



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS

COLEGIO DE GEOGRAFÍA



**ESTRATEGIAS PARA ACCEDER A LA VIVIENDA EN LA PERIFERIA DE LA ZMVM.
EL CASO DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA TERESA, HUEHUETOCA.**

TESIS

Que para obtener el título de Licenciada en Geografía

PRESENTA

Luisa Corina Ambríz Hernández

ASESOR

Dr. Luis Alberto Salinas Arreortua

Ciudad Universitaria, Ciudad de México, Agosto 2019

Producto derivado del proyecto PAPIIT DGPA IA300318 “Política de vivienda y gestión urbana. El capital inmobiliario en los procesos de gentrificación en la ciudad de México”.



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.

DEDICATORIAS

A mis padres por la formación que me han dado, por inculcarme una conciencia social e impulsarme a llegar siempre más lejos de lo que me propongo y ser fiel a mis ideales. A mi hermano por contar siempre con su apoyo incondicional –a pesar de vivir unos cuantos kilómetros de distancia- en todo lo que quiero realizar, y por creer siempre en mí.

A mi Abuelita por apoyarme siempre. Gracias por todo.

“The shipyards blaze, vibrant arsenals wait
their turn,
idols of rational worlds to worship power, to
worship strength,
great crowds, excited by riot, pleasure, work
insane crusades, destructive gesture of the
freedom bringers,
and all the bells shall toll as holy banners fly
and all will take of freedom”
(Rubicon/Killing Joke).

AGRADECIMIENTOS

A la Universidad Nacional Autónoma de México, a la Facultad de Filosofía y Letras, a la carrera de Geografía, por brindarme la oportunidad de estudiar en sus aulas y forjarme académicamente.

Al Instituto de Geografía, gracias al Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (PAPIIT) de la UNAM << IA300318 “Política de vivienda y gestión urbana. El Capital inmobiliaria en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México”>>. Agradezco a la DGAPA-UNAM la beca recibida”.

Al jurado del sínodo, a la Dra. Patricia Eugenia Olivera Martínez, al Dr. Fabián González Luna, a la Mta. Eva Citlali Jiménez Rodríguez y al Mto. Miguel Ángel Flores Espinosa, por sus comentarios para la elaboración de esta tesis.

A mi asesor el Dr. Luis Alberto Salinas Arreortua, por haberme permitido realizar mi servicio social y tesis bajo su tutela, por la oportunidad que me brindó de haber participado en diversos seminarios, cursos-taller, y demás actividades que me sirvieron para mi formación académica, por la paciencia de oro que tuvo siempre conmigo, por sus valiosos comentarios durante el desarrollo de mi tesis, con respeto y admiración, gracias Doc.

A mis amigos de la carrera de Geografía, a mi mejor amigo Alejandro por contar siempre con su apreciable amistad, ayuda y guía, y por todas las aventuras e inclusive malos ratos, vividos a lo largo de la carrera, a mis demás amigos cercanos, Oswaldo, Paty, Sergio, Mónica, Obed, Diana y Julio César (por su apoyo en la elaboración de la cartografía de esta tesis), por contar con su amistad y por todos los buenos momentos que viví con ellos.

A mis amigos del Instituto de Geografía, a Madisson por su amistad y guía que me ha brindado en todo el proceso de la realización de mi tesis. A Lisette por sus sabios consejos que siempre me da y ser la primera amiga que hice en el Instituto. A Karla por su compañía durante mi servicio social y tesis, a Mitzi por su colaboración en la elaboración de la cartografía. Gracias.

Y por último al parcerero, Brayan por hacerme apreciar más el haber escogido a Geografía y continuar por su sendero. Compartó esta tesis con él.

Contenido

Introducción.....	6
CAPÍTULO 1. Discusión teórica: de las políticas keynesianas de vivienda a las políticas de vivienda neoliberales.....	10
1.1.1 La Evolución de las políticas de vivienda en América Latina.....	10
1.1.2 Las políticas de vivienda en México	17
1.1.3 Ascenso de las políticas públicas de vivienda.....	18
1.2.1 Principales Organismos Nacionales de Vivienda.....	20
1.2.2 Los modos de producción de la vivienda.....	21
1.2.3 Transición del Estado promotor de vivienda al Estado facilitador de vivienda.....	23
1.3.1 Las Políticas de Vivienda bajo el modelo neoliberal	26
1.3.2 La producción de vivienda en la actualidad.....	27
CAPÍTULO 2. Expansión urbana de la ZMVM en las últimas décadas.	32
2.1 Procesos de expansión urbana en la periferia de la ZMVM.....	32
2.1.1 Las distintas modalidades de urbanización de la periferia de la ZMVM.....	33
2.1.2 Políticas de suelo y su repercusión en la urbanización de suelo periférico	34
2.1.3 Las nuevas periferias bajo el modelo neoliberal	36
2.2 Modalidades de acceso a la vivienda de interés social.....	37
2.2.1 La producción de vivienda bajo el “enfoque facilitador”	41
2.3 Conjuntos habitacionales en la ZMVM.....	42
2.3.1 Vivienda de interés social en suelo periférico.....	43
2.4 Estado actual de la vivienda en el Estado de México; problemáticas de los conjuntos habitacionales.....	47
CAPÍTULO 3. Problemáticas urbanas dentro del conjunto Santa Teresa, Huehuetoca	51
3.1 Antecedentes de la urbanización en Huehuetoca	51
3.1.2 Crecimiento Urbano	53
3.1.3 Población de Huehuetoca.....	55
3.2.1 Huehuetoca una “Ciudad Bicentenario”	56
3.2.2 Consecuencias de las “Ciudades Bicentenario”	59
3.2.3 Colonia Santa Teresa.....	59

3.3.1 Análisis de las estrategias de acceso a la vivienda en Santa Teresa.	60
3.3.2 Problemáticas sociales en los conjuntos habitacionales de la Colonia Santa Teresa.....	64
3.3.3 Discusión de resultados.....	71
Conclusiones.....	73
Bibliografía:	77

Introducción

La producción de vivienda en México está influenciada por políticas que se han gestado a nivel internacional. Las principales ciudades del mundo están en continuos procesos urbanos de transformación, que han sido propiciados bajo la concepción del actual modelo neoliberal, por lo tanto, el tema de la vivienda es una agenda que ha adquirido mayor relevancia, esto se debe a que se ha encontrado la forma de hacer un mercado que deja cuantiosas ganancias para los actores que están involucrados en su creación, promoción y oferta.

Este trabajo de investigación está realizado desde la perspectiva de la Geografía crítica, a partir del análisis de las diversas teorías que se desarrollaron durante el siglo pasado relacionadas con la forma en la que se accede a la vivienda como resultado del acelerado crecimiento poblacional que estaba aconteciendo a nivel mundial. Algunas de las teorías que se revisan, así como la discusión de las mismas, en este trabajo son sobre los debates que surgieron en América Latina acerca de la urbanización popular, una de ellas fue la teoría de la marginalidad, que explicaba los procesos desiguales de la industrialización y desarrollo, siendo esta una de las teorías precursoras en explicar el porqué de la urbanización desigual en algunos países. A este tipo de teorías le sucederían otras de corte crítico que sostenían que debe integrarse a los sectores más pobres mediante transformaciones políticas y económicas algunos exponentes de corte crítico son Pradilla (1976), Schteingart (1989) y Jaramillo (1981). Posteriormente se desarrollaría la teoría marxista de la renta de la tierra, que sentaría las bases para el estudio del mercado de suelo urbano y la lógica de acumulación capitalista involucradas en las prácticas espaciales de las ciudades.

El objetivo general de esta investigación consistió en analizar los mecanismos de acceso a la vivienda formal de interés social y las razones por las cuales la población se asienta en el conjunto habitacional Santa Teresa, Municipio de Huehuetoca, Estado de México.

Los objetivos particulares son: Revisar y analizar los referentes teóricos que han discutido el tema del acceso a la vivienda y las políticas de vivienda que se han implementado en América Latina y México. Comprender como se dio el proceso de expansión urbana en el Estado de México en años recientes para comprender como se fueron dando los procesos de urbanización y sus efectos.

Analizar las estrategias, políticas y programas de acceso a la vivienda de parte de los habitantes de Santa Teresa. Conocer las razones por las cuales los habitantes deciden vivir en Santa Teresa. Identificar las problemáticas a las que se enfrenta la población de los conjuntos habitacionales de Santa Teresa.

La problemática de investigación se deriva a que, en las últimas décadas, la periferia Norte de la Ciudad de México creció a partir de la producción masiva de vivienda de parte del mercado inmobiliario, básicamente vivienda dirigida a las poblaciones de bajos ingresos. Estas viviendas han generado diversas problemáticas urbanas, entre las principales podemos encontrar, la carencia de servicios básicos, escasez de ofertas laborales y educativas por mencionar algunas. La problemática de este trabajo de investigación está en función de la vivienda y su localización en el Estado de México, que se encuentra vinculada con las diferentes lógicas del mercado inmobiliario, y que tiene relación con su desarrollo en la Ciudad de México, y se manifiesta de forma particular en la forma en que se aplican las políticas de vivienda en la ZMVM. Así también será importante analizar cómo estas lógicas tienen un impacto mucho más marcado en el Estado de México.

La pregunta central se planteó: ¿Cuáles son las modalidades de acceso a la vivienda de parte de los pobladores de los conjuntos habitacionales de Santa Teresa, Huehuetoca? Cabe mencionar que la pregunta central fue ampliándose mucho más, con la finalidad de conocer cuáles son los agentes involucrados dentro de las modalidades de acceso a la vivienda, así como sus condiciones en relación con la adquisición de la vivienda. Conforme fueron surgiendo preguntas relacionadas con el objetivo principal y objetivos particulares de este trabajo de investigación.

Para alcanzar el objetivo de la investigación se recurrió a revisiones bibliográficas, como tesis realizadas previamente que hayan manejado el tema de los conjuntos habitacionales en Huehuetoca, también la revisión y análisis de información relacionadas con la forma en la que se produce la vivienda actualmente, las diversas políticas que se han aplicado en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), así como trabajos de investigadores que han manejado el tema de la vivienda, de igual forma la revisión de los planes de desarrollo municipal de Huehuetoca, con el fin de conocer qué papel ha desempeñado el Estado al permitir la construcción de los conjuntos habitacionales.

Este trabajo se realizó mediante la utilización de una metodología cualitativa, el cual consistió en la aplicación de entrevistas semiestructuradas a personas residentes en Santa Teresa. El trabajo cualitativo (las entrevistas de campo), se realizaron por medio del método 'bola de nieve' seleccionando a entrevistados de edad adulta de acuerdo a criterios relacionados como: tener una residencia en la colonia de por lo menos cinco años y que sean propietarios de su vivienda. De este modo se pueden identificar mejor las problemáticas que han enfrentado los habitantes de Santa Teresa al acceder a su vivienda, y cómo enfrentan los problemas que presentan los conjuntos habitacionales.

La presente tesis está conformada por tres capítulos:

El primer capítulo comprende las políticas de vivienda y su implementación en América Latina, desde que la urbanización de las ciudades se vio rebasada por la migración rural hacia ellas, pasando por los diferentes modelos económicos y los impactos que tuvieron en las ciudades latinoamericanas, surgiendo diferentes problemáticas urbanas que han tenido que ser atendidas por el Estado.

Haciendo una breve revisión del "modelo chileno" y sus políticas habitacionales que fueron tomadas como ejemplo para el resto de Latinoamérica y las consecuencias que ha traído dicho modelo en el tiempo que se ha ejercido. Prosiguiendo con las políticas de vivienda en México, haciendo mención como los asentamientos irregulares en la periferia han tenido que ser regulados ante la incapacidad de frenarlos de parte del Estado, la creación de organismos instituidos con la finalidad de brindarles viviendas nuevas a los trabajadores asalariados y del Estado, bajo qué mecanismos operan los mismos, y cómo han cambiado sus normas desde su fundación hasta la actualidad, la formulación de planes para atender las distintas demandas urbanas que se desarrollan en la ciudad.

Los siguientes temas están enfocados en las transformaciones que han atravesado las políticas de vivienda en México, desde el estado del bienestar y el papel del Estado como promotor de la vivienda, al modelo actual neoliberal y la delegación de responsabilidades del Estado hacia el sector privado. Las afectaciones que ha traído consigo el modelo de producción habitacional actual, las severas problemáticas que han ocasionado en la ZMVM.

El segundo capítulo está constituido por los procesos de expansión urbana de la ZMVM, los antecedentes urbanos de la periferia desde los años cincuenta, las distintas modalidades de urbanización de la periferia, los tipos de tenencia de la tierra. Las políticas de suelo que se han aplicado en la Ciudad de México (antes Distrito Federal), las nuevas periferias bajo el modelo neoliberal, el papel de las empresas inmobiliarias en la creciente urbanización de los municipios conurbados, las modalidades de acceso a la vivienda: acceso formal y acceso informal como modalidades para la adquisición de una vivienda y los actores que participan en ellas. La producción bajo el enfoque facilitador, la producción de vivienda neoliberal en la actualidad está concebida como un proceso de mercantilización, esto incluye la delegación del Estado de la responsabilidad de brindar vivienda y como el sector privado asume esta responsabilidad, impulsado por la política del Banco Mundial. Acerca de los conjuntos habitacionales en la ZMVM y como las políticas de vivienda neoliberales han perdido su función social de la vivienda, también sobre los desarrolladores de vivienda, y las problemáticas de los conjuntos habitacionales.

El tercer capítulo está conformado por los antecedentes de la urbanización en Huehuetoca, como era un municipio predominantemente rural, y con el impulso de la producción de vivienda masiva, ha desencadenado su crecimiento poblacional y urbano, los siguientes apartados son sobre Huehuetoca como Ciudad Bicentenario, las consecuencias del plan Ciudades Bicentenario, el análisis de las estrategias de acceso a la vivienda, los tipos de producción de vivienda que se encuentran en Huehuetoca, finalizando con las problemáticas sociales en los conjuntos habitacionales, y con el trabajo de campo realizado por medio de entrevistas semiestructuradas con tres temas principales: acceso a la vivienda, conjuntos habitacionales y movilidad, la discusión de los resultados del trabajo obtenido y las conclusiones.

Dentro de esta investigación se indagó en problemáticas urbanas y su relación con procesos como: segregación, fragmentación, gentrificación, inseguridad, entre otras derivadas de la expansión urbana en la periferia de la Ciudad de México, provocadas por la construcción masiva de conjuntos urbanos, que solo obedecen a los intereses del capital y no a las necesidades de la sociedad.

CAPÍTULO 1. Discusión teórica: de las políticas keynesianas de vivienda a las políticas de vivienda neoliberales.

1.1.1 La Evolución de las políticas de vivienda en América Latina.

En América Latina los procesos de urbanización masiva datan de la década de los años cuarenta hasta la década de los años setenta, presentando un crecimiento anual acelerado, con una tasa de 2.7% crecimiento urbano durante este periodo (Garza, 2002). Comprenden el periodo del modelo económico keynesiano a la transición del modelo económico neoliberal. A su vez cada modelo impulsó sus propias políticas de vivienda. Algunas de estas políticas fueron implementadas en la mayoría de los países latinoamericanos, (Portes y Roberts, 2008).

En el periodo que comprende desde la década de los treinta a la década del setenta, desde el modelo fordista-keynesiano con la aplicación de la industrialización, al modelo políticas de sustitución de importaciones, adoptadas en la mayoría de los países de América Latina, le sucedieron un acelerado proceso de urbanización, paralelo con una masiva migración campo - ciudad.

En esta época el crecimiento urbano de las ciudades se debió a factores como, la inmigración de trabajadores del campo y la demanda de fuerza laboral generada por las industrias, sin embargo, dicho crecimiento de la población provocó una presión sobre el suelo urbano, los precios del suelo urbano aumentaron, lo que ocasionó que la población que migraba a la ciudad y en búsqueda de vivienda, no pudieran costearla -dada la ausencia de políticas de apoyo al acceso a la vivienda, enfocadas a estos sectores de la población- lo que conllevó a las clases trabajadoras a buscar alternativas a los problemas de acceso a la vivienda.

Algunas de estas alternativas fueron: los asentamientos irregulares en las periferias y la autoconstrucción de la vivienda. Los asentamientos irregulares en las ciudades latinas emergen como respuesta a la necesidad de las poblaciones que no podían acceder a una vivienda dentro de la ciudad, debido en parte a su condición económica aunado a la falta de opciones de parte del Estado para satisfacer esta demanda de parte de esta población, (Clichevsky, 2006).

En las décadas de los años cuarenta, cincuenta y sesenta, prevaleció en América Latina una política urbana *corbuseriana-funcionalista* relacionada con una etapa keynesiana intervencionista bajo la noción de que el Estado debía ser el encargado de planificar la ciudad. Un ejemplo de esto fue que en México en la década del sesenta solo se tuvieron recursos para promover 53,622 viviendas sociales en alquiler, mientras que la cantidad de viviendas en el país era de 6, 409,096, el incremento del stock habitacional fue de 1, 149,888 (18%), (García Peralta, 2010). El criterio de Le Corbusier por medio de la especialización espacial de las actividades urbanas, la regulación de usos de las edificaciones, la localización de la infraestructura sobre el territorio formaba parte de los principales ejes de la política urbana propuesta por Le Corbusier, y mucho se criticó que no se manejara el mercado inmobiliario y las tierras urbanas dentro de la misma (Jaramillo, 2013).

Dentro del periodo comprendido de la década del setenta en América Latina (de ahora en adelante AL) comenzaría a gestarse un urbanismo de tipo técnico (instrumentos de evaluación de costos, métodos y modelos cuantitativos), por medio de una planeación urbana multidisciplinaria. Se introducen métodos y modelos cuantitativos, además de incorporar elementos de análisis sociológico, referidos a los sectores populares y condiciones de residencia (Jaramillo, 2013).

Es durante esta época que los procesos urbanos en AL, tales como la urbanización informal y la autoconstrucción, serían tratados a profundidad, uno de los principales iniciadores sería Eduardo Neira y su “Informe acerca de las urbanizaciones populares de Arequipa, Perú”. A nivel internacional se llevaría a cabo la creación del Programa de Asentamientos Humanos de Naciones Unidas (UNCHS) durante la primera cumbre HABITAT 1, misma que recomendaba reconocer los procesos de producción de vivienda popular (Sepúlveda, 2006).

En AL emergerían referentes teóricos enfocados en la ‘urbanización popular’ y se apoyarían en diferentes corrientes para desarrollar nuevas teorías. Una de ellas fue *la teoría de la marginalidad*, utilizándola como un concepto que explicaría los procesos desiguales de industrialización y desarrollo que ocurrían en AL, procesos tales como la exclusión de la población urbana más pobre, del acceso a medios de alojamiento, excluidos de la promoción inmobiliaria privada y de los planes habitacionales (Jaramillo, 2013). La teoría de la marginalidad surgió después de la Segunda Guerra Mundial, sus principales exponentes fueron el Desarrollo Social para América Latina (DESAL), así

como Gino Germani, y estuvo caracterizada por dos vertientes: la primera de ellas, de corte conservador, atribuía que la marginalidad de los sectores más pobres se debía a la velocidad del proceso de urbanización que generaba fricción con las tradiciones y culturas de los migrantes más pobres de la ciudad, estas tradiciones les impedían incorporarse a la modernización; la segunda vertiente, de corte crítico, sostenía que para integrar a los sectores más pobres era necesario hacer transformaciones políticas y económicas (Jaramillo, 2013).

Es a partir de esta vertiente crítica que surgirían los debates sobre la producción de vivienda popular en América Latina en la década de los setenta, cobrando mayor trascendencia, en parte a los estudios que John Turner realizó en barriadas peruanas. Turner promovía la urbanización popular por medio de la autoconstrucción y la autoayuda, todo esto por medio de la asistencia técnica enfocada en el trabajo en conjunto de que los residentes podían construir sus casas de modo eficiente y económico (Kozak, 2016).

