familiares, como el sentimiento de tener en propiedad un pedazo de tierra que constituye el patrimonio familiar, además de brindarles un sentimiento de seguridad al contar con una techo para vivir.

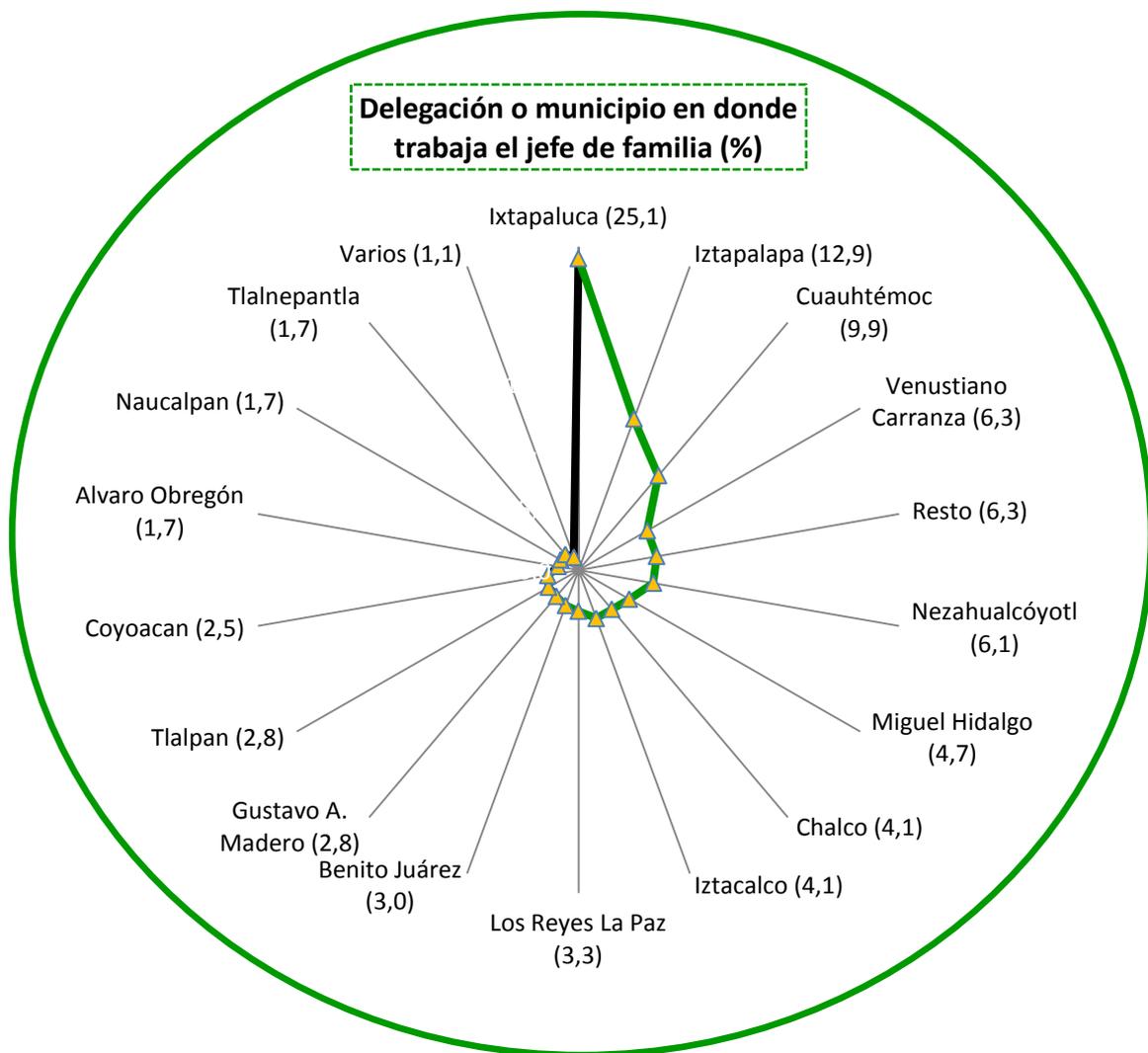
Gráfica 12
Su vivienda es una inversión (%)



Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en 2007

Ahora bien, no obstante los aspectos resaltados como ventajas por los encuestados, señalan que un aspecto negativo de haber emigrado a Ixtapaluca es la reducción en su movilidad en virtud de que el traslado a los lugares en donde desarrollan sus actividades tales como su trabajo, dado que la mayoría de ellos labora, estudia o para la atención a la salud las realizan en el DF gráfica (13); el trayecto representa una inversión en tiempo de 3 a 6 horas diarias, en dinero de \$300 a \$500 semanales por persona, aunado al desgaste que implica el estrés, tensión y las dificultades cotidianas para arribar a las unidades de transporte público y vialidades, ambas saturadas, pero que son las únicas que llevarán a los habitantes a sus lugares de trabajo o donde realizan otras actividades.

GRÁFICA 13

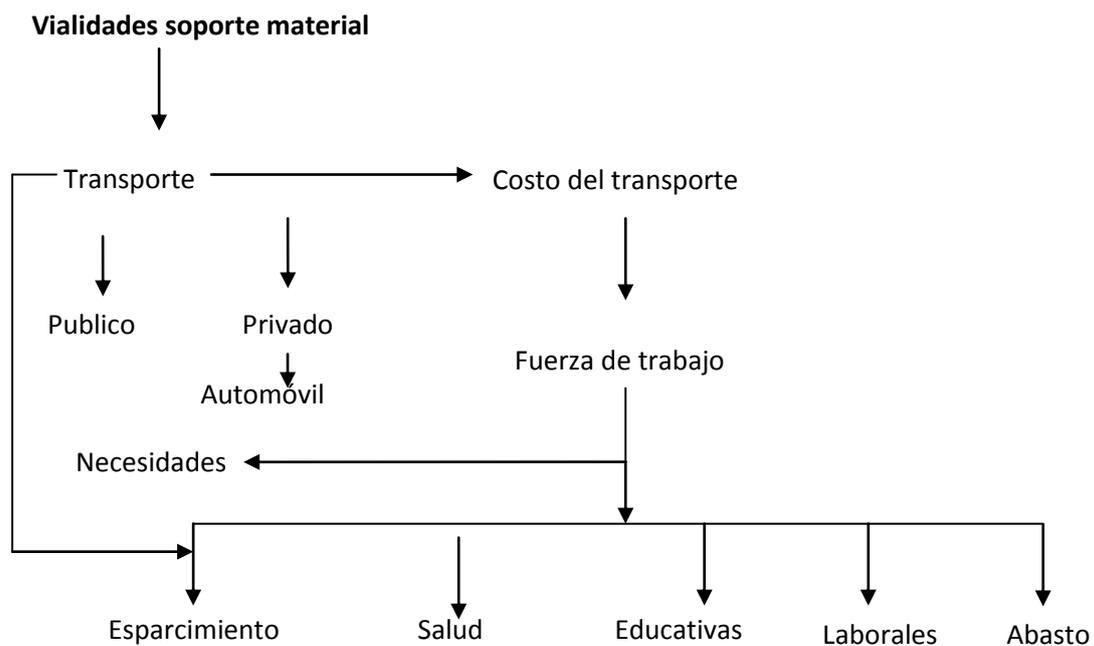


Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en 2007

Como consecuencia del elevado número de población, podemos prever que esta situación está lejos de mejorar, al contrario con el tiempo empeorará, debido a que si en la actual etapa familiar los requerimientos de educación (preescolar, primaria, secundaria, en algunos casos bachillerato) se cubren con las escuelas que están en el conjunto habitacional (lo cual permite que el desplazamiento se circunscriba a esta área) o en la zona urbana del municipio conforme la edad de los hijos avanza la demanda de educación en niveles superiores crece y no existe oferta, ni en la unidad ni en el municipio por lo que aumentaría el gasto en transporte, de una situación tanto en la matrícula como en el nivel, será necesario buscar alternativas en las colonias y municipios aledaños, con la consiguiente inversión y desgaste en todos los aspectos que esto implica para la familia. (Ver diagrama (6))

DIAGRAMA 6

Condiciones de vialidades



FUENTE: Elaboración propia

El ideal para un obrero urbano es ser propietario de una vivienda, de un lugar de residencia, al parecer esto constituye la misión a cumplir en esta vida. Todo se recompensa a partir de este logro, cualquier desventaja en la vivienda (tamaño del lote, límites, calidad, diseño, ubicación y opciones para construir un piso mas, etc.), en la localización del conjunto (para la mayoría de los jefes de familia representa entre 3 y 6 horas ida y vuelta a su centro de trabajo), en el costo del transporte, (la mayoría utiliza transporte público), el gasto tiempo y dinero para trasportarse a sus destinos de trabajo lo justifica pues se logra la imagen y el status social por la adquisición de una vivienda de interés social en propiedad y con ello un nuevo estilo de vida urbana. Grafica (14)

Gráfica 14

Vendería su vivienda (%)

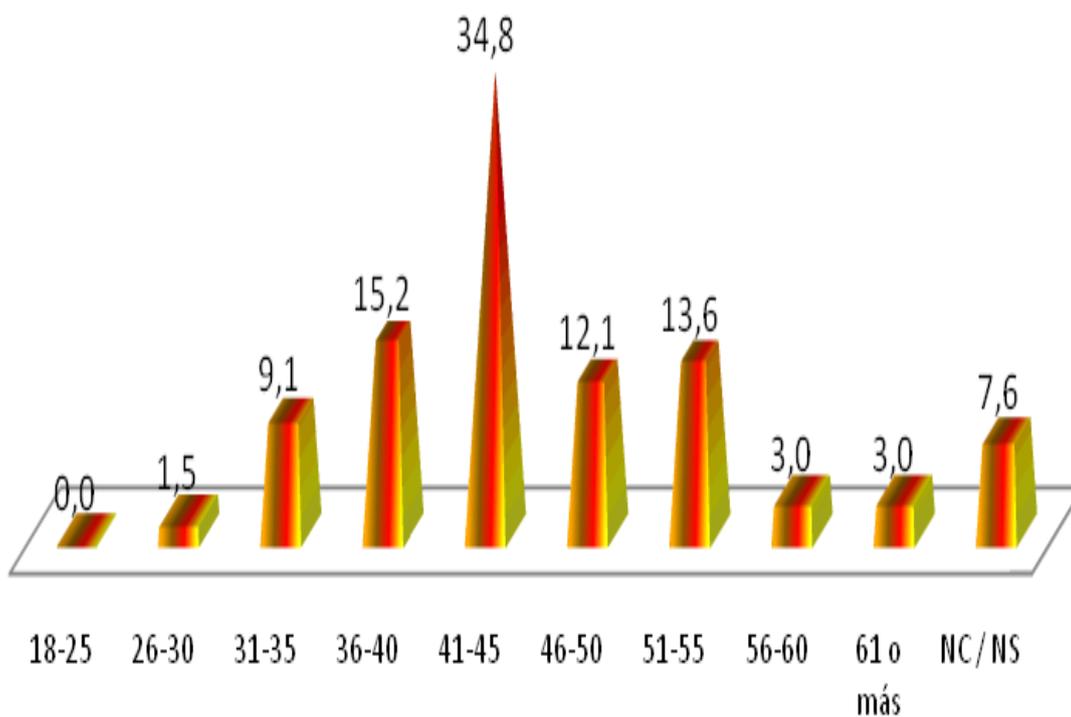


Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en 2007

Para lograrlo se sacrifica todo: convivencia con la familia, descanso, calidad de vida, etc. no importa que se deje de convivir con los hijos porque las horas viaje para arribar al centro de trabajo y regresar a la vivienda conlleva a cubrir horarios muy amplios entre el transporte y jornada de trabajo (5:00 a. m. a 11:00 p. m). De acuerdo a las aspiraciones y expectativas de la gente todo se compensa porque se dejará un patrimonio a la familia.

En el plano cultural, los elementos que se toman en cuenta también responden a este modelo habitacional, lo que se está adquiriendo con la vivienda es una nueva forma de vida, las aspiraciones y expectativas que se han alimentado a lo largo de 41-45 años (la edad de mayor porcentaje del jefe de familia), gráfica (15) y que se relacionan con un comportamiento ciudadano no muy común, que al parecer todos anhelan pero que pocos practican después de algún tiempo.

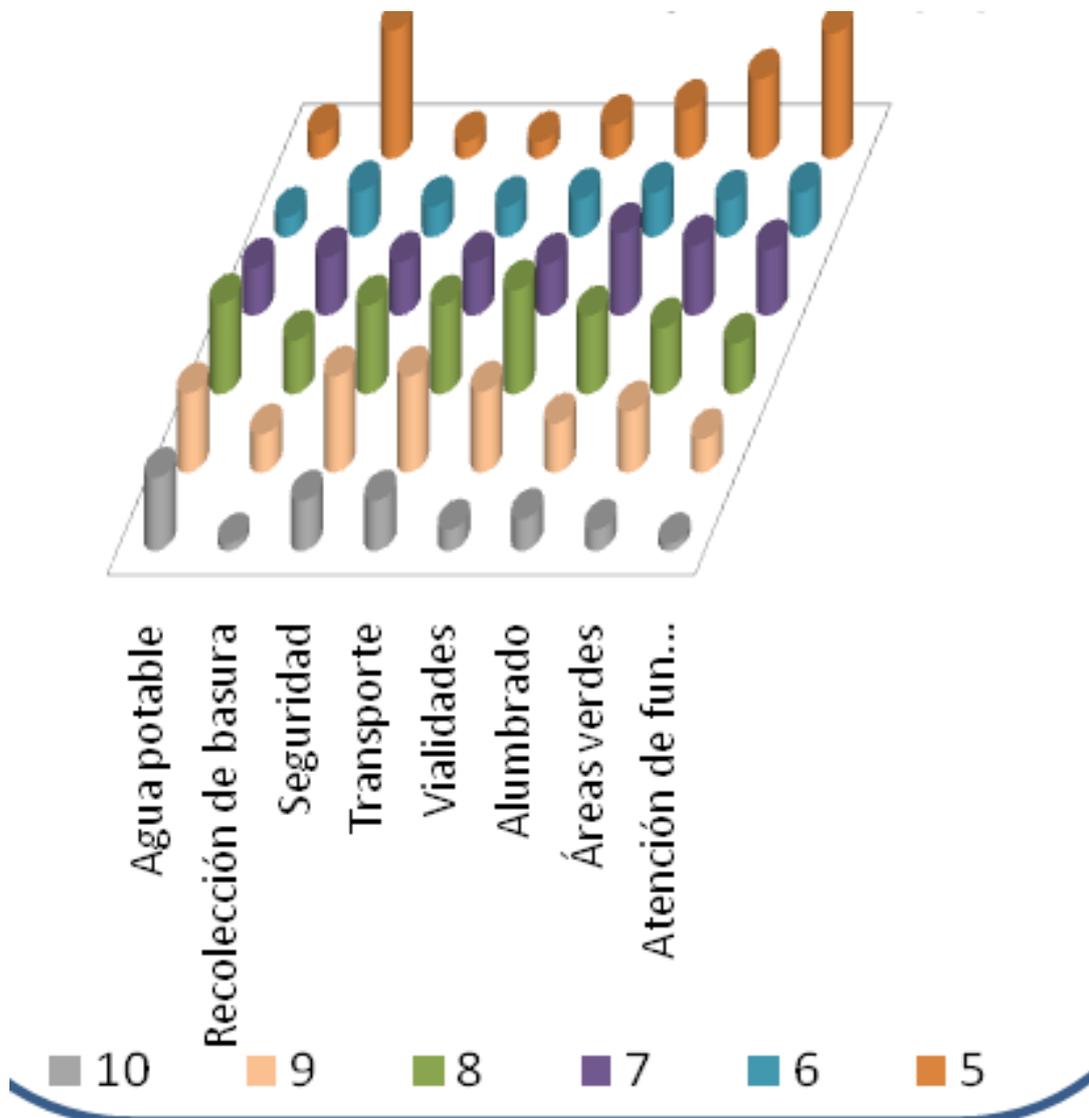
Gráfica 15
Edad del jefe de familia (%)



Fuente: Elaboración propia con base a la encuesta realizada en 2007

Las actividades de recreación como cortar el césped, limpiar el camellón, diseñar el jardín o el área verde, caminar, jugar y platicar en los espacios públicos como canchas, plazas, jardines y apreciar el paisaje, etc; se establecen como parte de lo que se ha adquirido con la nueva vivienda, la valoración, cuidado y aprecio del entorno urbano, es un elemento que lo distingue del anterior estilo de vida descuidado, sucio, vulgar y que resulta imperioso dejar atrás. Gráfica (16).

