



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

“Crítica al diseño arquitectónico de la vivienda de interés social en Ixtapaluca”

TESIS
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO
En el Campo de Conocimiento de Arquitectura Desarrollo y Sustentabilidad

PRESENTA:

Lic. Alma Cinthia Arrazola Bonifacio

TUTOR PRINCIPAL

Dr. Felipe Albino Gervacio
Facultad de Arquitectura

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR

Dr. Francisco Morales Segura
UNAM Facultad de Arquitectura
Dr. Francisco Acatzin Espinosa Müller
UNAM Facultad de Arquitectura
Dr. Marcos Bonilla González
Posgrado de Maestría y Doctorado en Urbanismo
Dra. Esther Maya Pérez
Posgrado de Maestría y Doctorado en Urbanismo

Ciudad Universitaria, Ciudad de México 01 de Diciembre del 2021



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.

Dedicatoria

A mi niña preciosa, gracias por acompañarme durante todo el proceso, que no ha sido fácil, pero sobre todo a tu corta edad me has enseñado a luchar: a ser paciente y seguir de pie, mi pequeña te agradezco por que fuiste mi motivación más grande para concluir con éxito y sobre todo encontrar el lado dulce a la vida.

Agradecimientos

A la Máxima Casa de Estudios, Universidad Nacional Autónoma de México, (UNAM) por permitirme ser parte de un gran reto.

El Campo de Conocimiento de Arquitectura, Desarrollo y Sustentabilidad (ADS) que conforma el Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura, por darme la oportunidad de desarrollar actitudes y adquirir conocimientos, para un mayor fomento a mi conformación profesional.

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología por ser beneficiada con la beca con el fin de desarrollar mi proyecto de investigación.

A mis familiares y amigos que en los tiempos más difíciles que se presentaron, estuvieron ahí apoyándome y dándome ánimos.

A la Maestra Josefa Leticia Álvarez Vázquez por el gran apoyo de su conocimiento a la estructura así como a las observaciones, que fueron de gran aporte al proyecto.

A mi comité tutorial por guiarme y brindarme el apoyo así como el conocimiento acompañada de buenas aportaciones que fortalecieron mi proyecto. Los cuales lo conforman:

Dr. Felipe Albino Gervacio

Dr. Francisco Morales Segura

Dr. Francisco Acatzin Espinosa Müller

Dr. Marco Rodolfo Bonilla González

Dra. Esther Maya Pérez

ÍNDICE

SINOPSIS	6
INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO 1. LA PRODUCCIÓN Y MERCANTILIZACIÓN DEL ESPACIO COMO VIVIENDA	9
1.1 Surgimiento de Vivienda de Interés Social en México.	10
1.1.2 Réplica de Vivienda de Interés Social	14
1.2 Desarrolladoras	19
1.3 Sociedades Financieras	20
1.4 El diseño arquitectónico y su producción en serie	28
CAPÍTULO 2. VIVIENDA Y EL PROBLEMA HABITACIONAL EN MÉXICO	35
2.1 Espacio en el Diseño	37
2.2 Transformaciones de Uso de Suelo	40
2.3 Influencia en las Políticas Públicas	41
2.4 El Mercado Inmobiliario	51
2.5 Vivienda de Interés Social como Mercantilización	52
CAPÍTULO 3. CRÍTICA A LA ARQUITECTÓNICA EN EL DISEÑO; COMO RÉPLICA, MEDIANTE PROFORMA	59
3.1 Ventajas económicas que representan los cambios y alcances en el diseño arquitectónico	60
3.3 La Crisis Arquitectónica en la VIS de Ixtapaluca	62
3.2 Análisis de los aspectos territoriales y urbanos de los conjuntos habitacionales en Ixtapaluca	63
CONCLUSIONES	67
REFERENCIAS	68
ANEXOS	75
Anexo 1. VIS desde una perspectiva económica	75
Anexo 2 Perspectiva del diseño arquitectónico de VIS	76
Anexo 3. Identificación de zona de estudio	77
Anexo 4 Elementos que determina la crítica al diseño arquitectónico	78
Anexo 5 Arquitectónica en el diseño	79
Anexo 6. Vivienda de interés social y su interacción con el mercado	79
Anexo 7. Arquitectónica como objeto de estandarización en un diseño VIS	80

Índice de tablas

Tabla 1. Contexto cronológico de las políticas públicas.....	13
Tabla 2 Registro de viviendas particulares.....	15
Tabla 3. Formas de producción habitacional.....	17
Tabla 4. Tipos de sofomes.....	21
Tabla 5. Organismos gubernamentales.....	23
Tabla 6. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).....	27
Tabla 7. Producción de vivienda de interés social desde la perspectiva económica.....	33
Tabla 8. Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos.....	43
Tabla 9. Ley general de asentamientos humanos.....	44
Tabla 10. Ley de vivienda.....	44
Tabla 11. Plan Nacional de desarrollo.....	45
Tabla 12. Plan nacional de desarrollo.....	46
Tabla 13. Constitución política del estado de México.....	47
Tabla 14. Ley de planeación del estado de México.....	48
Tabla 15. Libro quinto del código administrativo del estado de México.....	48
Tabla 16. Ley de vivienda del estado de México.....	49
Tabla 17. Plan de desarrollo del estado de México.....	50
Tabla 18. Análisis de posturas.....	54
Tabla 19. Análisis de zona para urbanizarse.....	66

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Ranking 2020. Sector Inmobiliario.....	18
Ilustración 2. Interacción de la arquitectónica.....	31
Ilustración 3. Interacción del espacio según Lefebvre.....	39
Ilustración 4. Factores que afectan la demanda de vivienda.....	57
Ilustración 5. Factores que afectan la oferta de vivienda.....	58

SINOPSIS

La presente tesis se desarrolla con un enfoque de transdisciplinariedad, donde la Economía y la Arquitectura hacen sinergia para encontrar una concepción exclusiva que logre analizar la operación del capitalismo aunado a un constructo histórico de múltiples modificaciones que han surgido a través del tiempo.

En efecto, las esferas políticas y sociales, en conjunto con una perspectiva económica, comprenden la envoltura materializada que es plasmada en una manifestación física por medio del diseño arquitectónico, lo que conforma la vivienda de interés social.

Mientras que, la interacción de diversas actividades económicas, que dependen del mercado, dan como resultado la reproducción en ciclo de *Producto-Consumo*, lo cual se basan en la industrialización y mercantilización para la edificación de la vivienda de interés social que se oferta en el mercado.

Por tanto, la vivienda de interés social se caracteriza por su reproducción en serie mediante un mismo ejemplar de diseño arquitectónico, y al mismo tiempo, comprende un sitio donde se emplean necesidades básicas que se materializan, por ello el mercado lo transforma de manera cuantitativa y cualitativamente en un espacio dominado y dominante, es decir, en *Precio-Cantidad*.