Este tipo de políticas de producción popular de la vivienda, sentarían las bases respecto al papel que tendría el Estado en adelante, en su paulatina desvinculación de la demanda de vivienda, esto se debió a que AL y sus barrios pobres fueron una especie de laboratorio de pruebas, cuyos modelos (como el caso de Turner en Perú) servirían de ejemplo a nivel global. A su vez, los bancos asumirán dicha responsabilidad impulsada por el Fondo Monetario Internacional (FMI), y el Banco Mundial (BM) principalmente. El Banco Mundial se interesó en invertir en este tipo de autoconstrucción para impulsarlo en Latinoamérica. Aunque ya existían antecedentes a este tipo de políticas alrededor del mundo a principios del siglo XX (particularmente en Suecia, y la Unión Soviética), en AL también se desarrollaron programas de “vivienda de auto-ayuda mutua”, en Puerto Rico en los años cuarenta (Kozak, 2016).

Sin embargo, con la propuesta de Turner y la opción de la autoconstrucción como una alternativa a la solución de los problemas habitacionales de los grupos populares, diversos autores de la sociología urbana debatirían que la autoconstrucción sea la solución a los problemas de vivienda, entre ellos se encuentra Rod Burgess critica la incompreensión por parte de Turner, respecto a la condición de mercancía de la vivienda autoconstruida. Por su parte, Emilio Pradilla menciona que la

autoconstrucción les es impuesta por la burguesía en general y el capital inmobiliario y que plantearla como solución popular solo sirve a los intereses de los explotadores (Kozak, 2016).

Otra aproximación derivada de la teoría de la marginalidad fue *la teoría de la urbanización dependiente* conectada a la escuela de estructuralismo latinoamericano. Esta teoría se enfocaría en estudiar el crecimiento acelerado de las ciudades, así como redefinir a la “población marginal” como ‘sobrepoblación relativa’; esta es población que no puede absorber el capital como proletarios, de esta corriente se deriva la noción de que la sobrepoblación vista como una abundante y potencial mano de obra, permite la imposición de salarios por debajo del nivel mínimo de sobrevivencia, ocasionando que la clase obrera deba acudir a formas complementarias de generación de ingresos. (Quijano, 1973, Schteingart, 1989; Jaramillo, 2013).

Al paso que los estudios urbanos críticos se iban desarrollando, emergerían trabajos sobre los mercados de suelo urbano, utilizando *la teoría marxista de la renta de la tierra*, su eje de análisis sería el de la producción del espacio construido y la lógica de acumulación capitalista, dando como resultado el análisis de la disparidad en las prácticas socioespaciales en la ciudad -el sector propiamente capitalista no se encarga de la totalidad de la producción del espacio construido, por lo que paralelamente operan otras formas de producción, desencadenando en disparidades físicas en la ciudad- dando como resultado la diversidad de formas de producción del espacio y cómo se despliegan estas prácticas en dinámicas distintas en el espacio- (Jaramillo 1981 y 2013).

A medida que se desarrollaron nuevos paradigmas teóricos, en AL experimentaba un proceso transitorio entre el Estado del Bienestar que había regido desde finales de la Segunda Guerra Mundial, por el modelo neoliberal surgido entre finales de la década de los setenta y principios de la década de los ochentas.

Dentro de este nuevo marco, diversos países de AL se integrarían a la nueva tendencia; países como Bolivia, Colombia, Ecuador, El Salvador, México (en 1976), Panamá, Perú y República Dominicana— se unieron a los pioneros —Chile y Costa Rica— en la adopción de políticas y programas que facilitaban la participación del sector privado en el mercado de vivienda (BID, 2012).

El postulado del Consenso de Washington en conjunto con el Banco Mundial le dará un giro que implicará un Estado que desestime toda intervención directa en el mercado, y el funcionamiento del mercado habitacional, a pesar de estas condiciones sigue siendo un actor fundamental (Sepúlveda, 2006).

Para que el modelo neoliberal se consolide, en las principales ciudades de AL, el Banco Mundial sería uno de los principales promotores, mediante la implantación de normas y reformas que se ajusten a la nueva producción de vivienda. El enfoque de facilitación de los mercados de vivienda consta de siete instrumentos: “Desarrollar los derechos de propiedad, desarrollar el financiamiento hipotecario, racionalizar los subsidios, proporcionar infraestructura, regular el desarrollo de tierras y de vivienda, reorganizar la industria de la construcción y desarrollar un marco de políticas públicas e institucional” (BID, 2012:275).

El caso de Chile: como modelo para AL en políticas urbanas bajo el marco neoliberal

El llamado “modelo chileno” fue concebido como un experimento no solo en lo que respecta a las políticas habitacionales, también estuvo acompañado a la par de la introducción al modelo neoliberal que estaba gestándose a nivel mundial. El modelo neoliberal explicado brevemente está caracterizado principalmente: por la no intervención estatal (descentralización), la privatización (de los servicios) y la liberalización de los mercados, acompañado del debilitamiento de la industria (Calvento, 2006). El inicio de este desarrollo se suscitó desde que el gobierno de Augusto Pinochet implantara reformas en 1978, las cuales promovían la liberalización de los precios, la privatización de empresas estatales, la eliminación de barreras aduaneras, la liberalización del mercado financiero y su apertura al capital internacional (Rolnik, 2017).

La política consistía en transferir el financiamiento y la construcción de vivienda al sector privado; estratificar la demanda basada sobre el ingreso y el ahorro sustentados en sistemas unificados, y poner a disposición subsidios por medio de donaciones de capital, articulados con los ahorros de las familias (Rolnik, 2017). La lógica detrás de la política de transferencia de financiamientos y la construcción de la vivienda al sector privado, se debe a la liberalización del mercado financiero, que

es el actor que se encarga de otorgar los créditos para la adquisición de una vivienda, y se beneficia con los intereses de los créditos.

Uno de los rasgos más característicos fue que la oferta habitacional social ya no estaría controlada por el Estado -pero continuaría subsidiada-, pasaría a ser ofertada por el mercado. De acuerdo con el modelo, las constructoras son las que deben ofrecer un producto más barato que aquel ofertado por el Estado, para que de esa forma los pobres puedan hacer una 'elección' de habitación, accesible por medio de aportes del Estado (Rolnik, 2017).

La reforma habitacional y urbana entre 1979 y 1985 incluyeron un proceso de erradicación de asentamientos informales, llamados campamentos, acompañado de una descentralización de la región metropolitana. Su objetivo fue acabar con los asentamientos informales, incidiendo directamente sobre un territorio que poseía un gran valor inmobiliario. Fue así como los campamentos localizados en las zonas centrales fueron obligados al desalojo, para ser trasladados a nuevos proyectos habitacionales en las periferias, los cuales estarían compuestos de construcciones que constaban de alrededor de 25m² en lotes de 100 m² (Rolnik, 2017).

A pesar de que Chile implementó programas como el de Vivienda Básica o el Fondo Solidario de la Vivienda (FSV) como respuesta a la falta de voluntad del sector privado, para atender las necesidades de las poblaciones más pobres, esto no cumplió su propósito de evitar la densificación y evitar la elitización del centro de la ciudad, sino por el contrario la propicio más.

De acuerdo con Rolnik (2017), sumados a la oferta masiva que, hacía el mercado, los desalojos forzosos de los campamentos representaron la producción de un vasto territorio ocupado mayormente por casas populares, sin la constitución de urbanidad ni de ciudad, con equipamientos y servicios suficientes. En la búsqueda competitiva por precios más bajos, el mercado privado concibe el locus de la producción habitacional para los sectores de bajos ingresos como las tierras más baratas, o sea, suelo sin ciudad. Dicho impacto de la reestructuración de la Región Metropolitana implicó con una intensificación de la segregación socioespacial.

El modelo chileno fue elogiado por las cifras que presentaba, entre 1980 y 2000 se habían producido 2 millones de viviendas, siendo de este modo resuelto el déficit habitacional y por consiguiente el

problema de la vivienda. Se demostraría que ahora si las 'familias sin techo' eran el gran problema habitacional en los años setenta y ochenta, el gran problema sociohabitacional en Santiago de Chile en el año 2002 son las 'familias con techo' (Rolnik, 2017:100).

El concepto de los 'con techo' fue desarrollado por Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes en el 2004 y su hipótesis consistía en que una nueva problemática se había generado, la enorme producción de viviendas sociales, eran inadecuadas, y la cantidad no bastaba, lo que se debía mejorar era la calidad de las mismas, lo que trajo consigo efectos negativos como la segregación, fragmentación -ambos efectos se deben a la producción de viviendas en localizaciones periféricas principalmente, lo que sitúa a los residentes de las mismas a una situación en donde se les niegan los principios fundamentales de la vida urbana y la posibilidad de interacción y oportunidades de estar en contacto con personas de orígenes sociales distintos y actividades económicas distintas-, (Hidalgo Dattwyler, 2007), inseguridad, hacinamiento, se convierten en mayores problemas para la sociedad y el Estado. El Estado debe priorizar la calidad de los conjuntos habitacionales, la localización y diseño por encima de los intereses del mercado inmobiliario.

El caso mencionado anteriormente es uno de muchos casos que se presentan en AL, dentro de las políticas de vivienda concebidas bajo el actual modelo neoliberal. Aspectos en cuanto a la cobertura de los subsidios, diferentes grupos poblacionales quedan excluidos en la cobertura de estos subsidios. Es notable que las políticas de vivienda bajo el marco neoliberal pretenden solucionar las problemáticas de vivienda como la irregularización de asentamientos, o la falta de acceso al mercado formal de parte de la población de bajos ingresos; sino todo lo contrario, por medio de la financiarización del mercado de vivienda, el acceso formal al mismo únicamente es alcanzable para la población con ingresos fijos y que se encuentran con empleo formal. Por lo que la brecha para acceder a la vivienda formal, de parte de las poblaciones que trabajan en la informalidad o quienes no cuentan con un salario suficiente para acceder a una vivienda del mercado formal, continúan accediendo a la vivienda mediante el mercado informal (asentamientos irregulares y autoconstrucción) son algunas manifestaciones del problema sin resolver de la urbanización informal en AL.

1.1.2 Las políticas de vivienda en México

En las décadas que comprenden los años cuarenta hasta los setenta, debido al desarrollo económico que estaba transcurriendo en la Ciudad de México, se detonaron procesos migratorios y de expansión urbana a grandes escalas. De este modo se crearon nuevos asentamientos en colonias aledañas a las céntricas, y también en las periferias.

Si bien una de las problemáticas que comenzó a presentarse desde la década del cuarenta, fue la de los asentamientos irregulares, en esa época la mayoría de los asentamientos populares de la periferia, se habían creado en tierras de propiedad privada, por medio del fraccionamiento y venta de lotes (sin autorización) de sus propietarios, o por medio de la invasión de terrenos, por grupos de colonos (Azuela, 1996).

A pesar de que las invasiones de predios y el arribo de poblaciones que se asentaban en ellos como única opción para poder adquirir un espacio en donde habitar, en realidad el Estado no estaba encargándose de este asunto, en un principio el gobierno no reconocía el surgimiento de las colonias populares, por encontrarse al margen de la ley, no obstante, el gobierno llevó a cabo expropiaciones de tierras periféricas con la finalidad de “fundar” colonias para trabajadores, aunque en realidad se trataba de ‘regularizar’ los asentamientos que ya existían (Azuela, 1996).

De este modo el Estado no hizo más que “regularizar” los asentamientos irregulares, en lugar de brindarles opciones de vivienda adecuada, y sobre todo en suelo de tipo urbano y no en terrenos ejidales, que eran los lugares donde se asentaban las poblaciones principalmente. “En 1943 surge la política pública para la producción y financiamiento tripartito de la vivienda popular: Estado, patronos y trabajadores” (Olivera, 2016.)

Para cubrir la amplia demanda de vivienda que requería la creciente expansión demográfica de la ciudad; el Estado se vio en la necesidad de satisfacer estas demandas e intervenir en la producción de vivienda y en la forma en la que se accedía a la misma. De acuerdo con Garza (2002) la tasa urbana entre la década de los cuarenta y la década de los cincuenta fue de 3.3 millones de habitantes de la población urbana, representada por un 53.5% de dinámica predominantemente urbana.

1.1.3 Ascenso de las políticas públicas de vivienda

Ya entrada la década los años cincuenta el gobierno comenzó a invertir en la producción masiva de vivienda, desarrollando proyectos importantes. La realización de dichos proyectos tenía como finalidad, proporcionar una vivienda a los sectores populares de la ciudad y a su vez en el crecimiento ordenado de la ciudad. El desarrollo de conjuntos habitacionales no solo tenía el propósito de brindar una vivienda, también se buscaba impulsar la industria de la construcción (Puebla, 2002).

Este esquema de vivienda implicaba altos grados de subsidio del Estado hacia los beneficiarios. Se crearon instituciones públicas de vivienda, en las que el capital estatal tenía una gran participación, o bien se lograba captar recursos del sector privado para el financiamiento de la acción habitacional del Estado.

El primer gran programa de vivienda ejecutado por el Estado se puso en marcha en la década de los sesenta, el cual se llamó Programa Financiero de Vivienda (PFV) y constó de dos lógicas: la primera se rigió bajo el marco de la Alianza para el Progreso, el BID y la Agencia Internacional de Desarrollo, mismos que otorgaron préstamos; la segunda lógica garantizó y reguló una nueva fuente de financiamiento constituida en la captación de cuentas de ahorro, depositadas en la banca comercial (Connolly, 1997). El objetivo principal del PFV consistió en impulsar a los programas de vivienda del Estado, por medio de recursos de la banca hacia la producción de viviendas de interés social.

En la década del setenta se incursionó de forma amplia en las políticas habitacionales. De acuerdo con Puebla (2002) y Esquivel, Maya y Borja (2005) el periodo que abarca de principios de los años setenta hasta finales de los ochenta es reconocido como el de mayor intervención del Estado mexicano en el sector habitacional. Es en este lapso cuando crean los fondos solidarios para vivienda. Estos fondos eran Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda (FOVI-BANCA) dirigido a los sectores medios de la población, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular (INDECO) y después Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), DDF entre otros institutos de vivienda que atendían a la población de menores recursos, y por último, los fondos que estaban destinados para trabajadores asalariados, los fondos de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE), la creación de diversos

organismos para el impulso del sector habitacional en esta época, coinciden con los intereses de la Alianza para el progreso, el BID y la Agencia Internacional de Desarrollo, que comenzaban a introducir mediante el otorgamiento de fondos, las lógicas neoliberales y la financiarización de la vivienda.

A principios de esta década, con la expedición de la Ley Federal de Reforma Agraria en 1971 no se expropiarían tierras ejidales para regular en favor del gobierno estatal, debido a que dicha facultad corresponde al gobierno federal. Los gobiernos estatales y municipales son los encargados del control de la urbanización, sin embargo, la venta de ejidos y su posterior regularización le competen al gobierno federal.

Para atender las problemáticas derivadas de la regularización de asentamientos en suelo ejidal, se crearon distintos organismos como el Fideicomiso de Interés social para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (FIDEDURBE) que tenía como objetivo ‘integrar’ el desarrollo urbano en áreas ejidales y comunales. Otro organismo que surgió enfocado como programa nacional para la prevención de disponibilidad de espacios para el adecuado crecimiento urbano de las poblaciones fue la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), (Azuela, 1996).

Una función importante que desarrollaría la CORETT fue la de ser el único organismo a nivel nacional que podía encargarse de la regularización de la tenencia de la tierra en ejidos y comunidades. En el Estado de México surgiría el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS) en 1970. En esta época la intervención habitacional de parte del Estado creció con la creación de organismos de participación financiera del gobierno (Puebla, 2002).

De este modo entran en acción diversos mecanismos de inversión estatal para promover el desarrollo de vivienda para diversos grupos económicos de la población, todo esto de acuerdo con los apoyos de distintas organizaciones internacionales. En México aumentó la producción de vivienda y la población asalariada consiguió acceder al mercado habitacional por medio de sistemas de créditos.

1.2.1 Principales Organismos Nacionales de Vivienda

De mano de la Ley Federal del Trabajo de 1970, la cual estipulaba la creación de un fondo de vivienda para los trabajadores constituido por aportaciones de los patrones, surgen en 1972 los principales organismos de vivienda en México: El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores). Se contempló en su esquema, la constitución de un fondo de ahorro que se devolvería a los trabajadores en casos de terminación de relación laboral, de incapacidad, jubilación o fallecimiento, y la creación de un mecanismo financiero para crear oferta de vivienda.

Al fundarse el INFONAVIT no había en México una industria de construcción de la vivienda suficientemente desarrollada que permitiera generar la oferta suficiente para los primeros acreditados. Es por lo que en la primera etapa del INFONAVIT tuvo que promover y financiar la construcción de conjuntos habitacionales directamente (Connolly, 1997).

El gobierno implementó algunos programas para financiar proyectos en beneficio de determinados sectores de la población. Se trataba de tres tipos de financiamiento habitacional a) la canalización de los fondos de los sistemas de seguridad social para empleados públicos y privados (ISSSTE e IMSS) para financiar la construcción de vivienda; b) el otorgamiento de créditos habitacionales como salario indirecto a trabajadores sindicalizados de ciertas empresas paraestatales, c) viviendas financiadas por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS) y vendidas a crédito a personas de medianos ingresos. Hasta 1976 aproximadamente, INFONAVIT se responsabilizó no solo del financiamiento de viviendas, sino también de casi todo el proceso de producción, excepto la construcción propiamente.

El INFONAVIT fue un organismo que contribuyó al acceso a la vivienda de parte de las poblaciones de bajos ingresos de acuerdo con Connolly (1997). Las favorables condiciones del crédito desde el punto de vista del acreditado permitieron que, a lo largo del lapso considerado, los financiamientos del INFONAVIT beneficiaron a la población asalariada de bajos ingresos, inclusive de un solo salario mínimo.

Por otra parte, el FOVISSSTE funge como un organismo desconcentrado para el otorgamiento de créditos orientados a la adquisición (reparación, ampliación o mejoramiento) de las viviendas a los trabajadores del Estado. El FOVISSSTE trabajó con un sistema de promociones y financió viviendas para empleados de ingresos medios y medios bajos.

1.2.2 Los modos de producción de la vivienda

A partir de la década de los setenta, los investigadores -entre los que se encuentran, “Manuel Castells, Jordi Borja y Jean Lojkin, como orientadores de los investigadores latinoamericanos” (Pradilla, 1987) plantean una tipología para comprender los distintos modos de producción de vivienda correspondientes a los diferentes sectores de la población; surgió la propuesta de los tres sectores: privado, público y popular.

Sobre las formas de producción de vivienda, Jaramillo (1982) establece que implica “relaciones de los hombres entre sí y con los medios de producción para producir un bien” (citado en Schteingart, 1989:118). “Los procesos generadores de valor, producidos a través de la sobreexplotación de la fuerza de trabajo en esa rama, resultan importantes para explicar la acumulación de capital en el sector inmobiliario” (Connolly, 1989:118).

Dentro de los principales modos de producción de la vivienda se pueden encontrar:

La autoconstrucción, la producción por encargo, la producción promocional simple, la producción promocional privada y la producción promocional del Estado. Los cuales se explican a continuación.

En la autoconstrucción “el consumidor de la vivienda es al mismo tiempo, el productor directo y concentra el control económico y técnico de la construcción. Los autoconstructores utilizan su fuerza de trabajo para disminuir los costos de producción, entre los que se incluirán generalmente solo los materiales de construcción y una renta del suelo” (Connolly, 1989:119).

Dentro de la autoconstrucción se puede encontrar la autoconstrucción dirigida, en este modo el control técnico es ejercido tanto por el usuario, como por un organismo público, el acceso del suelo se caracteriza por la adquisición de lotes en fraccionamientos populares (a diferencia de la

autoconstrucción, en donde el acceso al suelo es mediante invasión o compra ilegal) (Connolly, 1989:162).

La producción por encargo

En este tipo de producción “el agente que ejerce el control económico directo de la producción, propietario por tanto del terreno, y el usuario de la vivienda. El constructor, que ejerce el control técnico, es, en cambio, un agente distinto que explota un trabajo asalariado” (Connolly, 1989: 120).

En este sistema de producción puede valorizarse el capital del constructor, en sí no tiene el carácter de capitalista, ya que la acumulación y la ganancia no constituyen el elemento motor de producción (Jaramillo, 1982; Connolly, 1989). Cabe mencionar que este tipo de producción de vivienda fue característico de las clases medias y altas durante las primeras etapas del capitalismo.

La producción promocional simple

Mediante este tipo de producción, el control económico, corre a cargo de un pequeño promotor, el control técnico lo ejecuta una pequeña empresa constructora y/o contratistas, el acceso al suelo se adquiere mediante terrenos en zonas de saturación o en fraccionamientos periféricas (legales) y se distribuye por venta directa al público; el financiamiento es por medio de un promotor (Connolly, 1989:162).

