



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA  
ANÁLISIS, TEORÍA E HISTORIA

**LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO; 1950-2010  
UNA PERSPECTIVA CRÍTICA DESDE LA ARQUITECTURA PARTICIPATIVA**

TESIS:  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE MAESTRO EN ARQUITECTURA

PRESENTA:  
**ROLANDO YEUANI BRAMLETT CORTÉS**

TUTOR DE TESIS:  
**MTRO. EN ARQ. GUSTAVO ROMERO FERNÁNDEZ**  
(FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM)

**MÉXICO D.F., FEBRERO 2015**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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







**ENTRADA**

## ENTRADA

## AGRADECIMIENTOS

*A Gustavo Romero por ser un ejemplo incansable de congruencia académica y labor crítico que ha impactado por generaciones a Arquitectos y Urbanistas.*

*A José Salceda por ser el motor incomodo de este y muchos más proyectos relevantes en la vida académica de la Facultad de Arquitectura.*

*A mis compañeros de generación, en especial a Omar Gómez, Abrahán Rodríguez y los miembros de Hábitat Participativo por compartir convicciones y proyectos juntos.*

*A mis padres: Alfredo Bramlett y Elena Cortés por enseñar, apoyar y exhortarme a alcanzar todas mis metas.*

*A Mariana Franco por ser mi ejemplo y mi compañera de vida.*



## ENTRADA

## ÍNDICE

<b>ENTRADA</b> .....	5
AGRADECIMIENTOS	
ÍNDICE	
PRESENTACIÓN	
OBJETIVOS	
JUSTIFICACIÓN	
RESUMEN	
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>FUNDAMENTOS Y ANTECEDENTES</b> .....	21
La Ciudad de México, urbanización y vivienda.	
Los estudios sobre la vivienda	
Arquitectura Participativa	
La vivienda como fenómeno sociocultural	
La producción de vivienda	
Conclusiones capitulares	
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>LA PRODUCCIÓN PÚBLICA ESTATAL</b> .....	51
Las políticas públicas habitacionales	
Caracterización de producción	
<b>A) Los Primeros Programas Habitacionales</b>	
MULTIFAMILIARES	
<b>B) El Sistema Institucional de Vivienda</b>	
CONJUNTOS HABITACIONALES	
Conclusiones capitulares	
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>LA PRODUCCIÓN MERCANTIL</b> .....	73
La urbanización salvaje	
Características de producción	
<b>A) Producción mercantil para el sector de altos ingresos</b>	
CONDOMINIOS VERTICALES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES	
<b>B) Producción mercantil con financiamiento público</b>	
LOS MASIVOS CONJUNTO URBANOS	
Conclusiones capitulares	

**CAPÍTULO IV**

**LA AUTOPRODUCCIÓN AUTOGESTIVA..... 93**

El poblamiento popular

Características de producción

**A) El autoproducción popular**

ASENTAMIENTOS POPULARES

**B) La vivienda por encargo**

COLONIAS Y FRACCIONAMIENTOS

Conclusiones capitulares

**CAPÍTULO V**

**LA AUTOPRODUCCIÓN ORGANIZADA ..... 117**

De cara a una Producción Social del Hábitat

Características de producción

**A) Las Organizaciones No Gubernamentales**

COOPERATIVAS Y ASOCIACIONES CIVILES DE VIVIENDA

**B) Los Programas Gubernamentales**

LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA ASISTIDA

Conclusiones capitulares

**SALIDA ..... 139**

ANEXO: TAP\_Totolapan

CONCLUSIÓN FINAL

BIBLIOGRAFÍA

## PRESENTACIÓN

El eje de este estudio es el ámbito habitacional o doméstico cuya mínima expresión se ha centrado en la vivienda. Esta tesis es sin duda una investigación de ciencia básica que busca una perspectiva crítica de abordar la razón y el sentido del fenómeno complejo que es la vivienda.

La presente tesis se ocupa del estudio de este tema más allá de un objeto, terminado, aislado, monofuncional y de cualquier visión simplista y convencional que revise cuantitativamente el problema habitacional. Busca una raíz, una concepción de la morada que se aleje de idealizaciones e indague en los modos, razones y consecuencias de las diferentes formas de producir vivienda en la Ciudad de México.

La vivienda siempre ha sido un punto neurálgico en la arquitectura, el problema de su análisis radica en que este punto de partida se ha revisado a través de las mismas limitaciones de una visión simplista que impera en la disciplina de forma general. De esta forma que la vivienda es vista como un objeto aislado, cuantificando y tecnificando su estudio y siendo concebido como una mercancía rígida, monofuncional, terminada y determinada por intereses cada vez más ajenos a las necesidades locales de cada comunidad. Este análisis lleva consigo el detrimento de concepciones de raíz que sean conciliadoras del conocimiento disciplinar con la vida cotidiana en la ciudad y la diversidad de formas del habitar en ella, para centrarse en la solución (del *KnowHow*) de herencia occidental y etnocéntrica de la arquitectura y el urbanismo.

En este estudio se plantea la necesidad de no concebir este fenómeno de forma aislada, sino inmerso en una serie de relaciones contextuales en la urbe (la urbanización como una forma contemporánea del hábitat) y el reconocimiento de las interacciones de las diferentes formas de producir entornos habitacionales que existen y han existido en nuestra ciudad. La importancia de este tema es ineludible pero a su vez poco estudiado y desarrollado en el conocimiento arquitectónico.

La investigación responde a la carencia de estudios integrales que se centren en los procesos y no solo en los objetos y que consideren la producción arquitectónica más allá de la construcción material. Ante la evidente problemática de la producción masiva de vivienda “social” que se rige por las dinámicas del mercado, que está en manos de los desarrolladores privados y es respaldada y financiada por el estado, esta investigación plantea un análisis comparativo de las diferentes formas en que se produce y se ha producido la vivienda en la ZMVM, los procesos y productores de formas y modalidades que han construido la ciudad contemporánea, con la finalidad de poner sobre la mesa las diferentes perspectivas, intereses y lógicas que existen en la construcción del hábitat humano.

El enfoque crítico de esta tesis nos permite realizar una evaluación reflexiva y objetiva de una nueva epistemología del hábitat humano, proveniente y en construcción constante en la Línea de Investigación de **Arquitectura y Diseño, Complejidad y Participación (ADCP)**, enfocada en este caso al estudio del ámbito vivendístico. A esta teoría de la Línea de Investigación ADCP se le ha denominado de varias formas, desde una *nueva epistemología del hábitat*, o la *Multiciencia de la Materialidad del Hábitat Humano*, hasta la *Construcción Social de lo Espacial Habitable*; sin embargo, al hacer mención de este enfoque, hacemos referencia de forma general al bagaje teórico de la **Arquitectura y el Poblamiento Participativos**. Este bagaje teórico se pone a prueba en el presente análisis ensayístico que plantea mostrar arbitrariedades en las convenciones tomadas a priori de un tema tan importante como la vivienda, y a su vez, aportar nuevas herramientas de análisis para su comprensión crítica.

Este estudio está dirigido al ámbito académico así como al público en general que esté interesado en el tema, este es un gran esfuerzo para plantear un tema muy

amplio a partir de una aproximación crítica e integral. También es un producto que pretende contribuir a la generación de conocimiento a partir de una línea de Investigación en Arquitectura Participativa, en el campo de conocimiento de Análisis, Teoría e Historia del posgrado de arquitectura.

El período central de estudio se ubica a partir de la segunda mitad del siglo XX, cuando la explosión demográfica y el poblamiento crecen aceleradamente y se empiezan a consolidar nuevas formas de producción habitacional en la Ciudad de México. A partir de esta situación nos damos a la tarea de hacer un estudio que contribuya a un análisis de este ámbito a partir de diferentes alternativas teórico conceptuales y con ellas explorar las formas opuestas y complementarias (hegemónica y alternativa) del poblamiento urbano.

Para llevar a cabo esta empresa se desarrolla un revisión del estado actual de la producción de vivienda (entendiendo por “producción” tanto su concepción como su materialización) para indagar en el reconocimiento crítico de dos vertientes del desarrollo de la vivienda en la Ciudad de México. Por un lado tenemos la producción de la vivienda pública y mercantil que es impulsada por los grupos hegemónicos (estado y la industria privada) en un sistema moderno. Por el otro lado, está el reconocimiento de las transformaciones que se oponen, negocian y reconstruyen esa modernidad, alternativas que podemos reconocer, en gran medida, en lo popular y en la participación social.

La estructura de la tesis está dividida en 5 capítulos, el primero habla de los conceptos y fundamentos esenciales que son base para el planteamiento del análisis. En esta parte se contextualiza a la vivienda como un fenómeno sociocultural, se retoman los estudios y posturas que sustentan esta investigación, para finalizar con la conceptualización y categorización de la producción habitacional y la propuesta para su estudio.

El segundo capítulo indaga en las condiciones de producción Pública que realizó hasta principios de los 90s en donde se problematizando sobre todo el papel de las políticas públicas en estas transformaciones. En este capítulo se describiendo dos etapas del intervencionismo estatal en materia habitacional, por un lado los

antecedentes y primeras intervenciones que se dieron desde finales de los años cuarenta y por el otro el sistema institucional creado a partir de los 70.

El tercer capítulo aborda la producción mercantil de la vivienda y su desarrollo en los últimos 60 años tanto en la vivienda para los sectores altos y la vivienda de interés social desarrollada por el mercado inmobiliario a partir de los 90's. En este capítulo se plantea una aproximación a la problemática contemporánea de la llamada "urbanización salvaje" en el actual modelo neoliberal globalizado, particularmente en el papel de las masivos desarrollos de vivienda de interés social y su rol en el crecimiento acelerado y desmedido de la ciudad y en los desarrollos verticales y la gentrificación en zonas centrales de la ciudad.

Ante este escenario desalentador, el cuarto capítulo de esta tesis plantea las diferentes alternativas de autoproducción autogestora de vivienda y su relación con la creación de barrios y la urbanización popular como formas de resistencia cultural. Además se presentan las diversas revisiones que se han dado al poblamiento popular y su papel central en la construcción de la ciudad actual.

El último capítulo de esta tesis se enfoca en la "autoproducción organizada" y gira entorno a las propuestas y prácticas para potencializar los esfuerzos de autoproducción que han derivado en la **Producción Social del Hábitat y la Vivienda**. Sobre esta propuesta en específico presentamos su desarrollo, su estado actual, el lento posicionamiento que ha tenido en las leyes de vivienda, así como su actuar por medio de asociaciones civiles y los programas gubernamentales.

El desarrollo capitular de la tesis se enfoca en cada una de estas 4 formas de producción habitacional, describiendo aspectos determinantes, las características de producción de cada una de ellas, así como diferentes modalidades (2 para cada forma) de su concreción en la ciudad de México en estas últimas seis décadas. También se analiza las principales tipologías Urbano Habitacionales producto de cada una de estas modalidades y su papel en la constitución de la ciudad contemporánea.

La presente es una propuesta de aproximación al complejo fenómeno que es la producción habitacional en la Ciudad de México que puede llegar a ser general y

simplificada pero que a la vez permite vislumbrar y comparar un panorama general y contradictorio, para a partir de él problematizar las principales posturas existentes.

Esta tesis es producto de los estudios de maestría en arquitectura, que realice en el campo de conocimiento de **Análisis, Teoría e Historia (ATH)** del posgrado de la UNAM. Este campo, que está enfocado a la “investigación y docencia”, fue el campo idóneo para el desarrollo de esta tesis, pues como se ha demostrado con los años, este nicho del posgrado de la Facultad de Arquitectura es un pulmón crítico fundado y guiado por distinguidos profesores que tienen una impresionante trayectoria académica y docente, así como en la práctica arquitectónica y urbana en las últimas décadas.

Así mismo, esta investigación es la continuidad de la investigación sobre la “Vivienda para el Sector de Escasos Recursos” realizada como tesis de licenciatura en la Facultad de Arquitectura hace unos años atrás. Esta continuidad en la coherencia metodológica y la investigación seria y rigurosa en estas temáticas se dio gracias a mi anexión al grupo académico denominado **Arquitectura, Diseño, Complejidad y Participación (ADCP)** que sigue la línea de investigación de la Arquitectura Participativa. Este grupo académico es dirigido por los maestros en Arq. Gustavo Romero y José Salceda, y tiene presencia en la licenciatura, especialización y maestría de la Facultad de Arquitectura de la UNAM.

Junto con dos compañeros de mi generación, Omar Gómez y Abrahán Rodríguez, también provenientes del seminario de titulación del ADCP en licenciatura, cumplimos de nuestras obligaciones como becarios realizando apoyo académico incorporándonos directamente al trabajo del grupo ADCP. En este contexto tuve la oportunidad de prepararme para las tareas docentes apoyando en el seminario de titulación del taller Max Cetto y en algunas clases de posgrado como Diseño Participativo y el Taller de Investigación de la Especialización en Vivienda. Además de estas tareas, también contribuimos y participamos en el desarrollo de la línea y la consolidación del grupo académico. Se generaron medios, eventos y muestras para difundir el trabajo que se viene desarrollando en el ADCP como la conferencia sobre la PSH en la Facultad de Arquitectura, la presentación de la línea de investigación en



## ENTRADA

el foro académico *Viernes del Cetto* y la exposición sobre PSH para *Deriva Arquitectura*.

Esta vinculación, aunado a la asistencia a congresos y foros sobre vivienda y problemáticas urbanas contemporáneas, fueron los aspectos más relevantes para mi formación académica y resulto un gran aporte para el contenido crítico de esta tesis. Es en estos espacios donde se hace evidente la verdadera problemática y su magnitud con respecto al tema de vivienda en México, pero también se hacen visibles los esfuerzos colectivos, comunes y alternativos que apuntan a soluciones que se vienen construyendo a través del tiempo.

## OBJETIVOS

Analizar críticamente la producción de vivienda con el fin de contribuir en la construcción de una nueva epistemología (o multiciencia) del hábitat humano desde la línea de investigación de la Arquitectura Participativa.

Plantear el panorama general de las diferentes formas de producción de vivienda y bajo ese esquema localizar los ejemplos y procesos significativos de la historia contemporánea arquitectónica del poblamiento de la ciudad de México.

Reconocer, comparar y fundamentar las alternativas que se han venido dando en la Producción Social del Hábitat así como promoverlas en su práctica y estudio.

## JUSTIFICACIÓN

La propuesta de este trabajo el análisis crítico e integral de los procesos por los que se ha conformado, en construcción continua, la ciudad en que vivimos. Aspira a lograr una comprensión de la producción de vivienda como componente esencial del hábitat humano desde sus diferentes formas de materialización y transformación.

En esta investigación se indagan los fenómenos que conforman nuestro hábitat material, reconociendo las diferentes formas en que se produce el mismo y con ello busca lograr una distinción entre los valores contenidos, motores de producción, los agentes principales y los intereses que están detrás de los diferentes procesos. Asimismo contrasta, vincula y relaciona las diferentes *arquitecturas* y formas de producir la ciudad, integrando un panorama general del sistema de producción de vivienda, describiendo y descubriendo los intereses, dinámicas y potencialidades inherentes en cada uno de estos procesos.

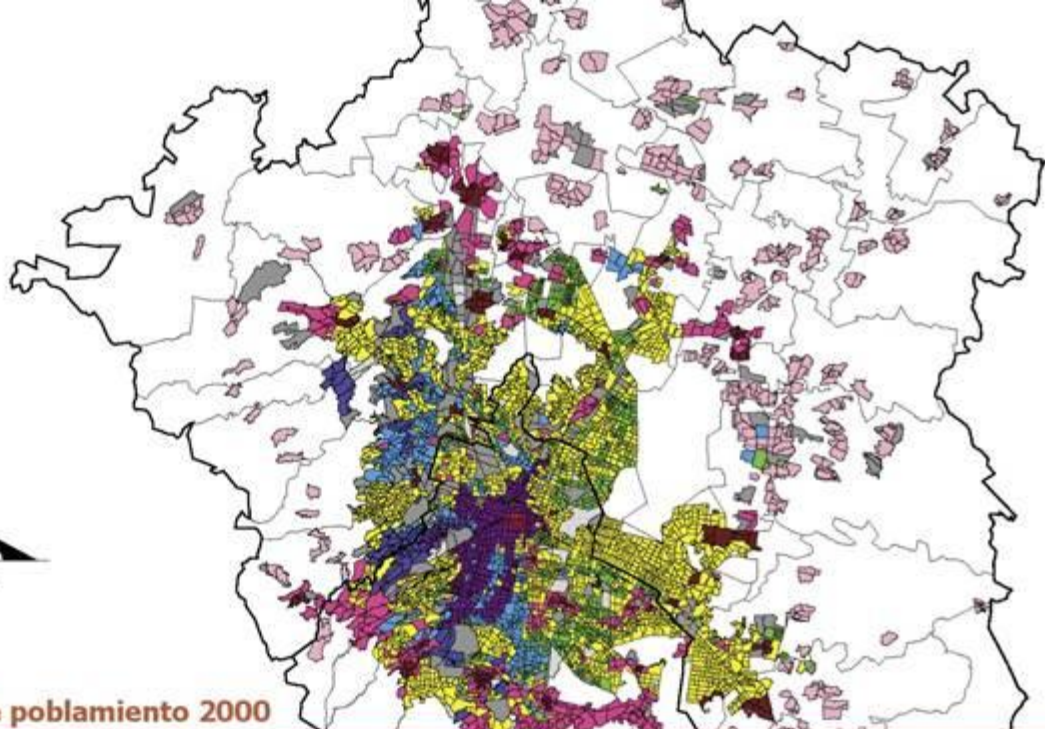
## ENTRADA

## RESUMEN

Esta tesis plantea el estudio del tema de la vivienda más allá de un objeto terminado, aislado y monofuncional. Busca una raíz, una concepción de la morada que se aleje de idealizaciones y de esta forma aterrizar a la arquitectura en términos de un fenómeno sociocultural y desentrañar la diversidad de formas, procesos y productos que poco a poco materializan el hábitat humano. Es un esfuerzo por tematizar (hacer un objeto de estudio) este ámbito de una forma crítica y ligar el conocimiento teórico y práctico de la disciplina en la actualidad, cada vez más alejado de la realidad social, con la vida cotidiana, las alternativas sociales autogestivas y los minoritarios esfuerzos del gremio por vincular estos dos mundos.

Para ello plantea una revisión del estado actual de la producción de vivienda, entendiendo por *producción* tanto su concepción como su materialización, para indagar en el reconocimiento crítico de dos vertientes del desarrollo de la vivienda en la Ciudad de México en los últimos 60 años. Uno es el esquema hegemónico de la producción pública y mercantil que se produce para terceros, y por otro lado indagamos en el circuito alternativo que engloba las diferentes formas y modalidades de autoproducción de vivienda en la Ciudad de México.





Tipos de poblamiento 2000

# I. FUNDAMENTOS Y ANTECEDENTES



## FUNDAMENTOS Y ANTECEDENTES

## LA CIUDAD DE MÉXICO, URBANIZACIÓN Y VIVIENDA

En México el modelo urbano es el que prevalece mayoritariamente, concentrando entre otras cosas, la mayoría poblacional de todo el país. De los 112 millones personas que aproximadamente habitan este país el 77.7% es población urbana y el 56% de la población se concentran en las 56 zonas metropolitanas definidas en 2007 por la SEDESOL. De este conjunto de zonas metropolitanas destacan 4 que sobrepasan los 2 millones de habitantes: la Zona Metropolitana de Puebla-Tlaxcala con 2.7 millones, Monterrey con 4.1 millones, Guadalajara con 4.4 millones y sobre todas ellas se encuentra la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) que concentra a 21 millones de pobladores.

Según la delimitación de las zonas metropolitanas de México 2010 (SEDESOL, CONAPO, INEGI. 2012), se le denomina Zona Metropolitana al conjunto de municipios donde se localiza una ciudad de más de 50 mil habitantes cuya área urbana, funciones y actividades han rebasado su delimitación original incorporando a municipios vecinos. Así como a los municipios que contengan a una ciudad con más de un millón de habitantes y las ciudades de más de 250 mil habitantes que presenten procesos de conurbación transfronteriza. Por lo tanto, cuando este estudio haga referencia a la ciudad de México, nos estaremos refiriendo a la Zona Metropolitana del Valle de México por ser esta una ciudad que presenta, de forma descomunal, la población y los procesos de incorporación de municipios vecinos. Actualmente la ZMVM está conformada por las 16 delegaciones del Distrito Federal, 42 municipios del Estado de México y uno de Hidalgo.



La ZMVM no solo representa la sexta parte de la población nacional sino que también aporta poco menos de la cuarta parte del Producto interno Bruto, es la octava ciudad más rica del mundo y que a su vez presenta un sinnúmero de contrastes donde se hacen evidentes las problemáticas urbanas. A nivel nacional la ZMVM es un referente en el planeamiento y reglamentación (arquitectónica y urbana) para las demás ciudades y a nivel latinoamericano es un muy rico campo de estudio por la magnitud territorial, demográfica y por ser un exponente extrapolado de todas las problemáticas urbanas compartidas por la mayoría de las ciudades Latino Americanas.





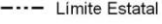

A nivel global la Ciudad de México ocupa el cuarto lugar entre las ciudades más pobladas según el informe sobre las perspectivas de urbanización en el mundo de la Organización de las Naciones Unidas dado a conocer en julio del 2014, donde se coloca a Tokio como la ciudad con la mayor aglomeración urbana con 38 millones de habitantes, seguida de Nueva Delhi, con 25 millones, Shangai con 23 millones, después la Ciudad de México y Sao Paulo con cerca de 21 millones y Mumbai con 20 millones de pobladores.

Para este estudio la ZMVM es el contexto en el cual se revisa las diferentes formas en que se produce la vivienda y por ende se va poblando y transformando el territorio. Es en este contexto donde el concepto de poblamiento cobra fundamental importancia, ya que en él se reconoce el fenómeno amplio y complejo del habitar humano y que vincula la vivienda y la urbanización; la arquitectura y el urbanismo, y entretiene categorías como la casa, el barrio y la ciudad de una forma polisémica, abierta, e inclusiva.

# Zona Metropolitana del Valle de México

Estado de México

Hidalgo

-  Ciudades capitales
-  Delegaciones del Distrito Federal
-  Limite de la ZMVM
-  Municipios del Estado de México
-  Limite Estatal
-  Municipio de Hidalgo (Tizayuca)

Elaboró: SIG-Metrópoli 2025, octubre 2006.



## **LOS ESTUDIOS SOBRE LA VIVIENDA**

Esta tesis es una contribución a una concepción crítica de la vivienda como expresión mínima del ámbito habitacional, entendiendo la crítica como la capacidad de discernir entre las concepciones e ideas existentes y a partir de ello contribuir a la construcción de un conocimiento de este rubro que sea relevante y adecuado a las problemáticas existentes. Ello implica preguntarse por el sentido de la vivienda, que “es” y que “ha sido”, siempre en referencia del acto cotidiano del habitar humano y por ende como un fenómeno en relación al hábitat del mismo. Lo que se busca con ello es un proyecto, en sentido de plantearse el porvenir de la producción de vivienda en relación a las posibilidades de la realidad existente.

La arquitectura como concepción siempre ha tenido un alto grado de ambigüedad: la palabra refiere a tres dimensiones de un mismo fenómeno

Cuando hablamos de arquitectura, algunas veces nos referimos a los procesos en los que se construyen diferentes objetos y componentes del hábitat humano, otras veces nos referimos a los objetos generados en dichos procesos y otras tantas (con menor frecuencia) a los efectos derivados del uso de esos objetos. Tres dimensiones que

implican a la **arquitectura como proceso, como producto y como productor**<sup>1</sup>. Estos tres conceptos giran en torno a la *producción arquitectónica*, que es el principal eje conceptual de esta investigación, el cual será abordado de forma más concreta posteriormente.

En primera instancia y de forma general la *producción* (más allá del sentido económico e industrial) hace referencia a la manera como se generan, o, en otras palabras, como se traen a la vida material los objetos y componentes del hábitat, con ello hacemos referencia a un **proceso** que incluye diferentes etapas, desde la concepción hasta la materialización y transformación durante la vida útil de dichos objetos.