Definitivamente, es importante vincular una visión económica con el apoyo de la arquitectura, con la finalidad de describir el resultado que plasma un diseño arquitectónico donde se ligan medios de consumo, infraestructura, equipamiento, entre otros.

Además, se consideran los criterios que imponen los oligopolios de inmobiliarias, ya que, según se afirma, son un gran pilar de gran crecimiento exponencial con estándares de rendimientos elevados a mediano y largo plazo, mientras que, al ser los dueños del mercado arquitectónico son los únicos en replicar y fijar un precio variable según los nuevos parámetros e innovaciones que influyen en diferentes prácticas y tecnologías.

Palabras clave: *vivienda de interés social, mercado inmobiliario, políticas públicas, uso de suelo.*

INTRODUCCIÓN

“Lo Arquitectónico atraviesa una crisis de identidad, arraigada por los cambios de ideologías que ha tenido la historia humana, arrastrando el movimiento moderno en la búsqueda de hacer de la Arquitectura, (...) dejando de lado las cualidades espirituales”. (Kosik, 2012, p. 63)

Por lo tanto, hablar del diseño arquitectónico desde una perspectiva económica (verse en anexo 1) es importante sobre todo en la actualidad, ya que se han modificado las formas de adaptación a los nuevos parámetros que contemplan la reproducción en serie, es por ello, que el objeto de estudio comprende a la Arquitectura Habitacional (vivienda de bajo costo) para entender la relación existente entre el diseño y su actual concepto adquirido como un instrumento de industrialización.

En cuanto a la metodología según (Kaplan, 1964), la investigación implica *“Una descripción de métodos, los cuales servirán como criterios para organizar conjuntos de técnicas y procedimiento de la investigación”* por lo tanto, esta estudio es de carácter cualitativo, es decir, mediante la recopilación de información para obtener datos descriptivos.

El enfoque es dialéctico, basado en el concepto que Marx describe en su obra *“Conjunto de ideas, conceptos y juicios de un fenómeno de la realidad e historia en las relaciones sociales”*, (Marx, 1976), lo cual representa la obtención de datos estadísticos a partir de las referencias que dictan el número de habitantes y las unidades habitacionales establecidas; dichos datos se extraen de previas investigaciones científicas relacionadas con el objeto de estudio. Por último, el método para la explicación de resultados es deductivo, es decir, de lo general a lo particular.

Es por ello que la intención de llevar a cabo una secuencia concreta del proyecto y así mismo identificar de manera concreta la problemática, los actores que intervienen y el papel importante que tiene mi proyecto de investigación. Con sistema de citación en formato APA. Así como el cambio que ha surgido a través del tiempo que comprende una superestructura manifestados en los cambios jurídicos y normativos que se ven reflejados en las políticas públicas enmarcados en diferentes períodos de la historia.

Donde se deslinda la intervención del Estado para dejar en manos de libre elección de su tipología que estructuran las inmobiliarias. Usando como prototipo su identificación y como objeto de estandarizarse en un diseño, multiplicándose y teniendo una mayor utilidad. Es por ello que surgieron varios cuestionamientos.

1. ¿Cómo opera el proceso de mercantilización de vivienda de interés social?
2. ¿Bajo qué criterios se rige el diseño y la tipología de vivienda de interés social?
3. ¿Qué impacto ha tenido el diseño arquitectónico, dentro del desarrollo de las fuerzas productivas en el quehacer de la arquitectura contemporánea?
4. ¿Cuáles son los factores que determinan que el diseño arquitectónico sea un producto netamente industrializado en el mercado?

Estos cuestionamientos van de la mano con dar investigación a lo que comprende la mercantilización de la vivienda de interés social. (verse anexo 2)

En el capítulo primero. Se llevará a cabo la estructura del marco teórico a lo que comprende, como partes claves de este proyecto de investigación así mismo para dar explicación a dicho problema. Mediante autores que nos dan su concepción y relación existente con mi tema

En el capítulo dos. Como marco contextual, identificación de actores y mecanismos legales. Se planea abordar las instituciones involucradas, así como elementos y mecanismos que conforman las sociedades financieras que dan legalidad para obtener un crédito y obtener una vivienda de interés social de bajo costo.

Capítulo tres: En el caso de estudio: Ixtapaluca, Estado de México. Conocer de manera contextual que influye su diseño arquitectónico reflejado en su réplica en serie, influyendo en el mercado diferentes precios de bienes. Generando un planteamiento de base científica con a la expresión del Autor Harvey que considera:

“Ahora no construimos Ciudades para que la gente viva, sino para que en ellas se inviertan”.
(Harvey, 2019 p. 34)

No obstante la Arquitectónica en el Diseño ha formado parte de ser algo novedoso y atractivo para tener mejor vista ante el usuario con la finalidad de elevar su tasa de intereses por lo tanto demostrar a lo anterior la producción sujeta en el caso de estudio Ixtapaluca debido a su gran producción en serie mercantilizada al por mayor beneficiando a un solo grupo de oligopolio.

CAPÍTULO 1. LA PRODUCCIÓN Y MERCANTILIZACIÓN DEL ESPACIO COMO VIVIENDA

“La vivienda en el modo capitalista de producción se muestra como un producto exterior al ser humano. Un objeto exterior, una cosa que merced a sus propiedades satisface necesidades humanas del tipo que fuera”.

(Marx, 1976, p.43)

A través del tiempo el hombre ha buscado donde refugiarse y desarrollarse plenamente, por instinto en el pasado fue en busca de espacios como guarida asimismo el uso de cuevas con el fin de tener un lugar seguro; posteriormente emprendió a la realización de objetos para la construcción de casas de diferentes propiedades físicas como lo son el adobe, piedra, madera y diferentes materiales donde ha sacado provecho para tener un techo donde vivir.

Actualmente se ven diferentes prácticas, donde la innovación y tecnología han ido modificando su contexto, en el caso de la vivienda de interés social surge históricamente como un beneficio constitucional para los trabajadores en el período Cardenista 1940.

Retomando lo que menciona el Arquitecto (Sepulveda Mellado, 1986)

“La vivienda se ha convertido en un bien material, objeto transable y de consumo, sometida a una ley de crecimiento y transformación (...) de sectores desposeídos con situación socioeconómica precaria afectada proviniendo de servicios y errores humanos” (págs. 10-34)

Por lo tanto el hombre en busca de nuevas formas de desarrollo, aprovechó a su entorno natural utilizando el Diseño Arquitectónico como instrumento de industrialización a través de la necesidad de adquirir un bien, como lo es la vivienda de interés social que actuando como mercancía.