La producción promocional privada

“El agente tiene el control económico de la producción y por lo tanto la propiedad del suelo, el promotor, es un agente capitalista. El control técnico es ejercido por un constructor, también capitalista, y no existe en este caso una identidad entre producción y consumo, ya que la producción se orienta hacia el mercado. Esta forma es netamente capitalista; *el motor de la producción* es la acumulación de capital, a través de la apropiación de la plusvalía generada por los obreros de la construcción y de la renta del suelo” (Scheingart, 1989:120).

“La promoción inmobiliaria aparece básicamente cuando el capital inmobiliario es autónomo con respecto a la propiedad del suelo ... en el caso de la promoción, el capital inmobiliario debe liberar

un terreno, para organizar el cambio de uso del suelo, desplazando al propietario de la apropiación esencial de las rentas del mismo” (Schteingart, 1989:120).

La ganancia de promoción estará constituida por la ganancia media del capital que paga la construcción, y al mismo tiempo, por la renta del suelo, componente muy importante de la ganancia de la promoción (Topalov, 1975; Connolly, 1989:121).

“La rentabilidad de la operación inmobiliaria depende de una combinación de capitales, ya que se financia con el capital de promoción, el capital de préstamo, que sustituye en parte al de promoción, y con el pago de los usuarios”. Añadiendo “el desarrollo de la promoción inmobiliaria capitalista avanzada implica la producción de viviendas para el mercado (la producción en serie y la gran escala), (Connolly, 1989:121).

“El capital promocional privado puede combinarse con el capital desvalorizado del Estado, que trata de hacer frente a la contradicción existente entre el alto precio de la vivienda y el bajo nivel de ingresos de la mayoría de la población, asegurando, la ganancia del promotor” (Schteingart, 1989:122).

La producción promocional del Estado

El Estado no solo actúa como agente financiero que aporta capital desvalorizado; sino que también puede asumir el papel de promotor, ejerciendo el control económico, organizando la producción sobre el suelo de su propiedad y financiando al mismo tiempo la operación. El elemento rector de la producción no solo es la acumulación de capital, también se dan otros elementos que están presentes en la lógica de la acción del Estado (Jaramillo, 1981; Connolly, 1989:122).

Los diversos modos de producción de la vivienda mencionados anteriormente son derivados de “una interrelación y competencia entre las mismas que afecta a su expansión o marginación, su dominio o transformación” (Connolly, 1989:123).

1.2.3 Transición del Estado promotor de vivienda al Estado facilitador de vivienda

Desde finales de los setenta, el Estado inicio una transición como promotor de vivienda para convertirse en un agente regulador y financiero, abriendo espacio para la participación del sector

privado, de ahí en adelante la participación del sector privado en la producción habitacional ha sido clave, debido a que siempre se ha recurrido a la contratación de empresas constructoras para realizar los desarrollos habitacionales.

Dentro del marco legislativo del sector habitacional se generó “La Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) en 1976, la LGAH abordó la cuestión del suelo, rectificándolo como una función social de la propiedad y el Estado tiene derecho a afectar la propiedad privada para su planeación, (Azuela, 1989; Puebla, 2002).

Uno de los principales fondos para el financiamiento de la vivienda popular y que fue de relevancia fue el FONHAPO (1985) con el fin de financiar la vivienda popular. La población objetivo era la que ganaba menos de dos y media veces el salario mínimo y los que carecen de un salario formal (Connolly, 1997).

La crisis de 1982 y la nacionalización de la banca, traerían consecuencias y agravarían la dificultad en la demanda de vivienda. Según los argumentos de Puebla (2002) el Estado propició la intervención del sector privado en los procesos de promoción y producción y, por otro lado, reguló la acción de sus instituciones, al controlar el tipo de programas por desarrollar los esquemas crediticios, otorgar subsidios importantes y favorecer a ciertos grupos de la población, con los cuales pretendía legitimarse. Los cambios fundamentales en la intervención habitacional del Estado se dieron durante los ochenta: la banca nacionalizada incrementó los recursos destinados a vivienda; en los organismos para los sectores pobres se desarrollaron novedosos sistemas de promoción, que incluían la participación de los grupos sociales. No obstante que el sector privado tenía una importantísima participación en la producción de los programas estatales de vivienda, este mercado aún se encontraba regulado.

Durante la década de los años ochenta, para sostener su ritmo de producción habitacional, los principales organismos nacionales de vivienda redujeron la superficie construida de las viviendas. Así como la calidad de los materiales, Infonavit establece que la superficie máxima será de 55m²: mientras que el Fovissste fijó el límite en 45m², (Puebla, 2002). Durante esta década México entraría en una profunda transformación, derivado de la adopción del modelo neoliberal -y del estado del

bienestar; y a lo largo de los ochenta se reflejarían las transformaciones que organismos internacionales como el Banco Mundial solicitaban tales como que el Estado se encargara de mejorar la eficacia del mercado inmobiliario, así como de mejorar las condiciones habitacionales de las poblaciones más pobres, a esto se le llamo, *estrategias facilitadoras*.

Esquivel, Maya y Borja (2005) señalan que a finales de los años ochenta, en el contexto de la ideología neoliberal y con la influencia de las agencias internacionales de ayuda, se da un giro importante en la política de vivienda que se va a caracterizar por una desregularización del sector habitacional y por un cambio radical en el papel jugado por el Estado mexicano, volviéndose este menos intervencionista. Estas estrategias facilitadoras se centran en los aspectos financieros, la simplificación del marco normativo, la desregulación de los mercados y la provisión de infraestructura y tierra por parte de los gobiernos para que el sector privado pueda producir de manera más eficiente la vivienda.

Los organismos de vivienda no estarían exentos de las nuevas posturas neoliberales, y modificarían sus normas introduciendo modificaciones en sus sistemas de financiamiento, proponiendo que la vivienda financiada se convirtiera a su equivalente en número de veces el salario mínimo, y que la cantidad resultante constituyera el monto del crédito otorgado.

En 1989 con la reprivatización de la banca, quedó deslindada de la obligación de financiar vivienda de interés social, el FOVI dejó de intervenir en el financiamiento de vivienda media. El fondeo del FOVI consistió en recursos del Banco de México y préstamos del Banco Mundial -desde fines de la década del setenta- inició una subasta de créditos para programas habitacionales localizados en las zonas metropolitanas. (Connolly, 1997).

Salinas (2018) menciona que los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) hasta antes de la década de los noventa, se caracterizaron por mantener el control de la producción de vivienda, desde el acceso al suelo, localización, construcción (contratando a empresas constructoras), hasta las características físicas. Actualmente del proceso de producción de vivienda se encargan las empresas desarrolladoras privadas, y los ONAVIS quedan prácticamente como instituciones hipotecarias.

A finales de la década de los ochenta y principios de la década de los noventa, México se abrió completamente al modelo neoliberal -aunque ya desde 1983 el Estado había venido adoptando políticas neoliberales- de esta forma se daría inicio a grandes modificaciones en las leyes de la constitución y normas en los marcos del sector habitacional, con la finalidad de que quedaran atrás todo tipo de intervención de parte del Estado como promotor de vivienda, debido a que la postura neoliberal así lo requería. A este tipo de producción de la vivienda se le conoce como “*el modelo chileno*”.

1.3.1 Las Políticas de Vivienda bajo el modelo neoliberal

Con las reformas que se realizaron durante la década de los noventa, tales como la modificación al Artículo 27°, significaron un gran cambio en la propiedad ejidal, sirviéndole a las empresas inmobiliarias, debido a la posibilidad del cambio de suelo ejidal por el de propiedad privada.

En 1995 se creó un programa de vivienda que se nombró Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, que pasaría a llamarse en 1998 como Instituto de Vivienda del D.F. (INVI). Sus principales programas consistieron en promover la vivienda en conjunto, dirigido a la población organizada, y el mejoramiento de vivienda, dirigido a la población abierta, correspondientes a la lógica neoliberal (Puebla, 2005).

En 1996 se instaura el Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano –PISO– para establecer un traspaso mayor del proceso urbano ejidal desde el sector agrario al sector urbano. PISO posee como objetivo lograr la disponibilidad del suelo necesario en las ciudades para satisfacer los requerimientos de vivienda, de equipamiento urbano y de la propia expansión (Azuela, 2001; Clichevsky, 2006). En esa misma década también se creó el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE), iniciativa gubernamental para registrar y certificar la propiedad ejidal. Los documentos que por medio del PROCEDE obtienen tanto los núcleos agrarios como sus integrantes en lo individual, son una condición para llevar a cabo cualquiera de los dos mecanismos de cambio de régimen y, por lo tanto, para incorporar tierra legalmente al mercado urbano. Conviene aclarar que contar con los certificados que otorga PROCEDE no es suficiente para que la tierra ingrese libremente al mercado, sino sólo una condición

necesaria para iniciar cualquiera de los dos procedimientos antes señalados (Azuela, 2001; Clichevsky, 2006).

En cuanto a los organismos nacionales de vivienda, en la década del noventa el INFONAVIT dejó de ser productor de vivienda, para convertirse en facilitador de créditos, destinados a vivienda construida por instituciones financieras y bancarias privadas, así como fungía como aval de los trabajadores el costo económico y social se traspasarían a los beneficiarios, para que estos adquirieran deudas con el sistema financiero (Carpinteyro, 2015).

El antiguo papel del Estado es sustituido por un rol facilitador que apunta a crear incentivos en materia de recuperación de costos, rentabilidad y estabilidad, para permitir que el sector vivienda compita con los demás sectores de la economía y la inversión privada tenga un papel protagónico en la construcción y financiamiento de viviendas (González, 1999).

1.3.2 La producción de vivienda en la actualidad

En los últimos años, y a medida que el Estado había dejado de ser el principal gestor encargado de la producción de vivienda, se desarrollan nuevas políticas de vivienda. Para la Ciudad de México fue propuesto el Bando 2 e implementado entre 2001 y 2006. Consistió en restringir la construcción de nuevos conjuntos habitacionales casi exclusivamente dentro de la catalogada “Ciudad Central” -el concepto de Ciudad Central se basa en aquellas ciudades que poseen una concentración de fuente de empleos y de servicios-. Se pretendía interrumpir el despoblamiento de esta área y favorecer la llegada de nuevos habitantes, limitando al mismo tiempo el crecimiento urbano formal en las periferias del Distrito Federal que contaban todavía con suelo no urbanizado. Esta política tenía una connotación social marcada, ya que pretendía otorgar a los hogares de bajos ingresos la posibilidad de vivir en este espacio (Programa General de Desarrollo Urbano, 2003 citado en Paquette, 2009).

Paquette y Yescas (2009) hacen mención que en este periodo se gestaron dos principales políticas de vivienda. La vivienda de interés social nueva terminada, accesible a través de créditos otorgados por los organismos de vivienda; y, por otra parte, de la política de redensificación del área central del Distrito Federal, conocida como el Bando 2.

De acuerdo con Paquette y Yescas (2009) la primera referida a la política de vivienda de interés social es una respuesta institucional frente a las enormes necesidades en materia de vivienda, impulsada a escala federal en todo el país y tiene como escenario, ante todo, las periferias de las ciudades; la segunda ha sido impulsada a escala local por el gobierno del D. F., no es directamente habitacional sino más bien urbana y su perímetro de actuación es el corazón de la ciudad, su periodo de actuación dató entre inicios de 2001 y 2006, como respuesta al despoblamiento importante de las áreas centrales, que venía dándose desde varias décadas y, al mismo tiempo, la urbanización rápida de las periferias del sur y suroeste. Ambas políticas (federal y local) tienen en común el hecho de apostar por una producción masiva de vivienda nueva -principalmente en las periferias, no en la ciudad- por parte del sector privado, para resolver problemáticas habitacionales y urbanas.

Esta clase de políticas de vivienda serían las encargadas de propiciar una expansión inmobiliaria dentro del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), lo que no se contempló fue que las desarrolladoras inmobiliarias se aprovecharían de las carencias normativas del Bando 2 para generar vivienda en las delegaciones centrales, tal como estaba previsto por dicha iniciativa, pero en su lugar se produjo vivienda de categoría media a media alta, en lugar de la vivienda de interés social que se buscaba priorizar. Cabe mencionar que durante la década de los noventa por medio de la creación de diferentes programas como PROCEDE y PISO, fueron los encargados de sentar las bases para que la expansión en las periferias pudiera llevarse a cabo durante los últimos años, mediante el traspaso de suelo de propiedad social ejidal, a suelo de propiedad privada destinado para su uso urbano.

Desde la década del noventa, la producción de vivienda deja de concebirse como una política social, para transformarse más en una política de tipo económica; en la cual el Estado da prioridad a la producción masiva de viviendas; mismas que el sector privado produce -bajo las políticas neoliberales-. Esta producción masiva de vivienda se enfoca principalmente en el tipo de interés social, es desarrollada en las periferias debido a que en estos espacios periféricos el suelo es más barato, cabe recordar que los terrenos son adquiridos por las empresas inmobiliarias y que han se han aprovechado de las reformas constitucionales que se hicieron durante la década del noventa; por lo que han elegido a las áreas periféricas como sus principales puntos para desarrollar vivienda

masiva, y cumplir la demanda de las poblaciones de ingresos medios e ingresos medios bajos principalmente. Las empresas inmobiliarias han constituido un monopolio por ser unas cuantas empresas las encargadas de generar viviendas en la ZMVM.

De acuerdo con Clichevsky (2006) el consorcio inmobiliario consiste en una forma de urbanizar entre el poder público y la iniciativa privada que busca la promoción de inversiones urbanas en áreas no provistas de infraestructura y sobre las cuales existe demanda por su ocupación, o bien en áreas en donde se buscaba cambiar el uso de suelo que se tenía interiormente por uno más productivo. La forma en la que las empresas inmobiliarias funcionan consiste en que el propietario privado participa con un área grande no urbanizada y el sector público invierte en dotaciones de infraestructura, devolviendo al propietario una parcela urbanizada del área original, cuyo valor corresponde al valor inicial del área total sin urbanizar. El área restante ya urbanizada lo retiene el Estado para realizar programas de vivienda o equipamiento público. Esta acción puede ser voluntaria o vincularse a una medida de urbanización compulsoria (Lungo y Rolnik, 1998; Clichevsky, 2006).

Una característica particular de la producción de vivienda en la actualidad realizada por los consorcios inmobiliarios es la producción en serie, cuya característica es que “Producen vivienda terminada, empleando un solo prototipo de alrededor de 40 m², el cual incluye estancia-comedor, cocineta, baño y una recámara con posibilidades de ampliación. La producción es en serie; estas empresas están integradas verticalmente, es decir controlan la totalidad del proceso de producción. Su sistema de producción les permite construir hasta los equipamientos urbanos de los conjuntos habitacionales -los cuales venden posteriormente al gobierno-. El tipo de conjuntos habitacionales desarrollados incluyen menos conceptos de equipamiento, servicios de infraestructura, espacios abiertos y áreas verdes, que los que incluían, por ejemplo, los conjuntos tradicionales del INFONAVIT” (Puebla, 2002:222-223)

Durante la década pasada y a medida que se había implementado el Bando 2, los resultados que esta iniciativa traería consigo serían contrarios a los objetivos iniciales del mismo plan; esto se debió a que la producción de vivienda de interés social no se produjo por parte de las empresas inmobiliarias, sino que provino de programas de vivienda como el INVI entre El Bando 2 fue derogado en el 2007 por que limitaba la construcción masiva de viviendas de interés social solo en las delegaciones

centrales, y a partir de la derogación se debían tomar en cuenta las 16 delegaciones para la construcción de vivienda, todo esto por medio de lineamientos de desarrollo urbano, de igual forma se le invitaría al capital privado a que colaborara en la construcción de vivienda de interés social, misma que había estado olvidada por el sector inmobiliario.

Por lo que se propuso otra iniciativa en el 2010, esta sería la Norma General de Ordenación 26 (Norma 26) cuyo principal motivo era el de incentivar la producción de vivienda sustentable de interés social y popular en suelo urbano; por medio de dividir la ciudad mediante polígonos de contención. Esta norma establece que, dependiendo de la ubicación de los proyectos de vivienda en los territorios autorizados para su aplicación, el número de niveles puede ser de cuatro a seis niveles con un mínimo de 20% de área libre y la exención de un porcentaje específico de cajones de estacionamiento. A su vez se observa que sus modificaciones han sido producto de la flexibilización de la normativa urbana que demandan las políticas orientadas a promover procesos de renovación urbana, para permitir usos del suelo y densidades en favor de la rentabilidad inmobiliaria, aprovechando el incremento de su superficie en altura, liberando el suelo cuya localización resulta altamente valorada (Monterrubio, 2017).

La Norma 26 tendría un destino similar que el Bando 2, al ser suspendida en el 2013 debido a los abusos de parte de las constructoras aprovechándose de los lineamientos de dicha norma y su carente rigurosidad, las empresas inmobiliarias continuaron construyendo departamentos con un valor mayor al que originalmente debían construir (vivienda de interés social), siendo estos los motivos por el cual fue derogada la Norma 26.

Construir cada vez más viviendas para los estratos medios o medios altos aceleró en el centro del D.F. un proceso que ya existía anteriormente, aunque lento, de gentrificación (Paquette, 2009).

Haciendo un repaso a las dos iniciativas en materia de política habitacional en la década pasada, se puede constatar que a pesar de sus objetivos eran atender la demanda de la vivienda de interés social, esto no pudo conseguirse y por el contrario solo agravó el problema de acceso a la vivienda de parte de las poblaciones de bajos ingresos, dentro de la Ciudad de México, lo que derivó en la expansión desmedida de las empresas inmobiliarias por producir vivienda en las áreas periféricas, las viviendas

que son producidas son adquiridas únicamente para individuos asalariados que poseen un crédito mediante un organismo de vivienda o directamente por medio de un banco, por lo que una gran cantidad de población quedan fuera del esquema para adquirir vivienda mediante vías legítimas.

Las viviendas de interés social difícilmente son accesibles a hogares que cuentan con menos de cinco salarios mínimos, lo que deja fuera a más del 75% de las familias del país (Boils, 2004).

Mucho se ha cuestionado sobre la verdadera eficacia de las políticas de vivienda actuales; son diversos los autores que han criticado que de verdad se traten de políticas sociales y no de políticas económicas. Lo que está detrás de esta política habitacional masiva es meramente una lógica económica basada en el factor cuantitativo: producir muchas casas, cada vez más, con base en las necesidades existentes (estimadas de manera muy global) para generar empleo y dinamismo económico, sacrificando la dimensión cualitativa (Paquette y Yescas, 2009).

CAPÍTULO 2. Expansión urbana de la ZMVM en las últimas décadas.

2.1 Procesos de expansión urbana en la periferia de la ZMVM.

La urbanización en la ZMVM tiene sus antecedentes desde el acelerado crecimiento económico y de expansión demográfica que tuvieron lugar en la Ciudad de México por lo menos desde los años cuarenta hasta los años setenta. Ambos crecimientos tuvieron origen de grandes migraciones producto de la industrialización que procedían de áreas rurales hacia las ciudades, y como se explica en el capítulo anterior, estos grandes flujos de personas migraban hacia la Ciudad de México en búsqueda de oportunidades laborales, por lo que requerían, a su vez, encontrar una vivienda. Estas demandas de vivienda no pudieron ser satisfechas por parte del Estado, por lo que las clases trabajadoras al poder acceder a una vivienda dentro de la Ciudad optaron por buscar vivienda en la periferia de esta.

“La prohibición impuesta en 1964 a la autorización para crear fraccionamientos con viviendas de bajos ingresos en el Distrito Federal también produjo flujos prematuros hacia el Estado de México y los municipios de Nezahualcóyotl y Naucalpan, donde esta ley no se aplicaba. Dicho proceso se acentuó posteriormente una vez que la oleada se amplió hacia otros municipios durante las décadas de 1960 y 1970; además de los municipios ya mencionados, Tlalnepantla y Ecatepec crecieron en ese momento, al igual que algunas delegaciones del sur del Distrito Federal. Desde 1980, la “oleada” de crecimiento ha llegado hasta los municipios más distantes de Cuautitlán, Tecámac y Chalco, las áreas de más rápido crecimiento en la actualidad” (Ward, 1990:68).