Gráfica 16
Calidad de los servicios públicos (%)



Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en 2007

Sin embargo, el cambio en el estilo de vida también establece prácticas como el apartarse de los demás. La necesidad imperiosa, prácticamente al adquirir la vivienda y arribar al nuevo conjunto es la de, de encerrarse, de colocar límites a los que resultan ajenos a este estilo de vida. Invertir una importante suma de dinero en seguridad y con ello fijar límites.

Primero a quienes se encuentran fuera del conjunto, después a quienes habitan las otras secciones y manzanas y finalmente a los vecinos contiguos se les colocarán sucesivamente bardas, rejas, mallas, plumas metálicas, etc. Así, los iguales se van haciendo menos iguales pero esto también es una aspiración, por ello se colocan límites y se pretende controlar el acceso de quienes arriban al espacio considerado como propio, así como la constatación de que se ha dejado de ser igual al resto.

Como se ha señalado, el diseño de los conjuntos rompe con la traza urbana del lugar y sella una oposición urbana que se está transfiriendo a los habitantes, más allá de la brecha en la estructura urbana la producción de estos conjuntos, está creando fisuras que pueden desembocar en una inmovilidad urbana de graves consecuencias, para el beneficiario del apoyo de estos créditos para vivienda de interés social.

En los tres conjuntos estudiados, se observa como los habitantes de estos se encierran por medio de claustros (en el caso de Arboladas), otros con barrotes en sus puertas etc. lo cual nos lleva a sostener que la vivienda de interés social que representa un patrimonio y un triunfo, es realmente un grillete el cual se acepta gustoso, pues es un dormitorio para el jefe de familia y una cárcel para su familia. Lo anterior aunado a una serie de medidas tomadas por los habitantes como son: Colocación de rejas para la seguridad de los habitantes, promueve la separación física, social, económica y urbana del asentamiento popular pero esencialmente de sus habitantes.

Foto 27.

Vista de la parte trasera de la U.H. Jesús María



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Los habitantes se organizan para lograr controlar el acceso al conjunto, a través de impedir el ingreso del servicio de transporte público y el uso de las vialidades por los habitantes de las colonias vecinas. A través de la cancelación con rejas en las entradas al conjunto, específicamente las que colindan con las colonias populares

Es claro lo que tales medidas anteriormente mencionadas, al ser permanentes, promueven: una inmovilidad de los habitantes dentro de los mismos conjuntos habitacionales así como de los conjuntos vecinos y de las colonias originarias.

En estos tres conjuntos habitacionales estudiados nos encontramos con una fuerte división urbana que lleva a la división social y económica de habitantes de diferente clase y derechos, de acuerdo a la producción de vivienda a la que han tenido acceso mediante su trabajo, es decir podemos localizar en cada uno de los desarrollo habitacionales, un determinado nivel en la clase de la mano de obra calificada.

De los resultados de la encuesta, el macro desarrollo que refleja de forma clara la separación e inmovilidad, es el de Arboladas dado que debido a lo cerrado de todos sus accesos y andadores, impide el libre movimiento tanto de manera exterior como interior, lo cual lo deja sin comunicación abierta con el resto del municipio.

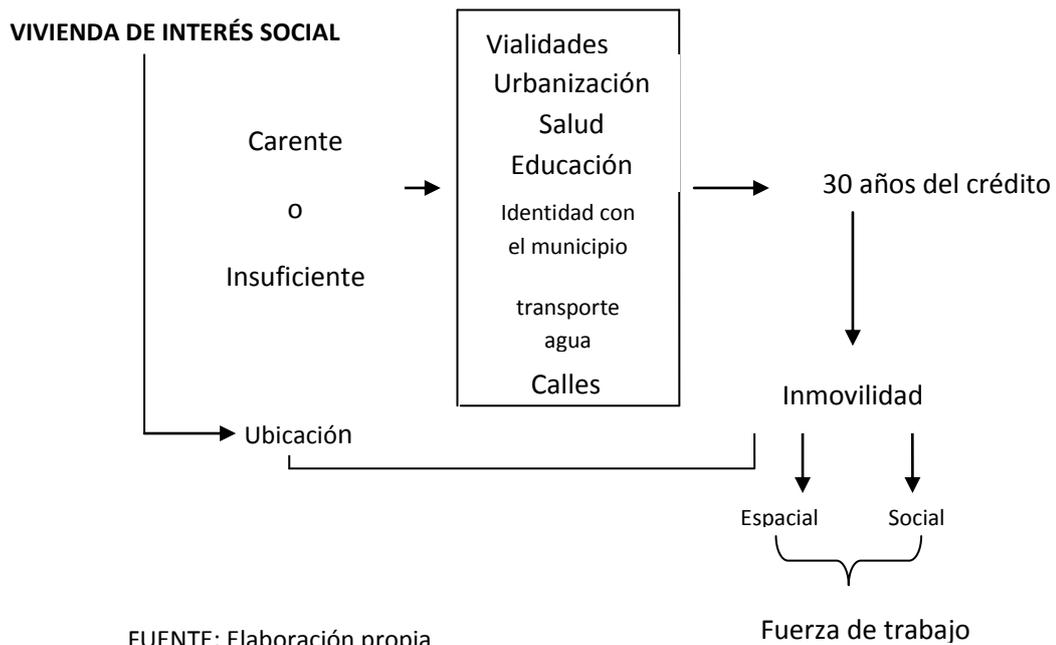
Como se puede apreciar fundamentalmente por los aspectos planteados anteriormente, a la nueva vivienda con grandes expectativas, sin embargo como también es posible constatar no son menores las dificultades que los habitantes requieren enfrentar para llevar a cabo esta "migración" a su nueva vivienda.

Las perspectivas, ideales e ilusiones que la adquisición de una vivienda propia (si bien esto se concretizara en 30 años) provoca en los habitantes un pronto enfrentamiento con la realidad de ocupar la vivienda, que notoriamente no se había avizorado pero que además resulta tan confrontante que no son pocos quienes deciden no afrontarla.

Así se implementan estrategias bastante sencillas, como el habitar la vivienda únicamente el fin de semana con la finalidad de acoplarse poco a poco a las dificultades que esta nueva realidad urbana les demanda, o bien en otros casos se opta por el traspaso de la vivienda (aunque formalmente no sea viable) y si no es posible por rentarla y en último caso abandonarla definitivamente. Pero son los menos los que deciden abandonar su vivienda, debido a las implicaciones que se mencionaron anteriormente.

Estos nuevos habitantes solo se han percatado del alivio que les produce su vivienda en un primer momento, pero no han visto el futuro que les espera dentro de estos macro desarrollos pues si juntamos los siguientes puntos que se desarrollaron tendríamos como resultado el siguiente diagrama (7).

Diagrama 7
Condiciones de la vivienda de interés social



Podemos decir que si bien la autoconstrucción ha bajado de manera significativa y se paso a adquirir una vivienda nueva por medio de un crédito con un lapso a pagar a 30 años esto genera una falsa idea de bien estar, debido a como dice Lenin. "Mientras el capitalismo es capitalismo, el exceso de capital no se consagra a la elevación del nivel de vida de las masa" V.I.Lenin, 1966 p77.

Podemos decir que el capital encontró una fuente de generar un plusvalor con la venia del trabajador y del estado.

La movilidad social y espacial del trabajador se ve reducida de una manera casi total por una mercancía llamada vivienda que funge como una cadena que le impide pensar mas allá de ese pequeño capital llamado patrimonio.

Conclusiones

El surgimiento del capitalismo en Europa en del siglo XVIII, con la revolución industrial, requiere de mano de obra en cantidad superior a los requerimientos de la demanda de la industria estable, la cual debe de subordinarse y cumplir con algunos requisitos para que el capital pueda hacer uso de ella en condiciones favorables, de comprarle de manera libre en el mercado laboral, estas condiciones son:

- ✓ Impedir la organización de los trabajadores para reducir la posibilidad de subir el salario en forma mínima.
- ✓ Desentenderse de las necesidades del trabajador y a su vez
- ✓ Tenerlo con la convicción de que el trabajo que tiene es el mejor y, no le conviene abandonarlo por el bien de él y su familia.

Estas condiciones que son ideales para el capital, no se habían cumplido en ningún momento del desarrollo del capitalismo, debido a las múltiples luchas sociales de los trabajadores que demandaban mejores condiciones de vida, y de trabajo, lo cual trajo consigo una serie de modificaciones en el pensamiento del capital para poder solventar sus necesidades y a la vez frenar los movimientos de los trabajadores.

Lo que lo lleva a impulsar y modificar la súper estructura jurídico política incluida el Estado con la finalidad de establecer y las condiciones políticas y sociales, para poder hacerse de la fuerza de trabajo estable y, tener una mano de obra en reserva y otra en activo.

La nueva estructura del Estado, da como resultado la transfiguración de la vivienda en mercancía que en nuestro país, es la vivienda para el trabajador. Es decir la vivienda tiene múltiples facetas dentro de los modos de producción, pero al tornarse en una mercancía cumple una función exclusiva para el capital. Dicha función radica en la emancipación del capital al trabajador.

Esta emancipación se manifiesta para el trabajador en:

- Inmovilidad espacial
- Inmovilidad social

Al inicio del capitalismo en, podemos encontrarnos con grandes masas de campesinos emigrando a las ciudades en busca de trabajo, lo cual dio como resultado que la tierra como forma de riqueza, pasaba a segundo término dejando su lugar a los medios de producción de la industria en la ciudad.

Se observa que con el devenir del tiempo y con la tónica de contar con la fuerza de trabajo, algunas fábricas ofrecieron vivienda dentro del patio de la misma o en poblados cercanos, algunas de estas contaron, con desayunador, servicio médico, viviendas decorosas, sala de cine y escuelas sin ningún costo para el trabajador y su familia, tal es el caso de “MP Nacional”, en México. El trabajador se mantenía dentro de la fábrica y, a su vez el capital contaba con esa fuerza de trabajo de manera segura, constante y estable.

Por otro lado, el Estado asume la obligación constitucional de proporcionar vivienda de las empresas a través de las políticas públicas de seguridad social, con ello pretende dotar a sus trabajadores (de los cuales hay que hacer notar que su situación laboral era totalmente diferente) de vivienda por medio de grandes desarrollos habitacionales que estuvieron a cargo del ISSSTE y, por su parte el IMSS.

Estas unidades construidas por instituciones del Estado tuvieron como finalidad pagar una deuda histórica al trabajador y, si bien fueron construidas en lo que eran terrenos baldíos y algunas alejadas del centro de la ciudad, se les brindó un equipamiento urbano con el cual no necesitaban viajar al centro de la ciudad, solo en su caso para ir a trabajar.

De aquí que esta edificación de vivienda, es en contextos diferentes de la situación del trabajador y, de ¿Cómo? se concebía la vivienda en una misma cultura, teniendo en común la fijación de la fuerza de trabajo en un determinado sitio, es decir por un lado el capital busco tener a la fuerza de trabajo donde la necesitaba y, el Estado buscaba dotar al obrero de una vivienda digna para sus familias.

De este modo el Estado crea instituciones de vivienda de las cuales la más importante y representativa es el INFONAVIT, la cual responde a los intereses del capital y del Estado y, pretende aminorar la presión de los trabajadores por mejores condiciones de vida.

En la década de los noventa es donde el capital y el Estado buscan la forma de fijar la fuerza de trabajo en determinado lugar. A diferencia de los dos concepciones anteriores, esta vez el Estado persigue desligarse de forma directa del compromiso social de generar vivienda y a su vez el capital invierte en la construcción de vivienda en donde por sus características le permite apropiarse de un plusvalor extraordinario.

Es una institución tripartita, encargada de otorgar créditos para la adquisición de vivienda nueva a los trabajadores, los cuales mediante aportaciones de los propios trabajadores, de los empresarios y del gobierno federal; cuando el trabajador cumple con el tiempo y los puntos requeridos, solicita y se le aprueba otorgarle un determinado crédito para la adquisición de vivienda.

Si bien es cierto el monto otorgado para el crédito no obliga al trabajador a adquirir su vivienda en un determinado lugar, también es cierto que lo obliga de manera pasiva a adquirirla en la periferia de la ZMVM, donde se encuentran las viviendas nuevas edificadas por el capital inmobiliario, el cual no solo las edifica sino que también las construye con características específicas para determinado tipo de trabajador, dependiendo claro del salario que percibe.

Provocando que la fuerza de trabajo se vea nuevamente forzada a habitar en un determinado espacio físico previamente concesionado por el Estado y el capital, pero en esta ocasión con el jubileo de todos.

Lo anterior lo podemos ver de manera fehaciente en el estudio realizado en los tres desarrollos habitacionales ubicados en el municipio de Ixtapaluca, dado que el 90% de los habitantes trabaja o estudia en la Ciudad de México y, gana de 3 a 4 salarios mínimos. Dichos desarrollos habitacionales cuentan con todos los servicios de infra estructura urbana, pero su calidad y eficiencia es bastante deficiente, sobre todo aquellos a los que les corresponde brindar la movilidad espacial, como son: vialidades primarias, secundarias y, el servicio de transporte público.

A lo anterior se suma el aspecto económico en el cual los créditos están condicionados a ser pagados en un máximo de tres décadas sin posibilidad de adelantar pagos, vender o traspasar la vivienda, aunque en teoría si se pueden realizar pero resulta ser muy complicado, dado todos los requisitos legales y, el aspecto subjetivo que significa el poseer una vivienda en "propiedad" por ser el único patrimonio o un pequeño ahorro para el trabajador y su familia, lo lleva a trabajar continuamente para poder pagar el crédito de la vivienda.

De esta forma las viviendas de interés social se convierten en un objeto de dominación, en apariencia pasiva de la fuerza de trabajo, esto es porque la propiedad les impide hacer uso de un bien que en escritura o título de propiedad, les pertenece pero se encuentra hipotecado y el cual provoca que se fijen en un lugar determinado y con trabajadores de características económicas sociales similares.