De este modo la vivienda ha tenido cambios como tamaño y diseño, con el desarrollo de nuevas prácticas e innovaciones tecnológicas dejando a un lado técnicas tradicionales para asumir la implementación en serie donde el diseño es el instrumento de industrialización con implementaciones mecánicas acaparando mayor cantidad de energías que son dañinas con el medio ambiente y haciendo uso de recursos no renovables. Donde el mercado es el regulador de las relaciones de producción.

Ahora bien el concepto de vivienda ha dado paso a que existan diferentes clasificaciones en la estructura de sus tipologías arrojándola como mercancía que está sujeta a las ofertas y demandas que el

mercado requiere convirtiendo su diseño como instrumento de industrialización lo cual es resultado de una nueva modernización.

El análisis procede de la aportación del autor (Engels, 1976): *“En cuestión de la vivienda, se trata de una sencilla venta de mercancía entre un obrero y un capitalista”* (p.134)

En efecto el mercado con la modificación de nuevas estructuras a las políticas públicas, y mecanismos financieros que funcionaron como facilitador de las inmobiliarias, acaparando gran parte de las periferias, por lo cual se apropiaron de los espacios donde son asignadas las viviendas de interés social son una mercancía que requiere la sociedad para su reproducción. El mercado inmobiliario domina la oferta y demanda en vivienda de interés social.

Cabe considerar por otra parte como describe el autor Lefebvre, en su obra la producción del espacio, los diferentes enfoques disciplinarios con la modernización integrada que va más allá de la industrialización, el espacio como un envoltorio paisaje de coproducción de fase capitalista entre la lógica, el proletariado, clase burguesa, así como el producto y el consumo.

1.1 Surgimiento de Vivienda de Interés Social en México.

Como consecuencia de la Revolución Mexicana, y dando inicio al siglo XX conocido como el siglo de vanguardia se vieron influidos varios cambios en torno a la tecnología; aportes a las ciencias y comienzo de nuevas formas de pensar reflejados tanto social, económica y políticamente. Donde el intelecto del Arquitecto pudiera verse reflejado para satisfacer las demandas que exponen las inmobiliarias en el desarrollo de diversos diseños de viviendas de bajo costo con el fin de resolver un beneficio al proletariado.

Por lo cual el uso de nuevas prácticas, lo que genera el uso de recursos tanto naturales como de consumismo industrial que se desató ante la globalización como un análisis de problemática socioeconómica y contradicciones en avances tecnológicos como científicos, teniendo un consumismo por la necesidad de tener un lugar donde desarrollarse con espacios cada vez más pequeños acompañado de una mala calidad de vida.

Dando pie a nuevos cambios donde se ve manifestado una gobernanza de estado moderno con el fin de lograr una interacción entre los escenarios tanto públicos como privados. La implementación de viviendas se llevaría a cabo con respuesta a la Ley de Industrialización Nacional, promoviendo a una producción en serie, teniendo diferentes intervenciones como la de Estados Unidos que ayudarían a tener el concepto vivienda de interés social, en espacios pequeños.

Con las adecuaciones que se dieron a las Políticas Públicas así como el Plan Nacional de Desarrollo (PND) y Programa Nacional de Vivienda en México (PNVM) sin restricciones se pudieron implementar las viviendas. Destacando el Movimiento Internacional de Arquitectura como resultado entre la ciencia y los materiales que revolucionaron la forma de crear la Arquitectura predominando diversos factores como lo son la búsqueda de la estética, exactitud en proporciones industrializadas, diferentes técnicas de diversos estilos así como al periodo al que obedecía.

De este modo la industrialización del diseño empezó a crear la necesidad de nuevas prácticas y nuevas novedades. Diversos avances técnicos permitían la intervención de materiales armados y aleaciones de acero para establecer diseños y organizaciones.

Con respecto a algunas proyecciones que realizaron Benítez y Acevedo, 1966. México alcanzó un incremento de población exponencial en los setentas, dando como resultado promover y satisfacer la necesidad por vivienda a través del pago de impuestos para trabajadores el cual generaría fondos para poder adquirir una vivienda.

En 1985 después del terremoto se destruyeron diversas casas así como diversos edificios, se promovería iniciativa privada para que se tuvieran las facilidades de acceso de compra para adquirir en las periferias que benefician a las inmobiliarias llevar a cabo construcciones de vivienda de bajo costo, que implicaría urbanización y disponibilidad de uso de suelo.

Además el crecimiento del mercado en diferentes partes, interfiere su oferta de bienes ante un mayor número de consumidores mediante el desarrollo urbano que se va generando, por otro lado el uso de suelo sufre un proceso de compactación que genera los desplazamientos de las personas y vehículos, que conllevan a la eliminación de flora y fauna.

Como afirma el autor Daher (2013) *“A la urbanización creciente de la economía se suma una progresiva concentración y metropolización de sectores inmobiliarios (...) donde la crisis financiera con su mayor auge fue en 1994”* (p. 72).

Por lo tanto se observaron diferentes contextos que se reflejaba en diferentes inmobiliarias las cuales quedarían en bancarrota dejando pocas en el mercado, de las cuales GEO y ARA monopolizaron el mercado obedecieron diversos patrones de construcción a bajo costo.

Por consiguiente, al tener incremento de población, provocó flujos migratorios a centros urbanos, donde la vivienda se empezó a demandar, e incrementar su costo, según: (Marx, 1976). *“La vivienda satisface necesidades y sólo pasaría a ser un bien necesario, que cumple la función de mercancía que lo caracteriza por el valor de uso”*. (págs. 43-44)

Con referente a lo que menciona Marx, las viviendas de bajo costo reúnen características que la apuntan como una mercancía por ser un bien considerado como necesario, con la interacción de la oferta y la demanda para la sociedad y bien de inversión para el sector privado dejando a un lado los intereses de esta demanda social y la escasa intervención del Estado como regulador de acceso a la vivienda.

Se puede señalar la evolución urbana se presenta 1980 a 2005 según (GARZA, 2004) y para 1990 con datos del Censo de Población y vivienda 2010, se llevó acabo la clasificación en área geostadística básica (AGEB), donde se ordenó por tipologías considerando población y vivienda, así mismo antigüedad, acceso al suelo, producción en el espacio.

También pudiese considerar a los propietarios como un activo y al mismo tiempo proporcionar un servicio de renta. Surgiendo una revolución industrial contra la realidad que tenía en ese momento México el querer pertenecer a este desarrollo económico global para responderle a las demandas de su población ante el sector industrializado.

Las características que debe tener una vivienda de interés social con referencia a la (LEY, 2017) *“Conforman una superficie de construcción menor a 75m², pero aun así, son las más demandadas en las ciudades, pues representan más del 70% del total de viviendas”* (XXX SEDUVI).