Una característica importante de la prohibición es que estimuló el fraccionamiento de terrenos en el Estado de México, (Ward, 1990). Durante los años cuarenta a la década del setenta, fue el tiempo en el que la periferia de la Ciudad de México se extendió en dirección a los municipios colindantes pertenecientes al Estado de México. Es bien sabido que fue durante esta época en la que municipios como los mencionados anteriormente, fueron poblados. De igual forma los habitantes que llegaron a residir en estos espacios, provienen tanto de otros Estados o municipios del Estado de México y buscaban asentarse dentro de la ZMVM, si bien ya no dentro de las áreas centrales de la Ciudad de

México, por no poder costear una vivienda en estas áreas, otra de las razones era dejar de pagar renta en las delegaciones centrales, siendo la razón de una vivienda en propiedad la más fuerte de las anteriores, lo que motivaba a los grandes contingentes de población a buscar una vivienda en la periferia.

2.1.1 Las distintas modalidades de urbanización de la periferia de la ZMVM

De acuerdo con Connolly (1997), estos grandes procesos de expansión que se estaban presentando en distintos municipios, se desarrollaron principalmente ya fuera mediante la invasión de predios o compra de los mismos. Gran parte de los terrenos periféricos de la Ciudad de México que fueron ocupados para la urbanización, eran potencialmente accesibles a la mayoría de población de bajos ingresos, se sabe que buena parte de la expansión urbana se dio sobre terrenos no atractivos al sector de la promoción inmobiliaria, por problemas jurídicos en la tenencia de la tierra y/o por su mala localización en relación con los equipamientos, las infraestructuras o la calidad del medio ambiente. Es importante señalar que la disponibilidad y accesibilidad de suelo es un elemento fundamental dentro de la expansión urbana. “Una característica de la ZMVM es el tipo de tenencia sobre el que se ha basado su expansión. La propiedad social (comunal o ejidal) ha sido la que ha aportado mayor superficie y sobre la cual en el futuro crecerá la ciudad, por ser el tipo de tenencia de la mayor parte del área que la rodea” (Aguilar y Olvera, 1991:95). La urbanización de la periferia de la ZMVM en su mayoría se presentó de formas tales como la adquisición de lotes de maneras ilegales. Sin embargo, Gilbert y Ward (1985) mencionan que los cuatro modos en los que se presenta la urbanización de la periferia de la Ciudad de México se debieron por medio de la transferencia y venta de tierra ejidal a través de:

- 1) La alta demanda de lotes (para vivienda popular) en los años cincuenta y sesenta y el estricto control en el aplicado DF por el regente, mientras que en el Estado de México no se aplicó una medida semejante.
- 2) La existencia de grandes áreas de suelo ejidal en ubicaciones "deseables". En algunos casos, como en el ejido de Padierna, resultaron beneficiadas familias de altos ingresos.

3) La regularización de la tierra ejidal que desde 1973 ha animado el desarrollo de asentamientos irregulares.

4) Los asentamientos ilegales sobre suelo ejidal han florecido a causa de la política de patronazgo de que los ejidatarios gozan.

2.1.2 Políticas de suelo y su repercusión en la urbanización de suelo periférico

Durante la década de los ochenta, las políticas de suelo en la Ciudad de México se enfocaron en atender el control de la expansión urbana, y el de la redensificación urbana en áreas construidas. Para atender el crecimiento físico del entonces D.F. se establecieron tres zonas: la primera *el área urbana*, que era representada por toda el área construida, la segunda era *la zona de amortiguamiento*, que constituía un área de transición con bajas densidades urbanas para contener la expansión, y la tercera era *la zona de conservación*, en donde los usos del suelo urbano estaban prohibidos. En esa misma década, estas medidas fueron sobrepasadas por la expansión de la ciudad sobre la zona de amortiguamiento. Por lo que el Gobierno del D.F. tuvo que aplicar una política más rigurosa, por medio de desalojos de los asentamientos irregulares, de igual forma se buscaba mantener la prohibición de nuevos fraccionamientos (Aguilar y Olvera, 1991).

El resultado de esta política de control desencadenó en agravar el problema de la población que se ha visto expulsada hacia los municipios conurbados del Estado de México. Por su parte el Gobierno del Estado de México se dedicó a atacar el problema de la expansión por medio de dos programas de desarrollo urbano.

El primer programa fue el de las Reservas territoriales, con la finalidad de tener una oferta oportuna y anticipada de suelo para el desarrollo de programas de vivienda a los cuales tengan acceso los grupos de más bajos ingresos. El segundo programa fue el de "Pinte su Raya" que estableció límites físicos al crecimiento urbano de los 17 municipios conurbados y demás localidades del Valle Cuautitlán-Texcoco (Aguilar y Olvera, 1991).

En las décadas de 1980 y 1990 la expansión territorial se han combinado de diversas formas de urbanización, tales como la creación de un número importante de fraccionamientos desarrollados

por el capital inmobiliario para sectores medios y de altos ingresos de la población (en tierras privadas); a su vez por medio de acciones habitacionales de instituciones estatales que ocuparon las reservas de tierras del Estado así como terrenos obtenidos por expropiaciones a ejidos y comunidades agrarias, y mediante la formación de colonias populares en tierras privadas (propiedad estatal, ejidales y comunales), (Cruz Rodríguez, 1997).

Respecto a la localización de la urbanización popular, esta se ha orientado hacia las zonas periféricas del noreste, siguiendo la autopista y la carretera federal a Pachuca en los municipios de Ecatepec, Tecámac, etc., de igual modo a los lados de las vialidades que comunican a los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán, Cuautitlán Izcalli, Cuautitlán hasta Tepotzotlán, y hacia los municipios de Atizapán y Nicolás Romero; también hacia el Oriente continuando entre la zona comprendida por Iztapalapa, los Reyes, Ixtapaluca, Chicoloapan, Chalco y Chimalhuacán, (Cruz Rodríguez, 1997).

En este periodo el crecimiento de la ZMVM es expresado por la presencia de un proceso de despoblamiento de las áreas centrales y en el incremento de suelo dedicado a servicios y usos comerciales; también por el intenso crecimiento urbano hacia los municipios conurbados, específicamente los localizados en el norte de la Ciudad de México. Esta intensa expansión periférica ha llevado a un incremento en el número de municipios conurbados los cuales ya ascienden a 57.

La expansión del área urbana a partir de la década de 1990 no sigue la urbanización marcada por las zonas previamente urbanizadas, destaca la presencia de los pueblos conurbados que parecen tener dinámicas específicas y, en donde las zonas rurales cada vez más alejadas se ven afectadas por elementos urbanizadores que contribuyen a ampliar las fronteras de la zona metropolitana (Cruz Rodríguez, 2000).

Estos procesos de la urbanización actual son objeto de estudio como lo menciona Delgado (1994) indicando que dichas transformaciones en las que se ven involucrados los municipios conurbados se expresan en el territorio con los siguientes rasgos

1. La red de poblados reproduce las características de concentración-dispersión del sistema urbano nacional.

2. Se identifica la forma de urbanización “tipo metropolitano” alrededor de los centros urbanos más dinámicos (Delgado distingue cuatro aglomeraciones importantes alrededor de: Texcoco, de Teotihuacán-San Martín, de Huehuetoca-Zumpango y de Amecameca-Tenango del Aire).
3. Un desplazamiento industrial progresivo hacia la periferia conurbada, lo que ha delineado centros urbanos muy dinámicos que se localizan en el norte y que tienen como características fundamentales un crecimiento importante de unidades industriales, así como del empleo.
4. Un impacto negativo en los recursos territoriales producido por la creciente urbanización, que se expresa claramente en el descenso de las actividades agropecuarias de la periferia.

2.1.3 Las nuevas periferias bajo el modelo neoliberal

Una interpretación sobre el origen de la formación de nuevas periferias es la que la vincula con la dinámica intraurbana de la ZMVM. Se ha estudiado que el crecimiento periférico está estrechamente vinculado con la densificación de zonas intermedias de la ciudad, así como con municipios del Estado de México, que están llegando al límite de su crecimiento y por lo tanto se ha iniciado un proceso de expulsión poblacional que está alimentando los nuevos poblamientos (Cruz Rodríguez, 2000).

Partiendo de que la periferia de la ZMVM continúa extendiéndose, y por lo menos desde la década de 1990, es a partir del proceso actual de la expansión urbana (en el que se enfoca este trabajo), en el cual la población de bajos ingresos procedente de la Ciudad de México y de municipios del Estado de México, se ha desplazado hacia espacios localizados dentro de municipios cada vez más distantes de las áreas centrales.

El papel de las empresas inmobiliarias ha sido uno de los actores principales para que se produzca una creciente urbanización en municipios conurbados, son las empresas inmobiliarias las encargadas de decidir en donde construir nuevos desarrollos habitacionales, estas razones de producir viviendas periféricas responde a intereses económicos de parte de la industria inmobiliaria y del Estado, los cuales se ven directamente beneficiados y trabajan en conjunto, el papel del Estado otorga la autorización para que se adquieran los predios (a precios baratos ya sea por su distante

ubicación geográfica o por que anteriormente eran ejidos) así como permite la construcción de miles de viviendas con las mínimas condiciones de habitabilidad requeridas (para abaratar costos) de acuerdo con las normas y planes de desarrollo urbano de cada municipio, bajo normativas poco rigurosas de las que se amparan las empresas inmobiliarias para llevar a cabo sus objetivos (Cruz Rodríguez, 2000).

El aspecto clave referente a las nuevas periferias es de la 'financiarización', la financiarización no solo se manifiesta en la vivienda, sino en las diferentes dimensiones de la vida social (movimientos sociales, acción colectiva, protestas en reacción frente a estas restricciones de vida digna). Cabe mencionar que el papel del Estado en la provisión de servicios y dotación es mínimo y es capturado por los intereses de la acción del capital.

2.2 Modalidades de acceso a la vivienda de interés social

A mediados del siglo pasado, la Ciudad de México atravesó por diversos procesos económicos, de industrialización y de expansión demográfica y urbana, los cuales derivaron en la urbanización de nuevos espacios dentro y fuera de la ciudad, que involucraron la apropiación del suelo urbano y rural en la búsqueda de obtener una vivienda, como mencione en apartados anteriores, esto desencadenó que las poblaciones de bajos ingresos optaran por satisfacer su necesidad de habitación mediante medios que se encontrarán a su alcance, mismos medios que se tornaron hacia la ilegalidad expresados como 'asentamientos irregulares'. Por otro lado, la accesibilidad habitacional, que se ha encontrado enfocada a las poblaciones que cuentan con mayores ingresos es mediante medios legales. Siendo estas las distintas modalidades para el acceso a la vivienda: *el acceso formal y el acceso informal*.

Se pueden encontrar diversas posturas respecto a las modalidades de acceso a la vivienda, una de ellas es la propuesta por Bolívar y Lovera (1982): en la producción de vivienda en México coexisten al menos tres formas de organización del sector de la construcción. A partir de las formas de producción y circulación (por encargo o por autoconstrucción), la promocional pública y la promocional privada. Considerados dentro de tres subsectores: el que ejecuta edificaciones

residenciales en serie para la venta, el que continúa ejecutando obras con métodos “tradicionales”, sirviéndose de pequeñas constructoras o maestros de obra contratados, y el que ejecuta construcciones principalmente en los barrios, donde subsisten las formas más atrasadas del sector.

Otra postura es la del Banco Mundial que divide al sector en cuatro grupos principales: artesanos y contratistas del sector no estructurado, organizaciones de la comunidad o que trabajan por el método de autoayuda, entidades o empresas de propiedad estatal y compañías privadas (García, 2016:136)

Para Connolly (2007) el acceso es mediante la industria de la construcción “formal”, la construcción “informal” (la mercantil y la autoproducción). Siendo esta postura por la que optaré para desarrollar durante este apartado.

Estableciendo que las modalidades de acceso a la vivienda se dividen en dos, en acceso informal y acceso formal explicaré en qué consisten ambas modalidades.

Acceso Informal

El acceso informal corresponde a medios identificados como: la invasión de predios, compra/venta de suelo fuera de la legalidad por medio de la creación de asentamientos/colonias irregulares. Los actores involucrados dentro de este tipo de accesibilidad son principalmente poblaciones de bajos recursos, propietarios de tierras, promotores ilegales, entre otros (García, 2016).

El sector de la autoconstrucción o de la “producción social” es un sector muy bien estructurado y estudiado, por la importancia que ha representado este tipo de urbanización en el desarrollo de las ciudades latinas desde mediados (incluso años antes) del siglo XX, hasta la actualidad. Por lo cual se ven involucrados diversos procesos. “Estos procesos están estrechamente relacionados con la apropiación de un terreno que no cuenta con la infraestructura y los servicios urbanos necesarios y que por lo general se localiza en la periferia de las ciudades. Dicha apropiación se realiza con la ocupación de fraccionamientos ilegales o con la invasión de terrenos ejidales, a través de los agentes dedicados a este tipo de prácticas. Los procesos de regularización llegan mucho tiempo después y generalmente cuando el terreno ya tiene grandes avances en la autoconstrucción, como

consecuencia de la tolerancia del Estado a esta forma generalizada de acceso al hábitat” (García, 2016:139-140).

La participación del sector estatal suele tolerar que se den estos procesos irregulares hasta que eventualmente, abastecen de infraestructura y servicios, regularización en la tenencia de la tierra.

Acceso Formal

El acceso formal se distingue por ser fomentado por el Estado y auspiciado por empresas privadas en conjunto con la industria de la construcción, también se ven involucrados la banca al ser la entidad que otorga los créditos y préstamos para acceder a una vivienda, todos estos organismos son los involucrados dentro del acceso formal. “Como resultado del inicio de la actividad inmobiliaria (años cuarenta), en los años cincuenta surgieron las primeras empresas fraccionadoras y los primeros administradores inmobiliarios. Los fraccionadores surgieron en respuesta a la demanda de vivienda media y residencial. La venta de lotes se dio por la carencia de un sector inmobiliario desarrollado y la ausencia de un sistema hipotecario que financiara y cubriera los costos de adquisición del terreno y la construcción” (García, 2016:37).

El papel del Estado no asume como responsabilidad propia la provisión de vivienda para los trabajadores, sino que delegó en la sociedad, la posibilidad de satisfacer sus necesidades habitacionales por sí mismos. La vivienda siempre ha sido una necesidad que solo se ha visto apoyada por el Estado, más no proveedor de esta, solo se ha encargado de brindar facilidades para su acceso.

Durante el periodo llamado “desarrollo estabilizador” el aumento de la población de muy bajos ingresos que no podía tener acceso al suelo y menos a una vivienda, ofertados por agentes privados y la limitada acción del Estado que era insuficiente y no satisfacía la creciente demanda habitacional, provocaron la constitución de nuevos y mayores asentamientos.

La provisión de la vivienda ha sido concebida bajo un enfoque mercantil (lo cual explica, porque el acceso legal solo es asequible por poblaciones asalariadas) este enfoque se suscribió con el Programa Financiero de Vivienda (PFV) con la vivienda de interés social, programa que no fue eficaz, por mantener excluidos del programa a los segmentos de población empleados en el sector informal o

los recién llegados de las zonas rurales del país, por lo tanto, dejaron fuera del mercado inmobiliario a la mayoría de la población pobre. Esta tendencia se vio agudizada porque no se diseñaron, suficientes programas paralelos que atendieran el aumento de la demanda de vivienda de la población de bajos ingresos (García, 2016).

Con la puesta en marcha del PFV se favoreció la creación de empresas pequeñas y medianas, principalmente, que se dedicaban a esta actividad. El PFV también permitió el surgimiento de nuevos actores en el sector, como *el promotor de vivienda* descrito como el empresario que concibe, gestiona, administra y coloca productos inmobiliarios en el mercado, quien se distingue del empresario de la construcción, que sólo desempeña una parte de la promoción y la construcción, (García, 2016). En esta época las autoridades del Estado de México propusieron crear un instituto que ayudara a mitigar los efectos de la urbanización que atravesaba la entidad, por lo que en 1970 se creó el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS) en el Estado de México, cuyas funciones resaltaban los estudios urbanos, la expropiación de ejidos y la regularización de la tenencia de la tierra, con el objetivo de promover la vivienda popular. A partir de la política de vivienda implementada en México en aquella época surgen empresas como Geo y Ara iniciando sus operaciones en los años setenta. A partir de 1972, con la creación de los fondos de vivienda se apoyó a las empresas constructoras y las más beneficiadas fueron las dedicadas a la edificación habitacional en serie para la venta (García, 2016).

Por lo menos desde que el Estado ha impulsado el sector de la industria de la construcción, las empresas dedicadas a este ámbito se han visto favorecidas por los derechos que le ha concedido el Estado, por lo que siempre han dependido el uno del otro en el desarrollo de la economía del país, aunque el sector de la construcción cobraría mayor protagonismo en décadas posteriores a este periodo.

Entre 1974 y 1977, ante el aumento del costo de la vivienda, el PFV desplazó la cobertura social del programa hacia sectores de mayores ingresos, sin embargo, en un intento por ampliar la cobertura social del Fondo de Operación y Financiamiento de la Vivienda (FOVI), se añadieron dos nuevos tipos de vivienda de interés social: para acreditados de ingresos mínimos y para acreditados de ingresos medios (García, 2016).

Con la transición del modelo neoliberal se inicia la industrialización de los procesos de producción en el sector de la vivienda. Por lo que el sector de la construcción comienza a cobrar mayor notoriedad. En los años noventa emergen *los desarrolladores de vivienda*, que mantienen un estrecho vínculo con el sector financiero, como la empresa Geo pasando de contratista a promotora de vivienda, específicamente de vivienda que en ese entonces se enfocaba únicamente a la producción de la vivienda residencial media y de interés social (García, 2016).

La forma de operar de los grandes desarrolladores es mediante una combinación de fuentes de financiamiento: de la banca comercial y de sus recursos propios. Particularmente, los mayores consorcios inmobiliarios financian por sí mismos gran parte de su producción.

Durante esta década y como he mencionada previamente, se realizaron reformas para facilitar la transición del Estado como proveedor de vivienda hacia un papel de facilitador, estas reformas causaron un fuerte impacto en los precios del suelo, ya que el suelo entró al mercado especulativo. Añadido a la corrupción en la adquisición de las reservas territoriales, como la compra de tierra en zonas periféricas y no urbanizadas, lo que obligó a las empresas constructoras a la construcción de infraestructura y a la dotación de servicios, incrementando los costos de urbanización y elevando el valor de las áreas intermedias. Parte de las reformas incluyó el incremento del monto máximo de los créditos, con la finalidad de adecuarlos a los precios de vivienda del mercado. El Estado otorgó recursos a los promotores que ofrecían mayores rendimientos por el financiamiento solicitado y no por la calidad o el precio de las viviendas. Es a partir de esta época que se empieza a ofrecer un producto con menor calidad y a mayor precio con respecto a las anteriores “promociones de vivienda” (García Peralta, 2016:100).

2.2.1 La producción de vivienda bajo el “enfoque facilitador”

Bajo el modelo neoliberal la modalidad de producir vivienda cambia y es concebida dentro de un proceso de mercantilización conocida como el “enfoque facilitador”. El significado central de la estrategia “facilitadora” es la creación, por parte del sector público de incentivos, por medio de medidas que requieren un marco institucional que les permita ejercer acciones a otros actores (sector privado), (Pírez, 2014).

Los nuevos arreglos institucionales proponían el reconocimiento del papel desempeñado por los gobiernos locales, las firmas privadas, las organizaciones comunitarias y los organismos no gubernamentales para el manejo de la tierra y la producción de vivienda. El enfoque “facilitador” le dio prioridad al negocio inmobiliario, dejando en manos del sector privado la problemática de la vivienda, este enfoque es una orientación política, asumida también por el Banco Mundial, que empieza a ser impuesta a los países en vías de desarrollo desde finales de los años ochenta. La evolución de esta política puede ser dividida en tres etapas, que van de la ejecución de los proyectos de “lotes con servicios”, pasando por los préstamos para la institución y el “mejoramiento de la política de vivienda”, a la intervención actual para el “desarrollo y facilitación de la totalidad del sector de la vivienda (García, 2016).