En la época actual y tomando como punto de referencia el estudio realizado en tres conjuntos habitacionales de no menos de 10,000 viviendas cada uno, podemos considerar que las casas dormitorio han sido dejadas atrás y se han convertido en viviendas inmovilizadoras de sus inquilinos.

La inmovilidad espacial del trabajador beneficiado con una vivienda de interés social, se puede dar de maneras variadas en nuestro país, se observa en una segregación espacial, esto es, se ubica la vivienda en espacios y lugares en partes alejados de la ciudad y con la escasa accesibilidad a las vías y medios de comunicación.

Este proceso lo podemos notar en la periferia de la ZMVM por su acelerada urbanización e incorporación a la metrópoli de grandes cantidades de suelo, ocasionado por el crecimiento demográfico – urbano, que ha situado a los trabajadores a sus orillas y reduce su movilidad en la referente a la cohesión social.

La cohesión social de los trabajadores que habitan la periferia de la Ciudad de México no cuentan con una infraestructura de servicios, vías de comunicación y ubicación que les brinde las posibilidades de integrarse a su nuevo entorno, además de limitarlo en el entorno de donde proviene.

Se entiende la inmovilidad social como resultado de la ubicación territorial y su organización urbana, por la dificultad de acceder a servicios educativos de salud, culturales y deportivos que la sitúan en desigualdad con el resto de la población.

De esta manera la inmovilidad social, la podemos entender como el resultado de la fijación espacial del trabajador, lo cual le impide su adecuado desarrollo social que se ve reflejado en la limitada o nula participación en actividades, de índole civil, social, cultural, política y recreativas.

Ahora bien la inmovilidad social se refiere a una serie de fenómenos que una vez conjuntados, en un objeto que en este caso es la vivienda de interés social que impide una serie de derechos básicos que tendría todo ciudadano, es decir sin el desarrollo de las actividades antes mencionadas, estamos hablando de ciudadanos de segunda que se encuentran excluidos de manera formal y real de la ciudad y de sus beneficios

De esta manera podemos decir que los trabajadores ubicados en la periferia de la ciudad de México, no cuentan con los mismos beneficios que los trabajadores que viven al interior de ella, por lo cual a pesar de que sus lugares de trabajo se encuentren en ella, no pueden desarrollarse integral y socialmente en ella.

Esto nos lleva a replantear si estos trabajadores son excluidos del consumo colectivo de grandes partes de la ciudad, debido a su relación espacial, con lo cual podemos afirmar que este proceso de fijación espacial, afecta de manera total a una determinada población de forma particular.

Debido a que el estudio realizado en los tres desarrollos habitacionales seleccionados de Ixtapaluca, permiten hacer énfasis en que los estudios

sociológicos que incluyen un referente de la movilidad social o capacidad social, deben de tomar en forma seria la situación espacial y urbana de la vivienda que habita.

Lo cual permitirá como en este estudio, decir que la estructura urbana y espacial en este caso, desfavorece los aspectos sociales, de manera particular impide que el trabajador tenga movilidad en la escala social de nuestra sociedad.

Por tanto la vivienda de interés social estudiada no favorece el desarrollo social de sus habitantes, así mismo lleva un proceso deformado de exclusión del medio anterior y, una cohesión amorfa a su nuevo entorno. Debido esto al modelo urbano y ubicación de su vivienda.

Dada la inmovilidad social que presentan los propietarios de estas viviendas de interés social, podemos decir que para usos del capital como el Estado, estas le ofrecen una disfuncionalidad operativa, dado que promueve la desfragmentación de un determinado grupo, coacción de oportunidades de trabajo, relajamiento de la ciudad así como de servicios básicos e infraestructura urbana.

Esta inmovilidad social que se muta de manera lenta en una segregación, es debido a las políticas públicas referentes al derecho a la vivienda que tiene los trabajadores, las cuales han comenzado a polarizan de manera acelerada a estos grupos de trabajadores, lo cual lleva a que los habitantes de las viviendas de interés social sean más homogéneos, lo que nos conduce a afirmar que esta población en particular no tiene la oportunidad de convivir y compartir el espacio con las demás clases sociales.

Se Provoca con esto que en nuestra ciudad, se dé el suicidio lento de la pluralidad social y se esté pasando a la singularidad por medio de la ubicación de la vivienda y la dominación de solo los extremos de la escala social.

Lo que nos lleva a una vida cotidiana cada vez más corta, debido esto, a que los que cuentan con los medios suficientes para generarse una movilidad social, están recreando sus espacios cotidianos de manera particular dejando fuera a las clases sociales que no cuentan con esta posibilidad.

De esta forma la segregación social comienza a vislumbrarse en la cotidianidad de las diferentes clases sociales, claro está, dependiendo de su lugar espacial de residencia, el cual estará determinado por sus cualidades económicas, lo que nos llevara a reinventar constantemente el discurso de las subculturas, dependiendo del contexto de la vivienda, de esta manera podemos decir sin temor a equivocarnos que las viviendas de interés social no solo cuentan con una homogeneidad entre sus habitantes, si no, que reproducirán de la manera más fiel posible estas características en generaciones posteriores.

Con base al análisis del estudio, concluimos que no podemos hablar de la ciudad dual ni aquella donde se conciben dos mundos, al contrario nos vemos obligados a pensar en una ciudad profundamente capitalista, donde los poseedores de los medios de producción habitan en viviendas con una amplia infraestructura urbana y gozan de los beneficios que brinda la ciudad y, por otro lado una fuerza de trabajo expulsada de manera gradual de la ciudad gozando con los mínimos beneficios que puede ofrecer esta y, retornando a la marginalidad cada fin de jornada.

ANEXOS

Definición de acrónimos

AMSOFOL	Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado
AURIS	AURIS Y COVIMA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.
BANOBRAS	Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos
BM	Banco Mundial
C. F. E	Comisión Federal de Electricidad
C.T.M.	Confederación de Trabajadores de México
CASAS ARA	Empresa inmobiliaria
CASAS GEO	Empresa inmobiliaria
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
FICAPRO	Fideicomiso Casa Propia
FIDELAC	Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Lázaro Cárdenas
FIVIDESU	Fideicomiso para la Vivienda y el Desarrollo Urbano
FMI	Fondo Monetario Internacional
FONHAPO	Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares
FOVI	Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda Fondo de Vivienda Militar - Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas
FOVIMI - ISSFAM	Armadas Mexicanas Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los
FOVISSSTE	Trabajadores del Estado
IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social.
INCOBUSA	Inmobiliaria Comercial Bustamante, S.A. de C.V. Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda
INDECO	Popular
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
ISSFAM	Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas
ISSSTE	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
PEMEX	Petróleos Mexicanos
PRONASOL	Programa Nacional de Solidaridad
SAC	Sistema de Asignación de Créditos
SADASI	Grupo sadasi desarrollador de vivienda
SAR	Sistema de Ahorro para el Retiro
SISI	Sistema de Solicitudes de Información del Instituto Federal de Acceso a la Información Pública IFAI Sociedades Anónimas Especializadas en el otorgamiento de créditos a una
SOFOL	determinada actividad o sector
SUA	Sistema Único de Autodeterminación
SUA	Sistema Único de Autodeterminación
TLCAN	Tratado de Libre Comercio de América del Norte
VSM	veces salario mínimo
ZMVM	Zona Metropolitana del Valle de México



ANEXO FOTOGRÁFICO Y DE GRAFICAS

Vivienda para los trabajadores
Fotos de 1800 a 1900.

Las fotos pertenecen a las viviendas para los trabajadores de la zona Subtropical de Orizaba Y Córdoba, respectivamente en el Edo. Veracruz

Foto 28.
Hacienda de Lucas Martín Edo. Veracruz



Fuente: "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Foto 29.
Hacienda de Lucas Martín Edo. Veracruz



Fuente: "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Foto 30.
Hacienda de Ojo de Agua, Zacatecas



Fuente: "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Foto 31.
Poblado defensivo del “El Carrizal”



Fuente: foto tomada del libro “la vivienda comunitaria en México “INFONAVIT 1988.

Foto 32.
Casas de taza y plato



Fuente: foto tomada del libro “la vivienda comunitaria en México “INFONAVIT 1988.

Foto 37
Vecindad 5 Norte
Puebla, Puebla, México

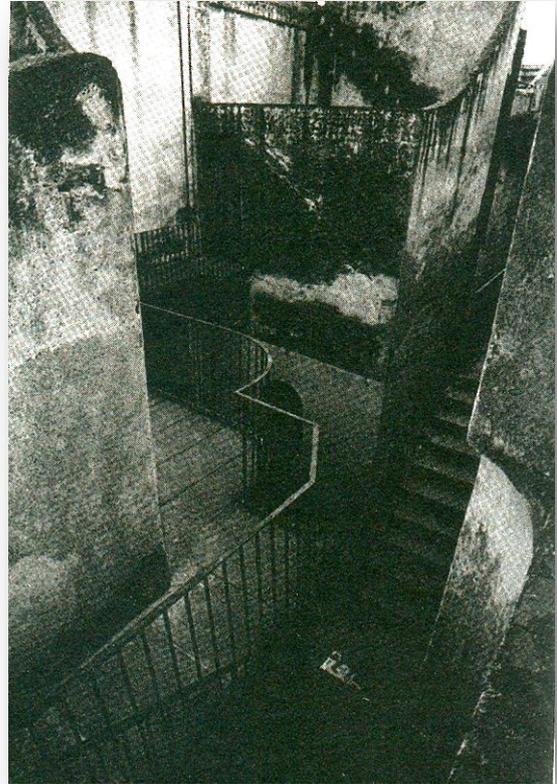
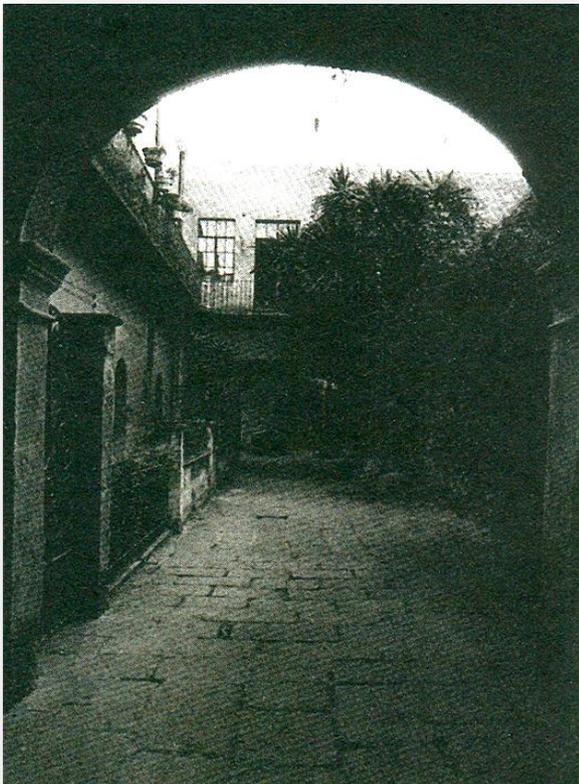


Foto 38
Vecindad 5 Norte
Puebla, Puebla, México



Fuente: foto tomada del libro "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Fuente: foto tomada del libro "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Construcciones del México del siglo XIX

Foto 39
Vecindad Calle Haití, México D.F.



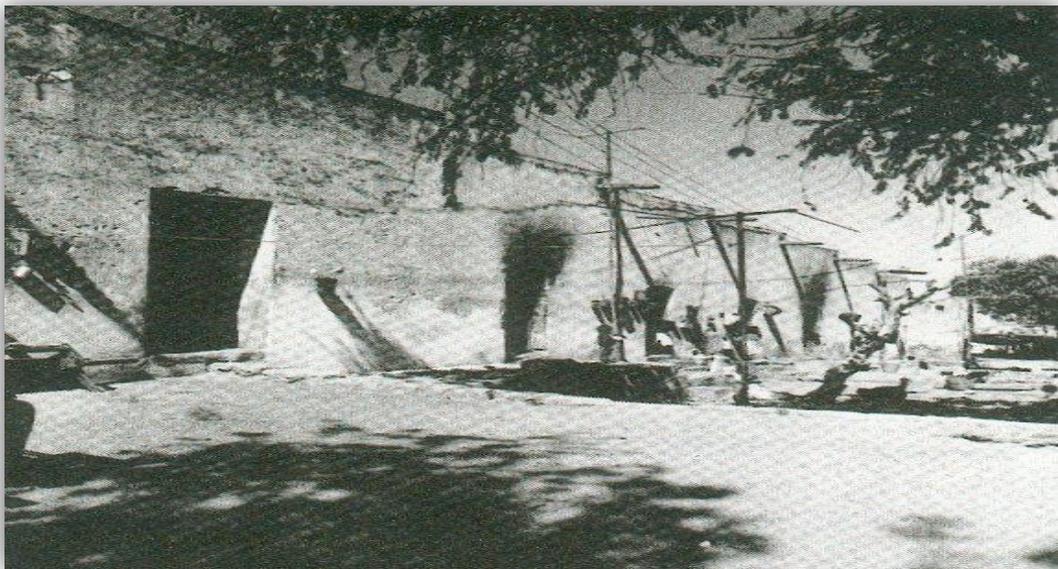
2Fuente: foto "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Foto 40
Vecindad Calle Haití, México D.F.



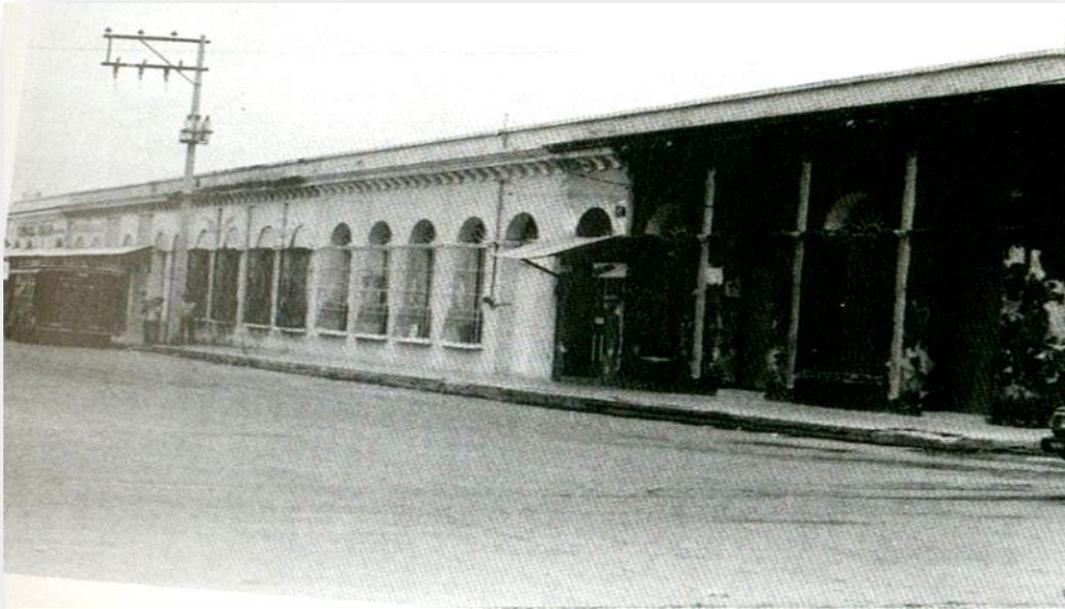
1Fuente: foto "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Foto 41
Hacienda San Francisco Soltepec, Huamantla, Tlax.