Así mismilo convirtiéndose en una parte central para el capitalista que es el significado de un gran incremento de ganancia para los diferentes sectores que se encuentran en este círculo involucrados.

Se relaciona a lo que menciona la Arquitecta (Macdonal, 2015) *“La vivienda social nace de un interés de las empresas constructoras por meterse en un campo donde antes no era negocio; lo que hacen es bajar los estándares, pero siguen con sus propios preconceptos de clase media. Dónde están enfocados desde la oferta y no desde la necesidad.”*.

Por lo tanto la vivienda se manifiesta de manera mercantilizada donde se saca el mayor provecho, creando diferentes estándares de tipo de sociedades donde enmarcan a la clase media como la clase que adquiere este tipo de viviendas, dejando a un lado las necesidades que requiere el usuario.

“La vivienda obliga hacer un esfuerzo por encima de sus posibilidades, o simplemente excesivo, en términos de renta y es valorada como un problema social en la medida en que provoca que haya grupos de población que no pueden satisfacer su derecho básico a un alojamiento digno y adecuado, efectuado por el control de los precios”. (Marx, 1989).

Es importante señalar las Políticas de Vivienda de Interés Social que fueron estableciéndose, por lo cual se elaboró la siguiente Tabla:

Tabla 1. Contexto cronológico de las políticas públicas

En el Primer período 1917-1940	En el 2do período 1940-1970	En el 3er período 1970-1988	En el 4to período 1988-2000
<ul style="list-style-type: none"> • Se ve la institucionalización del financiamiento de vivienda para los trabajadores. Plasmado en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos 1917. • Obliga a los patrones aportar ingresos de los trabajadores a un fondo nacional de crédito • Da pie a las primeras bancas de desarrollo • Instituciones que van a atender el problema de financiamiento de vivienda de interés social. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se amplía la dotación de acceso a vivienda en sector económico a los más desfavorecidos, creando • Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) • Instituto Nacional de la Vivienda (INV) • Fondo de operación • Financiamiento de Operación • Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) • Carácter regulador del Estado en materia de la Política de Vivienda • Creciente demanda de vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> • Marco jurídico e institucional para la gestión y planeación urbana • Ley de Asentamientos Humanos 1976 • Reforma del artículo 115, donde los Municipios deben atender la demanda de Vivienda y tener una planeación regional 	<ul style="list-style-type: none"> • La intervención de organismos internacionales • Esquemas financieros • Participación de la banca privada • Otorgamiento de préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas de interés social.

Nota: se desarrolla explicación breve en cuatro periodos. Fuente: Elaboración propia con ayuda del texto adaptado a "La vivienda en México, construyendo Análisis y Propuestas". Connolly Priscilla. (2006) En C. d. Diputados, *La Vivienda en México Construyendo Análisis y Propuestas* (pág. 276). México : Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública Cámara de Diputados /LIX Legislatura. Nota elaborada de manera concreta que consta en cinco periodos; donde se ven reflejados el contexto de que enmarcaron las viviendas de interés social a través de políticas públicas.

En la tabla 1. Se observa el análisis plasmado en cuatro períodos para un mayor entendimiento de ver los cambios que se estructuraban; con ello tener como herramienta a sintetizar y organizar dichos periodos claves y elementos representativos para una mejor comprensión de lo sucedido con las políticas públicas. Por lo tanto del período 1917 al 2000 existieron modificaciones.

1.1.2 Réplica de Vivienda de Interés Social

El crecimiento poblacional que ha tenido México pudiera reflejarse en la repercusión del consumo de vivienda de manera desigual, donde no todos tiene la oportunidad de adquirir una vivienda que cumpla con todas las cualidades que el usuario demanda por lo cual responde un mayor incremento de viviendas de bajo costo ubicadas en las periferias con el fin de responder a su demanda.

Afirman González Sánchez & Kunz-Bolaños, (2005) *“la producción de vivienda representa entre un 50% y 70%, donde los usuarios detectan deficiencias después de adquirir este tipo de viviendas”*. (p. 66).

Ante la incapacidad del gobierno por no atender la demanda del sector vivienda, las inmobiliarias son las encargadas de llevar a cabo la producción en serie con el fin de tener plusvalía y a su vez resolver la necesidad de los usuarios.

Por lo tanto este fenómeno se manifiesta debido a la diversificación de mano de obra que genera innovaciones que involucra el conocimiento a grupos de poder en este caso las inmobiliarias que invierten en grandes obras como equipamiento, infraestructura así mismo como servicios públicos. Es por ello que el capital privado con la mano de obra constituye grandes factores de producción.

La producción de vivienda en México incrementó 19, 035,831 de acuerdo con la información que proporciona (INEGI, 2020).

Debido a cambios gestacionales las inmobiliarias empezaron a comprar terrenos de suelos baratos en las periferias desarrollando fraccionamientos donde en vez de regular el crecimiento provocaría ocupación ilegal mediante asentamientos ilegales. Sacando a flote los problemas de un ineficaz sistema financiero, inadecuaciones ilegales, deficiencias administrativas, crecimiento demográfico entre otros.

A continuación en la siguiente tabla 2, se observa el incremento de viviendas del año 1990 al 2020.

Tabla 2 Registro de viviendas particulares

Periodo	Viviendas
1990	16,183,310
1995	19,403,409
2000	21,942,535
2005	24,706,956
2010	28,607,568
2015	31,949,709
2020	35,219,141

Nota: Recuperado de viviendas particulares habitadas de cualquier clase: casa independiente, departamento en edificio, vivienda o cuarto en vecindad, vivienda o cuarto de azotea, local no construido para habitación, vivienda móvil, refugios y clase no especificada. Incluye a las viviendas particulares sin información de ocupantes.

La información es censal y está referida al 5 de noviembre de 1995.

La información es censal y está referida al 14 de febrero del 2000.

La información es censal y está referida al 17 de octubre del 2005.

La información es censal y está referida al 12 de junio de 2010.

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/temas/vivienda/>. Consultado el 20 de enero de 2021.

De las evidencias anteriores se muestra en la tabla 2 un mayor incremento de población, una mayor proporción en demanda de viviendas donde menciona Ortiz-Flores (2012) “*La producción de vivienda se refiere a la necesidad*”.

Es por ello que el capital financiero ha podido sacar provecho teniendo como complemento al capital bancario donde pudiese ver influido por el capital extranjero y crédito internacionales por sectores públicos y privados reflejados en la economía y en edificar viviendas de interés social a través del crédito de las personas.