Estos procesos son explicados por diversas etapas, siendo la primera, el financiamiento a proyectos de “lotes con servicios” y “mejoramiento de barrios de tugurios” (mejoramiento de barrios en las áreas centrales, que desencadenarían muchas veces en procesos de gentrificación), en la segunda etapa, los préstamos para proyectos de lotes y servicios fueron reemplazados por préstamos a las instituciones de financiamiento para viviendas, la tercera etapa, puesta en práctica desde 1989, su principal objetivo era “el mejoramiento de la totalidad del sector de vivienda”, unió los planteamientos del Banco Mundial, el Centro para los Asentamientos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas con la idea de la “facilitación” del desarrollo libre del sector mediante las fuerzas del mercado (García, 2016).

De este modo la producción de vivienda por parte del Estado mediante el acceso legal fue delegando (como ya se ha mencionado por diversos autores) al sector privado de la construcción, y la proliferación de conjuntos habitacionales se incrementó.

2.3 Conjuntos habitacionales en la ZMVM

Con el apoyo de parte del Estado en los desarrolladores de vivienda, la producción de vivienda se convirtió en una fuerte industria, que les comienza a generar grandes ganancias a ambos sectores involucrados (el Estado y los desarrolladores inmobiliarios).

La política de vivienda proponía un cambio en el sistema productivo, su industrialización para producir en gran escala y reducir costos y tiempos. Se promovió el desarrollo de una industria privada especializada en la producción habitacional. Todo esto se complementaría en 2001 al establecerse parámetros tecnológicos facilitando la industrialización y las economías de escala y con la reestructuración de organismos públicos (Pírez, 2014).

Con las formulaciones legales de los años noventa, la pérdida de importancia de la *función social de la vivienda* y de su vinculación con el desarrollo urbano, se hacen más notorias a la vez que son cada vez más importantes los componentes económicos y financieros (Schteingart y Patiño, 2006; Pírez, 2014).

“Desde la implementación del “enfoque facilitador” la desregulación del sector promovió la ampliación del ámbito de acumulación de las empresas privadas capitalistas, que quedaron a cargo de la totalidad de sus componentes: la producción de suelo, el financiamiento inicial, la producción de infraestructuras y equipamientos y la producción y comercialización de vivienda” (Pírez, 2014:490).

Los Organismos de Vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE) al dejar de ser promotores de vivienda, dejaron de poseer tierra. La adquisición del suelo que poseían quedó en manos de los desarrolladores privados, quienes integraron grandes reservas territoriales en las periferias de las ciudades donde se encuentran los terrenos más baratos (Puebla, 2006; Pírez, 2014).

De acuerdo con García Peralta (2010) en la década de 1990 la oferta privada se elevó a más de 60% del total de promociones de vivienda social, lo que implicó su periferización fijada por las tasas de interés por debajo de los comerciales. Prevalciendo de esta forma los grandes conjuntos habitacionales en municipios conurbados -sobre ejidos-.

2.3.1 Vivienda de interés social en suelo periférico

Junto con la privatización de la compra del suelo quedó a cargo de las empresas la urbanización. De acuerdo con las normas de cada estado es necesario construir infraestructuras, vialidades y equipamientos, de manera que los desarrolladores los financian y construyen. En la promoción

privada, los costos de urbanización integran el proceso mercantil de producción de vivienda (Pérez, 2014). Como la producción de vivienda es ejercida como un proceso de mercantilización, los costos de esa urbanización se incluyen en el precio de la vivienda (en el monto del crédito) por lo que los desarrolladores también cobran ese precio. Pérez (2014:492) menciona que, por lo tanto, se “vende no sólo la vivienda, sino también el pedazo de ciudad desarrollado sobre el cual se ubica ésta. Aun cuando esta se encuentra localizada en la periferia y a un precio de suelo mucho más bajo que uno ubicado en la ciudad”.

La predilección por el suelo en la periferia de parte de los desarrolladores, (como se ha mencionado anteriormente), consiste en el precio de este (ser más barato), la periferia deja, espacios libres, tierras intermedias, que adquieren mayor precio y se convierten en elementos de especulación inmobiliaria (Eibenschutz y Goya, 2009; Pérez, 2014).

La articulación de las acciones municipales en torno a los conjuntos construidos corresponde a una serie de actividades y gastos necesarios que deben hacerse cargo, para su ocupación y funcionamiento: desde la prestación de servicios como el mantenimiento de los espacios públicos, de esos conjuntos. Los gobiernos locales deben aportar recursos para producir las verdaderas condiciones para el funcionamiento de la producción mercantil de la vivienda.

Con el “enfoque facilitador” y el cambio del papel de los organismos estatales en la producción de vivienda, éstos dejaron de controlar la calidad de la vivienda. Como consecuencia, los efectos de la mala calidad, con el deterioro que producen, son consecuencias que los adquirentes, deben hacerse cargo de los gastos para mantener las viviendas adquiridas.

La cuestión de la vivienda en la actualidad es promovida -como una razón de una necesidad provocada mercantilmente-. Es el caso de quienes compran una vivienda, utilizando sus derechos a créditos disponibles, pero sin tener necesidad de ella, convencidos por los desarrolladores que argumentaron que podrían perderlos por no usarlos. Lo que provoca que las viviendas vendidas pero que no se ocupan, se renten o incluso se abandonen. (Eibenschutz y Goya, 2009; Pérez, 2014). Cabe mencionar que los sectores de la población que ejercieron su crédito, pero llegaron a su fecha de vencimiento del plazo fijado e incumplieron con el pago del crédito, a partir de la fecha de

vencimiento es considerado como cartera vencida. Los motivos para terminar como cartera vencida de un crédito son diversos, desde la pérdida del empleo -donde se obtuvo el crédito- hasta la falta de solvencia para realizar sus pagos. De acuerdo con el censo del INEGI 2010, en el país había alrededor de 5 millones de viviendas deshabitadas, lo que corresponde a un 14% del parque habitacional (INFONAVIT, 2015).

Desde hace dos décadas los programas de vivienda han fortalecido el protagonismo de los agentes privados en la construcción de ciudades, mediante una nueva regulación que favorece la mercantilización y la expansión del crédito hipotecario. Esa política se llevó a cabo mediante la reestructuración de los organismos públicos y sus esquemas financieros, y mediante la creación de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), ya en inicios en la primera década del siglo XXI (Pírez, 2014).

Tomando en cuenta que la ZMVM se rige por el desarrollo de grandes complejos habitacionales mediante la participación de los agentes inmobiliarios que se vale de los créditos hipotecarios, de tal suerte que la movilidad residencial es principalmente desplazada a los municipios del Estado de México (en donde se localizan la mayoría de las viviendas de interés social).

Si bien la producción de vivienda desde la entrada del “enfoque facilitador” ha generado un crecimiento masivo como nunca se había visto, durante el periodo comprendido de 1999-2008 se autorizó el desarrollo de 293 conjuntos habitacionales, con cerca de 488 mil viviendas para poco más de 2 millones 240 mil personas, en 27 municipios de la ZMVM. La mayor parte de estos desarrollos se ubican en el tercer y cuarto contornos metropolitanos, destacando seis municipios: Tecámac, Zumpango, Huehuetoca, Chicoloapan, Chalco y Ecatepec que concentran la mitad de los conjuntos autorizados, 66% de las viviendas construidas y 64% de la población beneficiada (Isunza y Méndez, 2011).

Los municipios mencionados anteriormente se han convertido en importantes lugares de destino de una población que previamente residía en las áreas centrales y primeros contornos metropolitanos de la Ciudad de México. “Los desarrolladores de vivienda a gran escala han asegurado la disponibilidad de suelo urbanizable en espacios periurbanos cada vez más alejados de

la ciudad central, debido al alto precio del suelo en las zonas centrales y terciarizadas” (Insunza y Méndez, 2011:117).

Se puede constatar que existe un desfase entre los ritmos de crecimiento de la vivienda y el grado de urbanización, especialmente porque los nuevos residentes que arriban a los municipios periféricos enfrentan problemas socioambientales ligados al déficit en la dotación de servicios y a la falta de integración social de la población residente en las nuevas unidades habitacionales con los asentamientos humanos colindantes (Pírez, 2014). Respecto a este tema, profundizaremos un poco más a fondo en el último apartado de este capítulo.

La incorporación de extensas superficies en la periferia no sigue los patrones de las zonas previamente urbanizadas (porque responde a intereses económicos y no al interés social) integrando áreas periféricas con bajos niveles de urbanización, y donde en muchos casos, aún prevalecen actividades rurales que se ven afectados por los nuevos conjuntos urbanos que se desarrollan cercanos a ellos.

Otra característica de los procesos de urbanización actuales es la concentración del desarrollo de conjuntos habitacionales por trece consorcios dedicados a la industria de la construcción con gran actividad, tanto en el Estado de México como en todo el país, a los que se les ha autorizado más del 60% de los conjuntos habitacionales (Schteingart, 1989; Pírez, 2014).

Respecto a la monopolización de los consorcios inmobiliarios, Esquivel (2006) menciona que: las empresas que han tenido mayor participación en el Estado de México, por el número de viviendas construidas y por el tamaño de los conjuntos, son Consorcio ARA, Grupo Inmobiliario, Grupo SARE y Corporación GEO. Su actuación en los años noventa, estuvo a cargo por SADASI básicamente en los municipios de Ixtapaluca, Cuautitlán, Ecatepec, Coacalco, Atizapán de Zaragoza, entre otros. En la presente década se han incorporado a estos proyectos municipios como Chicoloapan, Tecámac, Huehuetoca, Tultitlán, etc.

Una de las problemáticas más persistentes en los nuevos desarrollos urbanos, es la de la participación e intervención de los municipios del Estado de México que disponen de escasas facultades para

intervenir en el desarrollo urbano, razón por la cual deben atender necesidades que rebasan sus capacidades.

2.4 Estado actual de la vivienda en el Estado de México; problemáticas de los conjuntos habitacionales

De acuerdo a las diversas problemáticas que se derivan de la producción de desarrollos masivos de vivienda, y que han sido trabajadas en diversos estudios, la cuestión de este tipo de “urbanizaciones” radica en que no están creando ciudad, por la falta de involucramiento de las empresas en la creación de la infraestructura correspondiente de acorde al número de viviendas producidas, y que los municipios tampoco logran hacer cumplir estos requisitos básicos y que le corresponden a los desarrolladores inmobiliarios. Siendo de este modo que los conjuntos habitacionales presentan múltiples problemáticas por atender y resolver.

Entre las principales problemáticas de los conjuntos habitacionales, se encuentran: la de la localización, la relacionada con la infraestructura de equipamiento y la de la calidad de las viviendas. Y desde la posición de los habitantes: las complicaciones o dificultades que han presentado para poder pagar el crédito de sus viviendas, así como la falta de una mejor convivencia (o mayor socialización) con otros habitantes del conjunto habitacional donde residen.

La localización

El problema de localización es un elemento clave que incide directamente en el atractivo que posee un conjunto habitacional en relación con la distancia a los centros de trabajo, escuelas, etc. Se puede mencionar que la localización de los conjuntos habitacionales en la periferia de la ZMVM, no se encuentran exactamente lo más próximos a las áreas centrales y de servicios, sino todo lo contrario, se ubican en espacios más cercanos de áreas y modos de vida ruro/urbanos, que de las áreas plenamente urbanizadas.

“Los conjuntos habitacionales en la periferia de la ZMVM suelen ser intervenciones cuya localización está determinada por el precio del suelo, más que por la demanda de vivienda” (Salinas, 2016:227).

Estas distancias no sólo son físicas sino especialmente disfuncionales, no se trata sólo de problema de distancias sino de accesibilidad, aunado a la ausencia de medios de transporte masivos que sean seguros, rápidos y eficientes (Esquivel, 2006).

Respecto al transporte: los conjuntos habitacionales requieren de medios y rutas de transporte, para una mayor accesibilidad a las infraestructuras viales, por lo que en su mayoría el tipo de vehículos que suelen emplearse, son camionetas (minivans) o incluso camiones, que de cualquier modo resultan ser insuficientes y de elevado costo, para los habitantes de estos conjuntos.

Es común encontrar problemas de accesibilidad, es decir, construyen los conjuntos, pero no se preocupan por las vialidades circundantes que permitan tener acceso a éstos (Esquivel, 2006).

Infraestructura de equipamiento (áreas verdes, escuelas, hospitales, centros de trabajo)

Una de las problemáticas más preocupantes de los conjuntos habitacionales, es la de la carencia de equipamiento, tema que compete tanto a autoridades municipales y estatales, como a las desarrolladoras inmobiliarias.

La dotación de infraestructura depende de la disponibilidad de recursos financieros que posean los gobiernos locales y estatales; la responsabilidad de planear y proporcionar los servicios de infraestructura varía de un estado a otro (Esquivel, 2006).

En los conjuntos se puede encontrar que la dotación del equipamiento se llevó a cabo considerando los estándares mínimos necesarios, como si se tratara de fraccionamientos y no verdaderas ciudades por la magnitud que alcanza su peso poblacional. En cuanto a los servicios de la vivienda, si bien todas ellas tienen conexión de agua entubada, existen fuertes carencias de abasto (Esquivel, 2006).

La escasez del agua es un problema que se presenta generalmente en los nuevos desarrollos habitacionales, a pesar de que la mayoría de los predios en donde se han construido fueron ejidos anteriormente, esto no garantiza que los municipios doten del servicio de agua potable a los conjuntos habitacionales.

Calidad de las viviendas

El problema de la calidad de viviendas está relacionado con la forma en la que se construyen los grandes conjuntos habitacionales, debido a que las viviendas son producidas en serie, con diseños estandarizados y de dimensiones muy pequeñas (la mayoría de las viviendas de estos conjuntos presenta un promedio de 40m² de construcción), los materiales empleados son de baja calidad (con la finalidad de reducir costos), por lo que su deterioro físico es notable a corto plazo (Eibenschutz y Goya, 2009; Pérez, 2014).

Los habitantes que adquieren sus viviendas se enfrentan con estas dificultades, como el tamaño de las viviendas por lo que optan por ampliarlas acorde a sus necesidades. Aunque también se debe mencionar que muchas veces a pesar del deseo de los habitantes de modificar sus viviendas, se ve frenado por la situación económica de las familias, que no pueden costear los gastos que conlleva construir cuartos adicionales a su vivienda; más aún si se encuentran pagando aun su vivienda.

Las complicaciones o dificultades de pagar un crédito de vivienda

Como una breve mención introductoria para el tercer capítulo, que me propongo abordar más a fondo, es en el interés de conocer, qué han tenido que atravesar los habitantes de estos conjuntos, para poder solventar los gastos del crédito que adquirieron, aunado a los gastos diarios (comida, transporte, gastos de trabajo/escuela/salud/ocio, entre otros). Ha sido estudiado que los créditos de vivienda de la actualidad suelen ser a pagar por un tiempo estimado a 30 años, siendo un periodo considerable, y que muchas veces (se ha demostrado también) excede el monto del costo original de las viviendas.

Falta de una mejor convivencia con otros habitantes del mismo conjunto habitacional

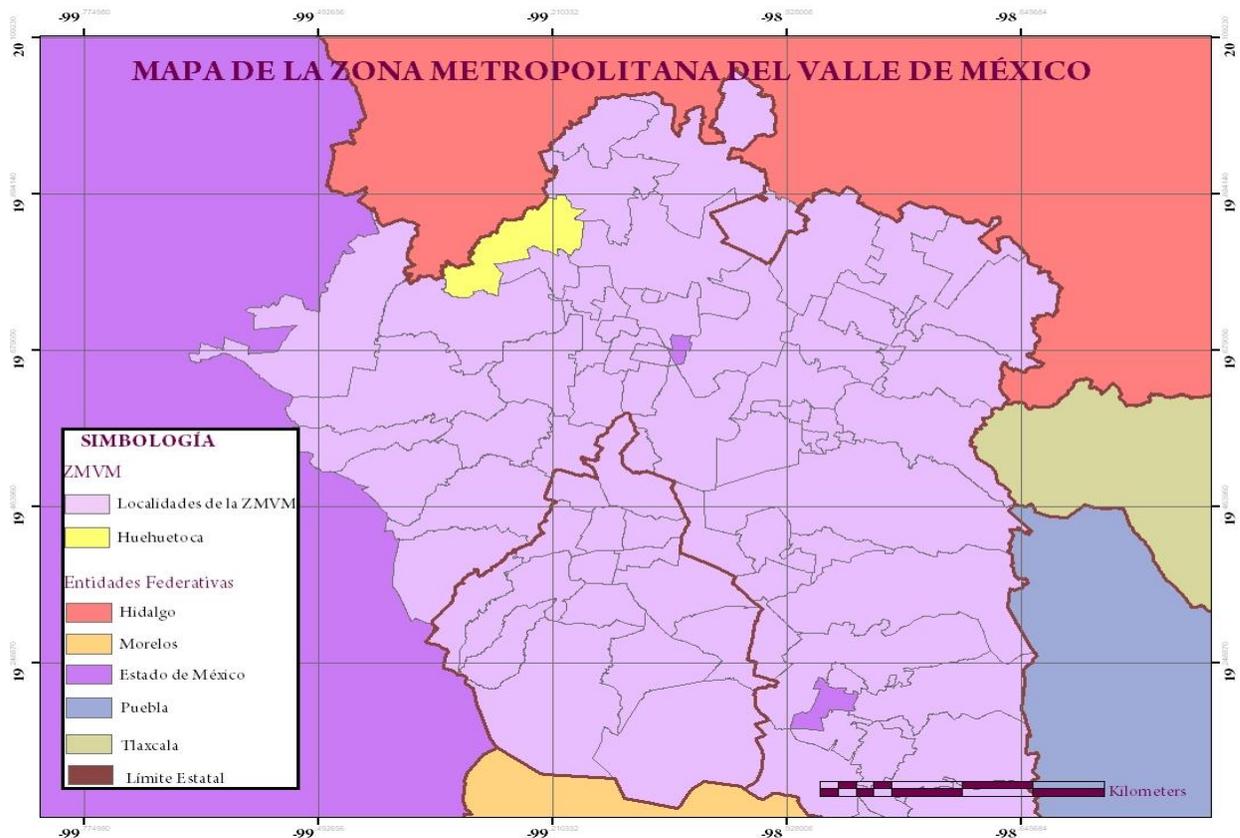
Este tema es de vital importancia para que los habitantes de un conjunto habitacional lleguen a entablar relaciones con otros habitantes con la finalidad de organizarse mejor como vecinos, transformar el ambiente urbano del desarrollo y fomentar el cuidado y crecimiento de este. Por lo que lo considero como un elemento clave en el desarrollo de esta investigación, el conocer el nivel de socialización que se presenta en los conjuntos habitacionales, que a pesar de estar construidos en áreas muy lejanas de centros de servicios, de fuentes de trabajos y escuelas, incluso de esparcimiento

(de la urbanización en general) los habitantes se encuentran en una situación similar al estar alejados de todos los elementos mencionados anteriormente, lo cual los hace presentar y compartir las mismas problemáticas en común.

CAPÍTULO 3. Problemáticas urbanas dentro del conjunto Santa Teresa, Huehuetoca

3.1 Antecedentes de la urbanización en Huehuetoca.

El municipio de Huehuetoca se localiza al norte del Estado de México y colinda con los municipios de Tequixquiac al norte y noreste, Zumpango al este, Coyotepec y Tepetzotlán al sur, correspondientes al Estado de México; mientras que hacia el noroeste colinda con los municipios de Tepeji del Rio y Atotonilco de Tula, ambos del Estado de Hidalgo. El Municipio de Huehuetoca pertenece a la Región IV, integrando este ámbito con los Municipios de Coacalco, Coyotepec, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Melchor Ocampo, Teoloyucan, Tepetzotlán, Tultepec, Tultitlán y Villa del Carbón. Cuenta con una superficie de 16, 171. 37 has y su cabecera municipal es Huehuetoca. Mapa de la localización del municipio que forma parte de la ZMVM.



Fuente: Elaboración propia. Mapa de la Zona Metropolitana del Valle de México.

Huehuetoca está conformada por distintos tipos de localidades, los pueblos, barrios y ejidos son asentamientos que presentan un origen rural del municipio, mientras que los fraccionamientos habitacionales y las zonas industriales representan la urbanización del municipio. La urbanización mediante conjuntos habitacionales es la más predominante en la actualidad, esto se debe por el número de conjuntos que se han producido en el municipio en los últimos años. Ver Cuadro 1.