Fuente: "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Foto 42
Casas en renta Mazatlán, Sin.



Fuente: foto tomada del libro "la vivienda comunitaria en México "INFONAVIT 1988.

Foto 43
Vivienda comunitaria a mediados del siglo XIX



Fuente: "la vivienda comunitaria en México "INFONAVIT 1988.

Foto 44
Tienda y viviendas de la hacienda "Atequiza" en Jalisco



Fuente: "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Foto 45
Vivienda típica en serie para los trabajadores



Fuente: "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Foto 46
Vivienda minera, Real del Monte, Hgo.



Fuente: foto tomada del libro "la vivienda comunitaria en México "INFONAVIT 1988.

Foto 47
Hacienda a Troncoso, Guadalupe Zacatecas



Fuente: "la vivienda comunitaria en México "INFONAVIT 1988.

Foto 48
Hacienda Santiago Brito, Huamantla, Tlax.



Fuente: "la vivienda comunitaria en México "INFONAVIT 1988.

Foto 49
Asentamiento en Puerto Fluvial, Tlacotalpan, Ver.



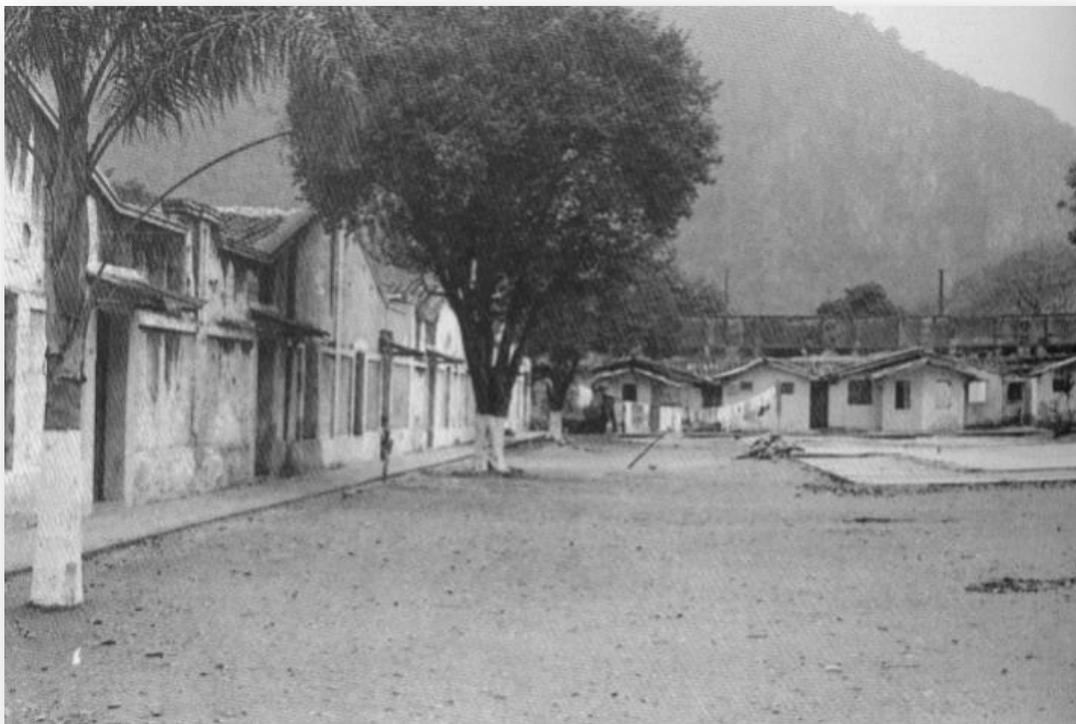
Fuente: "la vivienda comunitaria en México "INFONAVIT 1988.

Foto 50
**Vivienda construida a finales del siglo XIX con techos y cubierta de
madera al Norte del país**



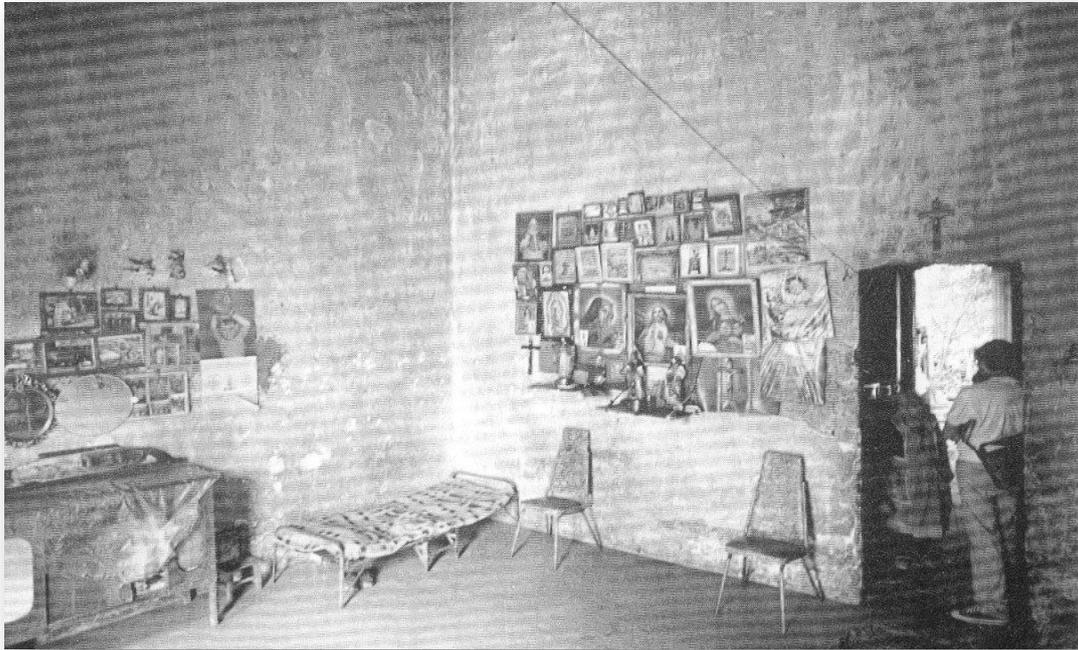
Fuente: "la vivienda comunitaria en México "INFONAVIT 1988.

Foto 51
Vivienda para trabajadores Textiles, Santa Cruz, Tlax.



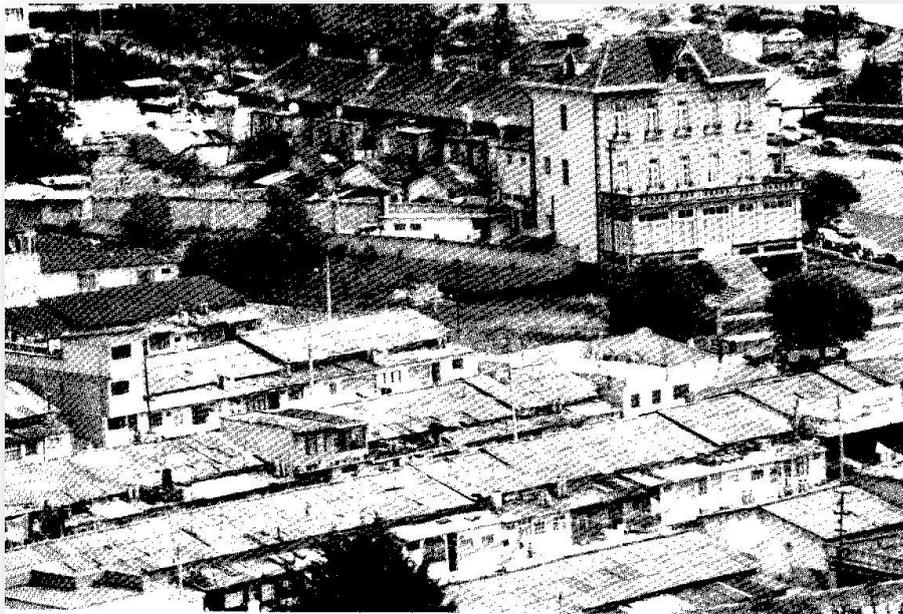
Fuente: "la vivienda comunitaria en México "INFONAVIT 1988.

Foto 52
Vivienda para trabajadores textiles. El León, Puebla.



Fuente: "la vivienda comunitaria en México "INFONAVIT 1988.

Foto 53
Vivienda para trabajadores de la industria papelera, San Rafael, Edo. De México



Fuente: "la vivienda comunitaria en México "INFONAVIT 1988.

Foto 54
Patio de vecindad, Jalapa, Veracruz

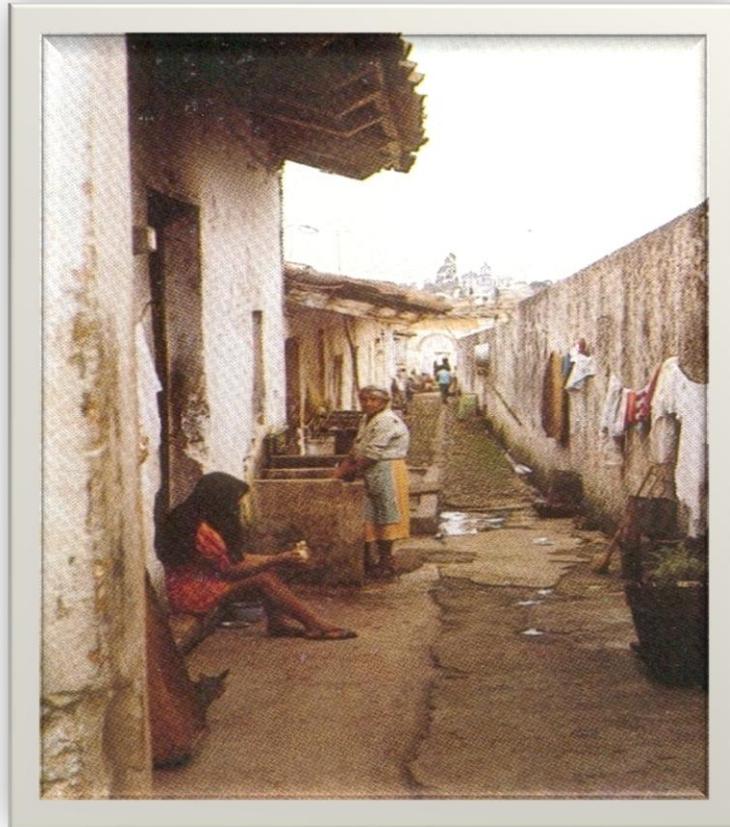
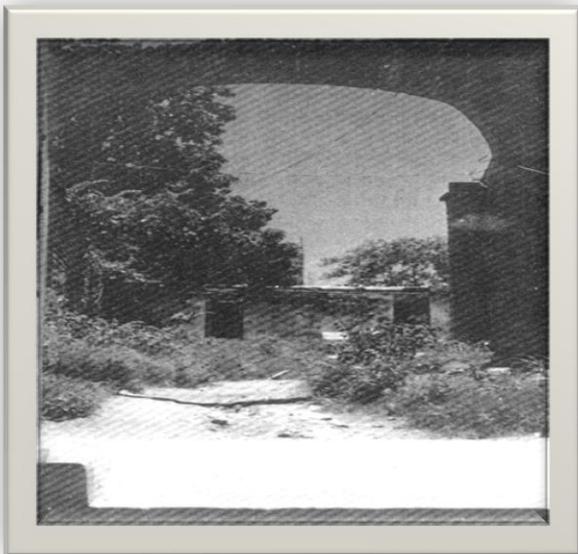
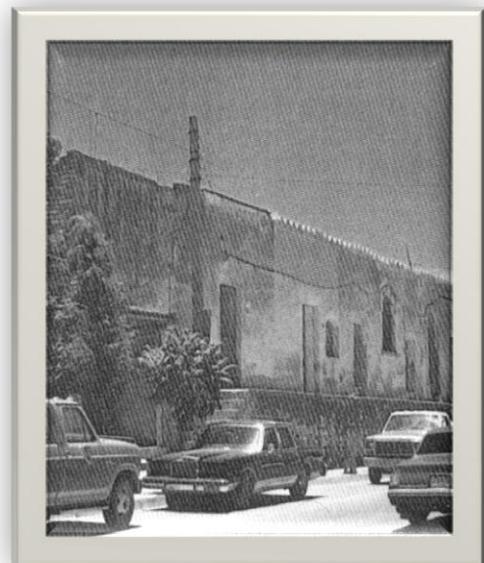


Foto 55
"Alcaicerias"
Vivienda popular en alquiler, Tepic, Nayarit



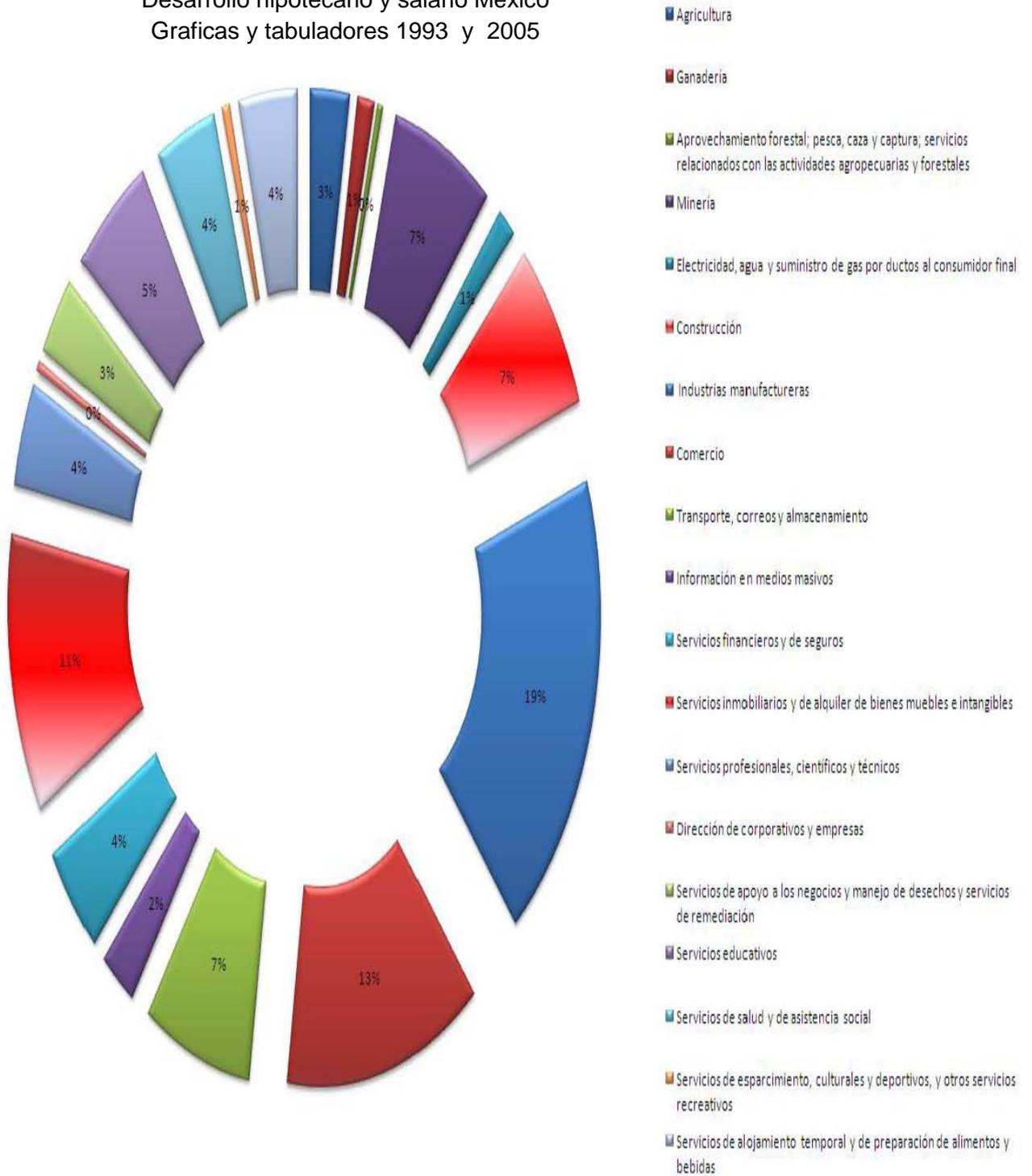
Fuente: foto tomada del libro "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Foto 56
"Alcaicerias"
Vivienda popular en alquiler, Tepic, Nayarit