Teniendo en cuenta la gran importancia en la industrialización y mercantilización del Diseño Arquitectónico por innovar, así mismo desarrollar nuevas prácticas se constituyen sus características específicas en su construcción por lo cual las inmobiliarias son el único sector productivo así como dominante.

La industrialización del Diseño en la vivienda de interés social pudiese reflejarse en el desarrollo de nuevas formas de realizar Arquitectura, Donde la visión funcionalista transforma el concepto de vivienda a ser vivienda mínima por consecuencia una vivienda barata afectando la reducción de calidad en el espacio, baja calidad de materiales y condiciones para ser habitada.

La producción de vivienda de interés social debe ser detenidamente analizada por todos las piezas claves que han intervenido para su desarrollo y evolución es por ello que deben ser multidisciplinarios.

Arrojando una visión funcionalista donde transforma el concepto de vivienda de interés social a ser vivienda mínima por consecuencia una vivienda barata afectando la reducción de calidad en el espacio, baja calidad de materiales y condiciones de habitabilidad, así como su ubicación, infraestructura, equipamiento.

Por lo tanto la vivienda se rige como mercancía por oferta y demanda de los usuarios donde se ve influenciado como un objeto el Diseño Arquitectónico y como producto industrializado que llega a la producción mercantil.

Algunas formas de producción se caracterizadas debido a:

Dependiendo de Promotor, desarrollador o productor dependiendo si es (público, privado e incluso social): quien es el encargado de llevar a cabo un orden en cuanto gestión coordinación de factores del proceso productivo de vivienda; así mismo como venderla o entregarla a los usuarios.

Principios, objetivos y estrategias: el cual consta de tener orientación a sectores de bajo ingreso a su vez sectores vulnerables que están sujetos a un crédito.

La concepción de vivienda como vivienda que se coloca en el mercado; productores organizados con el fin de tener una incorporación de en el proceso productivo, para proporcionar un producto competitivo en el mercado. Es por este motivo que se desarrolló la tabla 3.

Tabla 3. Formas de producción habitacional

Producción pública	Producción privada mercantil	Producción social
<p>Como principal función es llevar a cabo la incursión de adquisición en una vivienda en sectores de bajo ingreso mediante la producción de organismos públicos que la producen para ser arrendada o entregarse en propiedad.</p> <p>Mediante la canalización de crédito o subsidios de sus derechohabientes.</p> <p>Debido a los cambios y ajustes en el Fondo Monetario Internacional y a su vez Políticas Derivadas del Consenso de Washington la producción pública de vivienda se vio afectada y como consecuencia a desaparecer.</p> <p>Surgen nuevas formas de producción bajo iniciativa y control de instituciones públicas.</p>	<p>A través de empresas privadas como lo son inmobiliarias, constructoras y desarrolladoras; edificios y conjuntos se venden a demandantes individuales que están sujetos a un crédito con subsidios estatales.</p> <p>Los organismos multilaterales de financiamiento tienden a reconocer políticas públicas, donde solo se estructura un sistema que consta de instrumentos de apoyo para desarrollarse</p>	<p>Es producido sin fines de lucro bajo el control de autoproductores y desarrolladores, viviendas principalmente de bajos ingresos</p>

Nota: Las diferencias de formas en producción se distinguen debido al tipo promotor que ejerce proceso de producción donde responde a la distribución de vivienda, así como principios, objetivos y estrategias. Donde establecerá el precio que debe pagar el usuario.

Fuente: Elaboración basada en información “El camino posible a la producción social del hábitat en América Latina”. (Arévalo, y otros, 2012, pág. 25)

Es importante aclarar que en la tabla 3, se describe las diferentes formas de producción habitacional debido a que leerse “producción” se generaliza. Para agrupar y conocer a que nos estamos refiriendo.

Es necesario resaltar que la producción de vivienda pudiese influir el aspecto de Diseño Arquitectónico así como el desarrollo de esta donde las dimensiones de la construcción son determinadas

por necesidades tanto en presupuesto y tipo de proyecto. Por lo tanto la vivienda de interés social va dirigida a sectores de bajos ingresos. Las personas con ingreso menor a 2,5 VSM (veces salario mínimo).

Afirmando (Arévalo, y otros, 2012) “Existen diseños de vivienda que son sofisticados e industrializados que llevan a cabo una combinación en soportes estructurales para que el espacio pueda ser habitable, modificado la Arquitectura por la intervención del Capitalismo el cual ha generado desigualdades y segregación sociales”. (pág. 28).


Por lo tanto la vivienda de bajo costo como su mismo nombre lo indica, el principal limitante es el presupuesto. Con el fin de proveer “una vivienda digna”. Según el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art.11), constituye una vivienda adecuada a personas de bajo poder adquisitivo. Observando que el espacio para la realización de diversas actividades de estas viviendas están restringidas hasta donde los costos permitan.

Las razones que pudieran influir son el ingreso económico que concibe cada persona, así como precios de construcción, precio de los predios, impactando en el diseño donde obedece a las condiciones del capital para economizar inversión y sacar mayor provecho de cada metro cuadrado.

Por lo cual (Ball, 1994) proporciona vivienda al conjunto de iniciativas tanto políticas como públicas y comenta que “no es cuestión de producción en volumen se requiere de mejores condiciones de habitación de la sociedad”.

En México existen diversas constructoras que se dedican a la producción de vivienda, donde según datos registrados en el artículo de empresas constructoras son pocos los monopolios que figuran en la lista. (Obras, 2020).

Ilustración 1. Ranking 2020. Sector Inmobiliario



Pos. 2019	Pos. 2018	Empresa / Estado	País	Especialidad	Ventas en MDP
1	1	Aleatica / CDMX p,1	AUS	INFRAESTRUCTURA	22,710.5
2	4	CICSA / CDMX p,2	MX	CONSTRUCCIÓN	19,538.0
3	3	Fibra UNO / CDMX a	MX	SERVICIOS INMOBILIARIOS	19,189.1
4	2	Grupo ACS / CDMX a	ESP	CONSTRUCCIÓN	17,541.7
5	9	ALDESA México / CDMX e,3	ESP	CONSTRUCCIÓN	17,252.8
6	5	IDEAL / CDMX p,1	MX	CONSTRUCCIÓN	17,226.5
7	8	Pinfra / CDMX p,1	MX	CONSTRUCCIÓN	11,873.9
8	7	México Proyectos y Desarrollos / CDMX p,4	MX	CONSTRUCCIÓN	11,220.4
9	11	Red Via Corta / Jal. a,1	MX	INFRAESTRUCTURA	9,634.0

Fuente: Recuperado de <https://obras.expansion.mx/construccion/2020/08/20/ranking-las-100-empresas-de-la-construccion-mas-grandes-de-mexico>

Es curioso ver la ilustración 1, debido a que es un sector oligopolio regido por pocas inmobiliarias que se desempeñan a competir en el mercado, conlleva a que tienen su propia estructura en el mercado, lo cual es probable que cada inmobiliaria este consiente de los demás oligopolios, que van influenciadas en a su favor, así como sus planificaciones estratégicas donde solamente ellos pueden estandarizan el precio de su producto vivienda.