Cuadro 1 Localidades de Huehuetoca

Cabecera Municipal	Pueblos	Barrios	Fraccionamientos Habitacionales	Zonas Industriales	Ejidos
Huehuetoca	San Miguel de los Jagüeyes	San Bartolo	Ex Hacienda de Xalpa	Ex Hacienda de Xalpa	Santiago Tlaltepoxco
		Salitrillo	Casa Nueva	Barranca Prieta	San Miguel de los Jagüeyes
	Santiago Tlaltepoxco	Puente Grande	Jardines de Huehuetoca	Parque Las Américas	Ejido de Xalpa
		Santa María	Portal del Sol	Salitrillo-Jorobas	
		San Pedro Xalpa	Real de Huehuetoca	Tlaltepoxco	
		Jorobas	Arboledas de Huehuetoca	San Bartolo	
		La Cañada	Unidad Militar N° 37-C		
		Barranca Prieta	Santa Teresa I		
			Santa Teresa II		
			Santa Teresa III		
			Santa Teresa III Bis		
			Santa Teresa IV		
			Santa Teresa IV Bis		
		Santa Teresa V			
		Santa Teresa VI			

Cabecera Municipal	Pueblos	Barrios	Fraccionamientos Habitacionales	Zonas Industriales	Ejidos
			Santa Teresa VI Bis		
			Santa Teresa VII		
			Santa Teresa VIII		
			Santa Teresa IX		
			Villas de la Cañada		
			Urbi Villas del Rey		
			El Dorado Citara		
			Casas GEO		
			Galaxia		

Fuente: PDM 2013 (Ayuntamiento de Huehuetoca).

3.1.2 Crecimiento Urbano

Huehuetoca es un municipio que hasta el año de 1970 mantenía un uso de suelo predominantemente rural, es a partir de esta misma década que se establecen las industrias, de tipo no contaminantes, industrias de manufactura y parques industriales, en el municipio, (cabe mencionar que antes de la década de 1970 no se encuentran antecedentes de urbanización, sino hasta que las industrias se establecen en el municipio).

La urbanización del municipio ha sido variada y diversa a través de los años, de igual forma ha presentado dos tipos de asentamientos. El primero se observa en localidades tradicionales tales como en Huehuetoca (cabecera municipal) y San Bartolo, en donde durante los años 80 surgen asentamientos consolidados en las partes urbanas de los ejidos como “La Cañada”. Se despliegan los primeros asentamientos en Santa María, creciendo el Pueblo de San Pedro Xalpa, se extienden las viviendas dispersas en Salitrillo. El segundo tipo de asentamiento se observa en conjuntos

residenciales planificados tales como Urbi Villas I y II, Santa Teresa I, II, III y IV (PMDUH, 2007:67, 72).

Entre la década de 1980 y 1990 se define una zona conurbada (no consolidada) entre Salitrillo y Huehuetoca, también se triplica el tamaño del asentamiento de Santa María por la industria localizada ahí, se duplica el Pueblo de San Bartolo y aparece el desarrollo habitacional de Ex – Hacienda de Xalpa, como producto de las políticas del Instituto de Integración Urbana e Integración Social (AURIS) de reubicación de afectados por los sismos de 1985, y aparece el fraccionamiento irregular “La Ceroleña” (PMDUH, 2007:72).

Los procesos de urbanización entre 1995 y 2000 continuaron presentándose mediante asentamientos sin densificarse, como resultado de la inercia industrial. Se duplica el área de San Miguel Jagüeyes, se transforma en asentamiento urbano el ejido La Cañada y se empieza a consolidar el asentamiento de Barranca Prieta (PMDUH, 2007:73).

Durante las últimas dos décadas Huehuetoca ha presentado un crecimiento urbano relacionado directamente con las políticas que ha impulsado el municipio, con la finalidad de atraer la inversión económica, por lo que las principales actividades económicas del municipio están mayormente enfocadas en el sector secundario, y se busca consolidar el sector terciario.

Debido al desarrollo de las actividades secundarias en el Municipio de Huehuetoca se muestra un cambio en su estructura social y económica, de igual forma la construcción de conjuntos habitacionales constituye la reestructuración no solo del uso del suelo, sino de la economía local. Como resultado, la población residente tiene su fuente de empleo en otro municipio (PMDUH, 2007:43).

En el periodo comprendido entre el 2000 al 2005 se autorizan 26,173 viviendas. Es a partir de la década del año 2000 que Huehuetoca presenta el mayor crecimiento urbano, mediante el desarrollo de conjuntos habitacionales en el municipio, experimentando un proceso de urbanización

acelerado, principalmente estructurado por conjuntos urbanos, en este transcurso aparecieron localidades con relevancia tal es el caso de la Colonia Santa Teresa (PMDUH, 2007:52).

3.1.3 Población de Huehuetoca

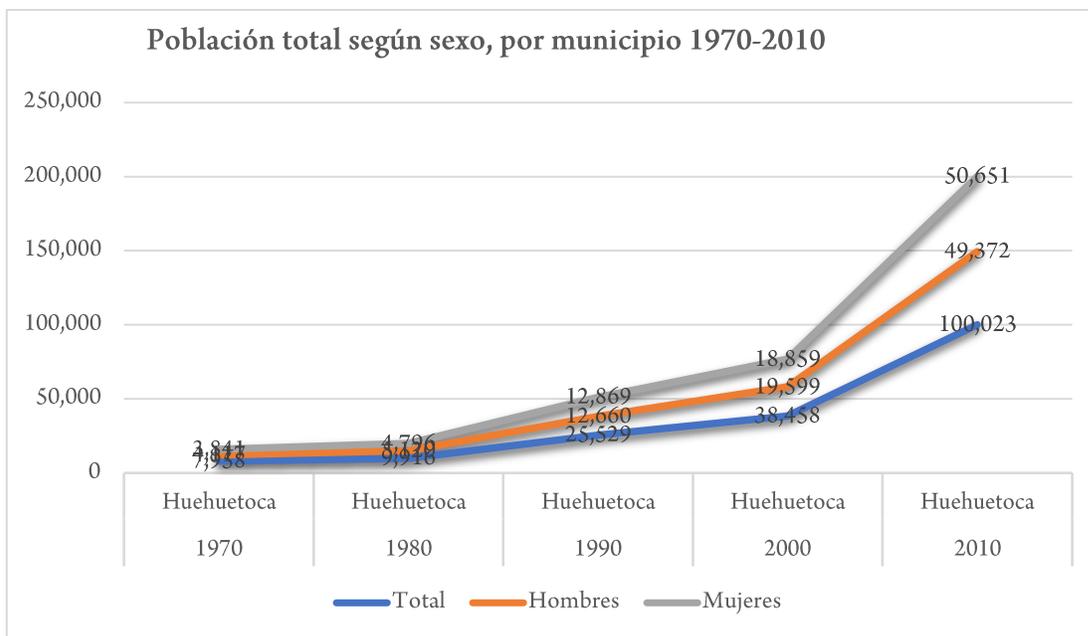
La población del Huehuetoca presentó niveles de crecimiento bajos entre el periodo de 1970 y 1980, sin embargo, entre el periodo de 1980-1990 es notable que aumentó a poco más del doble el crecimiento poblacional, la comparación entre el periodo de 1990-2000 no es muy mayor respecto al de la década anterior, pero el periodo de 2000-2010 es sin dudas el mayor crecimiento que ha presentado el municipio en su historia, triplicando el crecimiento poblacional en tan solo 10 años (Cuadro 2). Por lo que se puede constatar mediante cifras que el municipio ha crecido debido al tipo de vivienda que ahí se construye (vivienda de interés social) en las últimas dos décadas.

Cuadro 2 Población total según sexo, por municipio 1970-2010

Población total según sexo, por municipio 1970-2010				
Año	Municipio	Total	Hombres	Mujeres
1970	Huehuetoca	7,958	4,117	3,841
1980	Huehuetoca	9,916	5,120	4,796
1990	Huehuetoca	25,529	12,660	12,869
2000	Huehuetoca	38,458	19,599	18,859
2010	Huehuetoca	100,023	49,372	50,651

Fuente: INEGI: Censos de población 1970, 1980, 1990, 2000 y 2010.

Representación gráfica de la población total según sexo, por municipio 1970-2010, se puede apreciar el notable incremento de la población a partir de la década del año 2000 hacia el año 2010.



Fuente: Elaboración propia, representación gráfica de “Población total según sexo, por municipio 1970-2010”.

3.2.1 Huehuetoca una “Ciudad Bicentenario”

El crecimiento urbano de Huehuetoca a partir de la década pasada fue promovido principalmente por el proyecto propuesto por el Gobierno del Estado de México durante el periodo del 2005-2011, y que contó con el apoyo de los tres órdenes de Gobierno (Federal, Estatal y Municipal) así como la inversión del sector privado. Este proyecto fue el de “Ciudades del Bicentenario”, cuya estrategia de ordenamiento territorial tenía como objetivos:

- Estructurar y ordenar el territorio para tener ciudades competitivas y regiones de desarrollo, orientando el crecimiento a las zonas más aptas para usos urbanos, con las condiciones naturales del territorio y al potencial para dotar oportunamente de infraestructura, equipamiento y servicios.

- Promover la infraestructura estratégica de la entidad, fundamentalmente la relacionada con las comunicaciones, agua potable, drenaje y energía eléctrica, como detonadora del desarrollo socioeconómico de la entidad.

- Estimular y orientar inversiones para crear las condiciones físicas que permitan el desarrollo

equilibrado de actividades productivas y satisfactores sociales (Secretaría de Desarrollo Urbano (GEDM), 2007).

El propósito de las Ciudades del Bicentenario consistía en “centros de población seleccionados por su ubicación, por su capacidad para recibir incrementos poblacionales significativos, por poder albergar infraestructura y equipamientos estratégicos y por estar en posibilidades de contar con vías de comunicación suficientes para permitir su articulación regional, estatal e inclusive nacional” (GEDM, 2007), con la finalidad de que dichos -centros de población estratégicos para el ordenamiento territorial- se convirtieran en “ciudades modelo”.

Las Ciudades Bicentenario son: Almoloya de Juárez, Atlacomulco, Jilotepec, Huehuetoca, Tecámac y Zumpango. Las ventajas planeadas dentro del proyecto “Ciudades Bicentenario” para los habitantes eran:

- Oportunidad para vivir y desarrollarse de manera integral en ciudades que ofrecen alternativas de vivienda, empleo y acceso a equipamientos de educación, salud, comercio, recreación, sin tener que desplazarse grandes distancias.

- La mezcla de usos y densidades permiten una mayor oferta de satisfactores, bienes y servicios.

- Dotación suficiente y oportuna de servicios públicos.

- Arraigo local y fomento a los rasgos de identidad.

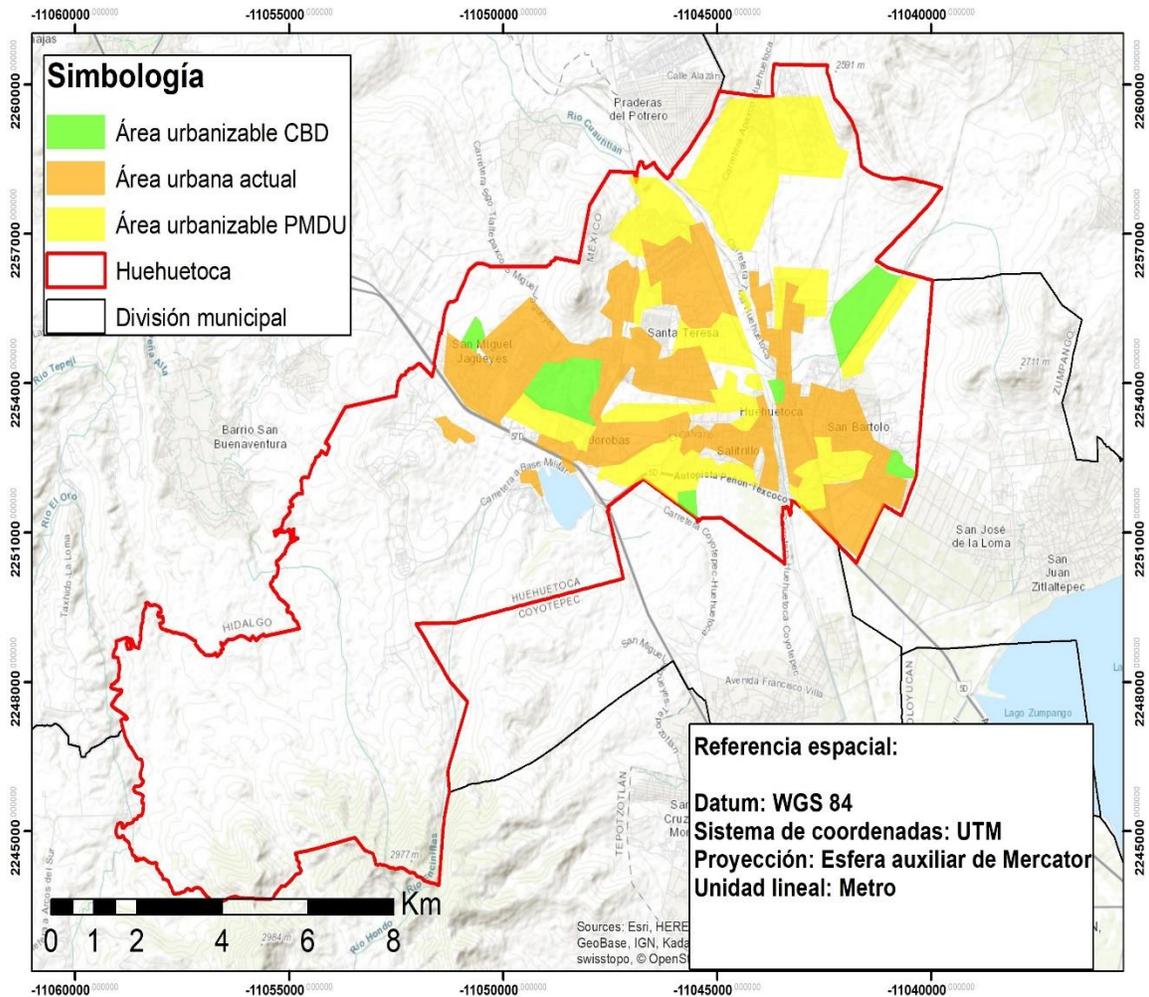
- Mejoramiento en la calidad de vida.

- Sana convivencia con el medio ambiente (GEDM, 2007).

De acuerdo con el Gobierno del Estado de México, la Ciudad Bicentenario de Huehuetoca tendría un aprovechamiento por medio de distintos usos de suelo mediante umbrales de crecimiento divididos en: área urbana actual, área urbanizable y área urbanizable propuesta contemplada en el plan de Ciudades Bicentenario. Se puede apreciar que el uso de suelo predominante en el municipio es el habitacional, seguido de la industria, vialidades, espacios públicos, áreas verdes y equipamiento

respectivamente. Ver figura 1.

Figura 1: Umbrales de crecimiento de Huehuetoca.



Fuente: Elaboración propia, mapa elaborado con base al mapa del Plan Ciudades Bicentenario del Gobierno del Estado de México (Secretaría de Desarrollo Urbano) 2007.

3.2.2 Consecuencias de las “Ciudades Bicentenario”

El plan del proyecto era el de impulsar municipios que poseían la capacidad para albergar grandes cantidades de población-dados los grandes espacios de reserva que poseen- respaldada por una política que buscaba atraer las inversiones privadas, un inversionista clave en el desarrollo de este proyecto fue el del sector inmobiliario, que se encargó de la producción masiva de viviendas para albergar a la nueva población que arribaría a estas Ciudades Bicentenario.

Si bien el proyecto fue aprobado en el año 2007, ya se venía dando una exponencial producción de conjuntos habitacionales “en Almoloya, Huehuetoca, Tecámac y Zumpango ya existía un importante número de viviendas autorizadas entre 2000 y 2005, lo cual es indicativo de que el proyecto de las Ciudades Bicentenario lo único que hizo fue dar continuidad a una política que ya se venía aplicando en dichos municipios” (Rivero, Moreno y San Martín, 2015:18).

Las Ciudades Bicentenario se enfocaron principalmente en la creación de grandes conjuntos habitacionales producidos por el sector inmobiliario, que responde a políticas neoliberales y no a políticas sociales, y mucho se ha criticado este modo de producción de vivienda, en donde “se urbaniza”, pero no se crea ciudad. Por lo que el resultado de este proyecto, solo se enfocó a promover la construcción de desarrollos urbanos en estos municipios periféricos, condenando estas viviendas masivas a padecer por la carencia de los servicios prometidos dentro del proyecto de las Ciudades Bicentenario, lo que ha traído solo problemas sociales y urbanos a los habitantes que llegaron habitar los conjuntos habitacionales, y que ningún actor (empresas inmobiliarias, gobierno municipal/estatal) se ha hecho cargo para resolver estos problemas.

3.2.3 Colonia Santa Teresa

Uno de los conjuntos habitacionales masivos en Huehuetoca es el de La Colonia Santa Teresa, con un crecimiento de 10,869 habitantes, sobrepasando en expectativas a la Ex hacienda de Xalpa que para el año 2000 redujo su población a 9,178 de las 9,384 personas del quinquenio pasado, con una tasa de -0.44 puntos porcentuales (PMDUH, 2007).

“La inmobiliaria Homex fue la fraccionadora de todas las etapas del conjunto habitacional Santa Teresa I, II, III, IV, V, VI, VIB y VII, con 22, 483 viviendas, 34,44% del total de las unidades del municipio. Para 2012 en Huehuetoca, había 19 conjuntos habitacionales con un total de 41,453 viviendas construidas, casi 1.82% con respecto a las que se construyeron de la ZMVM en la última década” (Carpinteyro, 2015:172). La producción de estos conjuntos habitacionales, y el gran número de viviendas que se realizaron, muestra como se ha priorizado la vivienda en términos cuantitativos (producción masiva elaboradas con baja calidad) por encima de lo cualitativo (menor número de viviendas, realizadas con mayor calidad).

El área urbana de Santa Teresa comprende una superficie total de 179.65 hectáreas que representan el 0.13% de la superficie municipal (Neri, 2009).

3.3.1 Análisis de las estrategias de acceso a la vivienda en Santa Teresa.

En Huehuetoca existen diversas tipologías de vivienda que habitan los pobladores de este municipio. De acuerdo con la Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huehuetoca 2007, el municipio cuenta predominantemente con el tipo de vivienda unifamiliar,

Vivienda Unifamiliar: Este tipo de vivienda predomina en la mayor parte de las comunidades del municipio, sin embargo, de acuerdo con las condiciones físicas, materiales de construcción, dimensiones y medios por los cuales fueron construidas o adquiridas. De la cual se desprenden cuatro tipos de vivienda: la vivienda de autoconstrucción rural, la urbana de autoconstrucción popular, la vivienda de autoconstrucción urbana media y la vivienda de interés social.

-Vivienda de Autoconstrucción Rural: La mayor parte de este tipo de vivienda corresponde al sector de la población que obtiene de 1 a 2 salarios mínimos y se construye con recursos propios en forma progresiva, sus características principales son: la utilización de materiales como el adobe y block en muros; teja, lámina o losa de concreto en techos y tierra o firme de concreto en pisos.

La vivienda de este tipo se localiza en San Miguel Jagüeyes, San Bartolo, La Renda y San Buenaventura. Los predios son de grandes dimensiones con una superficie de ocupación baja, presentan una altura máxima de dos niveles y registran los mayores déficits de servicios básicos.

-Vivienda de Autoconstrucción Popular: Este tipo de vivienda corresponde al sector de la población que obtiene de 2 a 3 salarios mínimos y se construye con recursos propios en forma progresiva, sus características principales son: la utilización de materiales como el tabique y block en muros; losa de concreto en techos y firme de concreto en pisos.

Presenta características propias de una zona urbana popular, ya que se asienta sobre predios de dimensiones pequeñas, donde se tiene un orden irregular en cuanto al uso y distribución del suelo. Este tipo de vivienda predomina en las áreas consolidadas de las localidades de Salitrillo y Santa María.

-Vivienda de Autoconstrucción Urbana Media: Las construcciones de este tipo de vivienda presentan diseño arquitectónico y una mejor calidad de materiales y acabados. En la mayor parte de las viviendas, se cuenta con áreas verdes y no existen mezclas de uso del suelo significativas, además se cuenta con la mayoría de los servicios públicos. La población que habita en ella percibe entre 2 y 4 salarios mínimos.