Esta aproximación puede resultar útil a la hora de pensar y hacer arquitectura, debido a que es más amplia que la noción general que priva en nuestra facultad, donde son los *productos*, objetos arquitectónicos, los elementos centrales de la “disciplina”. Sin embargo esta dimensión de la *arquitectura como producto* no se puede omitir pues es de suma importancia y no podemos negar las cualidades de los objetos que se van construyendo y que a su vez van constituyendo a la ciudad.

El problema fundamental de esta aproximación convencional de la arquitectura (por lo menos en el ámbito académico) es que se centra en los objetos y termina olvidando a los sujetos. De todas estas dimensiones, hay una que sin duda es de suma importancia: la etapa final, permanente y continua a la vez, del uso y transformación de estos componentes del hábitat, (¿no sería pertinente estudiar cómo e usan las cosas en vez de solo aprender a hacer soluciones determinadas?). Esta etapa nos ubica en la *Arquitectura como productor* ya que es aquí donde las condiciones materiales generadas repercuten en la vida cotidiana de sus habitantes y en las condiciones generales del tejido urbano y social de nuestras ciudades.

Una aproximación en este sentido a la arquitectura y específicamente al tema de vivienda es una tarea nada sencilla ya que el contexto disciplinar es desalentador, el

---

<sup>1</sup> El Maestro en Arq. Gustavo Romero hace constante referencia a la arquitectura como producto y productor en el Seminario de Área de la Maestría en Arquitectura.

cual podemos describir a partir de la metáfora que plantea Cejka, en “Una visión urbano arquitectónica”(1995) cuando menciona el “dorado aislamiento” en que se ha convertido la arquitectura, en referencia a la conformación de la unidisciplina convencional como un ente autónomo que solo tiene coherencia interna en un contexto aislado del sistema total y relacional de la realidad, esto se ve reflejado en los estudios convencionales de vivienda en los cuales se simplifica el tema hasta concebirlo como un objeto aislado terminado y determinado en relación a su condición de mercancía. Es por ello que este estudio parte de la idea de que la disciplina urbano-arquitectónica está en crisis, que se evidencia en una pobreza conceptual y una incapacidad práctica de afrontar la realidad social. Para esta investigación, esta crisis es un problema de la disciplina como la conocemos ahora.

Esta crisis disciplinar, que está relacionada a una crisis cultural, es más evidente aun en los países subdesarrollados del contexto latinoamericano, el cual será contante referencia en toda la investigación. En Latinoamérica y sobretodo en las ciudades Latinoamericanas es evidente que la realidad sociocultural no empata (coincide) con el “esquema civilizatorio” moderno, proveniente de los países de primer mundo. La modernidad es un esquema civilizatorio que se genera en occidente (el cual podemos ver representado por las potencias Europeas y en Estados Unidos de América) y por lo tanto, su estructura está en función de la identidad y pautas culturales de estos países. Es de esta forma que en los países dependientes, periféricos (pero no ajenos) a esta modernidad que se dicta desde occidente, podemos hablar de una Occidentalización, entendida como *“...la adopción de las pautas que se difunden desde esos países que ocupan, como ya se dijo, un lugar dominante dentro de la totalidad del espacio cultural contemporáneo.”* (Saldarriaga, 1998).

Es por ello que en este contexto planteamos la disciplina urbano arquitectónica contemporánea como parte de esta misma “Occidentalización” de carácter impositivo y con ello nos damos a la tarea de buscar y proponer concepciones propias sobre arquitectura y vivienda a partir de la realidad social en que vivimos. Por esta razón consideramos que la concepción de vivienda y lo habitacional son en sí, concepciones “modernas” sesgadas y limitadas del hábitat humano. Esto se ve

reflejado tanto en la concepción como en la práctica de la arquitectura contemporánea.

Nos enfrentamos al dilema de exponer las dos caras de la moneda, en primera instancia abordaremos la concepción más común de vivienda en nuestro medio profesional que implica la producción de una mercancía para su intercambio en el mercado, con la finalidad de genera una ganancia. Producto de esta visión de la producción de vivienda en el contexto contemporáneo regido por el libre mercado, las características de la vivienda se han simplificado hasta convertirse en la pobre caracterización convencional que existe en el gremio.

El Maestro en Arq. José Salceda ha sintetizado la crítica a la caracterización de la vivienda que se hace de forma convencional, planteada en el libro de “La participación en el diseño urbano arquitectónico en la Producción Social del Hábitat” (Romero 2004). Lo que podemos describir en cuatro elementos principales:

- 1. Se plantea como una mercancía**, cuya producción es realizada para intercambiarla en el mercado para generar ganancias, por lo que el acceso a ella se limita a quienes tiene los recursos para adquirirla.
- 2. Se concibe como un objeto terminado y poco flexible** que no se adapta a las trasformaciones ni heterogeneidad de sus ocupantes, se plantea en referencia a la “vivienda mínima” por cuestiones de accesibilidad en el mercado y a su vez implica plazos prolongados para recuperar la inversión.
- 3. Otra característica que se plantea (entre líneas) es la mono funcionalidad de la vivienda**, en el sentido de que anula la posibilidad de los comercios y talleres locales.
- 4. Un objeto aislado**, determinado por la familia nuclear y una limitada interacción social con su entorno, el cual usualmente está conformado por desconocidos.

En conclusión la vivienda para los expertos, o lo que hacen los expertos de la vivienda es: **Una mercancía, terminada y determinada, cuya función se limita a la residencia de sus habitantes de forma aislada al entorno inmediato.**

En este esquema y por lo que a nosotros nos concierne este modelo hegemónico de producción viviendística implica una dislocación entre los agentes que producen la vivienda y las personas que posteriormente lo habitan. Las implicaciones son muchas pero el principal problema es dar por hecho que este proceso de mercantilización es necesario y una solución unívoca, cuando no lo es.

Más allá de estas reflexiones que retomaremos más adelante, la principal carencia de los estudios de vivienda no está en sus pobres definiciones, el problema principal es considerar el campo de estudio el objeto en sí, cuantificando y tecnificando su estudio y por ende el análisis, diagnóstico y pronóstico no trasciende las cuestiones materiales que se le adjudican reiterativamente a la “casa” sin considerar si quiera los modos ni las razones por las que se produce este objeto material. Al considerar de esta forma a uno de los componentes neurálgicos en la disciplina arquitectónica, no es de asombrarse que la concepción general de arquitectura y por ende urbana comparte la misma problemática.

Por ello es necesario estudiar su origen, lo que le da sentido y las estructuras que han configurado su producción tanto materiales como simbólicas, para ello requiere una la revisión de este fenómeno estudiado como tal, es decir, un acontecimiento de la realidad, que necesita ser abordado desde un enfoque transdisciplinar y no como un objeto cosificado en el mundo y revisado desde la unidisciplina de la arquitectura convencional.

En esta aproximación a la vivienda como proceso que poco a poco va constituyendo la ciudad es como **preferimos hablar de los procesos de poblamiento en vez de hablar de urbanización.**

Es el estudio de Tipos de poblamiento uno de los ejes más importantes para este trabajo que se origina a través del *estudio de Densidades habitacionales y revisión de la zonificación secundaria* que realizó el Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI) para el entonces Departamento del Distrito Federal (DDF)

que coordinaron el Arq. Alejandro Suárez Pareyón y Priscilla Connolly en 1977-1978.

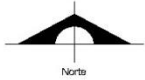
Posteriormente este enfoque y análisis tendría continuidad en un estudio titulado *Escenarios demográficos y urbanos del área metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010* que encarga el Consejo Nacional de Población (CONAPO) al Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos (CENVI) coordinado por el sociólogo y urbanista René Coulomb. Entre 1995-1996. Finalmente está el estudio de *Tipos de poblamiento en la ciudad de México* que coordinó Priscilla Connolly en el Observatorio Urbano de la Ciudad de México de la UAM-A publicado en 2005

Son todos estos estudios verdaderos trabajos de fundamentación teórica y de investigación práctica sobre los procesos de generación y producción de las principales formas de asentamientos humanos que reconocen la construcción del espacio urbano a través de los procesos en que fueron poblados.

Es de esta forma que en el estudio publicado en el 2005, la tipología de espacios habitacionales está basada en los orígenes del poblamiento y las características socio demográficas registradas por el Área Geoestadística Básica. Con esta metodología se proponen 12 tipos de poblamiento que constituyen la totalidad del territorio de la ZMVM de los cuales la gran mayoría es predominantemente habitacional.

Esta herramienta es relevante para este estudio porque ubica territorialmente diferentes esquemas de poblamiento, que se vinculan directa o indirectamente con las formas de producción habitacional, que serán propuestos en este estudio. También es importante destacar que los tipos de poblamiento logran mostrar la magnitud de cada proceso en la construcción de la ZMVM y los desequilibrios y contradicciones del proceso continuo de transformación urbana.





## Tipos de poblamiento 2000

■ A Ciudad Colonial	(15)
■ B Ciudad Central	(302)
■ C Cabecera Conurbada	(115)
■ D Pueblo Conurbado	(426)
■ E Colonia Popular	(2038)
■ F Conjunto Habitacional	(849)
■ G Residencial Medio	(324)
■ H Residencial Alto	(93)
■ I Pueblo no Conurbado	(520)
■ J Predominantemente no Hab.	(248)
■ K Uso no Habitacional	(64)

FUENTE: XII Censo de Población y Vivienda 2000 INEGI

## ARQUITECTURA PARTICIPATIVA

Ante esta perspectiva de la urbanización y el poblamiento como el escenario del conflicto social y de los desbalances de poder, en esta tesis planteamos hacer un esfuerzo por abordar esta problemática en su dimensión general en vez de eludirla como lo ha venido haciendo la unidiciplina de la arquitectura convencional. Es por esto que el enfoque y herramientas que utilizaremos para abordar el fenómeno habitacional en esta investigación son producto de lo que de forma general llamaré “**Arquitectura Participativa**” que no es otra cosa si no el bagaje teórico y práctico que se ha construido dentro del grupo académico denominado **Arquitectura y Diseño, Complejidad y Participación (ADCP)**<sup>2</sup>. Este trabajo aborda el tema de la vivienda a partir de las certezas y sobre todo los cuestionamientos que se vienen desarrollando en esta línea de investigación, y plantea hacer una lectura crítica e integral del ¿Cómo? y el ¿Por Qué? se está generando un escenario habitacional caótico, donde la producción de vivienda, como se ha venido haciendo en los últimos años es un problema más grande que la necesidad de vivienda en sí.

La *participación* es el paradigma transversal en la línea de investigación, este concepto tiene más implicaciones de las que parece, y la distinguen particularidades que abren un gran horizonte al abordar problemáticas complejas. Se aleja de las

---

<sup>2</sup> La línea de investigación sobre Arquitectura Participativa es abordada por el grupo académico ADCP que ofrece una alternativa académica en la Facultad de Arquitectura de la UNAM. Tiene presencia en el taller Max Cetto y en el Campo de Conocimiento Análisis, Teoría e Historia (ATH) y es dirigida por los Maestros en Arquitectura Gustavo Romero y José Salceda.

posturas colaborativas que implican el hecho de “trabajar juntos” para un logro común, puesto que **plantea “el tomar parte” y hacer “tomar parte” como principio fundamental en el proceso completo de la construcción del hábitat**, buscando que los diferentes actores pueda involucrarse en la toma de decisiones. Dentro de estos objetivos se plantea con especial énfasis el empoderar a los agentes que han sido históricamente excluidos de estas decisiones, uno de ellos, quizás el excluido con mayor frecuencia en el esquema mercantil de producción habitacional, es el mismo habitante.

Es de esta forma que el grupo de trabajo y estudiantes de la línea de investigación ADCP conciben a la participación como una forma crítica de conocer la realidad y de actuar en ella, es tanto epistemología y metodología en constante construcción y revisión, como una postura crítica que se fundamenta y vincula con ejes paradigmáticos de muchos rubros, englobando:

- La democracia participativa
- El constructivismo pedagógico
- El pensamiento complejo
- La diversidad cultural
- La fenomenología descriptiva.

Surge como una crítica ante el autoritarismo y la democracia representativa, el conocimiento dogmático, la visión simplista y homologadora de conocer la realidad, las tendencias etnocentristas y el colonialismo cultural así como el ensimismamiento del pensamiento científico y tecnocrático que permea en todos los niveles de la sociedad. Particularmente las ciudades actuales están altamente tecnocratizadas, lo que propicia que las decisiones que se toman sobre el hábitat sean realizadas por los arquitectos y urbanistas, promotores inmobiliarios, propietarios del suelo y responsables de las políticas urbanas y de ordenación territorial, que es el sector minoritario donde rigen los intereses económicos particulares, dejando al margen los intereses colectivos de la mayoría de los ciudadanos. (Manuel, Jerez 2010)

*La participación es el fundamento para el conocimiento y el análisis del fenómeno, sus problemáticas y de las relaciones y complejidades del mismo. Se supera así el dogmatismo, la unilateralidad de un pretendido conocimiento científico, neutral y escéptico. Para romper todas las creencias, mitos, paradigmas en los que se basa la producción urbano-arquitectónica y de la vivienda en lo particular, necesitamos ir a la esencia del fenómeno.*<sup>3</sup>

En el hacer arquitectónico participativo se busca el empoderar a los sectores excluidos de los procesos de materialización del hábitat, busca la construcción y difusión del conocimiento en torno a la construcción (simbólica y material) de “lo espacial habitable”, tiene una visión sistémica y transdisciplinar de dichos fenómenos, construye su práctica a partir de la diversidad de formas de vida y su expresión material y busca la experiencia cotidiana del habitar de la gente de a pie como base de su conocimiento científico. El arquitecto colombiano Alberto Saldarriaga Roa ha escrito ampliamente sobre las implicaciones que tiene la participación en “la práctica cultural de la arquitectura”, precisamente como “el encuentro de intereses provenientes de los diversos participantes en la construcción y reconstrucción del entorno, encuentro que debe llevarse a cabo tanto en el plano de las ideas como en el plano de las acciones” (Saldarriaga 1988:82)

En el contexto actual la participación no solo es una alternativa, implica una necesidad latente. Así lo describe De Manuel Jerez:

*La participación ciudadana surge hoy como una necesidad. Y es esta participación la que da sentido a la expresión gestión social del hábitat: las decisiones sobre el hábitat son responsabilidad de todos los habitantes. Como decía William Morris, son intereses demasiado vitales como para dejarlos en manos de una minoría.*<sup>4</sup>(Manuel Jerez y García Coord., 2010,17)

---

<sup>3</sup> Gustavo Romero durante una asesoría presencial, septiembre 2013.

<sup>4</sup> de Manuel Jerez, Esteban. Construyendo triángulos para la gestión social del hábitat en DE MANUEL y GARCÍA Coord. (2010) Hábitat y sociedad, N° 1, 2010: Producción y Gestión Social del Hábitat. 2010:17

Ante tal afirmación surge la pregunta ¿Cómo poder llevar a cabo este encuentro de intereses en una disciplina mutilada en estas capacidades? Una de las propuestas que se han trabajado en diferentes partes de América latina y algunos sectores de primer mundo es el trabajo de la “participación” como paradigma transversal que atraviesa diferentes categorías. La arquitectura no es la excepción, la línea de investigación ADCP es uno de los nichos donde se ha venido trabajando en este sentido.

La participación ha tenido diversas implicaciones en la Construcción Social de lo Espacial Habitable (fenómeno general de lo que llamamos arquitectura y urbanismo que engloba también el territorio del que forma parte) alrededor del mundo; específicamente el fenómeno de la producción habitacional era un proceso local que se daba participativamente en todas las culturas, hasta que las técnicas constructivas se especializaron y dejaron de pasar de generación en generación. *“De ésta forma, el resultado del espacio físico construido era compartido con significados e imaginarios colectivos concretos para sus habitantes, siendo sustentados por todos los implicados en su proceso de producción”* (Castañeda, 2012).

Considerando todos los factores expuestos anteriormente, esta tesis es una propuesta de análisis de la producción urbano habitacional a partir de la participación en arquitectura. Producto de esta visión particular, este estudio tiene dos enfoques generales, el primero: establecer a la vivienda como un **fenómeno socio cultural** y el segundo: desentrañar en **el proceso productivo** sus características generales.

## **LA VIVIENDA COMO FENÓMENO SOCIOCULTURAL**

Uno de los aspectos que saltan a la vista es la dificultad de encontrar definiciones concretas sobre el concepto de vivienda, mucho menos análisis que profundicen en ese aspecto. Parece ser una cuestión sobre entendida, ambigua y poco relevante. De forma muy general, en el panorama convencional de los estudios habitacionales, básicamente se hace referencia a un objeto (estructura física) construido por el hombre, que es usado como refugio o habitación. Partiendo de esta sencilla y mundana definición se reconoce su cualidad de ser generada artificialmente por la acción humana; como refugio en el sentido de ser un lugar que da protección (principalmente en referencia a las inclemencias del tiempo), mientras que por “dar habitación” lo podemos interpretar como brindar los espacios propicios para las actividades cotidianas.

Una concepción amplia y detallada de vivienda es fundamental para plantear alternativas a la problemática actual ya que la indefinición del campo de estudio deja sin fundamentos críticos lo que se quiere plantear como alternativa. En los estudios habitacionales los autores han expresado diferentes conceptualizaciones en relación a la postura en la cual se producen las viviendas. Es de esta manera que la vivienda se ha conceptualizado tanto como bien de consumo, necesidad básica, derecho humano ó un bien social. A su vez se han planteado diferentes aproximaciones que dependen de los enfoques por medio de los cuales se observa el fenómeno de la vivienda. Es de esta forma que nos damos a la tarea de recopilar diferentes

perspectivas, como muestra de ello presentamos a continuación algunas de estas posturas.

Desde una perspectiva estructuralista de la teoría de sistemas, la vivienda es considerada como “una estructura de lugares y objetos interconectados entre sí, que crea condiciones para que tengan lugar los comportamientos individuales y se coordinen grupalmente; es decir, se crean **los escenarios conductuales que permiten la vida familiar**” (Mercado Doménech, en Andrade y Carballo coord. 2011:70). Así mismo la visión sociológica también refiere a la **vivienda como el entorno social de la familia** (Rezeu-Massabuam 1988:71).

Sin embargo, es necesario redefinir la vivienda en primera instancia como un fenómeno (objeto de la experiencia sensible), esto implica una apertura al estudio de los acontecimientos, relaciones y percepciones que envuelven a la morada del hombre. Dentro del ámbito arquitectónico existen ejemplos de aproximaciones en este sentido, que han sido realizadas por parte de algunos investigadores y miembros del gremio. Andrade (2011) dice que la vivienda “*es un verbo que relaciona al ser humano con su medio ambiente natural. En esta concepción, él como un sujeto vivo y sensible define y da identidad a su medio ambiente cultural y a su vez imprime en éste sus rasgos y características particulares.*” (Andrade y Carballo, 2011)

Por su parte Saldarriaga (1998) concibe y reitera que la arquitectura es un fenómeno y una práctica de orden cultural, lo que parece adecuado si consideramos a la cultura como toda conducta y producto humano de orden no biológico. Su práctica implica una revisión de las definiciones convencionales de la arquitectura, el reconocimiento de la heterogeneidad social y cultural y la resignificación de los fundamentos epistemológicos y teóricos de la arquitectura.

Así mismo es necesario definir la vivienda como un componente del hábitat humano, cuya característica se centra en los grados de privacidad que con la comunidad se ejerce, esto demuestra que el cobijo que otorga a sus habitantes no solo es natural sino que también es social. Como un ejemplo de ello, para Duhau y Giglia (2008) al caracterizar tipos de contextos socio-espaciales, una de las líneas generales que

toman en cuenta es la relación con la vivienda en cuanto espacio privado y la relación con el espacio colectivo de proximidad.

Es de esta manera que podemos decir que la vivienda forma parte nuclear del hábitat humano, cuya tendencia es el carácter íntimo, cotidiano y de identificación y apropiación, que articula a las personas que lo habitan con su medio natural y social.

Para Saldarriaga la práctica cultural de la arquitectura en el mundo contemporáneo y sobre todo en América Latina, es una necesidad para trabajar en contextos sociales diferentes y diversos, en los que la intervención profesional requiere constantemente definir su propio ámbito de conocimiento para acercarse más a las dimensiones diversas y contradictorias de la realidad.

La vivienda como un fenómeno social cultural nos permite alejarnos de las idealizaciones y simplificaciones que en el ámbito profesional han marcado la arquitectura doméstica. **Volver la vivienda un objeto de estudio en términos de fenómeno sociocultural implica un reconocimiento táctico de los distanciamientos existente entre el mundo conceptual de la arquitectura y la realidad.**

Ahora bien la gran disyuntiva es que la arquitectura y el poblamiento son estructuras materiales que existen y son parte de las estructuras sociales que hacen posible la vida cotidiana *“A pesar de ser inadecuados o precarios, muchos espacios y edificios que pueblan el mundo son inevitablemente y en ocasiones desastrosamente reales.”* (Saldarriaga, 1988)

De esta forma y con esta tematización en mente, es necesario plantear los ámbitos conceptuales y fundamentos que apunten a soluciones teórico-prácticas en este rubro. Ante este panorama el maestro en arquitectura José Salceda (2010) resume las propuestas de la práctica cultural de la arquitectura en los siguientes aspectos: *“Las soluciones que apunta Saldarriaga: visión holística por parte del investigador, multidisciplinariedad, reconocimiento de la pluralidad cultural por parte del profesional de la arquitectura, participación de los usuarios en la toma de decisiones.”*



Haciendo una recapitulación de las críticas contenidas en diversas revisiones socio-antropológica de la arquitectura (Martín, 2002) (Alexander, 1980) (Saldarriaga, 1988) (Norberg-Schulz 1995 <sup>5</sup>) podemos hablar de una manera cultural de hacer arquitectura, donde las decisiones están previamente tomadas en el repertorio espacial de las comunidades (patrones de espacio eventos), los cuales no son fijos, si no que existen variaciones en el seno de una comunidad cultural. **Esta práctica cultural de la arquitectura se fundamenta en los acuerdos comunes expresados en esos tipos, patrones culturales, en las pautas organizativas, en las formas, en las técnicas y en los significados que constituyen la estructura cultural de la arquitectura en una comunidad.**

En contra posición a esta forma de hacer arquitectura, el movimiento moderno sustituye estas pautas, estos patrones y estas bases de acuerdos colectivos que constituyen una solución apropiada y apropiable, por soluciones tipo a partir de una pretendida universalidad (estandarización), y en términos ideológicos la convierte en una arquitectura impuesta por una hegemonía que dicta pautas, formas, técnicas y significados, a través de la industrialización, el consumo, la homologación y más prácticas. La arquitectura bajo esta ideología y bajo esta concepción, ha reemplazado la estructura cultural, por una estructura tecno-científica, que es incapaz de salir de los supuestos en los que trabaja y elaborar nuevas soluciones, porque ha olvidado el origen primigenio del fenómeno de estudio.

Considerar la vivienda como un fenómeno tanto cultural como social implica el reconocimiento de su raíz y origen, y a su vez reconoce la carga ideológica que se le imprime en la forma actual de su producción.

---

<sup>5</sup> NORBERG-SCHULZ, Christian. "Genius Loci" El espíritu del Lugar. En: Revista Morar, No. 1, Vol. 1, Junio de 1995, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia, Medellín. Pp 15-20.

## LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Para un estudio integral y crítico de la vivienda el concepto de “producción” cobra fundamental importancia. En términos comunes el concepto “producción” hace referencia, tanto a la acción de generar, al objeto producido, así como, al modo en que se llevó a cabo el proceso, esto de entrada tiene el beneficio de ser similar a las múltiples acepciones de la arquitectura, ya que esta refiere tanto a la disciplina, a los objetos producidos y el proceso por el cual se generan estos objetos. Siendo para esta investigación la noción de proceso (y no solo del resultado) de suma importancia.