1.2 Desarrolladoras

Las desarrolladoras en México al igual que la economía se encontraban en un periodo totalmente detenido, mejor conocido como el periodo estabilizador, a lo que correspondía al sexenio el ex Presidente Miguel de la Madrid (1982-1988) el crecimiento económico era totalmente nulo, con un incremento de inflación, con costos de oportunidades elevadas que no se podía llevar a cabo inversiones financieras o algún otro tipo de negocios.

Con ello se buscó tener estrategias políticas para una estabilidad económica implementando pactos como lo fueron Pacto de Solidaridad Económica (PSE) en 1978, Pacto para la Estabilidad y Crecimiento Económico (PEC) en 1988. Y desde una política económica mediante la manipulación de diversos instrumentos con la finalidad de alcanzar un socio-economía previamente establecida.

Durante el sexenio del ex presidente Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) ante la economía detenida, se llegó al acuerdo para fijar bases en la estabilidad económica, donde se logró reducir la inflación. De la mano un nuevo concepto en inversión inmobiliaria.

En 1991 entraría México a las negociaciones del Tratado de Libre Comercio (TLCAN), con el fin de tener intercambios ampliando bienes y servicios, entre otros. Posteriormente entró en vigor el 1 de enero de 1994.

Donde en México entraron diferentes empresas, así como plazas comerciales lo cual generaba un concepto de innovación y una nueva visión en el país. Dando paso a un grupo selecto de empresarios inmobiliarios el cual sería un momento contemporáneo empezando el boom que donde se veía una apertura comercial y llena de competencia, un gobierno promotor, una economía sin inflación.

Las inmobiliarias empezaron a realizar conjuntos habitacionales que fijaron construcción en las periferias de las zonas urbanas con el fin de dar vivienda a la población trabajadora de bajos ingresos, pretendiendo que su Diseño Arquitectónico fuese idéntico.

Este tipo de vivienda de interés social constaba de un piso o dos niveles, entre ellas empresas como GEO, URBI, CASAS, HOMEX, ARA, SARE, GRUPO, HOGAR, SADASI, en el lapso de diez

años se estima que construyeron 50,000 viviendas que responden al crecimiento poblacional para posteriormente extenderse a lo largo de la República. Este tipo de vivienda respondía a la necesidad de adquirir un bien propio, un techo donde desarrollarse.

La vivienda puede tener dimensiones pequeñas, lo equivalente a 38 m² según la ley de vivienda donde empezarían a darse cuenta que no tienen el espacio suficiente, en el trayecto que realizaban o algunas actividades, era emplear tiempo y dinero ejercido en el transporte. Por otro lado, no contaban con comercios, escuelas, culturas, sin lugares recreativos. Optando por utilizar su vivienda como dormitorio aislado.

Algo que sacaba a flote es que la estructura de su tipología es poco flexible por lo cual es imposible guardarla, o tener un espacio donde pudiera estacionar su automóvil.

El sector de la vivienda se conformó de la siguiente manera: la autoproducción aportó el 40.7%; la producción de la industria inmobiliaria participó con 24.7%; el alquiler efectivo de vivienda contribuyó con 24.5%; las actividades relacionadas con el financiamiento a la adquisición y mejoramiento de las casas aportaron 3.6%; la autoconstrucción, ampliación y mejoramiento de la vivienda contribuyeron con 2.1%; los servicios inmobiliarios participaron con 1.9% y el 2.5% restante correspondió a otras actividades. (INEGI, Comunicado de Prensa Núm. 60/20, 5 de Febrero del 2020).

El Estado de México se ejercieron 451, 029 créditos entre 2000 y 2010 se llevaron a cabo créditos para vivienda nueva representando el 83.8% del programa y 58% estatal, lo cual en términos de inversión en vivienda nueva sería de un total de 89.8 millones de pesos, lo cual representaría el 54% de respecto al programa de vivienda completa y 52% del total estatal. De esta forma los municipios que conforman el oriente del Estado de México se encuentra la zona de estudio Ixtapaluca; Ecatepec, Nezahualcóyotl, la Paz, Chalco, entre otros.

1.3 Sociedades Financieras

Existen créditos que se encargan de otorgar créditos a personas que no tienen seguro social o no cuentan con empleo formal, al igual que organismos gubernamentales y bancas privadas.

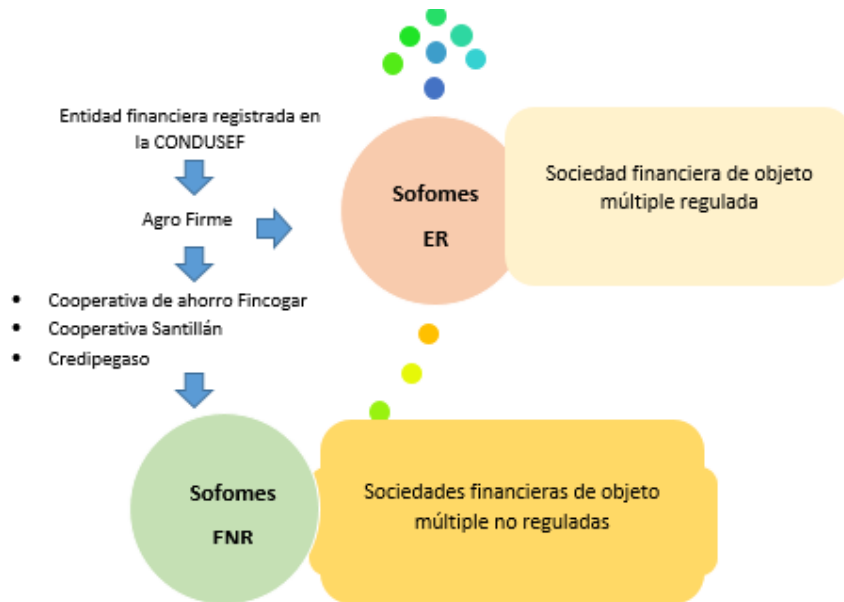
Como objetivo principal es invertir en el mercado de capitales, encargarse de dar créditos para llevarse a cabo el ciclo de producción, construcción, así mismo su adquisición, y venta de bienes en un determinado tiempo ya sea corto, mediano o largo plazo.

Por lo cual existen diferentes tipos de sociedades; uno de ellos podría ser de carácter múltiple como entidad anónima que otorga créditos y operaciones a diferentes sectores.