Los lotes son mayores a 250 m² y se construye con recursos propios en forma progresiva. Los materiales de construcción que predominan son: el tabique y block en muros; losa de concreto en techos y firme de concreto, mosaico o loseta en pisos.

La vivienda de este tipo se encuentra principalmente en la Cabecera Municipal donde la urbanización fue posterior a la edificación y las viviendas muestran una mezcla de diversos estilos arquitectónicos

-Vivienda de Interés Social: Este tipo de vivienda presenta un prototipo y diseño arquitectónico, donde la urbanización fue previa a las edificaciones. Los materiales utilizados en su construcción son

de regular calidad, predominando los siguientes: ladrillo, block y concreto en muros y concreto en techos y pisos. Las construcciones comparten generalmente los muros laterales y presentan áreas jardinadas al frente. Además, su adquisición es a través de financiamientos bancarios o por programas institucionales y están dirigidas a sectores específicos de la población.

El tamaño del lote oscila entre los 60 y 120 m², algunos casos presentan mezclas de uso del suelo (vivienda con comercio) y cuenta con todos los servicios públicos. Este tipo de vivienda se encuentran Puertas del Sur, Real de Huehuetoca, los conjuntos urbanos Santa Teresa, Urbi Villas del Rey, La Guadalupana, entre otros (PMDUH, 2007:70-71- 72).

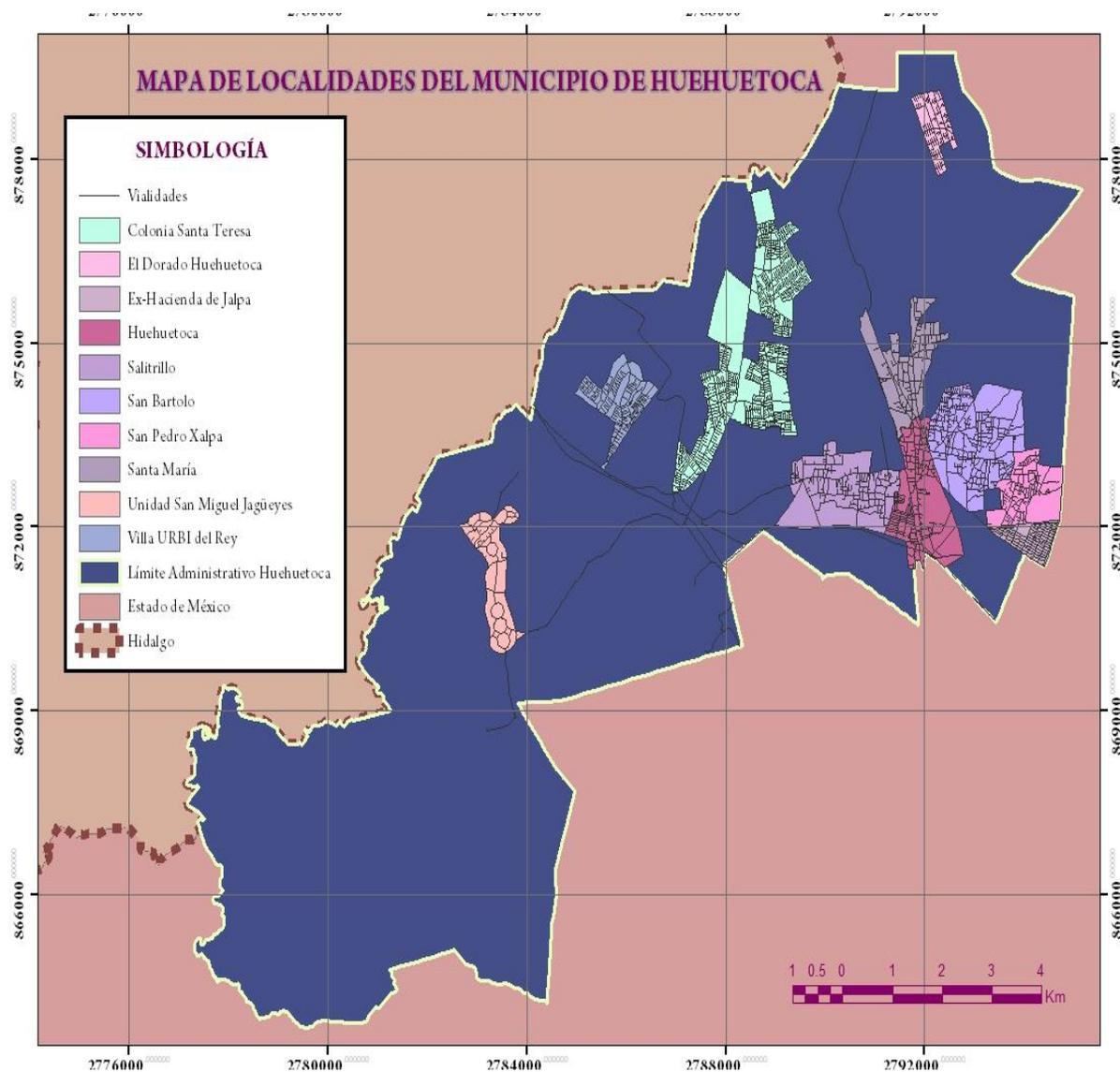
La tipología de vivienda mencionada anteriormente muestra que por lo menos cuatro tipos de vivienda: la vivienda de autoconstrucción rural, la urbana de autoconstrucción popular, la vivienda de autoconstrucción urbana media, corresponden al desarrollo habitacional de Huehuetoca previas al tipo de vivienda caracterizado como vivienda de interés social. Las diferencias entre los cuatro tipos de vivienda y la vivienda de interés social reside no solo en los materiales que se utilizan para su construcción, sino, principalmente en los diferentes sectores de la población que acceden a estos diferentes tipos de vivienda, no es el mismo sector poblacional el que accede a una vivienda de autoconstrucción localizada en lugares no aptos para uso habitacional, que el sector poblacional que posee una vivienda de autoconstrucción urbana media localizada en la cabecera municipal, así como también es un sector poblacional diferente el que accede a una vivienda de interés social localizada en los conjuntos habitacionales.

De la misma forma son distintos los medios por los cuales adquieren sus viviendas, mientras los sectores que autoconstruyen su vivienda (ya sea urbana o rural) se valen de sus propios recursos para construir, los sectores que habitan una vivienda de interés social la obtienen por financiamientos bancarios por medio de un crédito perteneciente a algún organismo nacional de vivienda. En los siguientes cuadros se representa la tipología de vivienda por localidad desde el año 1990, del año 2000 y del año 2005 en donde se aprecia el notable aumento de viviendas entre los años 2000-2005 de viviendas particulares, a la vez en el Cuadro 3 aparece la Colonia Santa Teresa como la localidad con mayor número de viviendas particulares del municipio.

Cuadro 3. Viviendas habitadas por tipo y localidad (1990, 2000 y 2005).

Año	Localidad	Total	Vivienda particular	Vivienda Colectiva
1990	Huehuetoca	4,849	4,847	2
2000	Huehuetoca	7,958	7,955	1
2005	Huehuetoca	13,938	13,937	
2005	Colonia Santa Teresa	2,860	2,860	
2010	Huehuetoca	100,023	99,918	

Representación de las localidades urbanas que conforman el municipio de Huehuetoca, la mayoría de ellas son conjuntos habitacionales.



Fuente: Elaboración propia. Mapa de Localidades del Municipio de Huehuetoca.

3.3.2 Problemáticas sociales en los conjuntos habitacionales de la Colonia Santa Teresa.

La Colonia Santa Teresa está conformada por los conjuntos habitacionales de: Santa Teresa I, Santa Teresa II, Santa Teresa III, Santa Teresa III Bis, Santa Teresa IV, Santa Teresa IV Bis, Santa Teresa V, Santa Teresa VI, Santa Teresa VI Bis, Santa Teresa VII, Santa Teresa VIII y Santa Teresa IX. Estos conjuntos fueron desarrollados desde el año 2001 al año 2007 (Neri, 2009) y corresponden a la tipología de vivienda de interés social. La construcción de estos desarrollos se inició desde antes que se implementara el proyecto de las Ciudades Bicentenario, por lo que dicho proyecto solo incremento el proceso que las inmobiliarias ya estaban llevando a cabo, de este modo se produjeron más conjuntos habitacionales en la colonia.

Arribo de la población

Como mencioné en el párrafo anterior, el proyecto Ciudades Bicentenario fue el principal impulsor para que se produjeran más conjuntos habitacionales bajo la promesa de que contarían con los servicios e infraestructuras necesarios para detonar su desarrollo, hasta convertir a Huehuetoca en una “ciudad modelo”. Bajo este plan fue que muchos habitantes en busca de una vivienda, que se ajustara a sus necesidades y posibilidades, consideraron a la colonia Santa Teresa como un lugar apto y con una buena proyección a futuro que les permitiera desarrollar una vida satisfactoria dentro del conjunto.

A partir de entrevistas realizadas a residentes del conjunto habitacional de Santa Teresa IV, las cuales se enfocaron en tres ejes temáticos de particular interés, estos temas fueron Acceso a la Vivienda, Conjuntos Habitacionales y Movilidad. Con el objetivo de conocer testimonios directos de los pobladores del conjunto, respecto a las temáticas mencionadas anteriormente.

Acceso a la Vivienda

Sobre el acceso a la vivienda para conocer la procedencia de origen de los entrevistados antes de habitar en Santa Teresa, si eran propietarios de su vivienda o arrendatarios, también el medio por el cual accedieron a su vivienda, si fue por medio de un crédito o por otro medio, y de haber sido con un crédito, que organismo de vivienda fue el que les otorgo el crédito y por último conocer que tan

satisfechos estaban con el crédito que habían adquirido. Los testimonios de los entrevistados me permitieron conocer que en su mayoría son propietarios, y que accedieron a la misma por medio de un crédito, y que dicho crédito fue otorgado por el INFONAVIT.

Otra cuestión relacionada con el crédito de vivienda que adquieren los habitantes de Santa Teresa es la de que tan satisfechos se encuentran con su crédito, si les ha parecido que los pagos que realizan son adecuados a sus necesidades o si presentan problemas con la forma de pago del crédito adquirido. Las opiniones de los entrevistados fueron divididas, algunos consideran que están satisfechos con su crédito y no expresaron tener problema alguno con el mismo, sin embargo, otros mencionaron no estar satisfechos con el mismo, el motivo principal tiene que ver con los pagos que realizan, ya que consideran que sus viviendas se han vuelto impagables.

A lo que las personas entrevistadas respondieron lo siguiente:

“Poco (satisfecha), porque realmente es como impagable, ahorita ya se llevan tantos años, se lleva pagando y no se ve que disminuya, como que no está una muy conforme. (Ama de casa, 43 años.)

Otro testimonio comentó:

“La casa me costó porque es de un nivel y esta me la entregaron con dos niveles, esta me costó \$230 (mil) lo cual en esos trece años yo ya pague la casa, porque ya hice cuentas, pero todavía les debo \$130,000 y ahorita que me quedé sin trabajo, pues si me he atrasado casi un año sin pagar, pero ya quiero ir, aquí en la uno (Santa Teresa I) hay unas oficinas de Infonavit, ya quiero ver, para de qué manera les empiezo a pagar”. (Comerciante, 52 años).

Los residentes de la colonia comentaron respecto a su llegada al conjunto habitacional, algunos temas presentes como la inseguridad y las viviendas en abandono, que forman parte de las problemáticas de Santa Teresa. Si bien la inseguridad ha disminuido un poco con el paso de los años, mediante la instauración de mayores agentes de vigilancia, el problema de las viviendas en abandono es un tema que no ha sido abordado por el municipio, no hay información respecto a que ha hecho el municipio con las viviendas que se encuentran en condición de abandonadas, muchas de ellas luego de ser abandonadas por sus propietarios, son “invadidas” por personas que están en necesidad

de una vivienda, aunque otras veces se desconoce la verdadera causa de la invasión de las viviendas y quienes efectúan estas invasiones.

Respecto a estas problemáticas (inseguridad y viviendas abandonadas), una entrevistada comento:

“Me parece adecuado (la localización), con el transcurso del tiempo pues se ven todas las carencias, no hay agua no hay nada, hay inseguridad, ahorita ya medio se compuso pero antes estaba bien feo, ahorita ya están los soldados, las patrullas, antes no había, mucha gente se ha metido a las casas y dices tú, pues sí se meten pero no tanto dices tú, por que quieren, sino por la necesidad y otra, pues dices tú, de que se meta un ratero a que se meta alguien que la necesita, hay mucha gente necesitada” (Costurera, 45 años).

Foto: Viviendas en aparente abandono en Santa Teresa IV.



Fuente: Propia, tomada el 15 de mayo del 2019.

Conjuntos Habitacionales

La magnitud de una colonia conformada por al menos doce conjuntos habitacionales como es Santa Teresa conlleva a brindarles servicios básicos (agua, drenaje, energía eléctrica) a todos los habitantes de la colonia, lo que ha sido una de las principales afectaciones que han presentado los residentes constantemente, siendo el servicio del agua, el que más escasea en los conjuntos.

De acuerdo con testimonios de vecinos sobre qué tan regular es el servicio del agua, una entrevistada comentó lo siguiente:

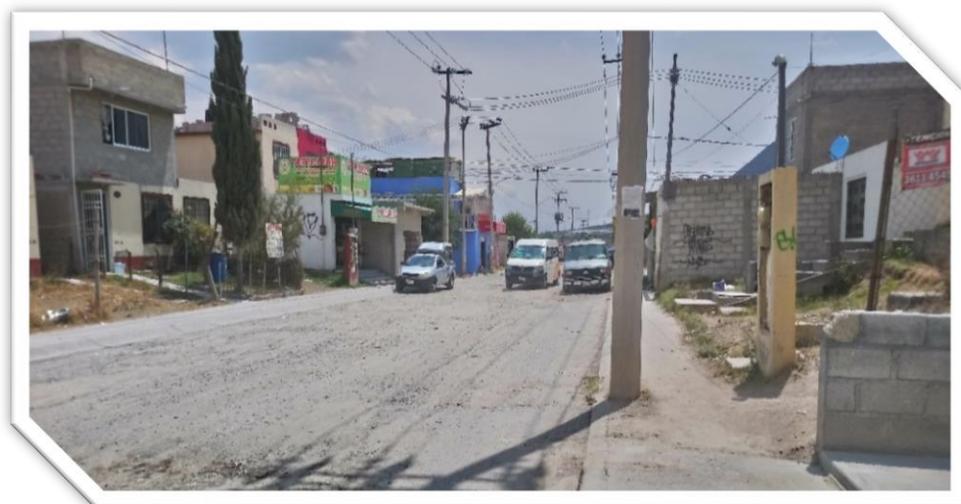
“El agua para nada, nada tenemos, como dos años con agua y ya de ahí a veces llega a la red, pero a mí no me sube, a unos les llega, pero a otros no” (Ama de casa, 58 años).

Otro de los temas recurrentes es la localización del conjunto habitacional. Gran parte de los entrevistados expresó que la localización les parece adecuada, sin embargo, mencionan que “escogieron” ese lugar para vivir, lo que algunos respondieron que ellos escogieron ese lugar porque era para lo que les alcanzaba con su crédito, siendo esta la principal razón de las personas que eligieron a los conjuntos de Santa Teresa para residir, mientras que otros manifestaron que ahí (en Santa Teresa) les habían asignado su crédito, por lo que no escogieron el lugar.

Sobre el tema del equipamiento básico (escuelas, mercados, hospitales, parques) con el que cuentan los conjuntos habitacionales, la mayoría de los testimonios de los entrevistados mencionaron que no se cuenta con un espacio destinado para un mercado, lo único con lo que cuentan es con comercios que son de tipo accesoria -locales acondicionados dentro de las mismas viviendas-. Esto se hace visible en la mayoría de los conjuntos que conforman la colonia Santa Teresa. Se puede apreciar que las viviendas han sido modificadas para albergar algún tipo de comercio, como resultado de la carencia de espacios destinados para uso comercial (informal).

En las siguientes imágenes se pueden apreciar diversos comercios, insertados dentro de las viviendas, a falta de espacios destinados para este propósito (áreas comerciales dentro de los conjuntos habitacionales).

Foto: Vista desde Paseo del Condor, Santa Teresa IV.



Fuente: Propia, tomada el 6 de mayo del 2019.

Foto: Comercios del conjunto habitacional Santa Teresa IV.



Fuente: Propia, tomada el 15 de mayo del 2019.

Movilidad

En cuanto al tema de la movilidad, la colonia Santa Teresa cuenta con diversos medios de transporte tales como, camiones y minivans que recorren los distintos conjuntos habitacionales que conforman la colonia, de acuerdo con información de los entrevistados, el transporte ha crecido en la colonia, ya que se menciona que cuando arribaron solo había camiones y el tiempo en que pasaban (hacen su recorrido de ruta) era más tardado al tiempo en que pasan las minivans en la actualidad, con tiempos más cortos de ida y vuelta de ruta, no obstante los entrevistados consideraron que el precio del transporte de las rutas de los conjuntos es elevado, también trasladarse a la Ciudad de México representa un gasto fuerte a su economía.

Es importante mencionar que el sistema de transporte público “tren suburbano” fue precisamente una de las razones por las cuales los habitantes decidieron adquirir una vivienda en Santa Teresa, ya que se esperaba que el tren llegara originalmente hasta Huehuetoca, ahora se sabe que el tren no llegó hasta Huehuetoca, como originalmente se tenía planeado dentro del proyecto de las Ciudades Bicentenario, esta razón ha sido una de las decepciones que se han llevado los habitantes que esperaban que el tren conectara a Huehuetoca con la Ciudad de México de forma más rápida y barata en comparación con el resto de alternativas de transporte público, y que son las únicas vías con las que cuentan.

Respecto al tiempo de traslado que les toma ir de su casa al trabajo/ escuela y viceversa y cuánto dinero invertían en pasajes, una entrevistada respondió lo siguiente:

“Bueno, mi universidad se encuentra bastante cerca de mi domicilio, sin embargo, no existe una relación entre la universidad y la colonia porque si es un poco complicado trasladarse, debido a la falta de transporte de esa ruta” (Estudiante, 20 años).

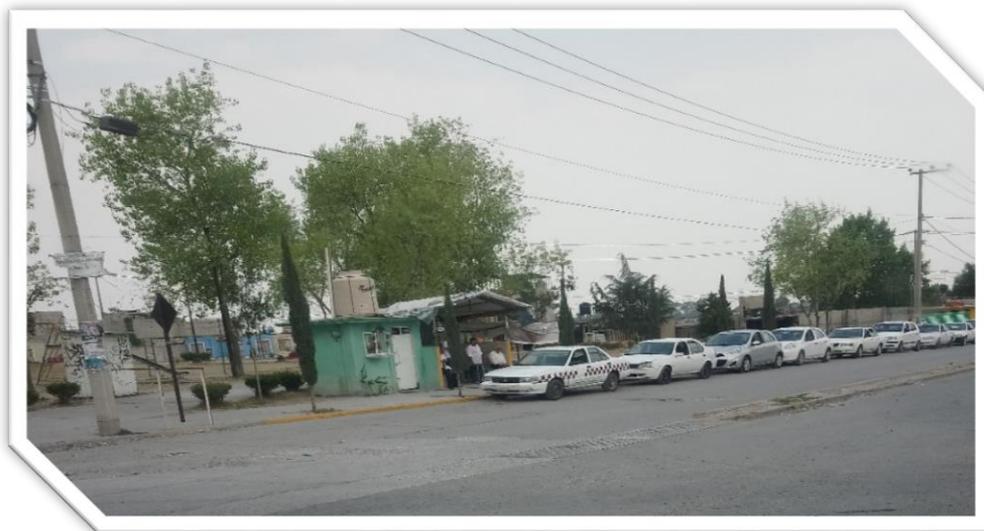
Durante el trabajo de campo, pude constatar que existen diferentes rutas y medios de transporte que trasladan a los habitantes de los conjuntos, desde diferentes puntos como la plaza comercial de La Cañada, en donde se localiza una base de transporte público de la que parten minivans hacia la colonia Santa Teresa. En cuanto al costo del pasaje tiene un costo de \$8 pesos, por lo que sí es de un

precio elevado considerando que la distancia de los conjuntos habitacionales a la base de La Cañada no se encuentra demasiado lejos una de otra.