Partiendo de la idea (de raíz marxista) de que el fenómeno de lo que convencionalmente llamamos “lo urbano arquitectónico” tiene una condición material explícita (más no única), se ha propuesto, dentro de la línea ADCP, recuperar el entendimiento ampliado de “producción” <sup>6</sup> (que no sólo engloba la visión industrial del “producir” referida como la creación y el procesamiento de bienes y mercancías), sino que parte de su raíz latina de “*produco*” que literalmente significa “*jalar*” o “*conducir*” y que en este contexto hace referencia a “conducir algo inexistente a la realidad visible” englobando, de esta forma, la esfera de lo simbólico, lo material y el proceso de vinculación entre ambos.

---

<sup>6</sup> ROBERT, Jean. (1999). *Libertad de Habitar*. México: HIC-AL

De esta forma es importante recalcar que el proceso de la producción de vivienda abarca diferentes etapas o momentos, los cuales pueden ser simultáneos, no lineales o inexistentes en la diversidad de la producción de vivienda. Desde una perspectiva convencional se podría decir que el proceso general abarca las siguientes etapas:

- la adquisición del suelo
- planeación y el proyecto
- la gestión
- el financiamiento
- la ejecución
- la obtención de la demanda
- la venta de las viviendas.

Existen diversas formas de llevar a cabo una determinada producción en el marco de una sociedad. Para el filósofo alemán Karl Marx, el modo de producir no está determinado por el objeto o la cantidad que se produce. Tampoco por cuánto se produce, sino por el modo en que se lleva adelante dicha producción. La estructura de la sociedad, de acuerdo a esto, no depende de los deseos ni de las intenciones de los hombres, ni de las ideas ni de las teorías, ni de las formas del Estado ni del Derecho. El carácter y la estructura de toda sociedad se hallan determinados por el modo de producción imperante. Al cambiar este modo de producción, cambia también todo el régimen social, cambian las ideas políticas, jurídicas, religiosas, artísticas, filosóficas y cambian las instituciones correspondientes. Es en este sentido que el cambio de modo de producción constituye una revolución.

A pesar de que el sistema de producción capitalista en su etapa neoliberal es el modelo dominante, entender la diversidad de formas en que se producen diferentes componentes de nuestra realidad material, pueden aportar o contribuir al reconocimiento y construcción de alternativas que conlleve a un cambio de este tipo.

Es por eso que, a pesar de la increíble heterogeneidad de los procesos de producción habitacional en la ZMVM, los diversos actores que intervienen en ellos y las asociaciones entre diferentes agentes, nos damos a la tarea de proponer una

clasificación de la producción viviendística en 4 diferentes formas a partir de los agentes que DIRIGEN el proceso de producción habitacional.

Esta clasificación por formas de producción nos permite entender las contradicciones, fuerzas y debilidades de esquemas que a simple vista parecen contrapuestos, pero que con la profundidad del análisis entendemos como complementarios en relaciones desiguales e integrados al sistema de producción de vivienda general. A grandes rasgos reconocemos 2 esquemas de producir la vivienda. Uno es el esquema hegemónico de la producción Pública y Mercantil Inmobiliaria y el otro lo reconocemos como un circuito alternativo que engloba las diferentes formas de autoproducción. A partir de estas dos formas de producción desglosamos y caracterizamos cada uno de los escenarios propuestos:

#### **LA PRODUCCIÓN PÚBLICA ESTATAL**

- Los primeros programas Estatales ('50-'70)
- Sistema Institucional de Vivienda ('70-'90)

#### **LA PRODUCCIÓN MERCANTIL INMOBILIARIA**

- Producción Mercantil para los altos ingresos
- Producción Mercantil con Financiamiento Público

#### **LA AUTOPRODUCCIÓN AUTOGESTIVA**

- El Poblamiento Popular
- La vivienda por Encargo

#### **LA AUTOPRODUCCIÓN ORGANIZADA**

- Organizaciones No Gubernamentales
- Los Programas Gubernamentales

A pesar de que la línea del ADCP considera a la producción arquitectónica como un proceso complejo donde existen muchos agentes que intervienen y que, en el particular caso de la vivienda, son múltiples agentes involucrados en el proceso de materialización del hábitat, estos escenarios son propuestos con base al agente con mayor jerarquía en la dirección del proceso de construcción. Esta clasificación es empleada como una estrategia para poder entender las diferentes formas de ejecución, intereses, posturas y condiciones en que se da cada uno de los diferentes escenarios. Esta estrategia facilita la descripción particular de cada esquema,

FUNDAMENTOS Y ANTECEDENTES

reconociendo diferencias, relación y la forma en que interactúan entre sí. A su vez proporciona un análisis descriptivo, tangible del sistema general producción.

A modo de presentación de los escenarios propuestos se presenta a continuación una tabla comparativa, presentando las condiciones generales en que cada escenario está integrado y opera

Forma de Producción	Agente que Dirige el Proceso	Finalidad	Papel del habitante	Esquema de participación
PRODUCCIÓN POR TERCEROS				
<b>Mercantil</b>	Desarrolladores privados	Lucro	Comprador	Consumo
<b>Pública</b>	Promotor Público (organismo del estado)	Responder demandas sociales	Beneficiario	Cientelar
AUTOPRODUCCIÓN				
<b>Autogestiva</b>	Habitantes	Valor de Uso	Productor	Directa
<b>Organizada</b>	Habitantes + Otros agentes	Valor de Uso + Ofertar Servicios	Participe en la toma de decisiones	Incluyente

Forma de Producción	Modalidad	Adquisición del suelo	Elaboración del proyecto	Permisos y licencias	Financiación	Construcción	Gestión de demanda	Venta/ Adjudicación
PRODUCCIÓN POR TERCEROS								
<b>Mercantil</b>	Altos Ingresos	Desarrolladores	Desarrolladores	Desarrolladores	Desarrolladores	Desarrolladores	Desarrolladores	Desarrolladores
	financiamiento público	Desarrolladores	Desarrolladores	Desarrolladores	Desarrolladores	Desarrolladores	ONAVIS, OREVIS	Desarrolladores
<b>Público Estatal</b>	Antecedentes	Promotores Públicos	Desarrolladores	Promotores Públicos	Fondo Solidario	Desarrolladores	Promotores Públicos	Promotores Públicos
	Sistema Institucional	Promotores Públicos	Desarrolladores	Promotores Públicos	Fondo Solidario	Desarrolladores	Promotores Públicos	Promotores Públicos
AUTOPRODUCCIÓN								
<b>Autogestiva</b>	Popular	Habitantes	Habitantes	---	Habitantes	Habitantes	---	---
	x Encargo	Habitantes	Profesional	Profesional	Habitantes	Profesional	---	---
<b>Organizada</b>	OG	Habitantes	Empresa social con Habitantes	Empresa social	Habitantes (y/o subsidios)	Empresa Social	---	---
	ONG	Habitantes	ONG con Habitantes	ONG	Habitantes (y/o subsidios)	ONG	---	---

## **PRODUCCIÓN POR TERCEROS**

Esta categoría engloba las formas de producción llevada a cabo para ser adjudicada a terceros, donde la producción es realizada con el objetivo de intercambiar la vivienda en el mercado (valor de cambio), por lo general se realiza (de una forma u otra) en el mercado formal del suelo. Cabe destacar que ninguna de las modalidades de esta categoría ha permitido el acceso a la vivienda de la población de bajos más bajos recursos (que es el grueso de la población en México)

### **Producción Mercantil**

Proceso dirigido completamente por promotores inmobiliarios para la venta de viviendas terminadas a demandantes individuales que compran la vivienda en el mercado inmobiliario (pudiendo acceder a créditos hipotecarios).

### **Producción Pública**

Forma dirigida por un promotor público (aunque contratar a empresas privadas para la construcción), donde las viviendas se adjudica a los beneficiarios (por medio del el crédito hipotecario con facilidades y/o el subsidio). Este es el modelo de producción de vivienda social que opero de los años setentas a principios de los noventas con los fines de la legitimidad política. Operante para la población asalariada de clase media, media-baja.

## **LA AUTOPRODUCCIÓN**

En esta categoría están las diferentes formas de producción para el autoconsumo, donde los mismos habitantes dirigen el proceso general el cual no tiene como finalidad el lucro si no el valor de uso, ya sea de forma individual, organizada y/o asistidas por alguna organización, empresa social o (en el casos cada vez menos frecuentes de la vivienda por encargo) profesionales oferentes de servicios.

**Autoproducción Autogestiva**

Donde los mismos pobladores son los que producen su hábitat por medio de la adquisición de terrenos y la construcción paulatina en condiciones precarias y de informalidad. Proceso presente y mayoritario en la ZMVM y que tomó fuerza a partir del crecimiento urbano de los años cuarenta en la Ciudad de México.

**Autoproducción Organizada**

Propuesta planteada por diferentes organizaciones sociales y de gobierno enfocados en el hábitat como una estrategia para apoyar, encausar y potencializar los esfuerzos de los pobladores al autoproducir sus viviendas, mediante un sistema estructurado y coordinado por organizaciones sin fines de lucro que ofertan sus servicios.

## CONCLUSIONES CAPITULARES

Los fundamentos y los supuestos en lo que se basa esta tesis son provenientes del bagaje teórico del ADCP, dichos supuestos son utilizados para develar u orientar la investigación en un sentido crítico y poner en tela de juicio las convenciones del fenómeno habitacional en México. A forma de conclusión capitular, enlisto los elementos más importantes contenidos en este primer capítulo, los cuales son fundamentales para entender la propuesta de este trabajo.

En primera instancia, podemos remarcar que **es en la producción (y no solo en la etapa del diseño) donde son determinadas las características principales de los objetos arquitectónicos**. La ubicación, dimensiones, distribución, disposición, materiales y formas de construcción, son determinados por las lógicas del contexto en que se produce cada uno de los componentes del hábitat.

Bajo esta lógica, podemos asegurar que los fenómenos arquitectónicos, como el caso de la vivienda, son temas que se tienen que abordar desde una perspectiva integral, pues **la arquitectura es parte de un fenómeno de orden sociocultural más grande**. Contextualizar los procesos arquitectónicos como una parte de la Construcción Social de lo Espacial Habitable (CSEH) nos permite no perder de vista el conjunto de fenómenos de orden sociocultural que van conformando el hábitat humano.

También podemos decir que las características de **los objetos producidos solo pueden ser evaluadas en relación a las condiciones materiales, reales,**

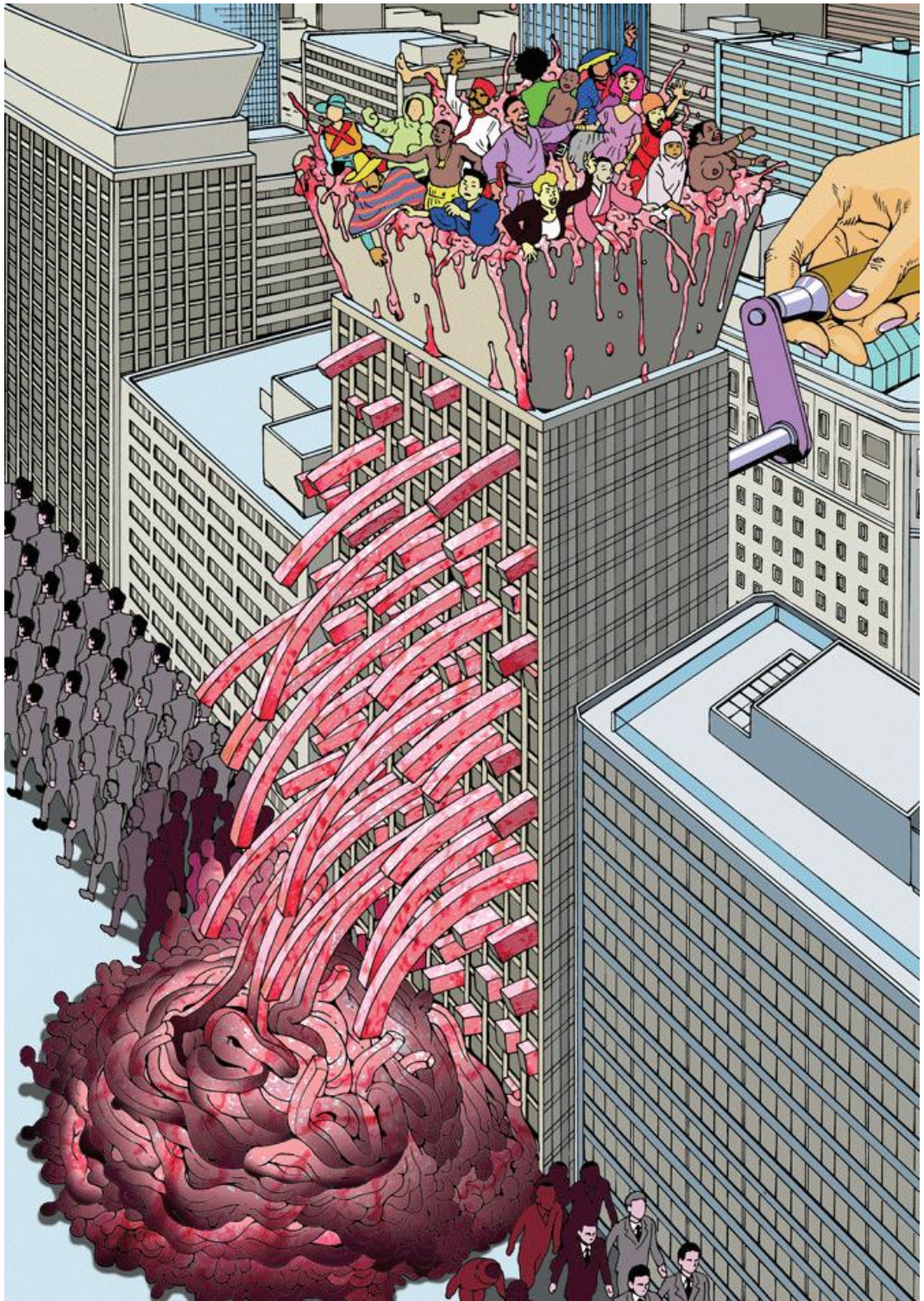


**complejas y cotidianas del habitar humano.** En cuestiones del hábitat material, y sobre todo en el rubro habitacional, el uso cotidiano es el ámbito esencial para una evaluación de los objetos producidos. Es por eso que los procesos de la materialización del hábitat no son cerrados, la conservación, transformación y/o deterioro de los entornos habitacionales son el más claro ejemplo del grado de adecuación y pertinencia que los elementos producidos pueden mostrar.

**Es importante señalar que este uso, determinado por una particular forma de habitar, es diferente en cada sector social** (mientras que en las clases medias y altas pueden habitar en entornos determinados y rígidos, las clase populares necesitan la progresión y transformabilidad de su entorno), es por eso que es importante considerar que **si las condiciones de vida son diferentes se habita diferente.**

Así como existe una diversidad de formas de habitar, también **existen muchas formas o maneras de hacer arquitectura**, no solo estilísticamente hablando, si no que existen y han existido diferentes formas de producir arquitectura, cada una de las cuales encierra diferentes características, intereses, objetivos y resultados.

Es en este sentido que podemos ubicar a la ciudad como el resultado de ese choque de intereses, como el escenario de conflicto y eso se ve **latente en el fenómeno del poblamiento, el cual trasciende los conceptos convencionales de arquitectura y urbanismo**, pues le otorga una dimensión política y sociocultural al fenómeno urbano- arquitectónico y contextualiza territorialmente el tema de la vivienda.







## II. LA PRODUCCIÓN PÚBLICA ESTATAL



## LA PRODUCCIÓN PÚBLICA ESTATAL

## LAS POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONALES

El presente capítulo se centrará en la producción pública como forma particular de producción, la cual tiene la figura del *estado* como el actor que dirige de forma general los procesos. Este agente en particular tiene un importante rol en el sistema general de producción habitacional.

El *estado*, a partir del gobierno federal, los gobiernos locales y las instituciones que dirigen, es el encargado de instrumentar y hacer valer las leyes que nos rigen como país. En el campo habitacional la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como parte de las garantías individuales en el cuarto párrafo del artículo 4º, establece que *“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”*, sin embargo esta garantía individual actualmente reconocida, no siempre lo fue, es producto de una serie de modificaciones legislativas que han determinado el papel y los mecanismos en el actuar del estado y a su vez determinan, de manera directa o indirecta, las formas de actuar de todos los actores involucrados en la producción habitacional. Por estas razones es que en esta introducción capitular hacemos un desarrollo histórico del papel del estado y las políticas públicas en la producción de vivienda.

En las leyes mexicanas, las nociones con respecto a este rubro están presentes desde el siglo XIX de forma vaga y poco concreta, sin embargo, es hasta principios del siglo XX cuando se hacen presentes de forma determinante. En La Ley Federal del Trabajo, producto de la revolución y la constitución de 1917, encontramos los primeros vestigios de la legislación sobre vivienda. En el artículo 123, fracción XII,

apartado “A” de la constitución mexicana es donde se hace referencia sobre la obligación de los patrones de proporcionar viviendas higiénicas a sus trabajadores; aunque este mandato constitucional fue inoperante por falta de las reglamentaciones necesarias para llevar a cabo dichas obligaciones.

Es hasta su re formulación en 1970 donde se dan las restricciones, pautas y mecanismos por los cuales patrones y trabajadores pueden hacerse cargo del cumplimiento de este derecho, pues se crean las instituciones específicas para la promoción de vivienda, iniciando un periodo de auge en la producción pública de vivienda en el país y sobre todo en la Ciudad de México. Sin embargo, estas leyes quedan sujetas a las luchas de poder y las negociaciones con diversos sectores, y al mismo tiempo quedan restringidas a condiciones específicas para su ejercicio.

A su vez, en 1983 se reforma el artículo 4° de la constitución, elevando la vivienda al rango de derecho constitucional, pues establece que *“toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa”*, cuando anteriormente ese derecho hacía referencia solo a los trabajadores. La primera Ley Federal de Vivienda se publica en ese mismo año, como reglamentaria de este artículo cuarto, para establecer y regular los instrumentos y apoyos para hacer cumplir este derecho constitucional. (Puebla, Claudia. 2002, p. 37). En esta ley se establece el papel del estado como agente promotor de la provisión de vivienda, con una atención preferente a la población de escasos recursos y entendiendo a la vivienda tanto como su factor de bienestar social como de ordenamiento territorial. Con respecto al mercado de suelo la ley establece la intervención gubernamental en la creación de las reservas de suelo y la provisión de suelo para provisiones habitacionales.

A partir de 1990 se hacen grandes modificaciones en los organismos de vivienda de forma interna para impulsar la producción a gran escala de vivienda terminada, dejando de lado los programas de vivienda progresiva, lotes con servicios y la provisión del suelo, **así como la suspensión de las acciones directas del estado para la provisión de vivienda**. Impulsando el protagonismo de los promotores y desarrolladores privados y el desarrollo lucrativo de la industria inmobiliaria en la vivienda de interés social.

En resumen, las políticas habitacionales, hasta finales de los ochenta expresaron la concepción de un “estado” promotor siendo transformando para la década de los 90s a un “estado” facilitador e impulsor de una desregularización en el campo de la producción de vivienda. La evidencia de ello es el detrimento de dos elementos fundamentales presentes en las políticas habitacionales en un principio: la prioridad a los sectores de bajos recursos al ser un fondo solidario y la vinculación de la vivienda con el desarrollo urbano.

De forma general, podemos decir que el objetivo que persiguieron estas transformaciones no es el bien común o un mejor funcionamiento de las políticas habitacionales, obedece a las exigencias del sistema neoliberal impuesto para el beneficio del capital privado.

El *estado* y las políticas habitacionales han determinado de múltiples maneras en el sistema general de producción, estableciendo diferentes mecanismos y asociaciones con otros sectores (subsidijs, apoyos crediticios, promoción, etc). El papel del *estado* como agente que dirigió el proceso en la producción pública solamente operó hasta fines de los años ochentas. Pues, siendo rigurosos, solo podemos hablar de una producción pública desde mediados de los años 40s hasta principios de la década de los 90s, dado que ciertos sectores de gobierno y posteriormente las instituciones de vivienda financiaron y gestionaron directamente la producción de viviendas de interés social, es en esta etapa donde podemos ejemplificar las características propias de este escenario. Posteriormente hay un cambio de modelo que se da de forma reciente, donde se relega la producción de vivienda de interés social a promotores inmobiliarios, y donde el *estado* funge solamente en la financiación y promoción del mercado de vivienda.



## CARACTERIZACIÓN DE LA PRODUCCIÓN PÚBLICA

La producción pública hace referencia a la producción de vivienda que es dirigida por el *estado* a través de diferentes sectores y organizaciones, con esquemas que se han modificado con el tiempo. Como ya hemos mencionado, el *estado* es un agente muy importante para el sistema general de producción de vivienda, pues está íntimamente relacionado con todas las otras formas y modalidades, ya sea siendo copartícipe, apoyando o afectando a los diferentes actores y formas de producción. Esta primera forma de producción habitacional (inoperante en la actualidad) es en particular muy interesante porque presenta los procesos de producción que (en mayor o menor medida) el estado ha dirigido y cuyos productos han sido un parte aguas en la configuración urbana de nuestra ciudad.

**El estado es el agente que dirige el proceso general en esta forma de producción** y está representando en las diferentes estructuras de gobierno tanto federales como locales. En el caso particular de la Ciudad de México, intervienen significativamente las políticas públicas Federales, sobre todo porque la anterior figura administrativa en la capital de México era el Departamento del Distrito Federal (DDF) y estaba muy ligada a las acciones del gobierno federal. Posteriormente, a partir de 1997, entra en acción el Gobierno del Distrito Federal (GDF) con el primer gobierno electo y una mayor independencia, divergentes en muchos casos a las políticas públicas de nivel federal. También está el Gobierno del Estado de México que ha tenido un papel importante en las tendencias de crecimiento de la Zona Metropolitana del Valle de México.

La producción Pública se centra en la llamada “Vivienda de Interés Social”, entendida como la vivienda promovida por organismos del estado para diferentes

grupos dentro de la población de bajos ingresos que no pueden acudir al mercado formal de vivienda. **Estas viviendas son promovidas para los grupos asalariados de ingreso medios-bajos**, pues los fondos provienen principalmente del fondo tripartito de aportaciones de trabajadores, patrones y gobierno. Aunque las modalidades y magnitudes arquitectónicas producto de esta forma de producción arquitectónica tienen un gran impacto en la configuración urbana actual, el alcance poblacional es muy limitado pues esta modalidad nunca ha sido accesible para los más pobres o las personas cuyos ingresos proviene de la economía informal y no tiene acceso a programas.

La producción de vivienda de interés social **cumple ciertas funciones que benefician a los intereses del estado y las relaciones que guarda con otros sectores**. Gilbert y Ward en su libro de *“Asentamientos Populares versus Poder del Estado”* (1987) apunta que esta vivienda no llega a los más pobres y que cumple con tres funciones en la sociedad, las cuales desgloso a continuación:

- Cumple el propósito ideológico de demostrar que el estado intenta construir casas para los pobres.
- Ayuda a la creación de trabajos en la construcción de las viviendas.
- Y mucho más importante aún, ayuda a sostener esta industria privada de la construcción.

A pesar de que en esta forma de producción existe cierto control público las empresas privadas construyeron los desarrollos siendo subcontratados por algún promotor público, este control que ciertos sectores e instituciones públicos tenían de los procesos permitió ligar la construcción de vivienda colectiva con el desarrollo urbano que en esos tiempos estaba en auge, pues se desarrollaron estos conjuntos y unidades en la periferia inmediata de la mancha urbana lo que hoy en día es territorio que fue rebasado por mucho por la metrópolis.