También se cuenta con la sociedad popular como rurales. Capacitadas para tomar recursos públicos a través de instrumentos que son tomados por la ley, donde tienen ayudas financieras a un sector de la población.

Vinculado a esto se muestra la siguiente tabla:

Tabla 4. Tipos de sofomes



Fuente: Elaboración propia con base a la lectura de La Vivienda "Social" en México-Pasado- Presente-Futuro CITATION Sán08 \p 37 \l 2058 (Sánchez Corral, 2008, pág. 37).

En la tabla 4 se describe la interacción que se tiene los tipos de sofomes, para saber en cuantos se clasifican y su desempeño. A continuación se describe cada una de las sociedades que los componen:

SOFOM (Sociedad Financiera de Objeto Múltiple): Son caracterizadas como sociedades anónimas cuyo objeto principal es el otorgar crédito y arrendamiento financiero para llevar a cabo el seguimiento apegado a la ley por lo que no requieren intervención de autoridades financieras.

SOFOL (Sociedades Financieras de Objeto Limitado) Se encarga de trabajar en un solo concepto, un ejemplo en hipotecarios, consumo, automotrices, agroindustriales, microcréditos, bienes de capital, pymes, entre otros. Donde uno de los más privilegiados en SOFOL fue la industria de construcción (mercado de vivienda). Con el surgimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal en el 2001. (Secretaria de Hacienda y Crédito Público, 2001)

Cabe considerar, por otras parte del INFONAVIT, FOVISSSTE se dieron recursos complementarios a través del crédito para el sector inmobiliario; en efecto para el 2005 se crea la Reforma Hipotecaria Nacional. (SEGOB, 2005). Debido a las transformaciones que han sufrido a través del tiempo. El cual desempeñaría un facilitador de transferencia hipotecaria de un banco a otro con bajos costos.

Este tipo de diseño arquitectónico que se solicitan para vivienda de interés social su costo que se ve reflejado en lo que pueda adquirir dicho usuario con su crédito de interés social, donde la entidad de una a otra no tenga diferencia en el monto otorgado pero en el tamaño sí dependiendo de la región puede tener hasta 28 metros cuadrados ubicándose con medidas de predio de 75 metros cuadrados, el cual consta de servicios necesarios como pie de casa.

En efecto es necesario tener el apoyo de dichos organismos gubernamentales que son los encargados de brindar servicios a la sociedad a su vez solventar impuestos de ingresos que percibe el estado. El presupuesto Nacional es el encargado de determinar cuántos fondos recibe cada organismo gubernamental; en algunos casos algunos organismos gubernamentales generan sus propios fondos.

Las características que presentan los organismos gubernamentales suelen ser variadas desde el ámbito de acción de cada país y dependiendo a la orientación que esté dirigida, ya sea económica, sanitaria, administrativa entre otras cuestiones.

Cada organismo gubernamental es diferente; algunos son encargados de checar el aspecto del medio ambiente, dinero y documentación, así como preservar la memoria histórica, e incluso checar el aspecto educación y trabajo.

Tabla 5. Organismos gubernamentales

<div data-bbox="323 264 527 394" data-label="Image"> </div> <p>Instituto del fondo nacional de la vivienda para los trabajadores.</p> <p>Se constituyó en 1972 como fondo tripartita de patrones, trabajadores y Gobierno para el financiamiento de vivienda de trabajadores asalariados del sector privado, a partir de aportaciones bimestrales de los patrones, con las que se constituye una subcuenta de vivienda a nombre de cada trabajador.</p> <p>El Infonavit administra las aportaciones con la doble obligación de otorgar rendimientos a la subcuenta de vivienda y operar un sistema de financiamiento para los trabajadores, con la finalidad de adquirir, construir, reparar, ampliar o mejorar sus habitaciones, así como cubrir el pago de pasivos. Este Instituto está dirigido a trabajadores asalariados del sector privado, con ingresos desde 1 Vez el Salario Mínimo (Vsm).</p> <p>El Infonavit conforme al nuevo programa gubernamental “Esta es tu casa”. Con la finalidad de apoyar a personas de bajos recursos. Con beneficio a un subsidio federal</p>	<div data-bbox="938 254 1105 417" data-label="Image"> </div> <p>Fondo de la vivienda del instituto de Seguridad y servicios sociales de los trabajadores al servicio del Estado.</p> <p>Se integró en 1972 como un órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Issste). Cada empleado público tiene una subcuenta de vivienda que administra el Fondo de la Vivienda del Issste.</p> <p>El Fovissste administra las aportaciones de las dependencias y entidades públicas afiliadas al Issste, destinadas al otorgamiento de créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de las viviendas de los trabajadores del Estado.</p> <p>Además otorga créditos a los trabajadores al servicio del Estado que coordina y financia programas de vivienda con recursos propios y con la participación de entidades públicas y privadas. El Fondo está destinado a trabajadores públicos federales y a algunos gobiernos y dependencias estatales y municipales, así como los de la mayoría de las universidades públicas del país, con ingresos desde 1 Vsm. El crédito máximo cambia en base a quién va dirigido - tradicional, subsidiados, pensionados, conyugal, entre otros -. El plazo de pago</p>
---	---

<p>si:</p> <ul style="list-style-type: none">*Gana menos de \$9.474 que es equivalente a 5 veces el salario mínimo.*Si nunca ha recibido un subsidio de vivienda.*contar con CURP o matrícula consular*contar con un enganche de por lo menos \$9.474 equivalente a 5 salarios mínimo*No ser propietario de otra vivienda.	<p>es de 30 años y la afectación salarial es del 30%. No aplica un ahorro previo y la tasa de interés va del 4% al 6%. El Fovissste también, conforme al nuevo programa gubernamental “Ésta es tu casa”.</p>
--	--

Fuente: Recuperado de texto (Sánchez Corral, 2008, pág. 27).



Sociedad Hipotecaria Federal

Constituido en 1963 inicialmente como Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y transformado en 2001 como Sociedad Hipotecaria Federal. La SHF impulsa el desarrollo de los mercados primarios y secundarios de crédito a la vivienda mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda - preferentemente de interés social - así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda a través de intermediarios financieros.

La SHF está dirigida preferentemente a la población de ingresos medios y bajos. El

Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitantes Populares

Se constituyó en 1981 como fideicomiso, sectorizado en SEDESOL. El FONHAPO atiende a la población en situación de pobreza patrimonial.

Es la instancia que proporciona únicamente subsidios a través de los programas de ahorro y subsidio “Tu Casa” para personas en zonas urbanas y “Vivienda Rural” para hogares rurales e indígenas. Ambos programas subsidian a las personas para que adquieran, construyan y amplíen o mejoren sus viviendas en todo México.