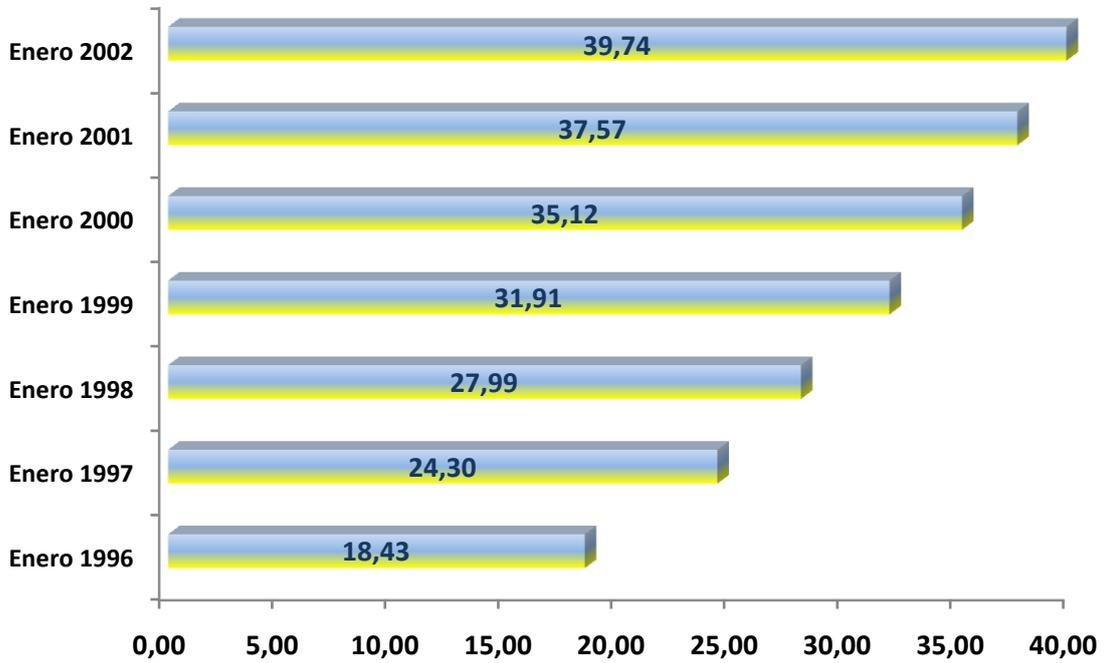


Fuente: foto tomada del libro "la vivienda comunitaria en México" INFONAVIT 1988.

Gráfica 17
Desarrollo hipotecario y salario México
Graficas y tabuladores 1993 y 2005

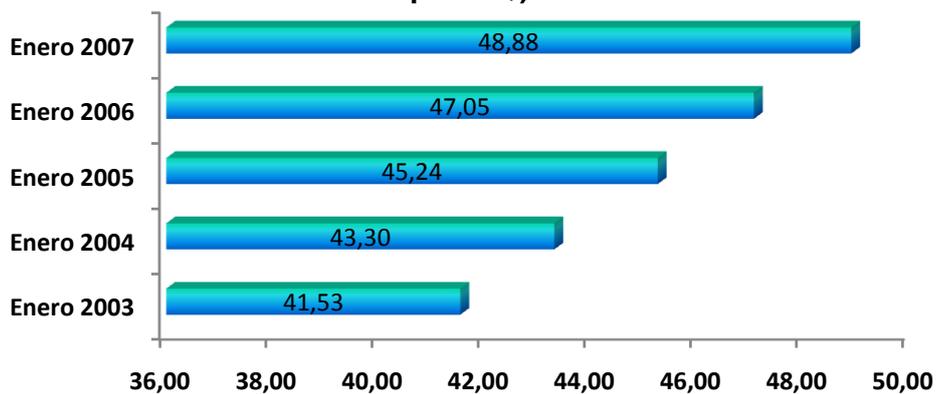


Gráfica 18
Evolución del salario mínimo en México de 1996 al 2002 (en pesos \$)



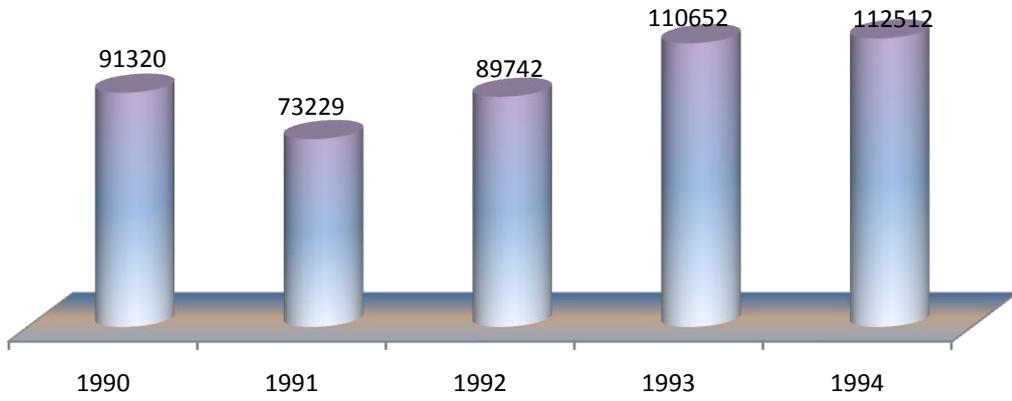
Fuente: elaboración propia con base obtenidos en SHCP

Gráfica 19
Evolución del salario mínimo en México de 2003 al 2007 (en pesos \$)



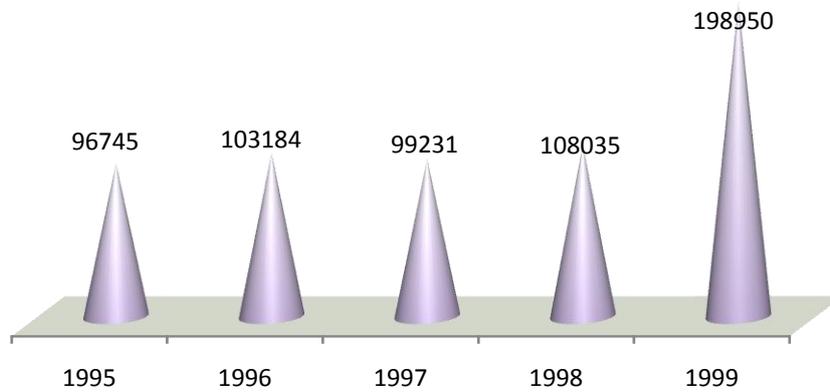
Fuente: elaboración propia con base obtenidos en SHCP

Gráfica 20
Créditos ejercidos entre los años de 1990 a 1994.



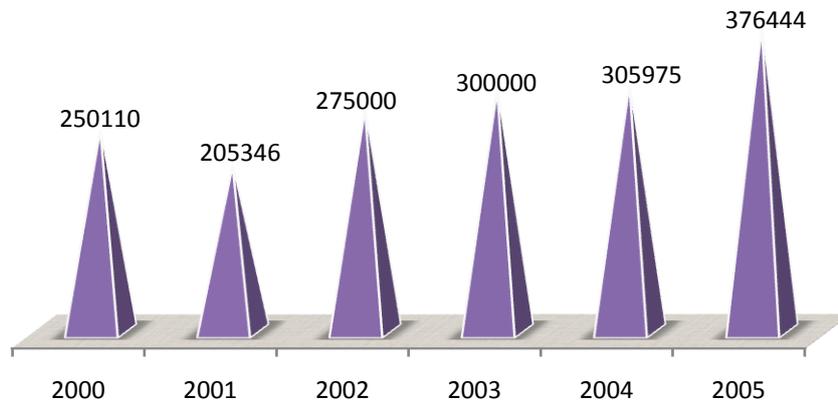
Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en CONAVI

Gráfica 21
Créditos ejercidos entre los años de 1995 a 1999.



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en CONAVI

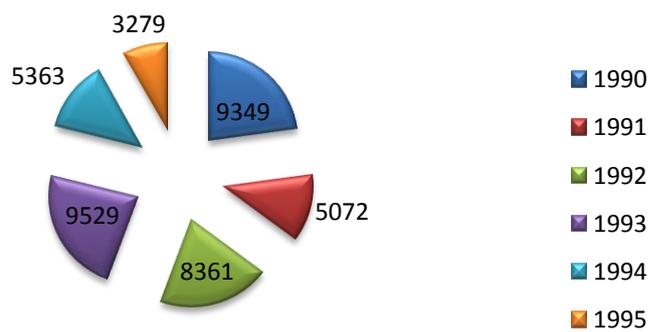
Gráfica 22
Créditos ejercidos entre los años de 2000 a 2005.



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en CONAVI

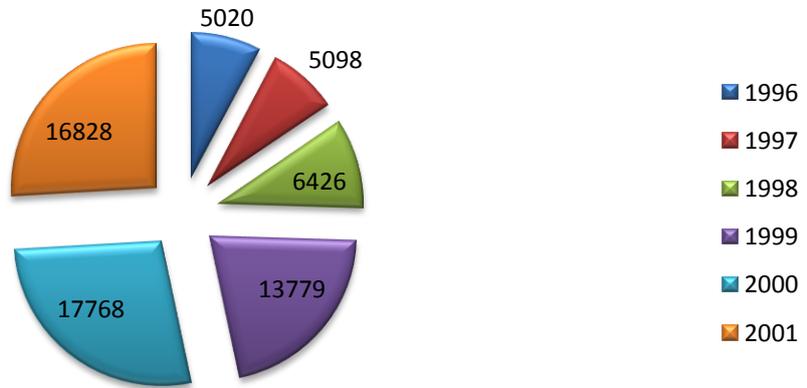
Créditos para vivienda de interés social por parte del INFONAVIT a nivel Edo. México durante los años de 1990 al 2005.

Gráfica 23
Créditos para vivienda de interés social por parte del INFONAVIT a nivel Edo. México durante los años de 1990 al 2005.



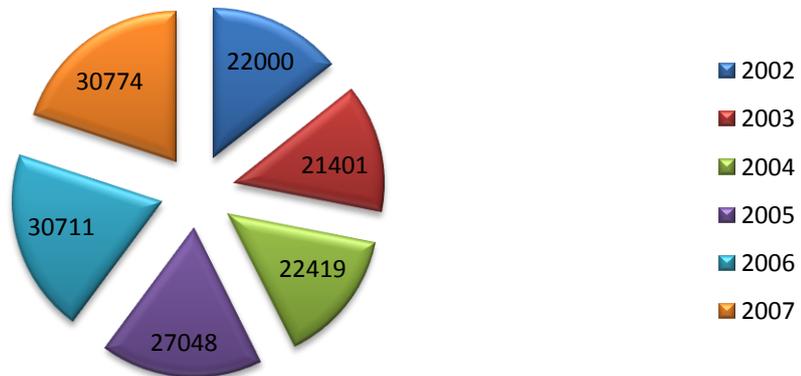
Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos de INFONAVIT

Gráfica 24
Créditos para vivienda de interés social por parte del INFONAVIT
a nivel Edo. México durante los años de 1996 al 2001.



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos de INFONAVIT

Gráfica 25
Créditos para vivienda de interés social por parte del INFONAVIT a
nivel Edo. México durante los años de 2002 al 2007.



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos de INFONAVIT

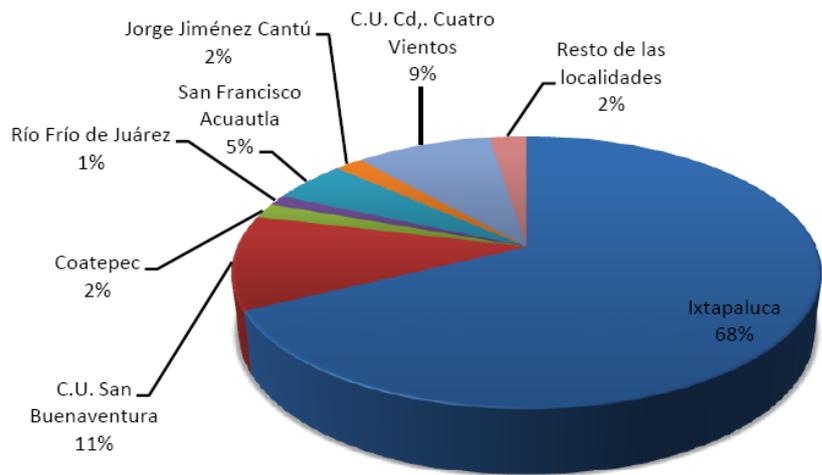
Cuadro 24 Crecimiento histórico de la población de Ixtapaluca			
Año	Superficie urbana	Población total	Densidad Hab/ha
1984	1171	105168	89.83
1995	2076	187690	90.39
2000	3625	309937	85.51
2005	4351	429033	98.61

Fuente: elaboración propia con base en datos obtenidos en "PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE IXTAPALUCA ESTADO DE MÉXICO"

Cuadro 25 Comparación de vivienda Edo. De México y Ixtapaluca, 2005				
	Estado de México		Ixtapaluca	
	viviendas	%	viviendas	%
Vivienda particular	3 243 566	100	101 020	100
Casa independiente	2 485 021	76.61	65 102	64.44
Departamento en edificio	311 460	9.60	24 950	24.70
Vivienda o cuarto de vecindad	257 430	7.94	3 277	3.24
Vivienda o cuarto de azotea	2 963	0.09	69	0.7
Otros	186 692	5.76	7 622	7.53

Fuente: elaboración propia con base a datos del conteo de población y vivienda INEGI 2005

Gráfica 26
Distribución de la población en el municipio de Ixtapaluca.