El sentido ideológico de la vivienda pública es fundamental para hablar de las concepciones arquitectónicas que configuraron los productos de esta producción. Después de los 40s las políticas sociales del estado benefactor mexicano se hacen presentes, principalmente en las acciones que emprende el estado en la provisión de servicios colectivos, dichos esfuerzos repercutieron principalmente en tres temas: **la**

**Salud, la Educación y la Vivienda.** Sin embargo las acciones emprendidas eran de carácter político por lo que grandes hitos arquitectónicos jugaron un papel importante en estas empresas. Es aquí donde las ideas del movimiento moderno (y su interpretación en México) tuvieron un terreno prospero donde desarrollarse. En el caso de la vivienda el resultado de estas concepciones ha sido la vivienda colectiva (en diferentes categorías: “multifamiliares”, Unidades o Conjuntos Habitacionales) los cuales pueden ser definidos, según Plouchart (en Villa Vicencio, 2006:23), por ciertas características que se enuncian a continuación:

- Importante concentración de edificios departamentales en altura
- Acumulación y repetición de formas tipo
- Procedimientos estandarizados e industrializados de construcción
- Equipamiento colectivo indispensable para la vida cotidiana
- Localización periférica a nivel ciudad
- Simplicidad funcional exclusivamente residencial
- Población característica

Es su uso o como forma de habitación característica presentan la particularidad de que *“están constituidas por viviendas de uso privado con equipamientos y áreas colectivas de uso común”* (Villavicencio, 2006:22).

En esta forma de producción no incluimos la “Vivienda de Interés Social” financiada por el estado, fenómeno habitacional que se da a partir de la década de los noventa, ya que esos proceso de producción habitacional, son dirigidos por los desarrolladores inmobiliarios para su venta como mercancía (por lo que han sido ubicados en la Producción Mercantil del capítulo III) y el papel de los organismos de vivienda queda reducido a un esquema “facilitador”, financiando la adquisición de estas viviendas. Así mismo las características de estos nuevos desarrollos Urbanos tienen características específicas como fenómeno habitacional.

LA PRODUCCIÓN PÚBLICA ESTATAL  
**LOS PRIMEROS PROGRAMAS HABITACIONALES**

A principios del siglo XX se dan los primeros antecedentes de las acciones del estado en la producción de habitacional, cuando en 1932 se realiza un concurso de proyectos de “casa obrera mínima” entre miembros de la Sociedad de Arquitectos Mexicanos como parte de la iniciativa del arquitecto Carlos Obregón Santacilia. En 1933 tras el interés que despertó la exhibición de estos proyectos, el Departamento del Distrito Federal auspicia la construcción del proyecto ganador de viviendas unifamiliares realizado por Juan Legarreta y Justino Fernández en el conjunto Balbuena, y 3 años más tarde un conjunto de mayor dimensión en San Jacinto, que también fue proyectado por Legarreta. Posteriormente, en el periodo de 1942-1948 se realizaría otra acción del estado en políticas habitacionales con el decreto de control de alquileres, congelando las rentas inferiores a determinado monto, lo que desincentivó la producción de vivienda en arrendamiento de los promotores privados.

Para impulsar la producción de vivienda, en la década de los 50s y 60s, se dan los primeros programas habitacionales del estado **por medio de la gestión de ciertos sectores de la administración pública** federal y local. **El sector de seguridad social** desarrollo algunos conjuntos habitacionales de grandes dimensiones para ser asignados en renta a algunos derechohabientes. En este período la acción de la **Dirección de Pensiones Civiles (que en 1959 pasaría a ser el ISSSTE)** y el **IMSS** promovieron miles de viviendas en alquiler, la mayoría en la Ciudad de México durante la década de los 50 y la primera mitad de los 60.

Por otro lado el **sector financiero** de obras públicas intervino con el mismo esquema pero adjudicando las viviendas en propiedad por medio de créditos hipotecarios. El **Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BNHUOP)** que después de 1957 pasaría a ser el **Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS)**, es un agente muy importante y tiene sus antecedentes con la absorción del Banco para el fomento del Habitación Popular en 1946, creando el Fondo para el Fomento de la Habitación Popular

Otro organismo importante en ese periodo fue el **Instituto Nacional de la Vivienda**, fundado en 1954 para atender al sector de bajos ingresos, analizar la situación habitacional y establecer una política nacional al respecto (logrando producir 14, 000 viviendas a nivel nacional). Por su parte el **DDF** actuando principalmente en el oriente de la Ciudad de México 17.700 viviendas (1947-1964). A esos se le suman la **Dirección de Pensiones Militares y Pemex** con menor cantidad de viviendas promovidas.

En 1963 se crea el **Sistema Financiero de Viviendas** que pretendía satisfacer un gran volumen de demandas sociales insatisfechas con la ampliación del gasto público, canalizando fondos del Banco interamericano de Desarrollo y la banca privada con la intención de estimular la vivienda “social” destinada a la población de 2 a 4 veces el salario mínimo. Para que esto operase se crean dos fondos; por un lado el **Fondo de Operaciones y Descuento a la Vivienda (FOVI)** que canalizaba el ahorro captado, desarrollaba la normatividad y autorización de proyectos y la promoción y gestión; y por el otro lado el **Fondo de Garantía y Apoyo a los créditos para la Vivienda (FOGA)** que daba garantía a de los créditos otorgados y compensaba algunos costos a instituciones determinadas. Bajo esta estructura el FOVI entre 1965 y 1970 otorga créditos de la banca privada y enganches a compradores promoviendo la construcción de 74, 731 viviendas a nivel nacional y con sus propios recursos otras 15, 572 lo que representa más de la tercera parte de las acciones públicas en ese periodo.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> INFONAVIT (1988) La Vivienda Comunitaria en México.

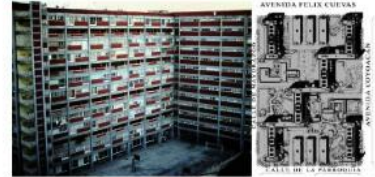
## Multifamiliares

Podemos decir que los multifamiliares gestionados por estos dos sectores del gobierno (sector de seguridad social y el sector financiero) generaron grandes proyectos habitacionales que, a pesar de ser significativos por la densidad que lograron tener, no representan un gran porcentaje del parque habitacional existente.

Sin embargo, las obras realizadas han llegado a ser verdaderos monumentos de la historia reciente que representan el esfuerzo por modernizar el país por parte del estado y se han instaurado como importantes hitos urbanos en nuestra ciudad. La vivienda, junto con la salud y la educación son los bienes sociales que el estado benefactor de mediados del siglo XX se planteó procurar. Esto proyectos habitacionales responden a la necesidad de legitimidad social del gobierno y su proyecto de nación y no es de extrañarse que los multifamiliares (o también llamados Centros Urbanos) lleven nombres de presidentes y, en ocasiones, hayan sido las grandes obras de sus respectivos sexenios, (Miguel Alemán y López Mateos).

Es en este contexto, y a finales de la década de los 40s, el BNHUOP empieza a apoyar financieramente proyectos de mayor tamaño. Es así como entre 1947 y 1949 se construye la **Unidad Modelo** junto con el Banco Internacional Inmobiliario y la Dirección de Pensiones Civiles, ofertando edificios de multifamiliares de vivienda en alquiler y casa multifamiliares en propiedad a plazos.

## Centro Urbano Presidente Alemán 1947-1949 <sup>DDF</sup> 1,080 Deptos.



Proyecto que se adjudicó un contrato por la Dirección de Pensiones Civiles en 1946 de un conjunto de 800 casas organizado por el presidente por dicha institución de seguridad social.

## Centro Urbano Presidente Juárez 1952 <sup>DDF</sup> para 6,000 habitantes



## Unidad Santa Fe 1954-1957 <sup>IMSS</sup> 2,200 viviendas



## Unidad Independencia 1961 <sup>IMSS</sup> 2,500 viviendas



Proyecto: Alejandro Prieto y José Ma. Gutiérrez. Régimen de Arrendamiento

En 1948 se termina la **Unidad Narvarte hoy Esperanza** cuyo financiamiento estaba a cargo del Banco de la Habitación y posteriormente a BNHUOP donde los compradores recibían cedulas de participación inmobiliaria. Un año después se termina **el Centro Urbano Presidente Alemán** con departamentos en alquiler en un conjunto de influencia claramente *Lecorbusierana*.

Son diversas los propósitos y características de estos multifamiliares, por ejemplo, en un principio las viviendas se adjudicaban en arrendamiento para los trabajadores de ciertos sectores, mientras que en otros casos eran parte de mejoramientos de zonas de tugurios, tal es el caso del Centro Urbano López Mateos, Tlatelolco, que era parte de un proyecto mucho mayor con este propósito. (Villavicencio 2006: 24)

El período se caracteriza por un decrecimiento de la producción privada de viviendas para arrendamiento, por esta razón el estado implementa acciones para contrarrestar esta tendencia financiando la producción masiva de vivienda social principalmente en alquiler. Estas acciones fueron a la baja gradualmente, hasta en 1976 el estado cancela definitivamente sus acciones habitacionales en arrendamiento.

## Centro Urbano López Mateos

1964 BANOBRAS  
15,000 viviendas



El Centro Urbano López Mateos fue el primer proyecto de vivienda social en México. Fue financiado por el Banco de la Habitación y posteriormente por BANOBRAS, quien encargó la construcción de parte de su programa que el líder de entonces Juán María Parrón en 1964 para el representante del sector de la ciudad de México.

## Conjunto Torres de Mixcoac

1967 FOVI  
2,056 viviendas



Proyecto de Torres: González y Abraham Zabludovsky

## Unidad Narciso Mendoza

1968 BANOBRAS  
6,372 viviendas



LA PRODUCCIÓN PÚBLICA ESTATAL  
**EL SISTEMA INSTITUCIONAL DE VIVIENDA**

Es a partir del inicio de los 70s donde el estado toma un papel protagónico en la producción de vivienda pues se dan las pautas y mecanismos por los cuales patronos y trabajadores puedan hacerse cargo del cumplimiento del derecho a la vivienda.

Este sistema Institucional de vivienda tuvo varios mecanismos de intervención, atendiendo de diferentes formas la demanda habitacional, en particular destacamos los organismo que atendieron a los trabajadores asalariados de ingresos medios y medios bajos a partir de la creación de los fondos de vivienda (por medio de las aportaciones patronales del 5% del salario de sus trabajadores), constituidos por el INFONAVIT para los empleados del sector privado y el FOVISSTE para los empleados del sector público. ( PUEC, 2013)

Para que esto fuera posible, en 1971 se integra la Comisión Nacional Tripartita para el estudio de los grandes problemas nacionales, siendo la 5a subcomisión la que se atendería el problema de la vivienda popular. Es en este contexto cuando se dan los cambios más importantes a las leyes sobre la vivienda obrera. Como producto de la evaluación de esta comisión se reforma oficialmente la fracción XII apartado “A” del artículo 123 para crear:

*“...un fondo revolvente para vivienda creado con las aportaciones patronales que al mismo tiempo se constituirían en depósitos individuales en favor de los trabajadores y que serán administrado por un organismo tripartita.”*  
(INFONAVIT, 1983, p13)

De esta forma la obligación del patrón se hace de forma indirecta mediante la aportación proporcional al salario de los trabajadores. Este derecho habitacional se convierte en una responsabilidad social y no individual como se manejaba anteriormente.

Con esta reforma, tanto el artículo 123 y la ley federal del trabajo, se define una aportación obligatoria patronal del 5% del salario de sus trabajadores para la creación de este fondo de carácter **revolvente y solidario**, pues en sus inicios (durante la década de los 70s) la aportación conjunta de todos los derechohabientes



era empleada para el beneficio de los trabajadores de menores ingresos, que no podrían acceder al mercado formal de vivienda de otra forma. El rango en esta población objetivo en esta década se encontraba entre 1 y 3 veces el salario mínimo, dejando que los demás trabajadores solo accedieran a este fondo después de su retiro.

En 1972 se funda el INFONAVIT y posteriormente el FOVISSTE, los cuales empiezan a operar programas (entre otras modalidades) de financiamiento para construcción de vivienda nueva en **conjuntos habitacionales**. Estos programas institucionales de producción habitacional son de gran importancia para este estudio pues presenta ciertas características y productos relevantes en la constitución de la actual Ciudad de México.

Estos institutos, además de administrar el fondo, se dieron la tarea de impulsar la construcción de vivienda de interés social ya que las viviendas con estas características no existían en el mercado, por lo que se dieron a la tarea de atender la adquisición del suelo, el financiamiento, la parte técnica, la supervisión. Para el proceso de producción, los organismos adquirían directamente el suelo, y llegaron a construir reservas territoriales, particularmente adquirieron terrenos importantes (ahora centrales) de la ciudad. En cuanto a la construcción, a pesar de ser siempre a través de la subcontratación de diversas empresas privadas, los organismos intervenían en el control de la obra (INFONAVIT 1983). Sin embargo este sistema se transformaría a finales de la década de los 80s.

*“Durante la década de 1980, el INFONAVIT tuvo que realizar cambios constantes en el sistema crediticio, para ajustarse al proceso inflacionario, lo que implicó el encarecimiento de los créditos hipotecarios, que sólo resultaron accesibles para la población con mayores ingresos del espectro atendido.”  
(PUEC 2013: 34)*

Producto del cambio de modelo del estado mexicano (de intervencionista a facilitador), se dan la desregulación de los sectores del suelo y vivienda a través de dos reformas legales:

- La reforma al artículo 27 constitucional, derogando la prohibición a la venta de tierras ejidales y comunales.
- Por otro lado la reforma de la Ley de INFONAVIT donde este instituto deja de ser promotor de vivienda para dedicarse exclusivamente a su financiamiento.

Además con la reforma del 92 se pierde el carácter de “fondo solidario”, ampliando indefinidamente este rango para que todos los derechohabientes pudieran acceder a los beneficios. Esto provoca un desplazamiento de los créditos a los derechohabientes de mayores recursos (mayor a 6 Veces el Salario Mínimo) al ser estos benefactores los que más posibilidades tienen de adquirir una vivienda, debido a la oferta en el mercado y la desatención del sector mayoritario de los derechohabientes.

Con estas transformaciones termina la “producción pública” y se da paso a la producción mercantil de vivienda de interés social con financiamiento público, la cual tiene lógicas completamente diferentes, siendo la más importante para este estudio el hecho de que la dirección de los procesos recae directamente en los promotores inmobiliarios. Esta modalidad será abordada como parte de la producción mercantil inmobiliaria en el siguiente capítulo.

## Los Conjuntos Habitacionales

Dentro de esta modalidad de la producción Pública que se da en la Ciudad de México en las décadas de los 70s y 80s, podemos observar que proliferan la tipología de los “Conjuntos Habitacionales” los que son muy distintivos en las dos Instituciones del INFONAVIT y el FOVISSTE.

Duhau y Giglia (2008, p294-328) teorizan sobre esta tipología urbano habitacional, que se es el principal producto de la Producción Pública en esta modalidad y han determinado que sus principales características son:

- Aglomeración de edificios de varios niveles o pequeñas casas dúplex
- Repiten un solo, o un número limitado de tipos habitacionales
- Su configuración rompe la continuidad del tejido urbano circundante

Estos autores se centran en la relación de los habitantes y el espacio construido por lo que han denominado a esta configuración como “*el espacio colectivizado*” y señalan como principal característica de esta morfología por contar con espacios y bienes comunes a compartir y administrar por los mismos residentes, característica que también plantea su principal problemática. La idea que una pretendida comunidad de residentes (en realidad beneficiarios desconocidos entre sí) se apropien, administren y den mantenimiento a estos entornos es producto de un funcionalismo ingenuo.

## Conjunto Iztacalco 1973



INFONAVIT / 5,691 Viviendas

## Conjunto El Rosario 1974-1983



15,515 Viviendas

## Conjunto Culhuacán 1974-1982



INFONAVIT / 19,762 Viviendas

Así mismo su concepción presenta un determinismo espacial muy marcado, pues esta tipología plantea un proyecto de orden social y la implantación de un modo de vida moderno. Este proyecto ha tenido cierto éxito con las clases medias y medias altas, pero presentan grandes problemas en los Conjunto Habitacionales de clases bajas, cuyos habitantes provenientes de un contexto popular.

Estos dos factores han convertido a estos conjuntos en lugares conflictivos.

## U.H. Integración Latinoamericana 1976



FOVISSTE / 1,460 Viviendas

## Conjunto San Rafael Coacalco 1982-1986



INFONAVIT / 5,980 viviendas

## Cuautitlán Izcalli-Norte 1982-1986



CTM et al. / 2,768 viviendas

## CONCLUSIONES CAPITULARES

Como inicio de la conclusión capitular que amerita este capítulo, podemos decir que la producción pública contó con características plausibles, que ahora parecen estar fuera de toda discusión en las políticas públicas habitacionales. Es evidente la importancia que tuvo la producción de vivienda pública **al ser, en un origen, de carácter solidario, desarrollada por medio de promotores públicos en reservas territoriales integradas a la ciudad, desarrollada con fines sociales y no meramente económicos**. Sin embargo, cabe recordar que el acceso a estas viviendas siempre fue limitado y restringido. **La asignación de estas viviendas fue solamente para algunos sectores laborales** y fueron varias veces por medio de sindicatos y otras prácticas clientelares.

Por otro lado, la forma en que se configuraron los productos de esta producción puede ser ampliamente cuestionada. **En las modalidades aquí descritas es evidente la relación directa con las ideas de arquitectura moderna, puesta al servicio de los intereses ideológicos de la clase política dominante**. Durante este proceso de modernización y con la actuación del estado benefactor, tres fueron los bienes que se pretendían impulsar desde el estado, es el caso de la vivienda, la educación y la salud, fue durante este periodo que las grandes obras arquitectónicas de estos tres rubros tuvieron un auge considerable. En el caso particular de los desarrollos habitacionales fueron implantados en la ciudad con la idea de segregación funcional del movimiento moderno, desarrollando amplios centros urbanos, unidades o módulos que respondieran exclusivamente a la función habitacional, además de presentar esquemas de planta libre y áreas comunes poco frecuentes en la arquitectura tradicional.

## LA PRODUCCIÓN PÚBLICA ESTATAL

Esta producción de vivienda colectiva, masificada e industrializada son también formas específicas de construir ciudad (Villavicencio 2006:22). **Estas construcciones han constituido una irrupción en el tejido tradicional de las ciudades, siendo propuestas diferenciadas y hasta en oposición de lo “barrial”, ya que han constituido una irrupción muy contrastada y en un lapso relativamente muy corto de tiempo,** generando (por lo general) “ unidades urbanas independientes y autocontenidas (Duhau 2004:294) una arquitectura cerrada y rígida, que plantea una ingenua apropiación y administración de espacios y bienes públicos por una pretendida comunidad.

Finalmente, retomando el fundamento de esta tesis de la arquitectura como un fenómeno sociocultural y viendo a distancia los resultados del uso y transformación de estos componentes del hábitat, podemos inferir que la aceptación y adecuación de estos elementos depende de las condiciones del grupo social que los ocupa. Los esquemas habitacionales aquí planteados, corresponden a una concepción moderna e ideal del habitar. Este esquema parte de una homologación poco flexible, una colectivización desarraigada, y en una administración obligatoria de la vida cotidiana.



## LA PRODUCCIÓN PÚBLICA ESTATAL

Este esquema, que pretende ser universal, solo llega a ser adecuado a las clases medias y medias bajas, ya que concuerda a la vida que tienen o aspiran tener. Sin en cambio, para los desarrollos que llegaron a ser ocupados por clases populares, este carácter (impuesto) representa una importante limitante a un esquema de vida cotidiana con otras características. Características que tienen un arraigo a la condición de la transformabilidad, lo multifuncional, la alta interacción barrial y otras características que contrastan con estos modelos. Por ello es que las transformaciones radicales, y muchas veces en detrimento por no haber sido consideradas desde el principio, se dan en los conjuntos con población de clase baja que no comparten este esquema moderno de vida doméstica y vecinal.



## LA PRODUCCIÓN PÚBLICA ESTATAL







### III. LA PRODUCCIÓN MERCANTIL



## LA PRODUCCIÓN MERCANTIL

## LA URBANIZACIÓN SALVAJE

En la actualidad estamos observando cómo se agudizan las crisis del modelo neoliberal, también llamado “capitalismo salvaje”, en muchos de los aspectos que rigen nuestras vidas, principalmente en la procuración de los bienes sociales básicos. Es evidente que en la actualidad el modelo neoliberal permea todos los medios de generar estos bienes. Es difícil ignorar esta cuestión en ámbitos fundamentales como la salud, la alimentación, la vivienda o los recursos naturales. Este contexto no nos es ajeno. De hecho, es el esquema en el que estamos insertos en nuestra formación académica que nos prepara para producir (o más bien, colocarnos en específicos puntos del proceso general) dentro de este modelo de arquitectura como valor de cambio. Todos los componentes del hábitat tienen innegablemente un valor de uso, a pesar de que en nuestro contexto contemporáneo la razón de su producción sea el valor de cambio. Es decir: vivimos en la constante paradoja de que las cosas son para usarse pero se hacen para venderse.

En este capítulo revisaremos la arquitectura que se produce idealmente en este esquema: la producción mercantil de vivienda que, sin duda, es uno de los fenómenos con mayor repercusión (negativa) en las últimas décadas. Para introducir estas problemáticas es pertinente empezar el capítulo hablando de la llamada Urbanización Salvaje pues este concepto introduce perfectamente el rol de la producción mercantil de vivienda en la crisis urbana de las ciudades contemporáneas.

La Urbanización Salvaje es un término acuñado por el Dr. Andrés Barreda<sup>8</sup> para describir la crisis urbana contemporánea bajo los efectos de las políticas neoliberales haciendo énfasis en la desregulación laboral y ambiental, implementadas con el objetivo de convertir al país en un atractivo para capitales internacionales.

*En dicho contexto, los numerosos factores dislocantes de la vida urbana y el medio ambiente que se habían acumulado en México durante las últimas décadas, terminaron por salirse de cauce. Pues durante este último período se da rienda suelta a la privatización de la construcción de vivienda del llamado “interés social”; a la sobreexplotación y contaminación de los recursos hídricos, así como a la privatización de los sistemas operadores de agua y los servicios de recolección, tratamiento y confinación de basura; a la privatización de los servicios de transporte, comunicaciones, salud y educación pública, seguridad social (pensiones, privatización de la deuda, etc.), seguridad pública y recreación. Todo lo cual hace que, finalmente, estalle una gran crisis en la mayor parte de las ciudades mexicanas.*<sup>9</sup>

El arquitecto Enrique Ortiz(2012) caracteriza a la Urbanización Salvaje como una crisis urbana causada por la “*circulación creciente de recursos financieros especulativos en el mundo y su aplicación en grandes emprendimientos inmobiliarios*” causado por el abandono del papel del estado como regulador del territorio y de la urbanización producto de este modelo neoliberal (de libre mercado), la ciudad está siendo determinada por los grandes proyectos inmobiliarios que se realizan bajo el criterio de la obtención del mayor lucro posible y sin consideración los costes, ambientales, sociales y culturales.

A pesar de que esta crisis urbana tiene múltiples repercusiones dentro y fuera de las grandes urbes, es en el sector habitacional donde se encuentra la manifestación más evidente de estas prácticas irresponsables. Por un lado está la proliferación de

---

<sup>8</sup> Distinguido profesor, teórico y activista que ha estado involucrado en diversas luchas sociales y ambientales.

<sup>9</sup> Consultado en: [http://www.uccs.mx/observatorio\\_socioambiental/urbanizacion](http://www.uccs.mx/observatorio_socioambiental/urbanizacion)

la producción masiva, extensiva y desarticulada del contexto urbano de viviendas unifamiliares en la vivienda social de las últimas décadas y por el otro lado tenemos los desarrollos habitacionales verticales y los procesos de gentrificación que se dan en la ciudad central. Son estos dos fenómenos los que conforma el tema a tratar en este capítulo.

## **CARACTERÍSTICAS DE LA PRODUCCIÓN MERCANTIL**

A pesar de que los productores privados pueden tomar parte en cualquiera de las diferentes formas de producción descritas en esta tesis, en la producción mercantil inmobiliaria la producción de vivienda está bajo el control estos actores privados, pues son ellos los que dirige el proceso completo. El motor de producción o finalidad es el intercambio de las viviendas terminadas en el mercado formal para generar ganancias por lo que los costos de producción son muy elevados.