Además, se considera que el servicio de transporte es ineficiente:

“Las combis antes pasaban por aquí, ahora por la calle (sin pavimentar) pasan por aquel lado y te dejan ahí en la esquina y tienes que caminar, no la verdad el transporte si es ineficiente, está muy caro el pasaje, mis hijas trabajan y si se gastan un buen en pasaje, su papá de mis hijas, si no viene para acá porque su trabajo esta hasta Cuajimalpa y por lo mismo ya tiene 13 años trabajando, y viene cada ocho días” (Costurera, 45 años).

Foto: Una base de taxis de sitio a las afueras de la colonia Santa Teresa.



Fuente: Propia, tomada el 15 de mayo del 2015.

Por último con la finalidad de conocer que tan bien les ha parecido habitar en Santa Teresa, las opiniones son divididas, algunos están contentos en el lugar que habitan a pesar de las problemáticas y dificultades que han tenido que enfrentar viviendo en la colonia, creen que el lugar no es tan malo, por otro lado varios entrevistados respondieron no estar felices con el lugar en donde habitan, pero han tenido que acostumbrarse o bien no tienen otras alternativas para cambiar de residencia aunque

así lo deseen. *“A veces si me quiero ir de aquí, la desesperación del agua, trabajo también no hay”* (Comerciante, 41 años).

3.3.3 Discusión de resultados

Los resultados obtenidos durante el trabajo de campo me permitieron conocer más a fondo las diversas problemáticas dentro del conjunto habitacional. Sobre el acceso a la vivienda, que es el tema principal de este trabajo, pude constatar que a pesar de que la finalidad de la producción de desarrollos masivos de vivienda en la ZMVM, es la de cumplir la demanda de la vasta población que requiere satisfacer su necesidad de vivienda -específicamente vivienda en propiedad- cumplen con el propósito de brindar viviendas para la población de bajos ingresos pero solo cubre el sector de población derechohabiente que cuenta con la prestación de un crédito otorgado por los organismos nacionales de vivienda, dejando de lado a los que no poseen ningún tipo de crédito.

A pesar de que la mayoría de los entrevistados mostraron su inconformidad con la vivienda que adquirieron, su necesidad de vivienda les ha hecho sobrellevar la situación a pesar de las múltiples problemáticas que presentan al vivir en Santa Teresa IV. Una de las principales quejas fue la de los pagos de las viviendas, algunos testimonios comentaron llevar trece años pagando su vivienda y a lo largo de todos esos años, aún siguen debiendo hasta la mitad del monto del crédito que se les otorgó, lo cual refleja que las viviendas que se les venden presentan incongruencias en cuanto al precio real en que es producida la vivienda en relación con el precio en que son vendidas.

En cuanto a las viviendas de los conjuntos habitacionales y la calidad que presentan, son bastante cuestionadas por sus residentes, desde el tamaño de estas que no cumple con el espacio básico elemental para el desarrollo de sus habitantes, hasta la calidad de materiales con que se realizan, lo que ha causado que muchos amplíen su vivienda, por otro lado, no todos cuentan con los recursos para hacerlo. Los servicios básicos y la infraestructura de equipamiento también son las principales quejas de los habitantes de Santa Teresa IV, siendo el servicio del agua, el que mayor escasez presenta y que solo fue provisto con regularidad por alrededor de los dos primeros años. En la

actualidad solo les es suministrado tres veces a la semana, por un par de horas en las mañanas, lo que ha generado que tengan que recurrir al vital líquido por medio de pipas. Por último, en cuestión del tema de movilidad, las quejas que expresaron los entrevistados son sobre el elevado precio del pasaje dentro del municipio, y la falta de rutas que conecten con lugares cercanos a los conjuntos habitacionales.

Conclusiones

La producción de vivienda actual en México es el resultado de políticas reestructuradoras fomentadas por el Banco Mundial principalmente, las cuales se aplicaron desde por lo menos el año de 1989, bajo el objetivo del mejoramiento total del sector de la vivienda. Estas políticas se enfocaron directamente en los países en vías de desarrollo y que presentan problemas de endeudamiento y déficit habitacional, de modo que tuvieron que aceptar las políticas neoliberales.

El efecto que han causado en los países latinoamericanos en donde se han aplicado estas políticas, suelen ser parecidas a las consecuencias generadas en Chile, donde se aplicó por vez primera, y que se tomó como ejemplo para el resto de Latinoamérica, sin embargo, se ha comprobado que este modelo de vivienda chileno solo ha sido exitoso para el sector inmobiliario, los organismos financieros y los gobiernos que colaboran entre sí, para sacar ventajosos beneficios de estas políticas de vivienda.

Puesto que el encargado de producir vivienda en la actualidad es el sector privado, se rige únicamente por intereses económicos y no sociales, y hace de la vivienda una mercancía que solo es asequible para aquellos que cuentan con los recursos suficientes para adquirirla, dejando fuera a las poblaciones de bajos ingresos o que bien, no cuentan con las facilidades para obtener un crédito para acceder a una vivienda. Por lo que solo los que cuentan con mayor solvencia económica puede adquirir una vivienda, muestra de esto son los estratos de la población que cuentan con ingresos medios y altos.

En la Ciudad de México se puede apreciar claramente este fenómeno, mediante la producción constante de conjuntos habitacionales residenciales en toda la ciudad, pero mayormente concentrados en las áreas centrales o aledañas a las mismas, o en las áreas que cuentan con mayores servicios, son estos los espacios escogidos por las inmobiliarias para desarrollar viviendas -causando gentrificación- que solo están destinadas para sectores de la población que cuenta con mayores ingresos. Si bien las políticas actuales han permitido que el suelo de la ciudad sea ofertado a altos precios y que son especulados por el mismo mercado inmobiliario, con la finalidad de justificar el

elevado precio de las viviendas dentro de la Ciudad de México. Es esta una de las razones por las cuales la vivienda de interés social es producida en las periferias, por el control monopólico y capitalista que tienen las empresas inmobiliarias en la ciudad. Dejando únicamente a la periferia como espacio para la producción de vivienda enfocada para las poblaciones que no pueden costear una vivienda en la Ciudad de México, estas poblaciones son la mayoría de los habitantes que residen en la ZMVM y que de alguna forma transitan, acuden al trabajo o escuela y a los espacios de servicios y de esparcimiento que alberga la ciudad, pero que no residen en ella.

El Estado de México es conocido por ser el estado más poblado del país y mantiene una estrecha relación con la Ciudad de México, por ser la principal fuente de empleos de sus habitantes, a pesar de que ambas entidades han aplicado diversas políticas para frenar la expansión urbana, se han visto rebasados en parte porque en el pasado implementaron medidas erróneas de control de la urbanización irregular, tratando de impedirla, levantando prohibiciones para construir en ciertas áreas (ejemplo de esto son el bando 2 y la norma 26), solo han ocasionado que las poblaciones de bajos ingresos se vean más afectadas y opten por buscar otros espacios disponibles donde vivir, lo que ha desencadenado en la formación de asentamientos irregulares, entre otras formas de apropiación de la vivienda.

La forma en la que el Estado ha ido no solo regularizando, sino fomentando que se construya vivienda en espacios rurales u originalmente rurales, cada vez más alejados de las áreas de servicios y de fuentes de empleo, se ha realizado con el propósito, no de propiciar el desarrollo económico de estos municipios rurales, -puesto que no se están instalando industrias o fuentes de empleo en estos municipios- sino que el principal interés es el de obtener impuestos provenientes de las poblaciones que arriban a estos municipios en donde abundan los conjuntos habitacionales. Sobre los conjuntos habitacionales, se ha trabajado mucho sobre este tema y como en la mayoría de los lugares donde son producidos se presentan las mismas problemáticas, como: la mala calidad con la que son producidas las viviendas, los pocos m² con los que cuentan, las mínimas y pésimas infraestructuras de equipamiento, la falta de servicios básicos como el servicio indispensable y universal que es el agua, la falta de opciones laborales cercanas a donde se producen estos conjuntos, por lo que se vuelven ciudades dormitorio que ocasionan segregación y fragmentación socio-espacial, no solo de

los habitantes de estos conjuntos habitacionales en relación con la Ciudad de México, sino inclusive con otros lugares del mismo municipio o estado.

En cuanto al acceso a la vivienda en Huehuetoca, -antes de que los conjuntos habitacionales se desarrollaran en el municipio- la forma en que la población adquiría su vivienda era por medio de viviendas que no eran producidas en serie, como lo es en la actualidad, la forma en la que se obtiene una vivienda, era por medios diferentes (compra, autoproducción, entre otras) muy distinta a los que adquieren las poblaciones que residen en los conjuntos, que lo hicieron mediante un crédito de un organismo nacional de vivienda.

Partiendo de esta diferencia en las formas en las que se accedía a la vivienda en Huehuetoca, y las formas en las que se accede en la actualidad, es que se enfoca este trabajo de investigación, haciendo énfasis en los conjuntos habitacionales y en la colonia Santa Teresa.

La forma de acceder a una vivienda en la actualidad -al menos el acceso formal- se hace por medio de la adquisición de un crédito que se contrae mediante un organismo nacional de vivienda, los descuentos para pagar el crédito se realizan mediante vía nomina, por lo que las personas que adquieren una vivienda cuentan o deben contar con un trabajo que les brinde estas prestaciones. Por medio de las entrevistas se conoció que varias personas, a pesar de adquirir su vivienda por crédito y de llegar a tener un trabajo que les brindó el crédito, en la actualidad ya no trabajan más en el mercado formal, esta puede ser uno de los motivos por los cuales, existen muchas viviendas que se han dejado al abandono o se han dejado de pagar, porque las personas que pagaban su crédito perdieron su empleo y por lo tanto dejaron de pagar su vivienda, por lo que ahora algunas de estas personas se dedican al comercio informal, aunque comentan que siguen pagando. En cuanto a los pagos, también se observó que en ocasiones dejan de pagar su vivienda y aparentemente el INFONAVIT no se comunica con ellos para encontrar alternativas accesibles para que puedan continuar pagando su vivienda, lo que no significa que la gente deje de pagar y no esté interesada en ponerse al corriente de nuevo con sus pagos, sino que simplemente el INFONAVIT no los contacta, por lo que ellos deben acudir a las oficinas del INFONAVIT para aclarar el asunto.

Respecto a las problemáticas de los conjuntos habitacionales, considero que la falta de una organización vecinal es un factor determinante, para que los residentes del conjunto de Santa Teresa IV se organicen. Por medio de la creación de juntas vecinales los vecinos podrían proponer a otros vecinos para jefes de manzana, a través de la formación de comités vecinales que busquen el bienestar general de la comunidad, con la finalidad de que exijan al municipio y la desarrolladora inmobiliaria que construyó los conjuntos habitacionales las garantías y servicios con las que debe contar el conjunto.

Considero que a pesar de que el panorama de la producción de vivienda y de acceso de vivienda en el país, no es alentador, creo que se pueden tomar medidas y plantear planes y poner en práctica soluciones que sean ejercidas por los tres niveles de gobierno, que a los municipios se les otorguen mayores facultades y recursos económicos, con la finalidad de cumplir con las demandas de la población que ha llegado a vivir a sus municipios, porque ellos lo permitieron y les prometieron no solo contar con una vivienda, sino con el resto de servicios necesarios para el desarrollo social de sus vidas. Por lo que es su responsabilidad cumplir lo que les prometieron y hacer que las empresas inmobiliarias también cumplan con los que les deben a los habitantes de los conjuntos habitacionales que produjeron y les vendieron.

Esperando que la gente que habita en los conjuntos habitacionales de la ZMVM (específicamente de Santa Teresa, que es el caso de estudio de esta tesis) obtenga una pronta justicia y se les de lo que se les ha negado y por derecho les corresponde.

Bibliografía:

- Aguilar, A. G. (1991). "El Control de la Expansion Urbana en la Ciudad de México: conjeturas de un falso planteamiento". *Estudios Demográficos y Urbanos 6, El Colegio de México, México, Ciudad de México.*
- Azuela, A. &. (1996). "El Acceso de los pobres al suelo urbano". *Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, México. .*
- Boils, G. (2004). "El Banco Mundial y la Política de Vivienda en México". *Instituto de Investigaciones Sociales, Revista Mexicana de Sociología, año. 66, núm. 2, abril-junio, México. .*
- Bouillon, C. (2012). "*Un Espacio para el desarrollo. Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*". Banco Interamericano de Desarrollo.
- Calvento, M. (2006). Fundamentos teóricos del neoliberalismo: su vinculación con las temáticas sociales y sus efectos en América Latina. *Convergencia revista de ciencias sociale.*
- Carpinteyro Serrano, C. (2015). "Desarrollo Habitacional y su impacto en el crecimiento de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)". En A. Z. González., *Habitabilidad y Política de Vivienda en México. . Ciudad de México: Coordinacion de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Facultad de Arquitectura, Facultad de Economía, UNAM, México.*
- Castro, J. C. (2006). "Los Desarrolladores privados y la vivienda de interés social". En R. C. Schteingart, *Entre el Estado y el Mercado. La Vivienda en México de hoy.* Ciudad de México.: Cámara de Diputados, LIX Legislatura, Miguel Ángel Porrúa, UAM-A, México.
- Clichevasky, N. (2006). "Previniendo la informalidad urbana en América Latina y el Caribe". *Serie Medio Ambiente y Desarrollo 124, CEPAL, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Urbanos, Santiago de Chile.*
- Connolly, P. (1997). "El Financiamiento de Vivienda en México". En H. &. Villavicencio, *La Política Habitacional en México y América Latina: Balance y perspectivas de las informaciones.* (págs. pp. 19-58). Ciudad de México.: CENVI, UAM-A, México. .
- Connolly, P. (2006). "La Demanda Habitacional". En R. C. Schteingart, *Entre el Estado y el mercado. La Vivienda en México de hoy.* Ciudad de México.: Cámara de Diputados, LIX Legislatura, Miguel Ángel Porrúa, UAM-A, México.
- Correa, G. (2014). "Construcción y acceso a la vivienda en México; 2000-2012". *Intersticios Sociales, El Colegio de Jalisco, marzo-agosto, núm. 7, México.*
- Cruz Rodríguez, M. S. (2000). "Periferia y suelo urbano en la Zona Metropolitana del Valle de México". *Sociológica, año. 15, núm. 42, enero-abril, México.*

- Delgadillo, V. (2010). "*Territorio, vivienda, infraestructura y transporte. El caso de la Ciudad de México y su Zona Metropolitana*". EN Foro Iberoamericano y del Caribe sobre mejores prácticas, 5 temas selectos del hábitat latinoamericano, Río de Janeiro, ONU-Hábitat.
- Duhau, E. (1989). "Las Instancias locales de Gobierno y la planeación de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Una década de planeación urbano-regional en México 1978-1988". *El Colegio de México, México*.
- Esquivel, M. (2008). "Cojuntos Habitacionales imaginarios de vida colectiva". *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades, núm. 64-65, enero-diciembre, UAM-I, México*.
- Esquivel, M. T. (2005). "La Promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda". *Script Nova, revista electrónica de geografía y ciencias sociales, vol. 9, nú. 194 (21), agosto, Universidad de Barcelona, España*.
- García Peralta Nieto, B. (2016). "*La Vivienda y el Estado Mexicano durante el siglo XX. Un enfoque desde la economía política*". Ciudad de México.: Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, México. .
- García Peralta, N. B. (2010). Vivienda Social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales. *Cuadernos de vivienda y urbanismo. Vol. 3, N° 5., 34-49*.
- Garza, G. (2002). Evolución de las ciudades mexicanas en el siglo XX. *Revista de información y análisis, núm 19*.
- González, G. (1999). "Acceso a la vivienda y subsidios habitacionales directos; experiencias latinoamericanas". *Revista CEPAL, 69, diciembre*.
- Hidalgo Dattwyler, R. (2007). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. *Eure (Vol. XXXIII, N°98), pp. 57-75, Santiago de Chile, Chile*.
- INFONAVIT, I. d. (2015). *Atlas del abandono de vivienda*. Ciudad de México.: Cuadra.
- Isunza, V. G. (2011). Desarrollo inmobiliario y gobiernos locales en la periferia de la ciudad de México. *Revista EURE, vol. 37, núm. 3*.
- Jaramillo, S. (2013). Acerca de la investigación en mercados de tierra urbana en América Latina. (U. d. Andes, Ed.) *Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico CEDE*.
- Kosak, D. (2016). John F.C. Turner y el debate sobre la participación popular en la producción de hábitat en América Latina en la cultura arquitectónico-urbanística, 1961-1976. *URBANA: Revista do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade UNICAMP*.
- Lindon Villoria, A. (s.f.). De la expansión urbana y la periferia metropolitana.

- Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huehuetoca. H. Ayuntamiento de Huehuetoca. (Octubre, 2007.). Estado de México, Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano., México.
- Neri Vargas, J. (2009). *Tesis -LOS EFECTOS DE LOS CONJUNTOS URBANOS EN LA GESTIÓN URBANA MUNICIPAL: EL CASO DEL MUNICIPIO DE HUEHUETOCA*. Para obtener el título de maestro en Planeación y Políticas Metropolitanas. UAM-A, Ciudad de México.
- Olivera, M. P. (2016.). Luchas por la vivienda en la Ciudad de México. *Working Paper Series. Contested Cities*.
- Paquette Vassalli, C. &. (2009). Movilidad residencial y política de redensificación. El área central de la Ciudad de México. *Revista Eure*, 95-112.
- Paquette Vassalli, C. &. (2009). Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate. *Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, 12-26.
- Patiño, L. (2006). Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLÉS). En R. &. Coulomb, *Entre el Estado y el mercado. La Vivienda en el México de hoy*. Ciudad de México, México : Cámara de Diputados, LIX Legislatura, UAM-A, Miguel Ángel Porrúa .
- Pírez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los "conjuntos urbanos" en México. *Estudios Demográficos y Urbanos vol. 29, núm. 3 (87), pp.481-512, 481-512*.
- Plan de Desarrollo Municipal Huehuetoca 2013. (2013). Estado de México, Huehuetoca., México.
- Plan de Desarrollo Municipal. H. Ayuntamiento de Huehuetoca 2016-2018. (Marzo. de 2016). Estado de México, Huehuetoca., México.
- Portes, A. R. (2008.). *Ciudades latinoamericanas. Un Análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*. . México: Universidad Nacional Autónoma de Zacatecas.: M.A. Porrúa .
- Pradilla, C. E. (1987). *Capital, Estado y Vivienda en América Latina*. Ciudad de México.: Fontamara.
- Puebla Cadena, C. (2002.). *Del Intervencionismo Estatal a las Estrategias Facilitadoras. Los cambios en la política de vivienda en México (1972-1994)*. Ciudad de México, México. : Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. El Colegio de México.
- Rodríguez, A. &. (2004). El problema de vivienda de los "con techo" . *EURE*, 53-65.
- Rolnik, R. (2017). *"La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas"*. Santiago de Chile: LOM Ediciones.

- Salinas Arreortua, L. A. (2016). "Política de vivienda social y gestión metropolitana de la Ciudad de México". *Cuadernos geográficos*, vol. 55, núm. 2, Universidad de Granada, España., pp. 217-237.
- Salinas Arreortua, L. A. (2018). "Vivienda y migración. Aportes desde la geografía crítica". Ciudad de México.: Ediciones monosílabo, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM, México. .
- Salinas Arreortua, L. y. (2018). "Urbanismo neoliberal en la expansión de las ciudades. El caso de la Ciudad de México". *Bitácora Urbano Territorial*, núm. 28, pp. 117-123.
- Schteingart, M. (1989). "Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México". Ciudad de México.: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, México.
- Sepulveda Ocampo, R. (2006). "Un Análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina". Chile.: Instituto de Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- Vega Jiménez de la Cuesta, A. (2015). "La Urbanización de la periferia de la Ciudad de México". En A. & Ziccardi, *Habitabilidad y Política de Vivienda en México*. (págs. pp. 275-294). Ciudad de México.: Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Facultad de Arquitectura y Facultad de Economía, UNAM, México.
- Ward, P. (1991). "México: una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente urbano". Ciudad de México.: Editorial Patria, Alianza Editorial, México. .