Gráfica de la distribución de la población tomada de "PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE IXTAPALUCA ESTADO DE MÉXICO" 2008

Cuadro 26
Zonificada de Ixtapaluca

CONJUNTOS URBANOS				
Nº	DENOMINACION	CONSTRUCTORA	FECHA DE PUBLICACION DE GACETA	NUMERO DE VIVIENDAS
1	JOSE GUADALUPE POSADA	UNION JOSE GUADALUPE POSADAS A.C.	3 DE DICIEMBRE DE 2003	352 VIV.
2	GEO VILLAS DE JESUS MARIA	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	19 DE AGOSTO DE 1998	3,704 VIV.
3	LOS HEROES I,II,III,IV,V,VI	PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V.	17 DE FEBRERO DE 1995	16,014 VIV.
3a	LOS HEROES (SECCIÓN II) TEZONTLE	PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V.	18 DE AGOSTO DE 1999	898 VIV.
4	LOMAS DE IXTAPALUCA	YSER DE IXTAPALUCA S.A. DE C.V.	21 DE JULIO DE 2004	1,774 VIV.
5	GEOVILLAS SAN JACINTO	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	14 DE OCTUBRE DE 1996	700 VIV.
6	GEOVILLAS DE SANTA BARBARA	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	26 DE AGOSTO DE 1999	11,074 VIV.
7a	LAS PALMAS HACIENDA	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	22 DE JUNIO DE 2004	3,591 VIV.
7b	LAS PALMAS HACIENDA	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	24 DE FEBRERO DEL 2006	533 VIV.
8	LAS PALMAS 3ra. ETAPA	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	20 DE DICIEMBRE DE 2006	1,801 VIV.
9	SAN BUENAVENTURA	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL S.A. DE C.V.	27 DE NOVIEMBRE DE 1997	20,342 VIV.
10	CIUDAD CUATRO VIENTOS	CRESEM	23 DE JULIO DE 1998	14,266 V.V.
	CIUDAD CUATRO VIENTOS	CRESEM (INCREMENTO DE VIVIENDAS)	28 DE NOVIEMBRE DE 2001	1,081 VIV.
FRACCIONAMIENTOS O SUBDIVISIONES				
I	GEOVILLAS IXTAPALUCA 2000	DESARROLLADORA INMOBILIARIA IXTAPALUCA S.A. DE C.V.	1 DE AGOSTO DE 1994	1,976 VIV.
II	SAN JOSE DE LA PALMA	INFONAVIT	26 DE JULIO DE 1989	1,148 VIV.
III	FRACCIONAMIENTO AYOTLA TEXTIL			590 VIV.
IV	IZCALLI IXTAPALUCA	AURIS	13 DE JUNIO 1984	4,174 VIV.
V	VILLA DE AYOTLA	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	9 DE NOVIEMBRE DE 1994	966 VIV.
VI	RANCHO EL CARMEN	INFONAVIT	13 DE ENERO DE 1993	1,300 VIV.
CONDOMINIOS				
a	SAN JUAN- SAN ANTONIO			192 VIV.
b	CAPILLAS I			100 VIV.
c	CAPILLAS II			057 VIV.
d	CAPILLAS III			090 VIV.
e	CAPILLAS III			080 VIV.
f	LA HERA Y MEDIA TIERRA		21 DE ENERO DEL 2003 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2003	120 VIV.
g	JACARANDAS		30 DE JULIO DE 1993	041 VIV.
h	U. MAGISTERIAL			086 VIV.
i	RESIDENCIAL AYOTLA			336 VIV.
j	RESIDENCIAL PARK		14 DE OCTUBRE DE 1992	208 VIV.
k	PARAISO ACOZAC		2 DE OCTUBRE DEL 2003	117 VIV.

Fotos de las unidades estudiadas en Ixtapaluca

Foto 57



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 58



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 59



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 60



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 61



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 62



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 63



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 64



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 65



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 66



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 67



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 68



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 69



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 70



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

Foto 71



Fuente: "TUAS", FES. Aragón UNAM, 2010

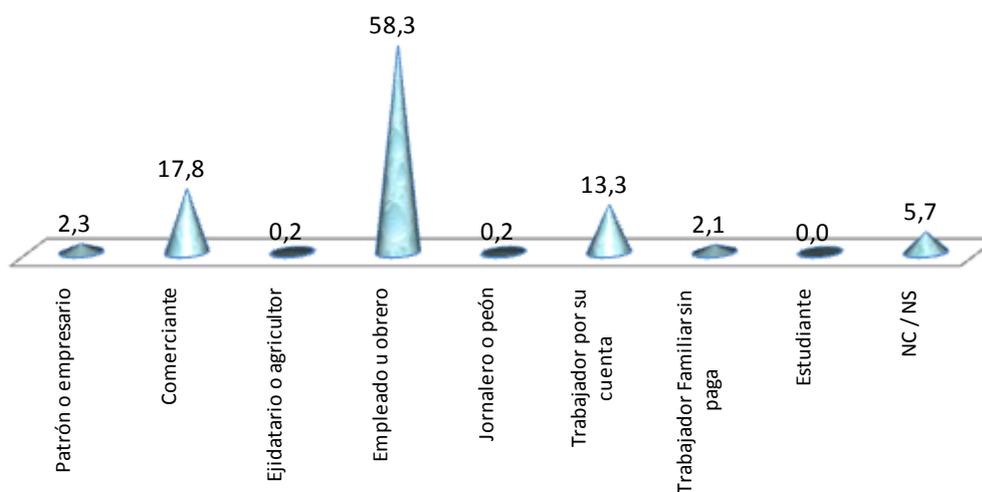
**Encuesta levantada en Ixtapaluca
Gráficas 2007**

Gráfica 27
Sexo de la población de Ixtapaluca
(%)



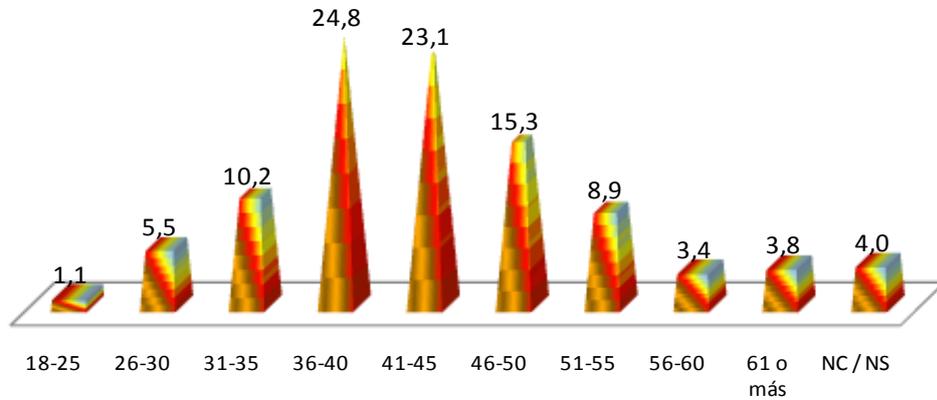
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 28
Ocupación del jefe de familia (%)



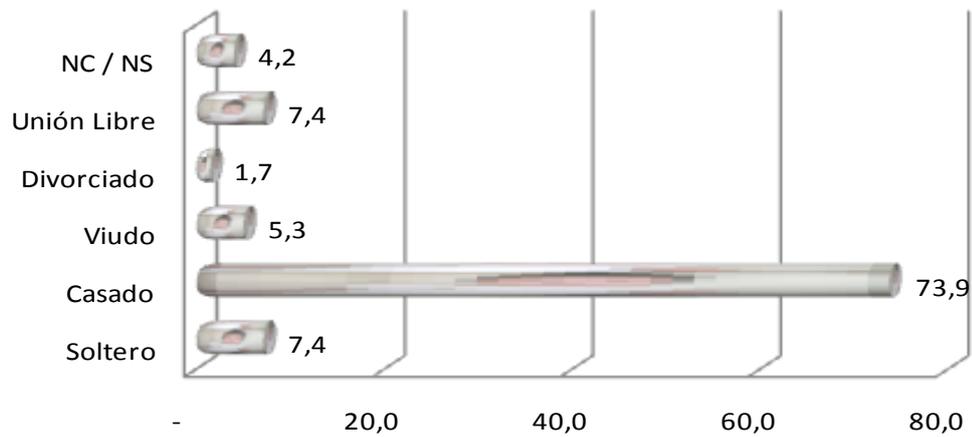
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca. Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 29
Edad del jefe de familia (5)



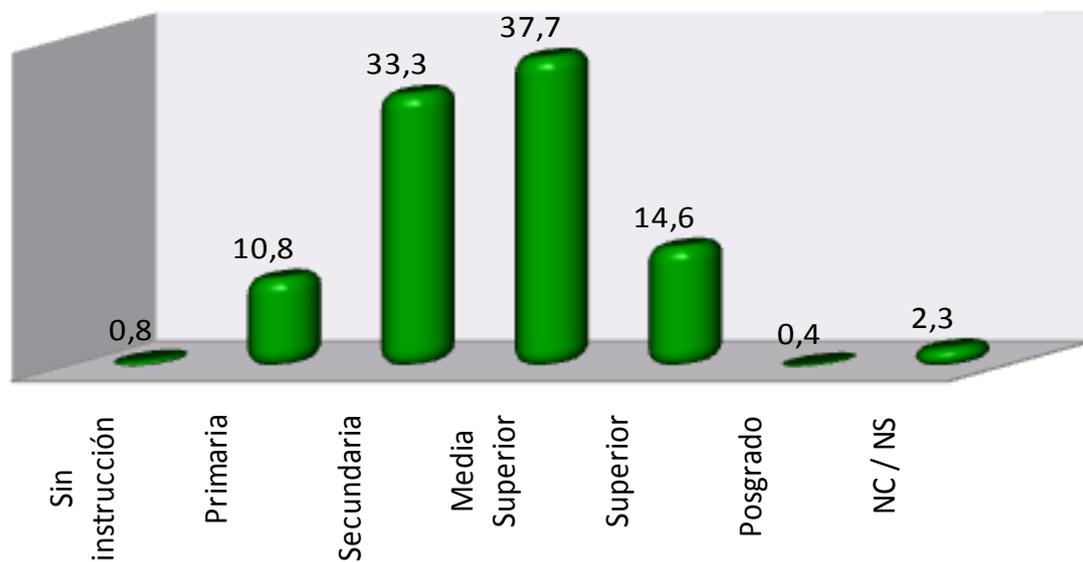
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 30
Estado civil (%)



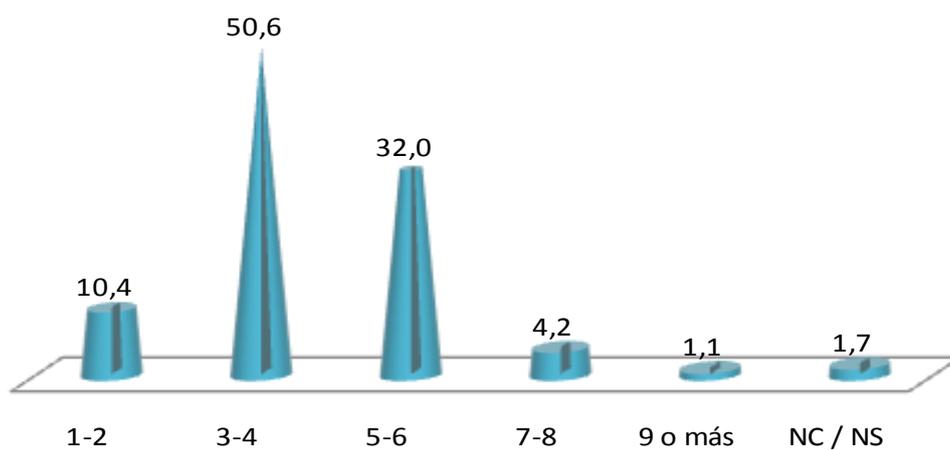
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 31
Escolaridad del jefe de familia (%)



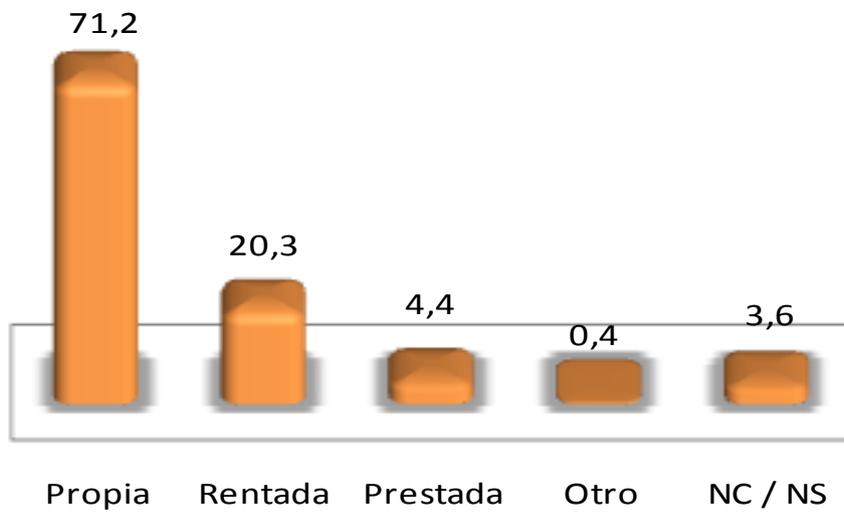
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 32
Personas que viven en su casa (%)



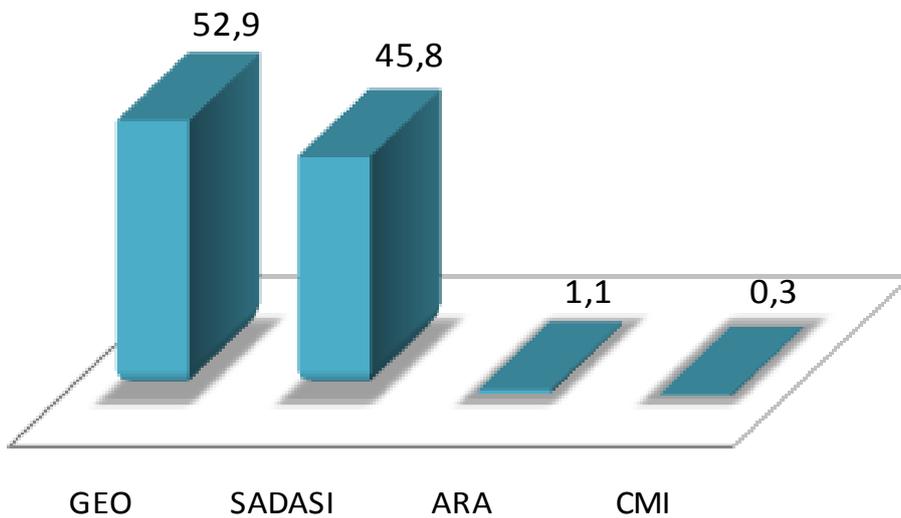
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 33
Situación de la casa (%)