Usualmente esta producción está dirigida a las clases altas y medias altas con viviendas unifamiliares o multifamiliares de buen tamaño en zonas de la ciudad que cuentan con todos los servicios urbanos necesarios, recientemente ha llegado a la clase media baja asalariada por medio de la vivienda “social” con financiamiento público las cuales son de dimensiones reducidas y se ubican en la periferia de la ciudad donde el costo del suelo es menor y carecen de la mayoría de los servicios urbanos complementarios, estas condiciones son necesarias para garantizar la rentabilidad de la producción en la generación masiva de viviendas terminadas unifamiliares.

Los promotores inmobiliarios organizan todo el proceso productivo desde la compra del suelo, la proyección y construcción, hasta la venta de las viviendas una vez construidas.

## LA PRODUCCIÓN MERCANTIL PARA LOS ALTOS INGRESOS

Este tipo de vivienda cumple con las características funcionales de la demanda individual ya que es producida para su aceptación y circulación rápida en el mercado, por lo tanto esta vivienda es de buena calidad por lo que no ha requerido una furtiva investigación ni documentación.

Esta vivienda se desarrolla en el mercado formal del suelo y ocupa grandes dimensiones en la ciudad, usualmente en zonas privilegiadas apropiadas por los especuladores inmobiliarios, por lo general estamos hablando de grandes dimensiones tanto en viviendas uni o multifamiliar, en ambos esquemas se cuentan con un buen tamaño construido en lotes amplios o en conjuntos cerrados con una cantidad de servicios que permiten residir sin necesidad de una interacción con el contexto inmediato, este fenómeno propicia algunos problemas urbanos al conformarse en fraccionamientos privados residenciales o verdaderos *ghettos* que desarticulan social y urbanamente la ciudad.<sup>10</sup>

La financiación se hace por la misma promotora que asume el costo de la producción para la construcción de la vivienda. En cuanto al apoyo crediticio para su adquisición por el usuario final se da por medio de la hipoteca de la banca privada, el cual es de muy altas tasas de interés en México. La producción inmobiliaria en México está dirigida para la población de altos estratos principalmente medios y altos.

En los tipos de Poblamiento 2000 (Connolly 2004) se puede observar gráficamente como estos desarrollos se han apropiado de la parte poniente de la Ciudad de México, la cual ha sido histórica y geográficamente más adecuada para su poblamiento. Además la vivienda de este sector no representa un gran porcentaje

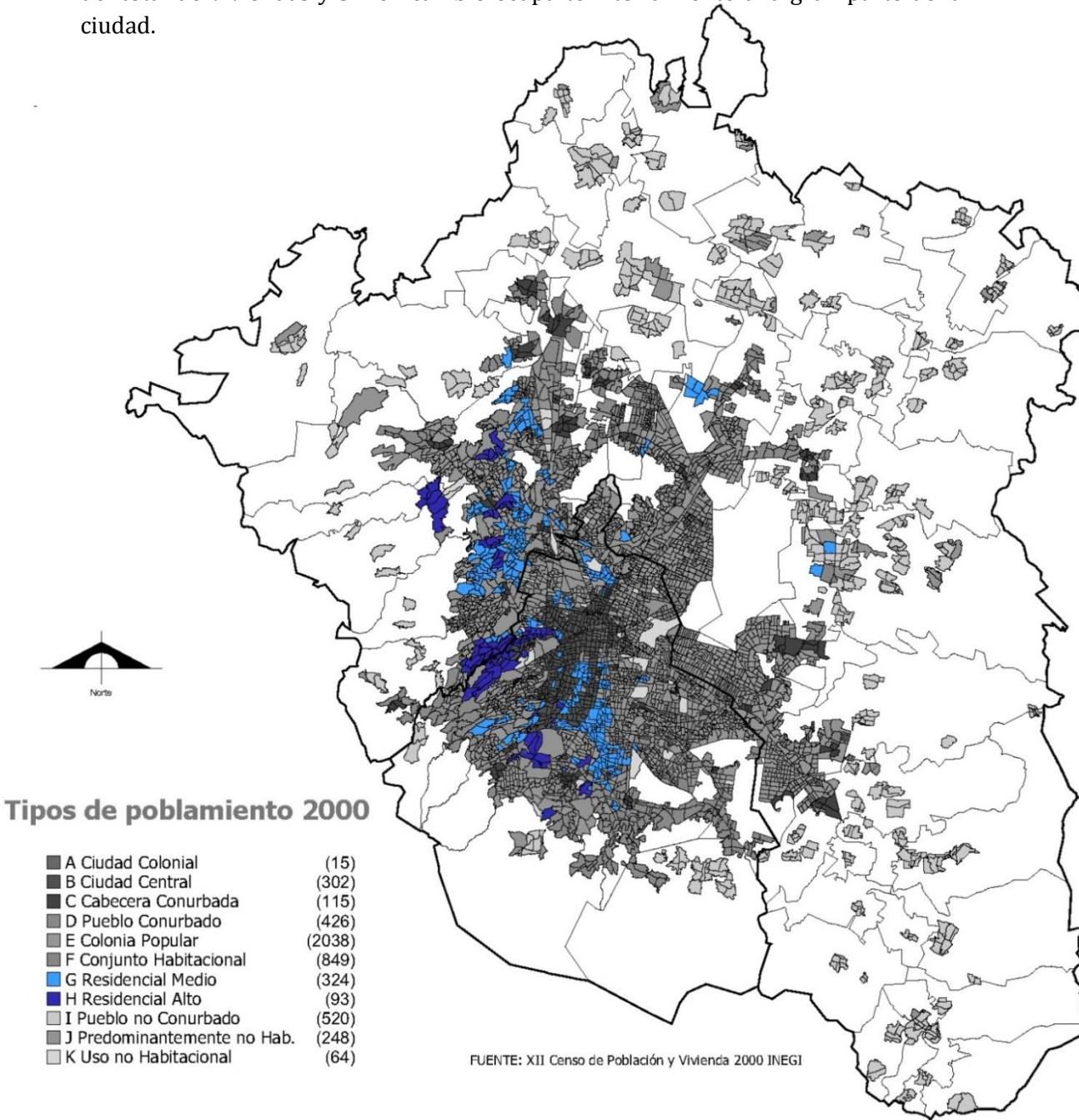
---

<sup>10</sup> Villavicencio, Judith en Reflexiones sobre la construcción del hábitat popular, 1994. p79



## LA PRODUCCIÓN MERCANTIL

del total de viviendas y sin en cambio ocupa territorialmente una gran parte de la ciudad.



## **LOS CONDOMINIOS VERTICALES Y LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES**

Uno de los elementos que ha marcado la producción de vivienda mercantil es la figura de los condominios ya que posibilitó, a mediados de los cincuenta, la construcción de multifamiliares con el propósito de su venta comercial. Para la década de los sesenta era ya evidente que los promotores privados encauzaron hacia los sectores medios y altos utilizando para ello el régimen de condominio.

Duhau y Giglia (2008) desarrollan el tema de la ciudad insular donde describen el caso de las diferentes modalidades de hábitat cerrado en referencia a fraccionamientos cerrados, conjuntos residenciales y condominios horizontales, todos ellos destinados a los estratos de ingreso medio-alto y alto producidos por desarrolladores privados que a partir de los noventa han tenido un gran auge.

En la última década la producción inmobiliaria ha sido dominada por modalidades bajo el régimen de conjunto urbano y condominio, constituyen los conjuntos residenciales y los condóminos verticales que tienen una presencia muy amplia en la parte poniente de la ciudad en la delegación Cuajimalpa y el municipio de Huixquilucan específicamente en el área conocida como “Interlomas”.

En el caso de los condominios verticales están ubicados de forma difusa en varias delegaciones de la ciudad particularmente en la parte sur poniente (Álvaro obregón, Magdalena Contreras, Coyoacán, Tlalpan y Xochimilco) y al poniente de las delegaciones de la ciudad central (Miguel Hidalgo y Benito Juárez). Construidos en lotes baldíos o sustituyendo construcciones preexistentes.

Santa Fe: Ubicado en el poniente de la ciudad sobre la ladera de las montañas, el Proyecto de Santa Fe, se desarrolló sobre cientos de hectáreas de suelo, que habían sido utilizadas para la extracción de material para la construcción, se trataban de minas a cielo abierto que fueron rodeadas por la ciudad. Este proyecto se considera como el exponente del desarrollo urbano del período de la Globalización, originada en 1988 con el Presidente Carlos Salinas, en ese tiempo el Jefe de Gobierno del Distrito Federal era un cercano colaborador de Salinas y bajo su administración se

puso en marcha un ambicioso proyecto de recuperación de un territorio sin aparente valor urbano dada las condiciones del suelo.

El suelo donde se desarrolló este proyecto es propiedad del GDF ha sido habilitado y comercializado a través de SERVIMET una empresa paraestatal. El proyecto ha propiciado el desarrollo multifuncional, que incluye oficinas de empresas transnacionales, centros comerciales, universidades privadas, vivienda de alto costo, espacios recreativos y áreas verdes. Tiene una localización estratégica, por una parte ya es el centro urbano de las colonias donde vive la población más rica de la zona oeste del Distrito Federal y del vecino municipio metropolitano de Huixquilucan en el Estado de México, además de ser estar inmerso en un eje de desarrollo económico de la ciudad que corre por dos vías, la prolongación del Paseo de la Reforma y la Avenida de las Palmas que unen Santa Fe con el área central. Sirviendo entonces de conexión con la zona metropolitana de la ciudad de Toluca, capital del Estado de México, localizada a 40 kilómetros de distancia y unida a la Ciudad de México por una autopista de cuota y una carretera de tránsito libre. (Suárez, 2007)



## PRODUCCIÓN MERCANTIL CON FINANCIAMIENTO PÚBLICO

Esta forma de producción conserva la finalidad mercantil que produce mercancías (viviendas) para el intercambio por bienes en el mercado, pero en este escenario en particular, se destina principalmente a los trabajadores asalariados que pueden acceder a los programas públicos o al sistema inmobiliario con financiamiento estatal.

Esta producción se conforma en el mercado formal del suelo por lo general en partes de la periferia de la ciudad y son dos los tipos de suelo que se adquieren, el primero es el ejidal siendo más barato pero implica la negociación con grupos ejidales y gobiernos locales, y un acceso a largo plazo. El segundo tipo es el privado que es más costoso pero su uso es inmediato. Las grandes compañías desarrolladoras pueden comprar grandes extensiones de tierras ejidal para sus futuros desarrollos propiciando la especulación del suelo a gran escala. (Coulomb, 2005)

En las últimas dos décadas se generó un exponencial crecimiento de la vivienda social mercantil (facilitada por el estado) en la ZMVM. Dicho fenómeno que está directamente a la transformación de la política pública de vivienda, cuyas etapas y transformaciones más significativas podemos describir de la siguiente forma:

- En los **40's** se implementaron políticas públicas de **apoyo para vivienda en arrendamiento** (congelación de rentas).
- A partir del **63** se crea el programa financiero de vivienda y el **FOVI y FOGA** que otorgan créditos al sector privado para hacer conjuntos habitacionales
- A partir del 72 se crea sistema institucional de vivienda el cual consta de tres etapas:
- **Del 72 al 89 promotoras habitacionales del sector público.** INFONAVIT trabajadores del sector privado y el FOVISSSTE trabajadores del sector público e incluso el FOVIMI-ISSFAM para los militares; **Aunado al INDECO en el 70 y el FONHAPO EN EL 81 para la población no asalariada** y de menores ingresos

- **De 1990 al 2000** (a partir de la reforma que deroga las prohibiciones sobre la venta de tierras ejidales y comunales y por la reforma a la ley del INFONAVIT que se transforma de ser promotor a **financiador de créditos hipotecarios** a sus derecho habientes.
- **De 2001** a la fecha reconfigura a los 3 organismos principales para (adquirir, ampliar y mejorar) viviendas, se crea la **CONAVI** que coordina los organismos de vivienda y formula el programa nacional. La SHF garantiza a las instituciones financieras. La CONAVI y el FONHAPO otorgan subsidios para la PSV. (en Puebla, 2012, Perfil del sector de la vivienda, estudio del PUEC 2012)

Al pasar de un modelo intervencionista de estado a un esquema facilitador en el cual se delega la promoción en el sector privado *La Producción Pública* de vivienda desaparece para dar paso a una *Producción Mercantil* de vivienda social donde el *Estado* es un agente facilitador (orientado exclusivamente al financiamiento). (PUEC 2012:02)

Este modelo facilitador es la consecuencia del desplazamiento de las políticas habitacionales reubicadas de las políticas sociales y urbanas a las políticas económicas y financieras en donde la vivienda deja de ser la base del desarrollo social para ser motor del crecimiento económico. Favoreciendo la creación de un nuevo espacio de articulación público privada donde, tanto las instituciones públicas como el sector inmobiliario privado se han reestructurado para fortalecer el mercado de vivienda para el sector asalariado. Donde el sector inmobiliario privado asume todo el proceso de producción de los espacios residenciales. Mientras que el estado es Gestor y facilitador de los recursos que favorecen esta operación

El modelo facilitador del estado, financia la compra de estas viviendas nuevas y completas, dedicando sus recursos principalmente a otorgar créditos para este tipo de vivienda. Del 2000 al 2006 el 60% de los financiamientos otorgados fueron a esta modalidad, descendiendo solo al 51% de 2007 a 20011. (PUEC 20012:10)

Sigue teniendo los mismos objetivos que se han criticado desde el modelo del sistema institucional, Que Alan Gilbert, en Asentamientos Populares vs Poder del Estado, 1987 nos advertía. Empezaba diciendo que esta vivienda no nunca llega a las personas más pobres y tiene 3 objetivos principales: Un objetivo ideológico que consiste demostrar que el estado intenta construir casas para los pobres, y por el otro lado tiene dos objetivos económicos: Generar trabajos y sostener la industria privada de la construcción.

Estos objetivos no solo perdura en el contexto actual de las políticas neoliberales si no que se han llevado a sus últimas consecuencias, siendo la industria privada sin ninguna regulación del estado la que determina las condiciones, bajo el pretexto de un “libre mercado” el tercer objetivo ya no es sostener la industria privada si no sostener el lucro excesivo que se logra con este modelo.

Este modelo actual tiene ciertas características:

- Modelo facilitador que financia los créditos individuales para la adquisición de vivienda. Desatiende a los sectores de muy bajos ingresos y al sector informal
- Prioriza la producción masiva de vivienda nueva /sobre el mejoramiento, ampliación y rehabilitación del parque habitacional existente
- Esta desvinculada de las políticas de desarrollo urbano.
- La industria privada controla todo el proceso.

## LOS MASIVOS CONJUNTOS URBANOS

Según la Arquitecta Carolina Pedrotti esta modalidad habitacional está se puede definir como:

“Tipo de espacio residencial creado como modalidad de intervención urbana de gran escala que se ha transformado como la opción habitacional más recurrente para las familias jóvenes asalariadas en los sectores popular y medio en la ZMVM”

Para describir las características urbanas de estos conjunto y su papel en la vida metropolitana enunciaremos la descripción que hace Duhau y Giglia en el libro “las reglas del desorden; habitar la metrópoli”(2008) donde engloban en una categoría espacial de “ciudad insular” tanto a los *ghettos* residenciales para las clases acomodadas, los grandes centros comerciales como los “conjuntos urbanos de vivienda de bajo costo de producción industrial.” (395)

Según los autores este paradigma concibe a la ciudad como un escenario donde se implantan una serie de artefactos arquitectónicos que diferencian, grupos sociales, actividades y funciones, cuya relación con el resto del espacio público solo importa en términos de accesibilidad y por lo tanto renuncia a una articulación progresiva de los espacios públicos y privados a partir de una estructura vial jerarquizada.

### Los Héroes Ixtapaluca

1995

Inmobiliarios Sadasi

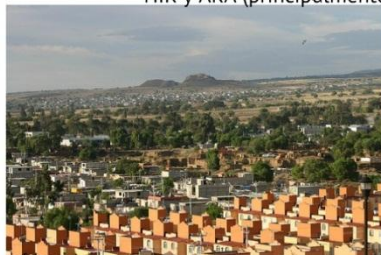


18,000 viviendas

### Fraccionamiento San Buenaventura

2002

HIR y ARA (principalmente)



23,000 viviendas

### Los Héroes de Tecámac I

2002

Consorcio de Ingeniería Integral



18,000 viviendas

Duhau y Giglia (2008, p145-153) presentan a estos grandes conjuntos urbanos como la otra parte que complementa la ciudad insular. Mencionan que estos conjuntos urbanos promovidos por desarrolladores privados han venido a sustituir a los conjuntos habitacionales de intereses sociales y medio, promovidos por organismos públicos.

Su ubicación en periferia, no integrado al tejido urbano existente así como sus grandes dimensiones conformas a estos conjuntos urbanos conforman una gran demanda concentrada de bienes y servicios, cubiertos de forma parcial y centralizada, implementando centros comerciales con supermercados como tienda ancla.

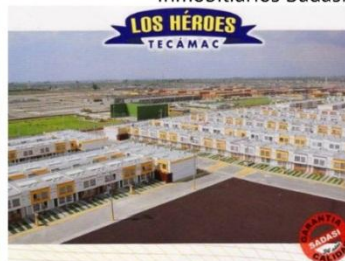
Estos conjuntos ofertan “vivienda unifamiliar” en propiedad en un entorno exclusivamente Habitacional (a pesar de constituirse con la figura legal de desarrollos urbanos) y que se presentan (equivocadamente) como entornos “seguros” por estar aislado del tejido urbano multifuncional y abierto.

**Las Américas** 2003  
Consortio de Ingeniería Integral



13,000 departamentos

**Los Héroes de Tecámac III** 2004  
Inmobiliarios Sadasi



25,910 casas



## CONCLUSIONES CAPITULARES

Mientras que en el gremio y la academia es común denominar despectivamente “no ciudad” a las colonias populares auto producidas en la informalidad, resulta muy interesante como **en estas modalidades de la forma de producción mercantil podemos encontrar verdaderos ejemplos de la “no ciudad”**, en relación a la negación de la ciudad y la disrupción del tejido urbano que se genera al desarrollar vivienda en altura de extremo lujo y las inadecuadas viviendas masivas que puedan generar ganancias redituables.

Lo más interesante de estos prejuicios comparados con el fenómeno que se presenta en la realidad es la paradoja de que, en el escenario de este capítulo, **existen los recursos más no el interés para lograr entornos adecuados para los nuevos y antiguos habitantes**. Estos ejemplos son casos donde la ciudad se niega, se desdeña y se perjudica al colectivo, en búsqueda del beneficio de algunos y el enriquecimiento de unos cuantos.

Por un lado **los condominios verticales y desarrollos residenciales conforman ghettos que fragmentan la ciudad y contrastan la disposición de recursos y servicios**. En algunos casos su construcción se da en condiciones nada transparentes de corrupción de normativas legales y desalojo o despojo de los que menos tienen. La gentrificación o la privatización de espacios públicos son procesos comunes en la vida urbana de las zonas centrales y aledañas.

## LA PRODUCCIÓN MERCANTIL



Por el otro lado **los masivos conjuntos han conformado un cinturón de ciudades dormitorio, con consecuencias costosas para todos los habitantes de la ciudad, algunas de las más importantes se enlistan a continuación:**

- Conjuntos masivos distantes de los centros urbanos (en periferia)
- Incremento de las áreas urbanas muy por arriba de las necesidades del crecimiento demográfico
- Abandono de viviendas y deterioro de los entornos habitacionales
- Costos adicionales transferidos a los gobiernos locales y a los adquirientes

## LA PRODUCCIÓN MERCANTIL

El caso de la vivienda social producida por desarrolladores inmobiliarios ha sido un problema central en las cuestiones urbanas de las últimas décadas, **uno de los rasgos más preocupantes radica en el alto grado de abandono de estas viviendas**, endeudamiento de las familias y sobre todo de las malas condiciones de las personas que se quedan a vivir en estos desarrollos semi abandonados, alejados de la ciudad y sus redes familiares, en ambientes de delincuencia recurrente.



## LA PRODUCCIÓN MERCANTIL





## IV. LA AUTOPRODUCCION AUTOGESTIVA



## LA AUTOPRODUCCIÓN AUTOGESTIVA

## **EL POBLAMIENTO POPULAR**

En esta introducción capitular, me gustaría centrarme en la importancia de las condiciones culturales en la autoproducción de vivienda y la condición barrial de los asentamientos populares. Usualmente cuando se habla de vivienda popular se hace referencia a la vivienda informal, en un sentido peyorativo enmarcándola en la ilegalidad. También se hace referencia a la vivienda autoconstruida lo que no se cumple en todos los casos, pues muchas veces las viviendas se “mandan” a construir por los mismos habitantes. En resumidas cuentas, para este estudio podemos decir que la vivienda popular es aquella que hacen los populares, es la vivienda que se produce y se transforma como posición relacional construida ante lo hegemónico. Es decir la vivienda posible en las condiciones de los imposibilitados.

La vivienda popular y el barrio son dos vertientes de resistencia cultural en el hábitat ante la imposición de pautas occidentales implementadas por los sectores de poder y reproducidas en la formación de profesionales (arquitectos y urbanistas ejecutores de soluciones tecnocráticas). En este contexto revisamos las características de “lo popular” como posición relacional que se construye frente a lo hegemónico.

Las condiciones de la cultura popular son de gran importancia para este estudio, por tal motivo necesitamos hacer una revisión de la propuesta sociológica y antropológica del concepto de “cultura popular” ya que la constitución del hábitat de este sector se configura con las condiciones culturales que su población imprime en él.



En México el término toma fuerza a partir del contexto de análisis de los intensos procesos de urbanización poblacional producida por la migración del campo rural a la ciudad en la etapa post revolucionaria.

Esto fue un reto para los estudios sociológicos y antropológicos los cuales abordaban principalmente a las comunidades campesinas e indígena y que ahora tenían que hacer un análisis de las culturas urbanas. La problematización de este nuevo desafío se fundó en algunos rasgos como el ingreso a las estructuras laborales urbanas, condiciones socioculturales de los migrantes, expresiones culturales, acciones colectivas comunitarias y la relación del imaginario social entre otros.

A mediados de las década de los setenta el concepto de culturas populares toma fuerza a partir de los numerosos análisis de la compleja realidad de los sectores subalternos. Desde los estudios socioantropológicos retomaremos esta definición dada su importancia y su enfoque.

*“Consideramos culturas populares la construcción de un ordenamiento y sentidos socialmente significativo de los sectores sociales no dominantes o subalternos, independientemente del origen de los componentes simbólicos que participan en la configuración de ese orden significativo.” (Valenzuela, 2003, p209)*

Esa caracterización de la condición de la popular plantea que el concepto de la cultura popular o lo popular, no se identifica de forma directa en los productos o expresiones culturales que produce, si no, en el ámbito de interacción social donde se construye un sentido colectivo y se crea una intensa identificación con los miembros que conforman el grupo así como diferenciación y oposición a los grupos dominantes. Creando resistencia y disputa así como la integración de aspectos comunes.

*“la culturas populares cobran forma y sentido en redes de habituación social donde destacan aquellas referidas a los ámbito de naturaleza íntima o cotidiana como la familia, el barrio y las redes de relaciones intensas (familiares y afectivas), que muchas veces se encuentran en disputa con los procesos de socialización institucionales u oficiales.” (Valenzuela, 2003)*

Aquí se presenta ciertos rasgos que hacen diferente, en cuanto a modos de vida se refiere, a este sector; los cuales se manifiestan en el ámbito urbano-arquitectónico abordados en este estudio. Las características del "barrio" y las redes de relaciones intensas son protagonistas en la diagnosis del escenario propuesto. Se presenta aquí la característica de una arquitectura popular que difiere de una tipología arquitectónica para presentarse como una suma de características socioculturales materialmente expresadas, donde la condición situacional (la pobreza) define prácticas socioculturales propias (materialización del hábitat), que podemos caracterizar como apropiadas, negociadas o recreadas. Es en estas condiciones como se presenta el sistema de producción popular de vivienda.