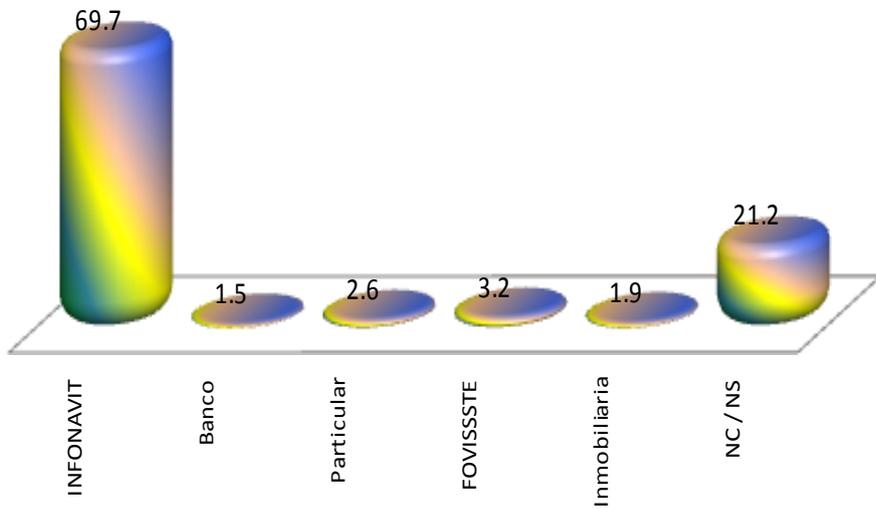
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 34
Empresa que construyo su casa (%)



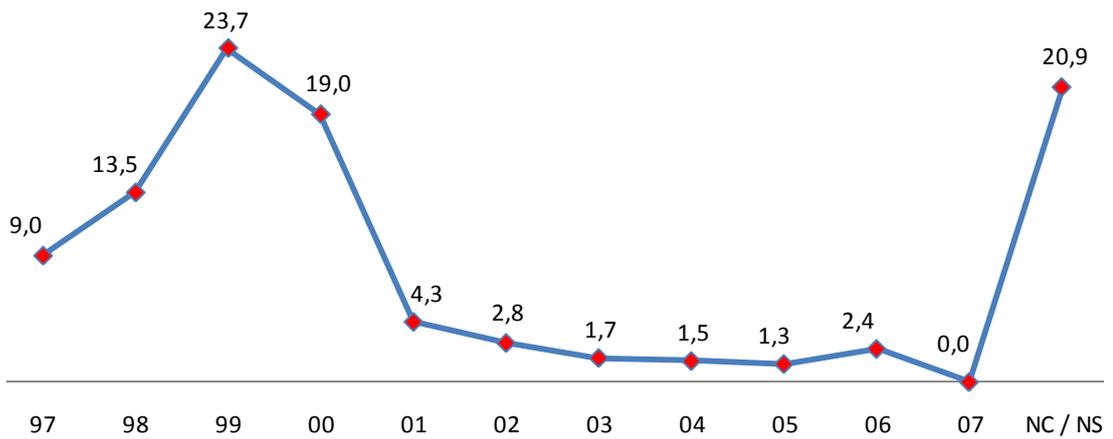
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007.

Gráfica 35
Institución que financio su vivienda (%)



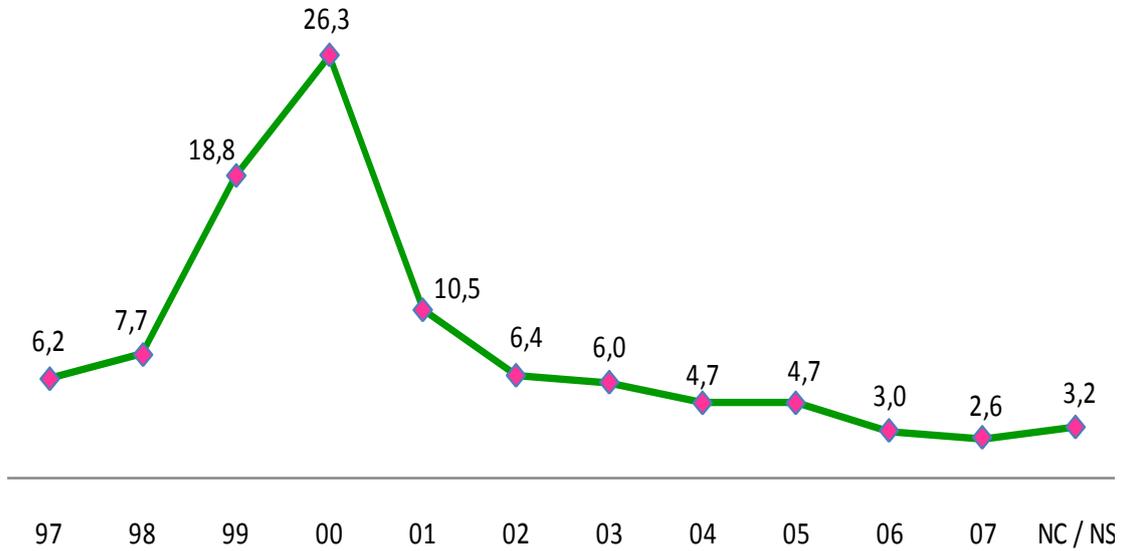
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 36
Año en que adquirió su vivienda (%)



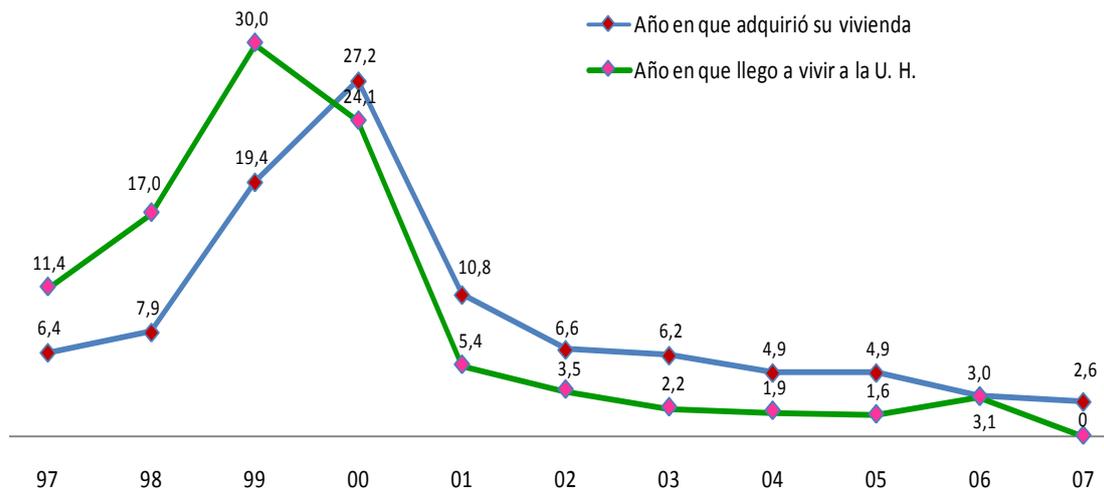
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 37
Año en que llego a vivir en la unidad habitacional (%)



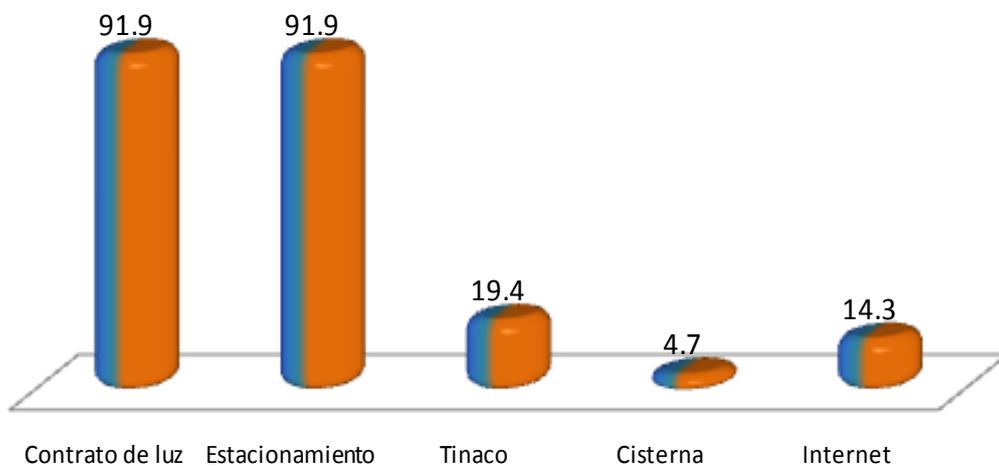
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 38
Relación entre la adquisición y la ocupación de la vivienda (%)



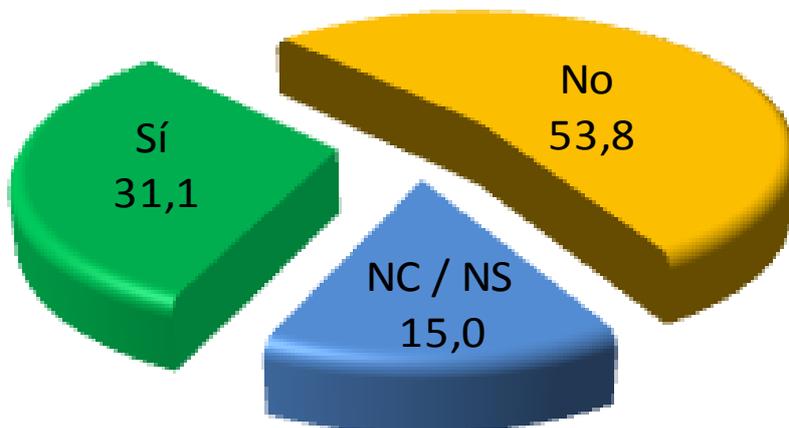
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 39
Su vivienda cuenta con (%)



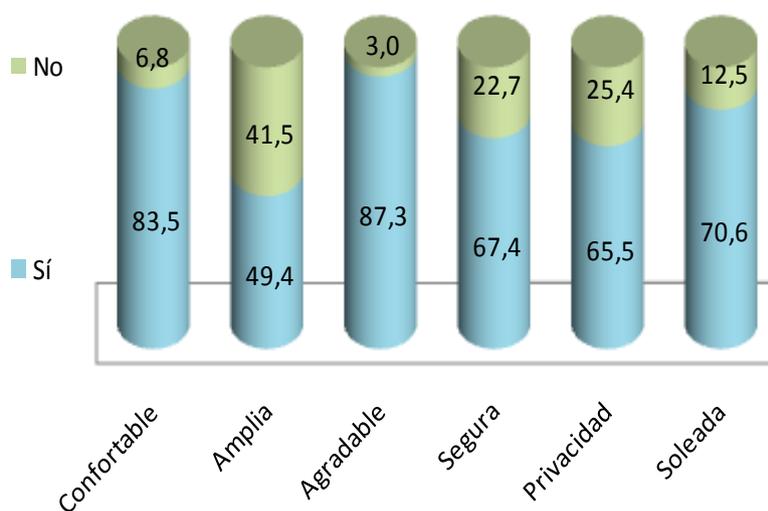
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 40
Ha detectado fallas en su casa (%)



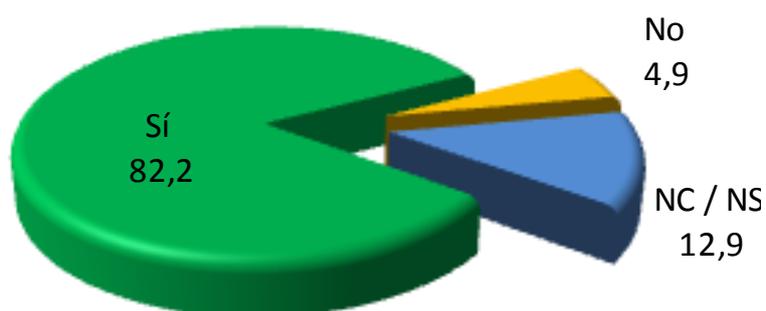
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 41
Su casa es (%)



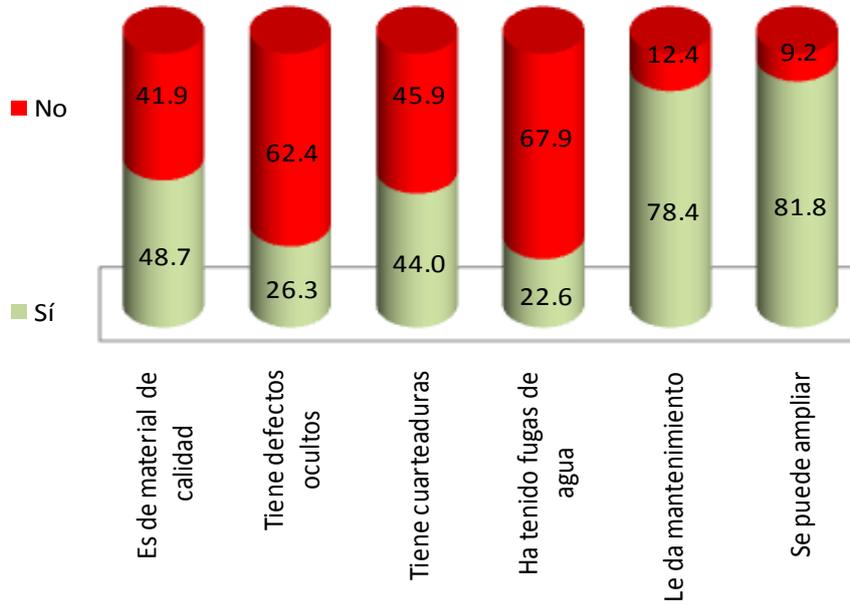
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 42
Le gusta estar en su casa (%)



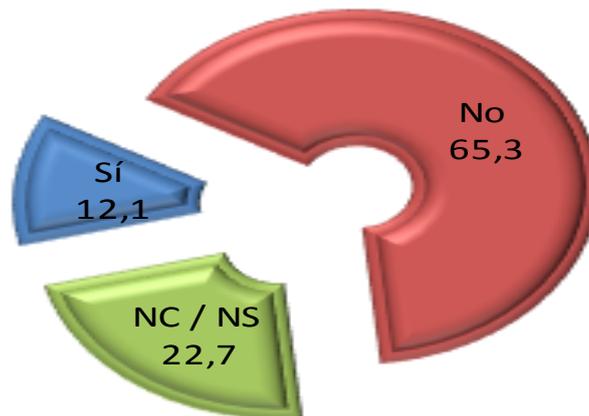
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 43
Características de su vivienda (%)



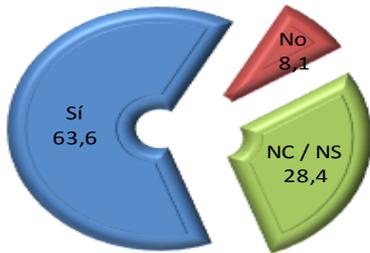
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 44
Vendería su casa (%)



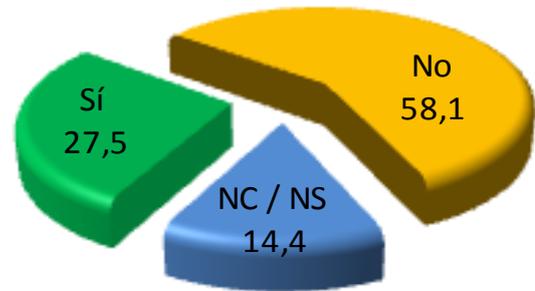
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 45
Su casa es una inversión (%)



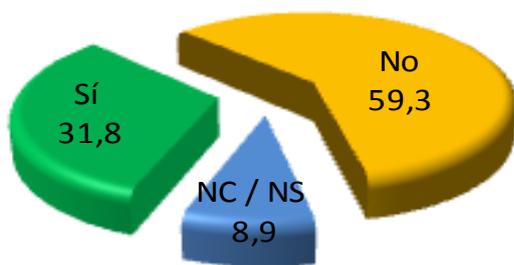
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 46
Dedica un espacio para otra actividad (%)



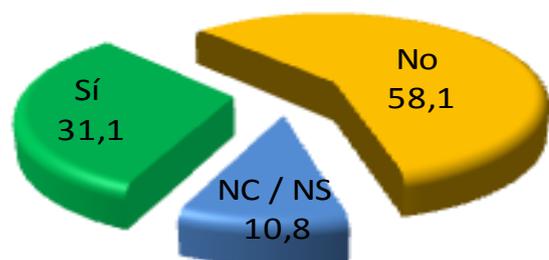
Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 47
La U.H. cuenta con vigilancia privada



Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Gráfica 48
La U.H. cuenta con una organización vecinal (%)



Fuente: Elaboración propia con base en la encuesta realizada en las unidades habitacionales Villa de Jesús María, Héroes y Arboladas en Ixtapaluca, Estado de México el 11/10/2007. TUAS.