La categoría de cultura popular (en el contexto urbano) es producto de una revalorización de los discursos de la marginación y la cultura de la pobreza. Una de los estudios más significativos que ayudó transformar las teorías fue la tesis doctoral, de LARISSA ADLER LOMNITZ 1974 "*Estructura socioeconómica de una barriada de la Ciudad de México*" (editorial Siglo XXI 1974) cuyo eje principal fue la solidaridad resultante de la ayuda mutua, entre migrantes pobres en la Ciudad de México.

Para Lomnitz, hablar de "marginados" no era simplemente referirse a atrasos y carencias: ella describió a la marginalidad como un resultado de la expansión industrial distorsionada que caracteriza al mundo moderno y caracterizando positivamente a este sector por las estrategias de sobrevivencia que les permitían aprovechar e incluso crear nichos de oportunidades en un modelo capitalista que los excluía del sistema general para formar un ejército de reserva de mano de obra barata.

En el centro nervioso de tales estrategias se encontraban las redes sociales, constituidas en virtud del principio de reciprocidad: los recursos más importantes de la gente pobre siempre han surgido de su capacidad de conseguir ayuda de otras gentes, a cambio de ofrecerla en retorno. Además rechazaba vigorosamente la ecuación entre urbanización y desorganización, mostrando por el contrario, que la familia extensa del México campesino, así como los lazos del compadrazgo ritual se reforzaban y ampliaban en la situación urbana. Así mismo se repudia el concepto de

"cultura de la pobreza "en donde los rasgos de los pobres se definían en términos predominantemente negativos y pasivos. En su lugar, la cultura de los marginados se proponía como una cultura activa analizando las acciones de los migrantes rural-urbanos en términos de un proceso de estabilización, adaptación y control de un medio ambiente nuevo. <sup>11</sup>

La cultura popular se hace presente en escenario donde se dan todas estas características de interacción social, solidaridad, transformabilidad y multifuncionalidad. **El escenario de todas estas interacciones es el barrio....**

---

<sup>11</sup> Guillermo de la Peña, 2008, Artículo sobre LARISSA ADLER LOMNITZ en Colegio de Antropólogos y Etnólogos Sociales A.C., consultado en <http://www.ceas.org.mx>

## CARACTERIZACIÓN DE LA AUTOPRODUCCIÓN AUTOGESTIVA

Desmitificando las teorías de la vivienda formal e informal, este capítulo plantea abordar la vivienda autoproducida como forma particular de producción de vivienda. El principal fenómeno que engloba esta forma ha sido la vivienda popular (proceso de autoproducción individual de vivienda por el sector popular, usualmente el sector de escaso recursos), pero también incluye los procesos de autoproducción que se dan en la clase media en los fraccionamientos.

Las familias de bajos ingresos por lo general laboran en el sector informal de la economía y no reciben salarios constantes ni prestaciones lo que implica una gran desventaja al momento de acceder al mercado urbano. Para compensar este aspecto estas familias realizan un enorme esfuerzo al comprar terrenos alejados y sin servicios en las periferias urbanas y autoproducciones sus viviendas paulatinamente. (Bazant en Andrade y Carballo 2011)

*La mayor parte de las ciudades del tercer mundo a mediados del siglo pasado empezaron a crecer en su periferia a través de la autoconstrucción de miles de viviendas. Éstas fueron construidas por la población de bajos recursos que se encontraba fuera del mercado formal de vivienda. (Andrade en Andrade y Carballo 2011:198)*

Podemos caracterizar el fenómeno de la autoproducción con dos particularidades:

- **La primera es que estos procesos están controlados principalmente por los individuos que las producen y habitan y**
- **Que la construcción de la vivienda se hace paulatinamente a través del tiempo.**

Dadas estas características iniciales, el proceso de construcción otorga otras características como ha sido el mejoramiento paulatino, la transición a la seguridad de tenencia, y el crecimiento y división polinuclear de la vivienda en relación a las familias que se desarrollan en ella, es decir que las viviendas que albergaban a una familia nuclear, posteriormente es acondicionada para albergar a los hijos con sus propias familias nucleares.

En ambas modalidades (vivienda popular y fraccionamientos de clase media) el proceso general se mantiene uniforme, a pesar de que cada proceso individual es flexible y diverso, en este contexto las etapas son las mismas: **fraccionamiento, dotación de servicios y construcción de la vivienda en procesos individuales**

Estos procesos son altamente autogestivos, ya que los pobladores dirigen el proceso de producción de viviendas que por lo general son unifamiliares. Esta modalidad caracteriza principalmente por conformar una producción no mercantil donde se construye la vivienda con la finalidad de habitarla conformándola en primera instancia como un bien de uso y no de cambio. Esta producción es autofinanciada con los propios recursos de los pobladores. Además no existe una separación entre producción y consumo a diferencia de la producción mercantil y promocional que produce primero y después adjudica para el uso en esta forma de producción la vivienda se construye paulatinamente de acuerdo a las capacidades de sus habitantes y productores (que son los mismo)

## LA AUTOPRODUCCIÓN AUTOGESTIVA

En esta modalidad es la forma principal en la que el gran sector bajos ingresos que (en países como México) es la gran mayoría poblacional, además de un sector minoritario de estratos de altos ingresos que prefieren autoproducir su vivienda fuera del sistema inmobiliario en la llamada “vivienda por encargo”, estos últimos son casos minoritarios y en declive por la misma naturaleza del sistema.



## LA AUTO PRODUCCIÓN POPULAR

Por lo general la adquisición del suelo se hace por la compra o (en algunos casos) la invasión del suelo en condiciones de ilegalidad, al ser operaciones producto de fraccionadores o desarrolladores legales o ilegales, muchas veces coludidos con las autoridades. Los terrenos por lo general presentan condiciones de difícil acceso y usualmente sin servicios urbanos ni infraestructura.

Esta producción es autofinanciada con los propios recursos de los pobladores ya que debido a la irregularidad de la tenencia del suelo no pueden acceder a las formas oficiales de financiamiento privada o pública. El autofinanciamiento se realiza paulatinamente por medio de los ahorros (económicos y en especie) que la familia puede hacer y por medio de sistemas de ahorro popular no regulados. (PUEC, 2013)

Además no existe una separación entre producción y consumo a diferencia de la producción mercantil y promocional que produce primero y después adjudica para el uso en esta forma de producción la vivienda se construye paulatinamente de acuerdo a las capacidades de sus habitantes y productores (que son los mismo), este carácter de progresividad permite el uso de cuartos iniciales y la posterior crecimiento y ampliación de la vivienda. Se caracteriza por acceder al suelo de forma irregular.

Dentro de este escenario reconocemos varias características con gran valor y utilidad que propician la constitución gradual de condiciones de habitabilidad adecuadas a las características socioculturales de este sector. Sin embargo este sector se debate entre polémicas condiciones de irregularidad, informalidad, carencia y estigmatización promovida por los sectores dominantes a los que este proceder se contrapone de forma evidente.

*“El poder cultural de la arquitectura tiene que ver con los “acuerdos colectivos” mucho más que con los mecanismos normativos y restrictivos y el control racional del espacio social. Cambios recientes en las ideas y en la práctica arquitectónica reconocen este hecho y proponen basar las nuevas*

*intervenciones en la intención de lograr acuerdos entre la acción a realizar, el contexto físico de esa acción y los valores de las comunidades involucradas en ella.”*

Dentro de estas dinámicas autogestivas, la primera aproximación de la disciplina se dio por medio de un entendimiento del fenómeno, enfocado al reconocimiento de las características de los asentamientos populares, que han sido descritos y definidos con el término de “marginalidad” y/o de “informalidad” siempre con notaciones despectivas, enjuiciando a priori la correlación con el sistema general y criminalizando su existencia.

Los aspectos teóricos de las primeras aproximaciones teóricas a estos fenómenos (Turner 1969, Leeds 1977, Castells 1969). Descritas por Jean Robert (en La Libertad del Habitar 1999) describen diferentes características:

**Seguridad:** los sectores pobres de las ciudades latinoamericanas no tienen acceso a las normas de seguridad social institucionales que se centraron en las clases medias, y han perdido la forma tradicional de seguridad que se centra en las redes familiares por la migración campo ciudad. Sin embargo las relaciones de compadrazgo son un intento de reconstruir las relaciones “familiares” entre vecinos de distintas procedencias.

**Productividad Económica:** A su vez para las familias pobres, hacerse de un terreno propio cerca o dentro de la vivienda urbana para el cultivo o bien un local para alguna actividad productiva informal es una forma de seguridad económica necesaria para la subsistencia.

**Centralidad:** Las prácticas urbanas populares se caracterizan por tener una continuidad de las prácticas tradicionales pero a la vez dan respuestas a situaciones cambiantes como lo fue las implicaciones del modelo industrial urbano instaurado en el siglo XX. Estos a su vez contradicen y desmienten los modelos y normas importados de otros contextos que tienen la visión de la ciudad organizada alrededor de un centro donde se aglutinan las actividades, mientras que *“en el*



*contexto cultural autóctono (africano, latinoamericano), <las ciudades> suelen ser mosaicos poli céntrico de barrios”*

La concurrencia de dos criterios definen las colonias populares:

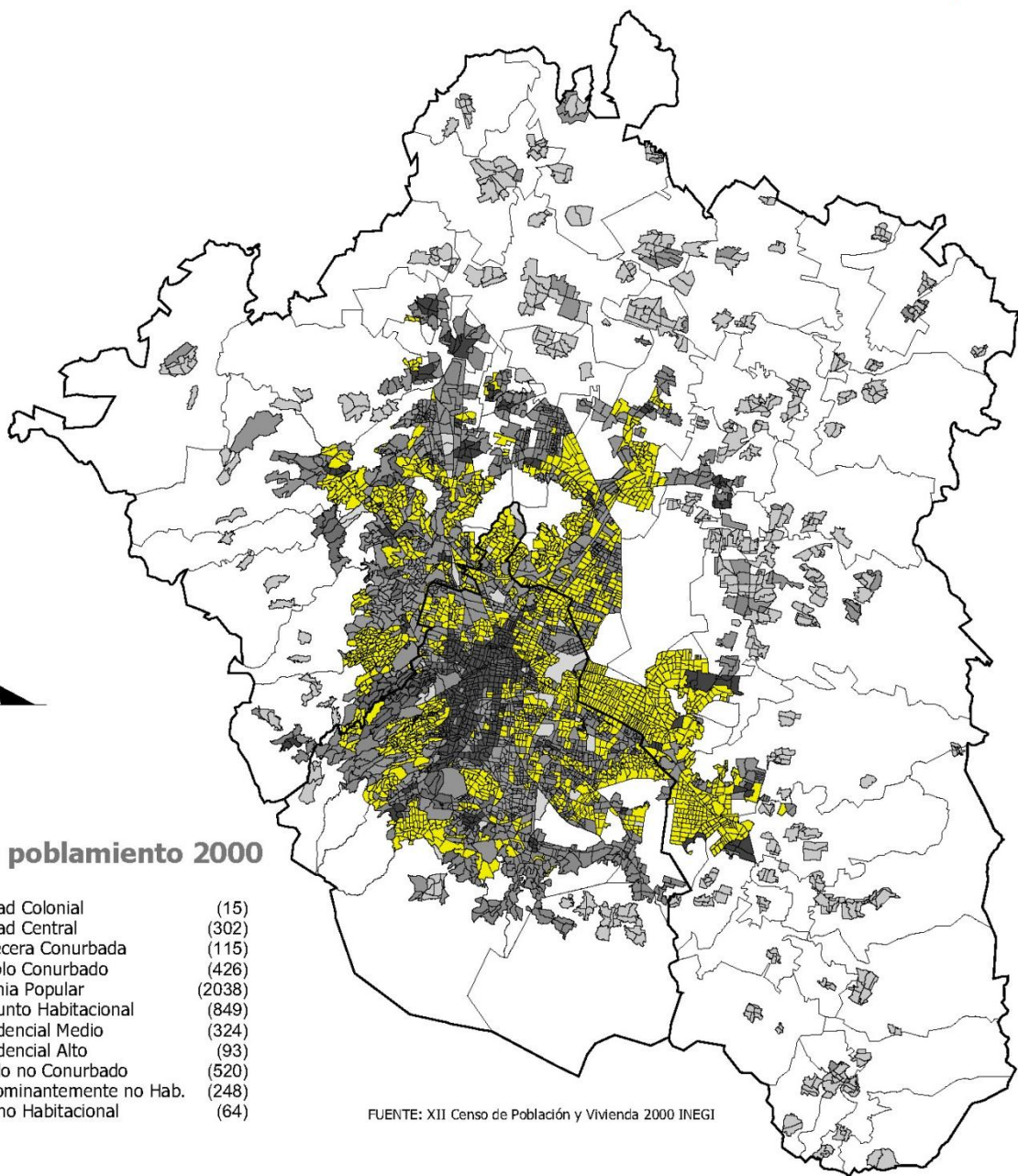
**a) la irregularidad inicial de la ocupación del suelo**, tanto por la falta de títulos de propiedad como por el carácter no autorizado de la urbanización y/o la violación de la normatividad correspondiente y,

**b) el carácter progresivo de la construcción**, tanto de las obras de urbanización e introducción de servicios, como de la vivienda misma. En la mayoría de los casos las primeras ocupaciones de los predios anteceden la construcción definitiva de las viviendas y la introducción de infraestructura urbana y servicios. Los lotes generalmente tienen entre 90 y 200 m<sup>2</sup>, aunque en algunos casos la superficie es mayor.

Esta definición es independiente de la situación actual relativa a la propiedad del suelo, calidad de hábitat o al perfil socio demográfico de la colonia.

El tipo de poblamiento de mayor peso en la Ciudad son las colonias populares, que ocupan un 40% de las AGEBS y un 30% de la superficie urbana total. La diferencia entre estos dos porcentajes refleja su mayor densidad que el promedio en el resto de los tipos de poblamiento. A diferencia de lo que comúnmente se afirma, las colonias populares representan el tipo de poblamiento más ubicuo en la ciudad, ya que se asientan en prácticamente todos sectores del cuadrante, aunque ciertamente en mayores concentraciones hacia el este, donde históricamente se han asentado los sectores más pobres, por las condiciones de mayor insalubridad. La ausencia de un patrón de segregación marcada de las colonias populares en la Ciudad de México podrá explicarse justamente por la irregularidad de sus procesos iniciales, lo que sustrajo los terrenos del mercado del suelo para otros usos, en un contexto de tolerancia política de la ocupación ilegal e irregular de la tierra.

En toda la Zona Metropolitana, las colonias populares contienen poco más de la mitad de la población, proporción que aumenta al 58% en los municipios metropolitanos del Estado de México, con la disminución correspondiente de su importancia en el Distrito Federal. Los porcentajes ligeramente inferiores en el número de viviendas refleja la mayor densidad domiciliaria en las colonias populares, comparadas con otros tipos de poblamiento. (Priscilla Connolly, Tipos de Poblamiento, 2005)



### Tipos de poblamiento 2000

■ A Ciudad Colonial	(15)
■ B Ciudad Central	(302)
■ C Cabecera Conurbada	(115)
■ D Pueblo Conurbado	(426)
■ E Colonia Popular	(2038)
■ F Conjunto Habitacional	(849)
■ G Residencial Medio	(324)
■ H Residencial Alto	(93)
■ I Pueblo no Conurbado	(520)
■ J Predominantemente no Hab.	(248)
■ K Uso no Habitacional	(64)

FUENTE: XII Censo de Población y Vivienda 2000 INEGI

## LOS ASENTAMIENTOS POPULARES

Hasta mediados de los 90 la ciudad creció de manera significativa por medio de la creación y expansión de colonias populares. El crecimiento demográfico acelerado de la Ciudad de México, producto del desarrollo industrial mexicano a partir de la década de los cuarenta, produce la migración campesina a la capital, para el intercambio de su mal remunerada fuerza de trabajo. Debido a este acelerado proceso migratorio se crea la incapacidad de dar un espacio habitable a un sector mayoritario de la población urbana que no tiene los recursos para adquirirlo en el mercado regular.

El auge de los asentamientos irregulares fue la respuesta que se generó por parte de la sociedad para este gran problema, sin olvidar que gran parte de la venta ilegal de los terrenos fue realizada por promotores irregulares coludidos con las autoridades locales. Las condiciones generales de estos asentamientos suelen plantearse en términos de una autoproducción por parte de sus habitantes, estar desprovistos de los servicios básicos públicos, y alejados de las fuentes de trabajo y centros de abasto, es un fenómeno que ha determinado las condiciones del hábitat urbano y de la misma construcción de la ciudad hasta su conformación actual.

Es así como se fundó la **Cd. Nezahualcoyotl** al oriente de la ciudad a partir de la década de los 40s y el caso del **Pedregal de Sto. Domingo** en los setenta en la zona del sur. A pesar de que la ciudad Nezahualcoyotl fue fraccionada por agentes ajenos al sector popular (en condiciones de irregularidad) en este ejemplo se aprecia la producción popular de vivienda de forma amplia. Mientras que en el caso de la llamada “invasión más grande de Latinoamérica”, el completo desarrollo Urbano Arquitectónico de Sto. Domingo fue a partir de la acción popular.

En los 80s su crecimiento se ubicó principalmente hacia el sur oriente de la ciudad en **Iztapalapa** y sobre todo en **Chalco, Ixtapaluca y Chicoluapan** del estado de México donde la CORET tuvo un importante papel en la expropiación y regularización de estos fraccionamientos. (Gonzales y Kutz 2005)

Durante la administración de Carlos Salinas (finales de los 80s) se realizó una regularización masiva de áreas de reciente urbanización por medio del programa Solidaridad, que fue el programa característico de su administración. El gran impacto de estas políticas se ve reflejado en **Valle de Chalco** (Gonzales y Kutz)

La constitución de estos asentamiento se caracterizan en la adquisición de un lote, que por lo general ha sido vendido de forma irregular, ubicado en zonas geográficamente adversas y que no cuenta con servicios urbanos básicos, esto se debe a que la única manera de acceso a un terreno por parte de los pobladores de bajos recursos que provienen de un entorno rural o han sido expulsados de las zonas centrales de la ciudad. La producción de la vivienda es un largo proceso sociocultural que implica la domesticación del entorno adverso (Duhau y Giglia 2008) y la negociación con las autoridades para la introducción de servicios básicos que muchas veces da pie a un clientelismo político.

Las viviendas son constituidas por la unidad básica del cuarto, según Carlos Vélez (en duhau y giglia 2008:334) los pobladores empiezan construyendo un cuarto de lámina en la parte posterior del lote, posteriormente se construye un cuarto de “material” en la parte más próxima de la calle el cual se va ampliando por medio de habitaciones contiguas que se van edificando según los ahorros y las necesidades latentes de las familias.





## VIVIENDA POR ENCARGO

Quizás este fenómeno habitacional es uno de los más difíciles de ubicar y contextualizar dentro del sistema general de producción habitacional. Sería fácil colocarlo en la producción mercantil por que las empresas y o profesionales fraccionan y construyen las vivienda en el mercado formal con fines de lucro, sin embargo este no es el motor de producción ya que la vivienda se ENCARGA para habitarla y no para lucrar con ella. Estos autoprodutores adquieren un terreno en un fraccionamiento y contratan servicios con sus propios recursos (la gran diferencia aquí es que dispone de más recursos) y, a veces, pueden acceder a créditos hipotecarios privados.

Por otro lado se puede confundir con una autoproducción asistida porque hay profesionales involucrados que ponen a disposición sus conocimientos y toda la capacidad creativa que el dinero pueda costear, sin embargo esta no es una asistencia es un servicio profesional que genera honorarios costeados con los propios recursos del auto productor individual.

A diferencia de la producción popular que la caracteriza la carencia de recursos (en general) la vivienda por encargo no tiene esas carencias y sin embargo presenta todas las posibilidades que mencionamos, debido a que la producción es dirigida por el autoprodutor la vivienda se diseña y construye a partir de sus necesidades y aspiraciones, e inclusive caprichos, este fenómeno es de carácter cultural a veces reflejando cuestiones de status e ideologías.

Aunado a esto, podemos decir que se ha idealizado la vivienda por encargo para los sectores más adinerados como la práctica arquitectónica más anhelada desde la academia. La arquitectura de relumbrón enaltece las obras arquitectónicas de autor, concentrándose en el objeto terminado, nuevo y deshabitado (para muestra los renders o fotografías profesionales que inundan las revistas internacionales), dejando el trato con el cliente en la oscuridad absoluta, a pesar que estos adinerados habitantes son quienes se dan el lujo de contratar arquitectos de renombre para

hacer viviendas a su gusto o con la necesidad de cubrir ciertas expectativas de lujo y status social.

El auge de esta modalidad de producción se dio entre los 40s y 80s del siglo pasado y a pesar de que las características de esta forma de producción brinda elementos deseables para los grupos medios-altos y altos, actualmente es casi inexistente ya que la característica principal está en la adquisición el suelo fraccionado y urbanizado en la periferia cada vez más alejada de la ciudad, lo que cada vez resulta más complicad, principalmente por la especulación inmobiliaria, quienes tienen reservas cada vez más reducidas en lugares consolidados aunado al precio del suelo prefieren hacer vivienda en altura.



## LOS FRACCIONAMIENTOS DE CLASE MEDIA

En la obra de Duhahu y Giglia (2008) se menciona estos fraccionamientos como el espacio Homogéneo. Destacando en “la valorización de la privacidad doméstica, la exclusividad residencial y la homogeneidad social de los residentes” (Duhau y Giglia 2008:265). Estos espacios responden a una urbanización a partir de fraccionamientos para el uso habitacional en viviendas unifamiliares en un ambiente suburbano (alejado de la ciudad originalmente) que se dio a partir de los 40 y 80s del siglo pasado. En ellos destaca la mono funcionalidad de usos y la pertenencia a grupos sociales, en los cuales las funciones están claramente distinguidas entre lo habitacional, los servicios y las áreas verdes mientras que los habitantes pertenecen a un determinado status social y muchas veces comparte una misma ideología.

Sin embargo lo que más destacamos de esta cuestión es la similitud inicial y posterior diferencialmente de estos fraccionamientos y las colonias populares:

Mientras que en las colonias populares la intensidad de las relaciones sociales, el uso del espacio público y la presencia de diferentes usos amalgama las vivienda, en los fraccionamientos residenciales las calles se restringen al acceso y salida de sus habitantes que trabajan, consumen y usan servicios alejados de sus moradas por medio del uso del automóvil principalmente.

Esta versión mexicana del suburbio estadounidense surge del impulso de alejarse del desorden urbano (tanto social como físico), respondiendo al deseo de estabilidad y privacidad

### Ciudad Satélite

Estos ejemplos han sido un punto de referencia para la clase media mexicana quienes han imitado y transformado entornos habitacionales de origen distinto. La *residencialización* (D y G 2008:266) es un fenómeno común donde pobladores de clase media que llegan a colonias populares ya consolidadas se organizan para homologando tanto el espacio público y generando parámetros estéticos para las

## LA AUTOPRODUCCIÓN AUTOGESTIVA

fachadas y buscando hacer calles privadas enrejando el perímetro, y posteriormente se busca el cambio de denominación para diferenciarse por completo de la colonia popular en la que se insertó.



## CONCLUSIONES CAPITULARES

Las conclusiones capitulares para esta forma de producción de vivienda son diversas, pero podemos desglosarlas en dos rubros principales:

El primero está enmarcado **en el ámbito académico** y tiene que ver con el estudio y entendimiento de este fenómeno. Es evidente el desprecio que se le tiene al estudio de estos fenómenos en el ámbito académico, al grado de llamar “no ciudad” (sin fundamento alguno) a los asentamientos autoproducidos, en relación a que es una ciudad edificada sin los especialistas. Así mismo es un rechazo por la realidad de la que todos somos parte, una negación rotunda de nuestro entorno inmediato y cotidiano por una cosmovisión basada en prejuicios y pretensiones. Esta forma de producir no representa un una deficiencia u anomalía en los procesos de poblamiento urbano, por el contrario, **es una forma natural y originaria de la práctica cotidiana de la constitución del hábitat**. Representa un origen necesario para entender el fenómeno en su forma más directa, más significativa. Su estudio y análisis debería ser parte integral de los contenidos académicos.

El segundo **tiene que ver con las problemáticas actuales** y lo que está pasando con estos lugares construidos. Como hemos visto las colonias populares, por medio de un esfuerzo descomunal de todos los pobladores, han logrado estados de consolidación muy aceptables e inclusive muchas de estas colonias lograron establecerse en puntos de alta conectividad urbana tras el crecimiento de la ciudad. **Estos lugares se han convertido en atractivos puntos para los desarrolladores**

**inmobiliarios y ahora son presa de estrategias de la *urbanización salvaje* para despojar o desalojar a estos pobladores del hábitat que ellos mismos construyeron.** Por el otro lado, hay una tendencia por *residencializar* los fraccionamientos de clase media, es decir, dotar de características de zona residencial a estos fraccionamientos, por medio de cerrar calles o controlar accesos en zonas que anteriormente estaban tejidas con el contexto urbano.

Sin duda, la autoproducción de vivienda es un elemento fundamental para la ciudad en la que vivimos, su principal característica es el potencial que poseen los entornos constituidos de esta forma, sin embargo **es necesario proteger estos entornos y a su gente de la especulación inmobiliaria y generar opciones para su desarrollo y consolidación** sobre todo en el contexto actual de lucro y expulsión.







## V. LA AUTOPRODUCCION ORGANIZADA





## DE CARA A UNA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

Este capítulo engloba las diferentes modalidades que, de forma más específica, tienen que ver con lo que llamamos Producción Social del Hábitat. Esta particular forma de producción es de suma relevancia para este estudio y solo a partir de la revisión de las diferentes formas de producir la vivienda en México es que podemos contextualizar su importancia. Es así como por fin podemos ubicar y valorar la llamada producción social del hábitat (PSH), como una modalidad dentro de la autoproducción con ciertas características determinantes, que Ortiz define como:

*...todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el control de autoproductores y otros agentes sociales que operan sin fines lucrativos. Parte de la conceptualización de la vivienda y el hábitat como proceso y no como producto terminado; como producto social-cultural y no como mercancía; como acto de habitar y no como mero objeto de intercambio (Ortiz, 2002, p64)*

Podemos pensar esta propuesta en constante construcción como una “autoproducción organizada”, dado que en este sistema se reconoce a los habitantes (de forma colectiva) junto con las organizaciones sin fines de lucro como los agentes que dirigen el proceso. Estos procesos aspiran siempre a ser realizados:

- **De forma no lucrativa**
- **Organizada colectivamente**
- **Asistida**
- **De forma coordinada**



Es por ello que hemos nombrado este capítulo bajo el nombre de “Autoproducción Organizada” por ser esta la raíz de la que derivan todas las demás características.

Esta introducción capitular lleva la leyenda “de cara a una...” antecediendo a la Producción Social del Hábitat, con ello hacemos consiente que no es una meta alcanzada, y no queremos cometer los errores de los recientes estudios sobre este tema que denomina a toda la autoproducción de vivienda bajo el término de Producción Social del Hábitat. Aunque esta postura es útil en cuanto a la comprensión del fenómeno, presenta contradicciones en cuanto a la constante construcción de una estrategia política, profesional, comunitaria que “integren los esfuerzos de la población con la organización participativa, los apoyos financieros y el cumplimiento de normas adecuadas” (Gustavo Romero en Ortiz 2002: 87).

Más que una forma consolidada, la Producción Social del Hábitat es una propuesta que se viene conformando en las últimas décadas producto de la necesidad de generar estrategias para encausar y potencializar los esfuerzos que los pobladores emplean para auto producir su hábitat. Es un recorte dentro del conjunto de modalidades de autoproducción ejecutadas históricamente por el sector de escasos recursos. Esta “autoproducción social” incluye diversas modalidades de producción planificada de componentes del hábitat y la vivienda donde el objetivo es el fin de uso y no el mercantil.

Con esta postura, queremos dejar claro que a pesar de que se ha avanzado bastante, esta alternativa sigue siendo una postura marginal y que para cambiar la situación necesitamos ser conscientes de ello, hacer estudiosos cada vez más claros y rigurosos sobre el tema y seguir construyendo el sendero de la PSH en la práctica profesional y la realidad cotidiana de las comunidades y su territorio.

La PSH tiene una postura teórica que parte del entendimiento de los procesos de autoproducción de vivienda (como en el escenarios de la autoproducción popular), al cual le suma el carácter colectivo y coordinada donde intervienen auto productores y otros agentes sociales como organizaciones sin fines de lucro.

*“En este sentido, la PSHV plantea una forma de producción ordenada y sistematizada, orientada a apoyar los procesos organizados de autoproducción de los sectores populares...” (Romero y Mecías, 2004)*

Las PSH es una propuesta que en la cual se rescatan los aspectos positivos de los asentamientos populares y otorga elementos mediante a un sistema de producción estructurado,

**Rescata:**

- La transformabilidad de las viviendas
- Articulación de economías locales
- La alta interacción social en el entorno barrial

**Otorga:**

- Herramientas para la gestión de trámites legales
- La infraestructura
- La gestión de recursos

La característica principal que reconocemos en esta propuesta es la participación activa de los habitantes en las diferentes etapas de la producción de su vivienda, generando viviendas y hábitat acorde con las condiciones y demandas de la comunidad puesto que son los mismos habitantes quienes toman las decisiones fundamentales asistidas por agentes y organismos que coordinan el proceso.

La condición de proceso organizado implica la colectivización del mismo, la construcción colectiva consiente y protagónica del hábitat en comunidad, donde los pobladores organizados autodeterminan su hábitat. La participación con otros sectores, la asistencia y la coordinación de estos procesos son efectos directos de esta condición. Es por eso que la organización de los pobladores es el aspecto que trasciende en esta forma de autoproducción.

## **CARACTERIZACIÓN DE LA AUTOPRODUCCIÓN ORGANIZADA**

A pesar de que esta modalidad de Autoproducción opera bajo iniciativa y control de pobladores, al estar organizados, se les suman empresas sociales que operan sin fines de lucro, buscando tomar parte en los procesos, coordinando, asistiendo y agilizando la toma de decisiones de los mismos pobladores.

Como en la autoproducción, los habitantes buscan constituir su vivienda con la finalidad de habitarla (valor de uso), en cuanto a las organizaciones o empresas sociales (al no tener fines de lucro) buscan una remuneración de su trabajo como oferente de servicios.

A través de la organización de los pobladores y/o la compra en colectiva, se busca lograr que la vivienda se desarrolle en el mercado formal de suelo o bien se organizan procesos para legalizar la tenencia de la tierra que de una u otra forma ocupan. De la misma forma, esta organización y la tenencia regular dan la posibilidad de acceder a sistemas de créditos y subsidios de los organismos públicos.

Esta forma de producción emplea, rescata y combina diferentes características de las diferentes formas de producir, ya que potencializa los esfuerzos de la autoproducción individual poner medio de la organización y los mecanismos del mercado "formal". Es por eso que estas prácticas necesitan desarrollarse con participación latente (en diferentes grados dependiendo el contexto) y son producto directo de la propuesta teórica denominado como "la Producción Social del Hábitat". La PSH es el término impulsado por el grupo latinoamericano de la coalición

internacional para el Hábitat (HIC-AL) y empleado por varios organismos desde los años setenta.

Esta alternativa toma importancia debido a que, en la década de los 70's, el gobierno y la política habitacional se vieron francamente rebasada por la necesidad de resolver las demandas habitacionales de la población urbana, esto se evidenció en el numeroso incremento de los asentamientos populares.

Es en este contexto donde las Organizaciones No Gubernamentales (ONG) se dan a la tarea de buscar condiciones más realistas en la producción de vivienda bajo la concepción de la Producción Social del Hábitat para organizar y potencializar los esfuerzos de autoproducción habitacional en la ciudad.

Así mismo es en este mismo contexto donde el movimiento del Autogobierno en la Escuela Nacional de Arquitectura plantea afrontar estos problemas de la realidad nacional, y sin olvidar el importante papel que jugaron “las diferentes Organizaciones Populares vinculadas a este movimiento como el Movimiento Urbano Popular (MUP), Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ), Coordinadora Nacional Movimiento Urbano Popular (CONAMUP), entre muchas otras más.” (Castañeda 2012)

Para finales de los años setentas, se da una coyuntura internacional favorable por medio de la reunión mundial por los asentamientos humanos y en México se empiezan a dar los primeros indicios con la ley de los asentamientos Humanos. A si mismo se crea la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas con la intervención de algunos miembros de las ONG pro hábitat. (Romero en Ortiz:2002)

Más tarde, en 1979 se aprueba el primer programa Nacional de Vivienda donde se ve reflejado el apoyo el apoyo a los procesos de poblamiento popular, se reconoce la vivienda como un procesos, se reconoce jurídicamente a los pobladores organizados y se crea una institución financiera que los apoye con características y modalidades flexibles para atender principalmente a la población no asalariada, que es el caos del Fondo Nacional de las Habitaciones Populares (FONAHPO) .

Desafortunadamente, desde los mediados de los ochentas y sobre todo durante los años noventas con las políticas económicas neoliberales, este sistema fue desmantelado de forma nacional, subsistiendo solo en programas locales como el Instituto de Vivienda (INVI) de la Ciudad de México.

Es hasta 2006 con la Ley Federal de Vivienda, y la inclusión de un programa de Producción Social asistida en la Comisión Nacional de Vivienda, cuando se vuelve a generar experiencias de programas gubernamentales en la materia.

## **ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES (60-90)**

En los 60's se buscaban respuestas desde la academia y ONG's a los problemas sociales que enfrentaba la Ciudad de México: migración campo - ciudad; insuficiencia de recursos gubernamentales dirigidos a la vivienda; dotación de servicios; infraestructura y planeación urbana. A diferencia de los procesos modernos y tecnócratas del sector gubernamental, las ONG y algunos sectores de la iglesia católica progresista van a vincularse más directa y orgánicamente a los sectores populares y a su vez formaran redes nacionales e internacionales para generar acciones a partir del entendimiento de la problemática en su complejidad real. (Romero en Ortiz (vivitos y coleando))

Las estrategias que se generaron con el enfoque contienen dos aspectos centrales: la participación y la organización de los pobladores. Se parte de reconocer las condiciones socioculturales implícitas en la autoproducción pero, a su vez se considera, el problema de la debilidad económica y política de actores individuales. Es así como varias organizaciones y actores se dan a la tarea de emprender un proceso transformación, articulación y vinculación en diversos campos y sectores con el fin de transformar las condiciones del poblamiento y el hábitat en las ciudades de América Latina, todo en torno a los movimientos populares de cada región.

En el caso de la ciudad de México surgen y convergen diferentes organizaciones y grupos que comparten esta ideología. **COPEVI A.C.** (Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento) que presentaba acciones en la ciudad desde 1965, conformada como Asociación Civil en 1966, donde sus miembros comenzaron a reflexionar sobre el problema de la vivienda desde una postura no técnica sino social; a mediados de 1969 incorporan la estrategia de la cooperativa para la organización de los sujetos-habitantes-pobladores que fueron fomentando un sistema de trabajo sobre el poblamiento popular.

En la academia en 1969 la ENA propone una serie de congresos de reflexión sobre la vivienda, donde confluyen miembros de **COPEVI A. C.** presentando su sistema de

trabajo y en la consolidación del **Autogobierno** en 1972 deciden sus miembros el apoyo a dicho movimiento con su incorporación como docentes.

De COPEVI A. C. surgen **CENVI A. C.** – Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos; fundada en 1979 y constituida en 1980 – (de la cual germina **Casa y Ciudad A.C. en 1984**) y **FOSovi A. C.** – Fondo Social para la Vivienda; fundada en 1992. Ambas asociaciones surgen de la decisión de formar dos instituciones a partir de COPEVI y continuar bajo esta línea de acción – reflexión.

Tras la fractura del Autogobierno, los diferentes sectores que habían tenido experiencias de corte participativo se vincularon con el **Programa Internacional CYTED de las Naciones Unidas,**

Para el 2004 se realiza una publicación mediante la UNAM, CYTED, HABYTED, Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura y Urbanismo Campo de Conocimiento Análisis Teoría e Historia y CIEPFA, en México la participación en el diseño urbano y arquitectónico en la producción social del hábitat, haciendo explícita la postura teórica y de método en la arquitectura participativa, incorporando el pensamiento complejo y la teoría de sistemas.

Compartiendo experiencias con otros países, resultado de esa vinculación surgieron propuestas políticas que se aplicaron en México: vivienda considerada como un proceso y no un producto terminado; reconocer a los pobladores como sujetos de crédito; generación de instituciones financieras que apoyen a los sujetos de menores ingresos; leyes que fomenten a la participación. . Sin embargo, en esa misma época se introducen políticas neoliberales en México que comenzaron a minar los diferentes esfuerzos. (Castañeda, 2012)

## LAS COPERATIVAS DE VIVIENDA Y LOS CONJUNTOS AUTEGESTIONARIOS

A pesar de no existir en los años setentas los marcos normativos ni jurídicos para emprender estas acciones, en la ciudad de México se impulsaron por una serie de caso por medios de las Organizaciones No Gubernamentales por medio de las figura de AC de vivienda y en menor medida la cooperativa de vivienda.

Aunque poco numerosos en la ciudad de México podemos encontrar algunos casos representativos que se han dado a través de los años. Uno de ellos, quizás el más significativo es el de la **cooperativa Palo Alto**, que se dio a finales de los sesentas y consistió en un proceso de producción y gestión social para un conjunto habitacional cooperativo (Ortiz en Andrade y Carballo 2011:49).

En palo Alto, se dio un proceso de poblamiento de los trabajadores de una mina de la periferia de la ciudad (ahora, Santa Fe) en su lugar de trabajo, posteriormente, al finalizar la explotación de dicho lugar los habitantes organizados emprendieron una lucha para conservar sus viviendas. A la par de la lucha política y jurídica emprendida por los pobladores y activistas para demandar su derecho de vivir ahí, se organizó una estrategia colectiva por medio de la asesoría de COPEVI, que contemplo desde el ahorro y financierito, hasta las propuestas de organización y autoconstrucción. Las experiencias y soluciones en la autoproducción de vivienda asistida y organizada desarrolladas en palo alto son muy diversas y enriquecedoras, van desde prototipos emergentes para una auto invasión colectiva, viviendas progresivas unifamiliares que fueron desarrolladas en diferentes etapas y viviendas departamentales en crecimiento progresivo para los hijos de los pobladores originales en una última etapa.





## LA AUTOPRODUCCIÓN ORGANIZADA

Las 4 etapas formales de construcción en Palo Alto se desarrollaron de 1975 a 1985, pero inclusive hoy la comunidad se encuentra organizada con reuniones periódicas y convive con edificios corporativos y la presión de actores y agentes que buscan constantemente su expulsión por diferentes medios.

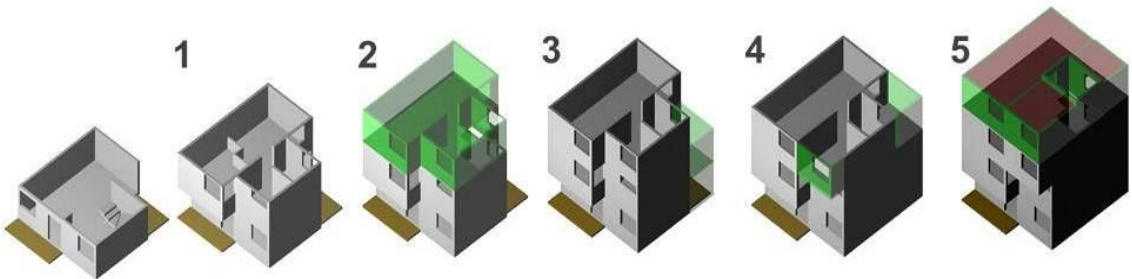
También podemos mencionar los casos de **Cananea** y **el Calpulli** que fueron desarrollados posteriormente contando ya con apoyos institucionales y financieros. Otro caso importante se dio en 1975-1976 caso de la conjunto habitacional en la **cooperativa Guerrero** utilizó por primera vez en México una solución de vivienda progresiva en altura bajo la construcción de soportes y unidades separables. En este caso la ONG que asesoro fue la Centro de la vivienda y estudios Urbanos logro apoyo crediticio por medio del INFONAVIT, y a pesar del logro obtenido no volvió a apoyar este tipo de experiencias.



## LA AUTOPRODUCCIÓN ORGANIZADA

Por último pero no menos importante podemos mencionar al **conjunto Canal Nacional**, conjunto de alta densidad de 125 viviendas progresivas en un terreno de la zona intermedia de la ciudad en Iztapalapa.

A principios de los noventas se desarrolló este conjunto para la asociación de lucha urbana Judith Reyes con la asesoría del Fomento Solidario para de la Vivienda (FOSOVI), este conjunto se desarrolla con la participación activa de los habitantes, quienes deciden conformar un conjunto de viviendas unifamiliares progresivas, agrupadas y articuladas en varios nichos pequeños y buscando una conectividad vial con los barrios contiguos, otorgando la factibilidad de progresión de las viviendas y diversidad de la imagen urbana del conjunto.



## **PROGRAMAS GUBERNAMENTALES**

En 1954 se crea el Instituto Nacional de Vivienda por el gobierno Federal. En 1970 este instituto se transforma en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Rural el cual opera hasta 1981, y sus funciones pasan a formar parte del **FONHAPO**.

El Fondo Nacional de Habitaciones Populares es un organismo cuyo objetivo es la población de escasos recursos, creado en sus orígenes para apoyar la producción social de vivienda, que con el transcurso del tiempo fue perdiendo.

Prácticamente el único abocado a los apoyos de programas de vivienda no terminada. Siendo sus programas principales hasta 1994 la vivienda progresiva, el mejoramiento de lotes y servicios, el apoyo a la producción de materiales de construcción, y varias líneas de crédito incluida la de obtención de suelo para vivienda. Posteriormente se cerró su diversidad programática eliminándose el crédito para suelo y el programa de materiales en los noventa donde principia el proceso de liquidación del organismo.

En el 2001 se transforma en una institución financiera de segundo piso cancelándose el programa de lotes y servicios e incluyendo de vivienda terminada. Donde se prioriza subsidios federales como ViVAh(antes SEDESOL), Tu casa y FONAVI y con las pretensiones de ser transformado en un organismo concentrado de todos los subsidios federales de vivienda.

### **Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)**

Este instituto fue creado como parte de las acciones para el impulso de vivienda, bajo la política de combate a la pobreza del gobierno de la ciudad, a través del Instituto de la Vivienda del Distrito Federal INVI, ha promovido una ambiciosa estrategia de vivienda con diferentes modalidades de actuación con los siguientes programas: Vivienda en Conjunto y Mejoramiento de Vivienda y programa de vivienda en alto riesgo.

El primero, Vivienda en Conjunto, es un programa para optimizar el uso de suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano disponible, contemplando el desarrollo de proyectos de vivienda en conjunto, ya sea financiados por recursos del propio INVI o de otras fuentes de financiamiento

Este programa es aplicable en predios urbanos con propiedad regularizada, libre de gravámenes y uso habitacional, de los que contempla inmuebles baldíos, con vivienda precaria, en alto riesgo y vivienda en uso susceptible de ser rehabilitada. Resultando importantes ahorros en la construcción y la organización social de los beneficiarios antes, durante y después de la producción de la vivienda.

El segundo programa, Mejoramiento de Vivienda, se aplica en inmuebles ubicados en suelo urbano y en suelo habitacional rural de baja densidad regularizados o en proceso de regularización, que acrediten propiedad o posesión; en vecindades que no se redensifiquen y en departamentos de interés social y popular. Funciona como un apoyo financiero a los procesos de autoadministración y mantenimiento que realizan las familias que no tienen otras fuentes de financiamiento y se encuentran en situación de pobreza.

Está dirigido a atender problemas de hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, deteriorada, en riesgo o provisional; fomenta el arraigo familiar y barrial. Así también, contribuye a los procesos de consolidación o mejoramiento de las colonias y barrios populares de la ciudad, así como al mantenimiento del parque habitacional multifamiliar y fomenta prácticas de sustentabilidad.

El Programa opera mediante una asesoría integral calificada en lo social, jurídico, financiero, técnico y de desarrollo sustentable. La asesoría técnica del Programa desarrollará propuestas participativas con la comunidad organizada de mejoramiento del entorno barrial, de colonia, de pueblo y/o de unidad habitacional donde aplique acciones. A nivel de lote familiar deberá integrar: el levantamiento de las construcciones existentes, anteproyecto con las familias que lo habiten, proyecto participativo del área a intervenir, costos y presupuestos, control y supervisión del proceso constructivo y finiquito de la obra.

De acuerdo a datos proporcionados por el sitio del propio INVI, este en cinco años (2001-2005) otorgó 129,435 créditos para vivienda, de los 29,979 para vivienda nueva en conjuntos habitacionales.

### **Producción Social de Vivienda Asistida (2006-2010)**

La última etapa de las políticas habitacionales descritas en el capítulo anterior, se centra en las modificaciones que se han desarrollado a partir de la creación de la CONAVI a partir de la LEY DE VIVIENDA (2006).

Este organismo descentralizado de utilidad pública e interés social, no sectorizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, tiene la responsabilidad de, formular, ejecutar, conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y al Programa nacional de Vivienda (PNV 2008-2012)

Uno de los puntos de este programa nacional plantea consolidar una política de apoyos de Gobierno Federal que facilite a la población de menores ingresos acceder al financiamiento de vivienda, y que fomente el desarrollo habitacional sustentable. Una de las acciones implementadas para lograr este objetivo ha sido el financiamiento a la Producción de Vivienda Asistida (PSVA) por medio de un fondeo del programa de subsidios para adquirir un lote con servicios, la autoconstrucción o mejoramiento de vivienda y plantea la asesoría calificada (obligatoria desde el 2011) de profesionistas, constructores y desarrolladores sociales y privados.

La comisión nacional de Vivienda (CONAVI) impulsa la Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA) mediante el fomento y acreditación de entidades operativas. los desarrolladores y ejecutores Sociales a nivel federal

- **Desarrolladoras Sociales** de Vivienda otorgan asistencia integral social, técnica, financiera, administrativa, contable u legal (dependiendo de lo que el caso requiera) a los autorproductores (tanto individuales y colectivos), estas operan sin fines de lucro y se estimula su constante trabajo y capacitación así como las alianzas con otros actores para complementar los campos de asistencia no cubiertos

- **Las ejecutoras Sociales** es la acreditación que los desarrolladores sociales que han demostrado capacidad operativa en el campo financiero

Los retos que afronta este programa es lograr la promoción de esta alternativa, la acreditación de los Desarrolladores Sociales de Vivienda y capacitar a las entidades ejecutoras. Otro gran problema, a mi parecer es que la misma concepción teórica es confusa. La producción social de vivienda es reconocida en la LEY de VIVIENDA desde el 2006 y está definida como “la que hace la población por sus propios medios”.

Tanto en bases de la política habitacional como en el estudio del Perfil de la producción de Vivienda en México del PUEC, no se logra definir la PSH, confundiéndola en ocasiones con la autoproducción de vivienda, así mismo dentro de la PSVA falta ser más rigurosos con el fin de que en realidad logre ser lo que plantea.

## CONCLUSIONES CAPITULARES

La primera conclusión que surge del desarrollo de este capítulo, es la necesidad de una conceptualización clara de la PSH. **Más que una definición cerrada necesitamos tener bien claros cuales son los elementos determinantes y causales de una serie de efectos propicios para un hábitat adecuado y adecuado.** Las producciones sociales en general, se basan en la generación de bienes por el bien de uso y no de cambio, el autoconsumo y autoproducción generan formas “naturales” donde la producción de bienes es reciproca a la demanda de los mismos, además las comunidades están intrínsecamente involucrados en los proceso, los cuales son abiertos y determinados de manera local.