Bibliografía

- **AGUADO, Herrera Emma E.**, *Tierra social y desarrollo urbano: experiencia y posibilidades*. Dirección General de Estudios y Publicaciones de la Procuraduría Agraria
- **ARTEAGA BASURTO, Carlos, CAMPOS Y COVARRUBIAS, Guillermo y PIÑA CANO, Mario**. Coordinadores. *Estado, economía y pobreza en México. Serie Problemática Rural y urbana. Número uno*. Plaza y Valdés. México. Primera edición. 2007. pp. 353.
- **ASCHER, François**, *Los nuevos principios del Urbanismo*. Ediciones de l'Aube, España, 2001.
- **B, Christian**. *La Urbanización Capitalista, algunos elementos para su análisis*. EDICOL. México. Primera edición. 1979. pp. 186.
- **BARRAGÁN VILLAREAL, Juan Ignacio**. *100 Años de Vivienda en México. Historia de la Vivienda en una óptica económica y social*. URBIS Internacional. Monterrey, Nuevo León. 1994. Pp. 287.
- **BASSOLS, Mario, DONOSO, Roberto, MASOLO, Alejandra y MÉNDEZ, Alejandro**. Universidad Nacional Autónoma de México. México. 1988. pp. 644.
- **CARDOSO, Ciro F. S., HERMOSILLO, Francisco G., HERNANDEZ, Salvador**. *La Clase Obrera en la Historia de México: De la dictadura porfirista a los tiempos libertarios*. Siglo Veintiuno. México. Segunda edición. 1982. pp.248.
- **CASTELLS, Manuel**. *Problemas en investigación es sociología urbana*. Siglo Veintiuno. México. 8ª edición. 1980. pp.278.
- **CHOAY, Françoise**. *El Urbanismo Utopías y Realidades*. Lumen. España. Segunda edición. 1976. pp. 539.
- **Ciudades**, *Revista Trimestral de la Red Nacional de Investigación Urbana*. Universidad Autónoma de Puebla, México, Julio-Septiembre de 2003, 59ª, 28ª, 81ª, 67ª Y 68ª Edición
- **CORRABIO, José Luis**, *Ciudades sin Rumbo*. Ediciones SIAP, México, 1991.
- **DAVIS, Diane E.**, *El Leviatán urbano, la Ciudad de México en el siglo X*. Fondo de Cultura Económica, México, 1994.B
- **DE ALBA, Ceballos Aurelio**, *Suicidio o Renacimiento: metrópoli y naturaleza*. Plaza y Valdez editores, México, 2004.

- **DUHAU, Emilio**, *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli. Siglo veintiuno editores, México, 2008*
- **DUHUA, Emilio**, *La ciudad y la modernidad. Revista Sociológica, número 12, año 5, UAM- Azcapotzalco, pp. 9 a 31, México, enero-abril, 1990.*
- **FOO KONG, Dejo Herminia C.**, *Problemas sociales y humanos volumen. Editorial ITACA, México, 2007*
- **FROMM, Erich.** *Marx y su concepto de hombre. Karl Marx: Manuscritos Económico-Filosóficos. Fondo de Cultura Económica. México. 11ª reimpresión. 1987. pp. 272.*
- **FUENTES MORUA, Jorge.** *Marx-Engels, críticas al despotismo urbano: 1839-1846. Universidad Autónoma Metropolitana. División de Ciencias Sociales y Humanidades, Unidad Iztapalapa. México. Primera edición, 1991. pp. 236.*
- **Fundación Espinoza Rugarcía IBP**, *¿Nos Movemos? La Movilidad Social en México. México Interactivo, México, 2008*
- **GARZA, Gustavo**, *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio. El Comité Editorial del Gobierno del D.F. y la Dirección de Publicaciones de El Colegio de México, México, 2000*
- **GIGLIA, Angela**, *Privatización del espacio, auto segregación y participación ciudadana en la Ciudad de México: el caso de las calles cerradas en la zona Coapa (Tlalpan, D.F.)*, *Revista del Centro de Estudios Mexicanos y Centro Americanos, pp 13 a 15, diciembre, México 2002*
- **GONZÁLEZ, Pedrero Enrique**, *México: transiciones múltiples, gobernabilidad y Estado Nacional. Fondo de Cultura Económico, México, 2003.*
- **GONZÁLEZ, Pere** , *La Valoración Inmobiliaria Teoría y Práctica. Graficas Muriel S.A., España, 2006*
- **GREENE CASTILLO, Fernando.** Coordinador. *Urbanismo y Vivienda. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo. México. Primera edición. 2005. pp.567.*
- **GRUPO MULTIDISCIPLINARIO.** *Estado Actual de la Vivienda en México 2007.*
- **GRUPO MULTIDISCIPLINARIO.** *Las Políticas sociales de México en los años noventa. Plaza y Valores. México. Primera reimpresión. 1998. Pp. 511*

- GRUPO MULTIDISCIPLINARIO. *Vivienda y Estabilidad Política. Alternativas para el futuro*. Diana. México. Primera edición. Marzo de 1991. pp. 222.
- **GUERRERO, Omar**. *La Administración Pública del Estado Capitalista*. Fontamara. México. Cuarta edición. 1995. pp. 277.
- **GUILLÉN R., Arturo**. *México hacia el siglo XXI: Crisis y modelo económico alternativo*. Plaza y Valdés. México. Primera reimpresión. 2001. pp. 319.
- **HARVEY, David**. *Breve Historia del Neoliberalismo*. Akal. Madrid. 2007. pp. 252
- **HARVEY, David**. *El nuevo imperialismo*. Akal. Madrid. 2007. pp. 170.
- **HARVEY, David**. *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Amorrortu. Buenos Aires. 2ª edición. 2008. pp.401.
- **HARVEY, David**. *Los Límites de Capitalismo y la teoría Marxista*. Fondo de Cultura Económica. México. Primera edición en español. 1990. Pp. 466.
- **HIRSCH, Joachim**. *El Estado Nacional de Competencia. Estado, democracia y política en el capitalismo global*. Universidad Autónoma Metropolitana. Unidad Xochimilco, División de Ciencias y Humanidades. México. Diciembre de 2001, Primera edición. pp. 260.
- **INFONAVIT**. *Apuntes para la Historia de la Vivienda Obrera en México*. INFONAVIT. México. 1992. pp. 247.
- **INFONAVIT**. *Veinte años de evolución*. INFONAVIT. México. 1991. PP.275.
- **IRACHETA, Alfonso X.**, *Hacia una Planeación Urbana Crítica*. Ediciones UAM, México 1988.
- **JARAMILLO, Samuel**, *Tendencias recientes y principales cambios en la estructura espacial de los países latinoamericanos*. *Revista Interamericana de Planificación*, volumen XXIII, número 90, abril-mayo, 1990.
- **KULA, Witold**, *Problemas y Métodos de la Historia Económica*. Ediciones Península, Barcelona, 1973
- **LEDEZMA, José Luis**, *Teoría, Sociedad y Espacio*. Editado por el Colegio de México.
- **LEFEBVRE Henri**, *De lo rural a lo urbano*. Ediciones Península, Barcelona, 1971.
- **LENIN, V. I.**, *El imperialismo, fase superior del capitalismo*. Ediciones en Lenguas Extranjeras, Pekin, 1966

- **Ley Federal del Trabajo.** *Comentarios, Prontuario, Jurisprudencia y Bibliografía.* Comentada por TRUEBA URBINA, Alberto y TRUEBA BARRERA, Jorge. Porrúa. México. 88ª edición. 2008.
- **LINARES ZARCO, Jaime.** *La imagen urbana, México en el siglo XX. Entre la crisis y la transición urbana.* Miguel Ángel Porrúa. México. Primera edición. Julio de 2009. pp. 424.
- **LIPIETZ, Alain.** *El Capital y su Espacio.* Siglo Veintiuno. México. Primera edición en español. 1979. pp. 203.
- **LOJKINE, Jean.** *El marxismo, el estado y la cuestión urbana.* Siglo Veintiuno. México. Primera edición. 1979. pp. 337.
- **MARX, Karl.** *El Capital. Tomo 1, 2 y 3.* Siglo Veintiuno. México. 2000. 18a. edición.
- **MAYA PÉREZ, Esther y CERVANTES BORJA, Jorge F.** Coordinadores. *La Producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio.* Plaza y Valdés. México. Primera edición. 2005. pp.207.
- **MORENO, Héctor.** *Un gigante silencioso: El Infonavit.* OCEANO. México. Primera edición. Noviembre de 2006. pp. 183.
- **MULÁS ALONSO, Alberto.** *Vivienda, Hacia una visión de Estado.* Centro Urbano. México. Marzo de 2006. pp.111.
- **PARKIN, Michael,** *Macroeconomía Versión para Latinoamérica.* PEARSON Addison Wesley, México, 2007, 7ª Edición
- **Planeación estratégica de la infraestructura en México: 2010-2035,** Ediciones Universidad Tecnológica del Valle de Chalco, México 2009.
- **PRADILLA COBOS, Emilio.** *Capital, Estado, y vivienda en América Latina.* FONTAMARA. México. Primera edición. 1987. pp. 311.
- **PRADILLA, Emilio.** Compilador. *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina.* Universidad Autónoma Metropolitana: Unidad Xochimilco. Departamento de Teoría y Análisis. Carrera de Asentamientos Humanos. México. Primera edición. 2º Trimestre de 1982. pp. 472.

Revistas

- **RIBERA, Carbó Eulalia**, *Casas, habitación y espacio urbano en México. De la Colonia al liberalismo Decimonónico. Revista. electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Volumen VII, número 146, Barcelona, 1º de agosto de 2003*
- **ROMERO, Fernando**. *Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. CONACULTA. México. Primera edición. 2000.
- **SALAZAR, Raúl**, *Crecimiento Urbano y Sustentabilidad de las Zonas Metropolitanas en México*. UNAM Y CONACYT, México, 2011
- **TAMAYO Y TAMAYO, Mario**. *El proceso de la Investigación científica: Incluye evaluación y administración de proyectos de investigación*. Limusa. México. 4ª edición. 2004. pp. 440.
- **TOPALOV, Christian**, *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. Editorial Edicol, México, 1979.
- **TREJO, Luis Manuel**. *El problema de la vivienda en México*. Fondo de Cultura Económica. México. Primera edición, 1974. pp. 86.
- **VARGAS CONTRERAS, Ana María**. *Ixtapaluca, Monografía Municipal*. Instituto Mexiquense de Cultura. Estado de México. Primera edición. 1999. pp. 146.
- **VARGAS, Ana María**, *Ixtapaluca, Monografía Municipal*. Instituto Mexiquense de Cultura, México, 1999.
- **VILLAR CALVO, Alberto Javier**. *Políticas de Vivienda en México: de la Constitución de 1917 a la Globalización. Tesis Doctoral*. Madrid. Noviembre de 2007. pp. 640.
- **VILLAVICENCIO BLANCO, Judith**. Coordinadora. *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la ciudad de México*. Universidad Nacional Metropolitana. Unidad Azcapotzalco. México. Primera edición. Marzo de 2000. pp. 189.
- **VIVIENDA**, *Instituto del Fondo a la Vivienda de los Trabajadores, Enero-Diciembre de 1990, Nueva Época, Volumen 1, Numero ½*.
- **WARD, Peter M**. *México: una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente urbano*. Alianza. México, D. F. Primera edición en español. 1991. pp. 327.

Vínculos

- **DERBEZ, Muro Julio**, "Examen crítico de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones auxiliares", Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, www.juridicas.unam.mx.
- **Historia del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos: BANOBRAS**, www.banobras.com.mx, 25/04/2011
- **Situación inmobiliaria**, www.serviciodeestudios.bbva.com

Artículos

- **AGUILAR, Guillermo Adrián**, *Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en Ciudad de México.*
- **ALBA, Aldave Cristina**, "Cronología de la Banca Mexicana". UAEM, Iztapalapa revista científica, no.8, México 1983.
- **ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL**: *Estudio teórico doctrinal, de antecedentes, derecho comparado, e iniciativas presentadas en los dos primeros años de ejercicio de la LIX Legislatura para su modificación, enfocados al ámbito del Derecho Agrario,* Cámara de Diputados. LIX Legislatura, Congreso de la Unión, México, 2005.
- **CERVANTES, Sánchez Enrique**, "El Desarrollo de la Ciudad de México".
- **CONAFOVI**, *Estudio de Evaluación del impacto de las políticas de vivienda en la producción habitacional durante el período 1990-2000*".
- **El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo: medio siglo de desarrollo humano en México**
- **ERIA**, *Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica*"
- **GREENE, Castillo Fernando**, *Urbanismo y Vivienda. Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado UNAM, México, 2005.*
- **Historia de la vivienda en México.** Fondo de Cultura Económica, México, 1974.
- **INFONAVIT, PLAN FINANCIERO 2011-2015: innovar para consolidar**, México, 2011.
- **INFONAVIT: veinte años de evolución**

- **MADRIGAL, Chávez Jorge**, *Los efectos del valor del suelo producto de inversiones inmobiliarias en el municipio de Ixtapaluca, Estado de México*, México, 2007.
- **MAYCOTTE, Pansza Elvira**, *“Nuevas tipologías de vivienda de interés social financiadas por programas gubernamentales: el caso de la vivienda económica en Ciudad Juárez, Chihuahua”*, XXVIII Encuentro de la Red Nacional de Investigadores Urbanos, 22 y 23 de septiembre de 2005.
- **Papeles de Población, Centro de Investigación y Estudios Avanzados de la Población UAEM**, Nueva época año 15, no. 61, julio-septiembre, México 2009.
- **Plan de Desarrollo Municipal**. *Gaceta Municipal, Acciones y Obras 2006-2009*.
- **RAMÍREZ, Reynoso Braulio**, *“la vivienda en México”*, jornadas sobre la vivienda obrera y la empresa en México, UNAM, México, 1982.
- **SÁNCHEZ, Rodríguez Raúl**, *El municipio promotor de su desarrollo urbano*, *Gaceta Mexicana de Administración Pública Estatal y municipal*.
- **UTRILLA, Quiroz Víctor Manuel**, Ponencia: *“Valuación de inmuebles y Feudos modernos”*, Mazatlán, Sinaloa, 22 de mayo de 2008.