El caso de la producción social del hábitat como se ha venido construyendo, **plantea solventar las carencias de esta “autoproducción” a partir de la organización social**, buscando hacer tomar parte de forma colectiva a los pobladores, con otros actores sociales que pueden aportar en estos procesos. Es una Producción Social ampliada y organizada que plantea la construcción de un sistema de producción popular integral y coordinado con diferentes sectores a diferentes escalas, siempre a través de las comunidades en su territorio.

Desde la visión de los arquitectos e inclusive de los programas gubernamentales, el aspecto técnico o asistencial de los procesos parece tomar un lugar jerárquico. Por esa misma razón, convencionalmente hemos dejamos de lado otros aspectos como lo es el de generar procesos de poblamiento organizados colectivamente. **Si bien son pocas las comunidades organizadas y es difícil organizar a los pobladores que no lo están, este es el rasgo fundamental para que esta propuesta presente**

**resultados**, los programas que han eludido este rasgo se han convertido en programas asistenciales o meros programas de apoyo a la autoconstrucción. Inclusive esta omisión ha propiciado delegar a la PSH a las zonas rurales o semi rurales donde el crecimiento urbano es inminente.

**El fin máximo de la organización comunitaria en estos procesos es llegar a lograr la autodeterminación de las comunidades en su territorio**, lo cual no se logra de forma individual, porque por más diversas o ajenas que sean las comunidades todas ellas comparten un **TERRITORIO COMUN**, y ese aspecto hace mucho más importante la organización vecinal, barrila y comunitaria.

Si partimos de la idea de que los procesos de producción de vivienda implican un proyecto de vida en familia o del grupo que la habitara, en la Producción Social del Hábitat, como la hemos descrito en esta sección, **se tendría que plantear el hacer de los procesos de poblamiento proyectos colectivos de vida en comunidad**. En este sentido la PSH va más allá de una *Producción Social*, plantea la organización, asistencia y coordinación de los procesos y la obtención de los apoyos financieros y legales necesarios. Es una Producción Social respaldada por pobladores organizados, profesionistas, promotores sociales y por organizaciones de gobierno.

Si bien, la PSH es una propuesta diversa, flexible e integral, necesita de una serie de requerimientos complejos que no han sido del todo cubiertos y que la hacen difícil de implementar. Estos aspectos faltantes los podemos resumir en 2 cualidades: la Actitud y Aptitud (voluntad y capacidad) de cada uno de los actores y sectores involucrados en esta propuesta. Tanto los **pobladores o adquirientes** de vivienda tendrían que tener una disponibilidad de organizarse en comunidades o futuras comunidades (adquirientes de terrenos fraccionados) para solventar de forma conjunta la construcción de sus viviendas, **los profesionistas** necesitan las misma voluntad y capacidades para poder trabajar con las comunidades facilitando los conocimientos técnicos en procesos colectivos de toma de decisiones y por otro lado **los programas y leyes** que soporten y avalen estos procesos deberían tener una visión integral de estos procesos y la flexibilidad necesaria para apoyarlos.



LA AUTOPRODUCCIÓN ORGANIZADA







**SALIDA**

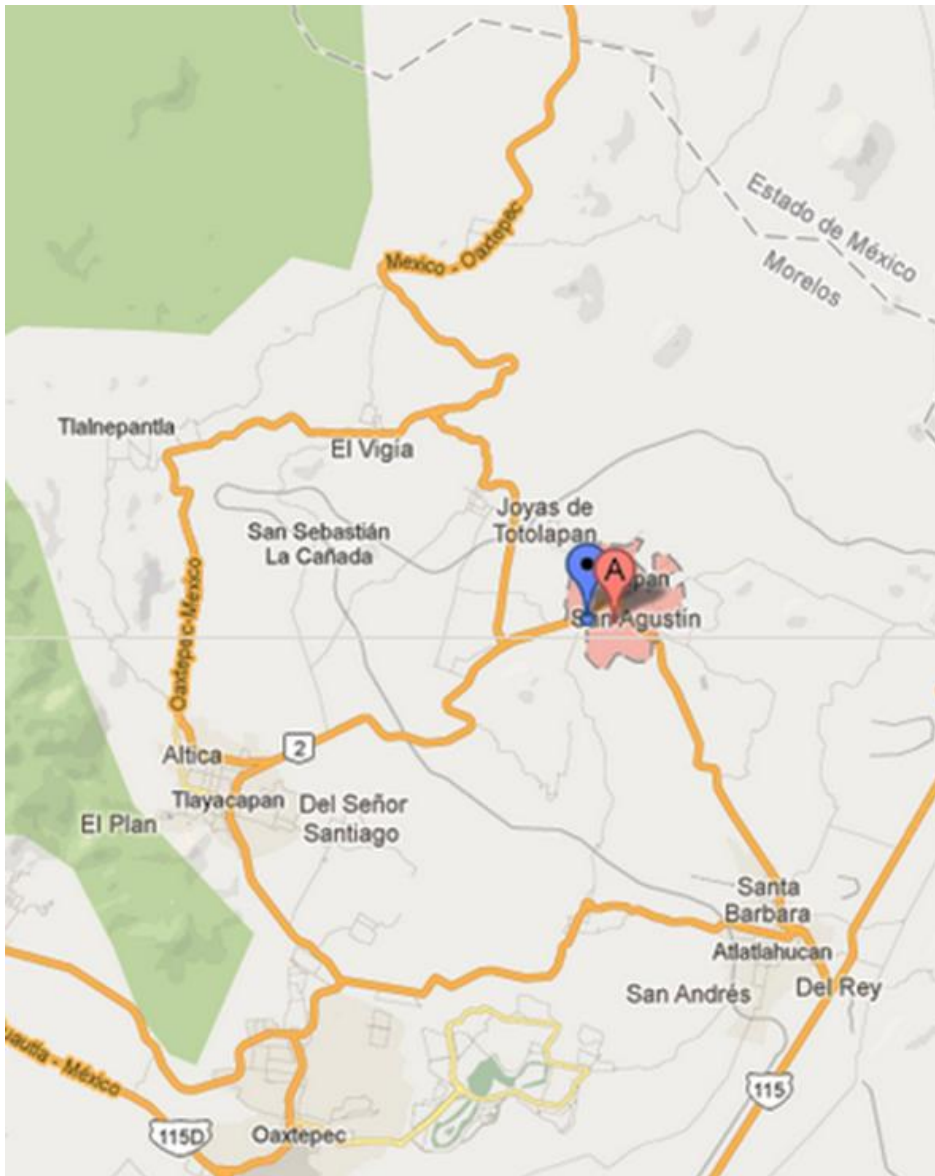
SALIDA

SALIDA

**ANEXO: TAP\_TOTOLAPAN**



SALIDA



## TALLER DE ARQUITECTURA PARTICIPATIVA: TOTOLAPAN, MORELOS

A continuación se incluye una reseña del Taller de Arquitectura Participativa en Totolapan Morelos, el cual fue desarrollado con dos cercanos colaboradores de la línea de investigación ADCP de mi generación como una actividad complementaria durante la maestría. Este anexo pretende mostrar un ejemplo práctico de estrategias alternativas en el desarrollo habitacional de una comunidad específica, aunque no es un contexto completamente urbano, el caso muestra diferentes estrategias aplicadas a partir de un enfoque diferente al ámbito de la vivienda y el poblamiento.

Esta experiencia fue muy enriquecedora y relevante para nuestra formación dentro de la línea de investigación en Arquitectura Participativa y para esta tesis ya que complementó de forma práctica los conocimientos adquiridos en nuestra formación e investigaciones con una comunidad real.

Por medio del promotor social Mario Liévanos, con el cual se había trabajado previamente en un mejoramiento participativo en una Unidad Habitacional de Morelos, se nos invitó a trabajar en la comunidad de Totolapan, Morelos. Liévanos es locatario de ese pueblo conurbado y se ha encargado de bajar subsidios del programa “échale a tu casa” para la autoconstrucción de vivienda, complementando con bonos sociales de talleres para los vecinos que acceden al programa.







Después de algunas pláticas con él, desarrollamos un piloto de curso-taller de vivienda y arquitectura participativa, destinado a locatarios de la comunidad, con el fin de complementar con asesorías colectivas la obtención del subsidio. Después de una primera sesión donde se reconocieron las expectativas del grupo, se desarrollaron los siguientes temas en visitas (sesiones) principalmente sabatinas, 1 o 2 veces por mes, abarcando desde octubre del 2012 a julio del 2013.

### **INTRODUCCIÓN Y PACTOS/Sesión I**

En esta primera sesión se reconoció a la comunidad, se indagó en las expectativas del taller y se presentó una idea general de la Arquitectura Participativa y sus implicaciones.



### **DIAGNÓSTICO URBANO-ARQUITECTÓNICO PARTICIPATIVO /Sesión II**

Teniendo como objetivo la identificación barrial y comunitaria, se realizó un mapeo de las viviendas dentro de la comunidad de cada uno de los participantes del taller, se construyó colectivamente un diagnóstico urbano de la comunidad. Posteriormente, se abordó el tema de la vivienda donde se caracterizaron los diferentes casos particulares, registrando el tipo de intervención planeada, el lugar donde está la casa y el tipo de familia que vive en ella y el tipo de tenencia del lote.



### **PATRONES EN VIVIENDA /Sesión III**

En esta parte se habló de los patrones existentes en las viviendas. Primero, en relación a los que son comunes y se pueden reconocer en la población y, después, relacionando actividades y espacios al interior de las viviendas.

A su vez, se plantearon diferentes dominios de la vivienda desde lo público a lo privado, así como los cambios de las estructuras familiares y las necesidades, la planificación y la adecuación de la vivienda a transformaciones.

### **DIAGNÓSTICO DE VIVIENDA /Sesión IV**

Para concluir esta etapa se realizó un pequeño taller donde se eligió un caso de vivienda nueva y una de ampliación con mejoramiento. En ellas el ocupante planteó las demandas y las condiciones de cada caso.

Por medio de generación de opciones y empatando el proyecto de vida (familiar) se plantearon diferentes soluciones (invitando que las personas con problemas similares expusieran su caso).

### **TALLER DE ECOTECNIAS /Sesión V-VII**

Una de las solicitudes expuestas por el grupo fue el interés de conocer ecotecnias que pudieran solventar carencias como el abasto agua potable, o ahorro energético. Para ello se invitaron a dos colaboradores con mayor experiencia en los temas



a plantear que tipo de tecnologías (sobre todo pasivas) podrían aplicarse en el pueblo. David Gómez y Estefany García se encargaron de presentar en 3 sesiones diferentes componentes para las viviendas factibles de implementar.

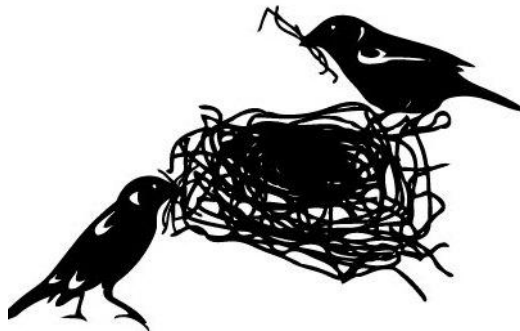
### **SEGUIMIENTO A CASOS DE VIVIENDA /Sesión VII-X**

En la última etapa del TAP Totolapan, se hizo un trabajo de vinculación para el desarrollo específico de casos factibles a ser realizados a corto plazo e invitamos a dos colaboradores más para desarrollarlos. Ángel Flores, alumno de la especialidad de vivienda de la Facultad de Arquitectura UNAM, fue invitado para desarrollar 2 casos de vivienda nueva, realizando también una propuesta de intervención general en uno de los barrios de Totolapan. Mientras que la Arquitecta Restauradora Mariana Franco nos apoyó realizando un proyecto de restauración de una casa con métodos tradicionales.

## REFLEXIONES FINALES

La idea general de la intervención que realizamos fue la de elaborar un piloto de acompañamiento técnico y social integral en la comunidad y lograr esbozar esquemas y herramientas necesarias para el desarrollo de un programa cooperativo de Producción Social de Vivienda, con la participación activa y colectiva de los habitantes, promotores sociales, técnicos y constructores de la región, con el fin de desarrollar vivienda adecuada y adecuable en Totolapan. La continuidad de este proyecto se vio truncada por la falta de recursos y discontinuidad de los programas y subsidios a partir de los cambios administrativos. Sin embargo la experiencia fue valiosa en la aplicación de métodos participativos y sistematización de resultados, así como desenvolvimiento con la comunidad.

Es por ello que actualmente los integrantes de ese proyecto junto con algunos colaboradores relacionado con la línea de investigación en Arquitectura Participativa nos damos la tarea de construir un nicho laboral que parta del bagaje epistemológico y metodológico participativo que detone procesos con comunidades, no solo en zonas conurbadas, sino en zonas medias y centrales urbanas, que pueda acceder a los recursos suficientes para costear seguimientos, diagnósticos, concursos, bajar recursos locales y federales y lograr, con una práctica responsable, ser arquitecto orgánico de comunidades en la búsqueda de una real autodeterminación de la vida en comunidad en el territorio. A esta asociación la hemos denominado Hábitat Participativo.



SALIDA

## CONCLUSIÓN GENERAL

Este trabajo, y la elaboración del mismo durante varios años, arrojan distintas conclusiones en diferentes aspectos y direcciones. A manera de conclusión, desarrollo en este ensayo final los diferentes rubros conclusivos que esta investigación genera.

En primera instancia me gustaría ahondar en **la utilidad y finalidad de esta tesis** de maestría en arquitectura, pues una vez concluida es más fácil reconocer los méritos de la misma. De forma general esta tesis aporta una estructura lógica y comparativa del fenómeno habitacional en la ciudad de México, es un soporte que permite una aproximación al entendimiento del complejo fenómeno habitacional en esta ciudad y en estos tiempos. Para esta tarea, **se ha planteado una estructura general y una clasificación sencilla** para poder ahondar en la diversidad de formas de hacer arquitectura y describir las lógicas internas de cada una de ellas. De esta forma, **se permite aterrizar en las modalidades y fenómenos particulares y su relación con la urbe en general, entendidos como causas y efectos del habitar actual.**

De forma más específica, este análisis permite entender el fenómeno de producción habitacional en las últimas décadas y comprender la arquitectura en el sentido ampliado que antes habíamos referido, reconociendo lo arquitectónico como **proceso, producto y productante**. La arquitectura como **proceso**, es revisada al desglosar las características de producción de cada forma, es así como salen a la luz los diferentes procesos, lógicas, objetivos e interese. La arquitectura como **producto**,

es analizada a través de las modalidades que fueron propuestas para cada forma de producción, estos esquemas habitacionales conforman un referente de la arquitectura habitacional en nuestra ciudad y comparten entre sí ciertas características. La arquitectura como **producente**, es abordada al considerar a través del tiempo las problemáticas resultantes de las modalidades de cada forma, es así como podemos problematizar de manera particular los fenómenos derivados de cada esquema habitacional en relación a sus habitantes y la relación con la ciudad.

A partir de esta visión integral del fenómeno habitacional podemos cuestionar ejemplos particulares de prejuicios que son producto de aproximaciones sesgadas a fenómenos supuestamente aislados. Quizá uno de los más generalizados es la cuestión de **los tugurios, en referencia a los asentamientos populares** que han sido estigmatizados de forma general en el discurso de gobierno y por buena parte del gremio, donde las consideraciones generales sobre este fenómeno hacen referencia a eliminarlos y prevenirlos, mismas medidas que hasta hoy en día se siguen previendo en las políticas urbanas, cuando el problema de fondo reside en que, hasta la fecha, no existe forma efectiva (y suficiente) para brindar acceso a la vivienda para el sector mayoritario en México que vive en situación de pobreza.

Sin embargo la política de vivienda neoliberal desde principios de los noventa destino la mayoría de sus esfuerzos y recursos a la producción de vivienda "social", a través de la financiación del sector asalariado para la adquisición de vivienda nueva y terminada de **la producción mercantil**, que por medio de los desarrollos habitacionales ha sido una de las principales causas de la expansión y dispersión urbana, así como la preocupante cifra de 4.9 millones de viviendas desocupadas en el 2010 en todo el país (según el Censo de Población y Vivienda, INEGI). En contraste a esta política neoliberal, la hoy inexistente **producción pública** que le antecedió, genero un esfuerzo plausible, pero de la misma forma con un alcance limitado. Los intereses políticos de por medio y un discurso de la modernidad y el progreso ejecutados a partir de un movimiento moderno determinista generaron muchas inconsistencias en la asignación y adecuación de los habitantes.

Así mismo, es muy importante el seguir hablando de *la Producción Social de Vivienda*, no solo haciendo una revisión de su historio y sus resultados, si no con una verdadera revisión de sus principios y fundamentos. Debido a que esta forma de producir no ha tenido el apoyo suficiente y se encuentra en constante lucha para seguir existiendo y teniendo presencia en las políticas públicas, la tarea de dar continuidad y seguir construyendo y reconstruyendo esta estrategia, es una tarea no solo necesaria si no fundamental en la actualidad.

En otro ámbito, es muy importante destacar también en esta conclusión general **los límites y omisiones** de la estructura propuesta en esta investigación. La categorización y simplificación de diversos fenómenos en constante evolución es necesaria para darle sentido a un fenómeno complejo de una diversidad basta, sin embargo esto no significa que la realidad pueda encasillarse completamente en esos términos. Los procesos no lineales de la construcción del hábitat no pueden ser divididos drásticamente en diferentes formas, muchas veces procesos que inician de una manera posteriormente se transforman y cambian de lógica y dirección en su proceso.

En última instancia, me gustaría finalizar este ensayo señalando hacia donde apunta este trabajo, cuales son **los retos y los nuevos horizontes**. La mayor dificultad de este trabajo fue seguir al día los cambios diversos que se dan con las políticas y problemáticas del rubro habitacional, los conflictos de interés, la presión de capitales locales y globales que sumados al cambio de administración que reconfigura las políticas públicas, detonan cambios constantes en los fenómenos que se van dando en la ciudad. Esta es solo una parte de la cuestión política en relación al fenómeno urbano arquitectónico. De forma similar a lo que hemos planteado con anterioridad respecto a la construcción del hábitat humano, la política y el derecho no solo se construye a partir de los políticos o abogados, hay una producción social del derecho donde la ciudadanía, los movimientos sociales, las comunidades organizadas y los afectados en protesta son otra parte importante de este panorama político urbano.

Con esto nos queda claro que un entendimiento del fenómeno y sobretodo de las problemáticas actuales no pueden ser planteadas sin una aproximación política y



sociocultural de la arquitectura, la ciudad y el territorio. La necesidad de estudios actuales, críticos y propositivos sobre el campo habitacional son de suma importancia en la creación de políticas, programas y prácticas integrales en la construcción del hábitat humano, que involucren de forma activa al sector gubernamental, al sector privado y al sector social para encaminar prácticas que resuelvan los problemas latentes del rubro habitacional en nuestro territorio.

Este análisis constituye una base desde donde se puede partir, dar el primer paso, **por medio del entendimiento del fenómeno de forma integral, para ir construyendo o reconstruyendo alternativas viables para el acceso a la vivienda, el derecho a la ciudad y la autodeterminación de las comunidades.**

## BIBLIOGRAFÍA

- ALEXANDER, Christopher.** (1980). *El modo intemporal de construir, y Un lenguaje de patrones*, Gustavo Gili, Barcelona.
- ANDRADE y CARBALLO coord.** (2011). *La Vivienda Popular en México*. México: UAM-X
- BAZZACO y SEPÚLVEDA** (2010). *Barrio Trabajando*. México, D.F.
- BRAMLETT, Rolando** (2011). *Análisis de la Producción de Vivienda para el Sector de Escasos Recursos*. Tesis de Licenciatura. México: UNAM.
- CASTAÑEDA Erick** (2012). *Arquitectura Participativa Constructivista*, Tesis de maestría, UNAM, México.
- CEJKA, Jan** (1995). *Tendencias de la arquitectura contemporánea*. Barcelona: Gustavo Gili
- CHUECA, Fernando** (1985). *Breve Historia del Urbanismo*, Madrid:
- CONNOLLY, Priscilla** (2005). *Tipos de Poblamiento*,
- COULOMB, René Et Al.** (2006). *Entre el estado y el mercado; la vivienda en el México de hoy*. México: Porrúa.
- CURTIS, William J. R.** (2006). *La arquitectura moderna desde 1900.*, 3ª ed. New York: Phaidon.
- DE MANUEL y GARCÍA Coord.** (2010). Hábitat y sociedad, *Producción y Gestión Social del Hábitat*. Nº 1, 2010
- DUHAU y GIGLIA.** (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. México: Siglo XXI Editores.
- FERNÁNDEZ, Raúl.** (2001). *La ciencia del ambiente construido y los estudios del hábitat y vivienda*. Boletín del INVI 043, U. de Chile.
- FRAMPTON, Kenneth.** (1981). *Historia crítica de la arquitectura moderna*. Barcelona: Gustavo Gili.
- GARCÍA CANCLINI, Néstor.** (1987). *Ni folklórico, ni masivo ¿qué es lo popular?*, Diálogos de la Comunicación, núm. 17, Lima, Perú.
- GILBERT y WARD.** (1987). *Asentamientos Populares versus Poder del Estado*. México: G. Gili.
- HABRAKEN, John.** (1979). *El diseño de soportes*. Barcelona: Gustavo Gili.
- INFONAVIT.** (1988). *La vivienda comunitaria en México*. México: Infonavit.
- LARISSA ADLER LOMNITZ.** (1974). Estructura socioeconómica de una barriada de la Ciudad de México. México: Siglo XXI
- LÓPEZ, Et. Al.** (2004) La sustentabilidad en la planeación urbana y regional en México, BUAP.

## SALIDA

- MARTÍN, Fernando.** (2002). *Contribuciones para una antropología del diseño*. Gedisa, Barcelona.
- MONTANER, Joseph María.** (2004). *Arquitectura y crítica*, Gustavo Gilli, Barcelona.
- NORBERG-SCHULZ, Christian.** (1995). "Genius Loci" *El espíritu del Lugar*. En: Revista Morar, No. 1, Vol. 1, Junio. Medellín: Universidad Nacional de Colombia
- ORTIZ F., Enrique. Et Al.** (2002): *Vivitos y coleando*, HIC-AL y UAM, México. 170 p. ISBN 9706548157
- ORTIZ, Enrique.** (2012). *Producción Social de la Vivienda y el Hábitat*. México: HIC-AL.
- OSORIO, Daniela.** (2002). *La vivienda colectiva como objeto de diseño*. Tesis de Licenciatura, UNAM, México
- PELLI, Víctor Saúl, et Al.** (1979): *Reflexiones sobre la construcción del hábitat popular en América latina*, CYTED, México.
- PONIATOWSKA, Elena** en Sueños de amor y muerte
- PUEBLA C., Claudia.** (2002). *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras*, Colegio de México, México. 235p. ISBN 9681210476
- PUEBLA, Claudia.** (2012). *Perfil del sector de la vivienda*. México: PUEC.
- ROBERT, Jean.** (1999). *Libertad de Habitar*. México: HIC-AL
- ROMERO y MESÍAS, et al.** (2004). *La participación en el diseño urbano arquitectónico en la producción social del hábitat*. México: CYTED-HABYTED, UNAM.
- SALCEDA, José.** (2010). *Contribuciones para una multi-ciencia del hábitat humano*. Tesis de maestría. México: UNAM.
- SALDARRIAGA, Alberto.** (1988). *Arquitectura para todos los días. La práctica cultural de la arquitectura*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- SÁNCHEZ, Gerardo.** (1999). *De la ciudad de México en el período de las regencias 1929-1997*. México: UAM.
- SEDESOL, CONAPO, INEGI.** (2012). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2010*.
- TURNER John. F.C.** (1976). *La libertad de construir*. México: Siglo XXI
- TURNER John. F.C.** (1977) *Todo el poder para los usuarios*. Blume.
- VALENZUELA, José Manuel.** (2003). *Los Estudios Culturales en México*.
- VILLAVICENCIO.** (2006). *Conjuntos y unidades habitacionales en la ciudad de México*. UAM
- ASHER, François** (2004). *Los nuevos Principios del urbanismo*. Alianza, Madrid.