Se les da más prioridad a solicitantes con mayor índice de pobreza, ingresos individuales de hasta 2,5 Vsm o familiares de hasta 4 Vsm, discapacitados o

Comisión Nacional de Vivienda

Creada en 2001 como Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, se convirtió en 2006 en Comisión Nacional de Vivienda.

Es un organismo descentralizado de utilidad pública e interés social. No está sectorizado y cuenta con personalidad, entidad jurídica y patrimonio propio.

La CONAVI verifica que las acciones de desarrollo urbano de sectores públicos, sociales y de vivienda se conecten con buen ordenamiento territorial, que busquen un buen desarrollo sustentable y se establezca su función, así como que desarrollen programas de financiamiento para el subsidio y ahorro previo para la vivienda.

También promueve la expedición de leyes a favor de la mejora en la calidad de vivienda.

La Comisión considera a toda la

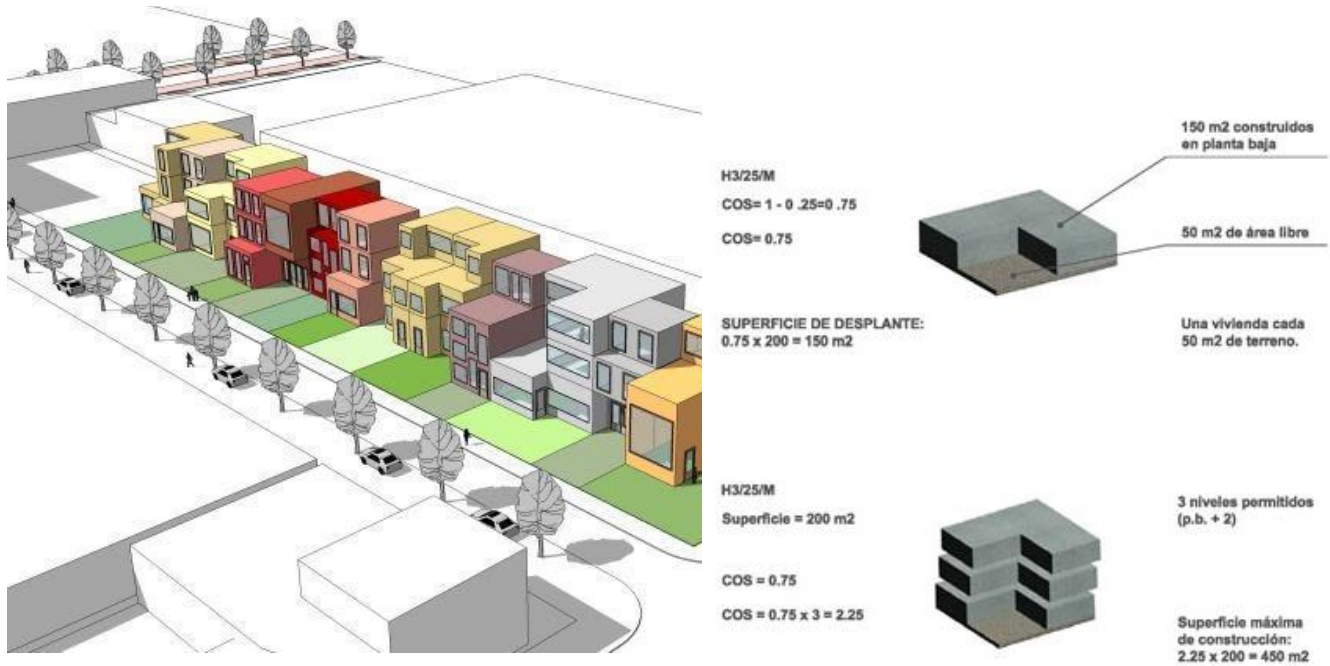
valor máximo del crédito será el menor entre 500.000 y el 90% del valor de la vivienda, excepto en los casos de créditos cofinanciados en que el crédito puede ser hasta del 95% de dicho valor.	con familiar discapacitado, madres solteras, jefes de familia mayores de 60 años y hogares con niños menores de 14 años. Su órgano gubernamental ejecuta los programas con recursos federales, analiza actualmente reiniciar la canalización de financiamiento a través de los Organismos Estatales y Municipales de Vivienda para mejorar, adquirir o construir la vivienda social.	población demandante de vivienda. El programa considera el otorgamiento de un subsidio atado a un crédito, por lo que el monto máximo de éste dependerá de los criterios que apliquen las entidades ejecutoras.
--	--	---

Fuente: Recuperado de texto (Sánchez Corral, 2008, pág. 26)

De este modo en la tabla 5, se detallan algunos de muchos más organismos gubernamentales importantes, así como definición e intervención de cada uno, instrumentos normativos mencionados que, una vez institucionalizados, permiten regular las características que debe reunir la construcción de vivienda de interés social promovida o financiada por los gobiernos locales y producidos por los desarrolladores inmobiliarios, a fin de garantizar las condiciones básicas de diseño, funcionalidad, de construcción y ambientales de la vivienda social.

La producción de vivienda para la población de bajos recursos es el acceso al suelo. Importantes reservas, particularmente a cargo del Infonavit. Donde los límites que debe considerar para construir, como se muestra la siguiente tabla 6 en la utilización del suelo.

Tabla 6. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)



y (GACETA, 2005).

NOTA: El **coeficiente** de utilización del **suelo** (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.

En la tabla 6 se plasma la ocupación y utilización del suelo es importante conocer los coeficientes de un inmueble, COS nos indica el área de terreno que se debe ocupar y que determinada cantidad dejarse libre; en el caso del CUS nos indicará el máximo de metros que se pueden construir en un lote, lo cual se expresara al número de veces en relación al tamaño total que se tiene de predio. Según (Avalúos, 2019).

1.4 El diseño arquitectónico y su producción en serie

En efecto el capitalista busca la manera de sacar provecho a través de diferentes medios que hace este bien carácter de cambio por encima de la capacidad-posibilidad de satisfacer necesidades como condición de uso. Produciendo en el suelo y construcciones, que incrementarán su costo a venderla en un futuro.

En tal sentido es importante observar los diferentes conceptos que plasman algunos autores en relación al diseño arquitectónico para poder comprender su conformación.

“La obra arquitectónica presenta por sí misma análisis crítico. Por un lado, preguntarse sobre el proceso evolutivo de los distintos medios de producción que han hecho posible la arquitectura. Por otro lado, está la cuestión de la relación que guarda con el sistema ecológico y el ambiente. (...).Comprender el aspecto cualitativo y cuantitativo; el concreto y el abstracto, así como sus implicaciones filosóficas, psicológicas, económicas, sociales y arquitectónicas históricamente determinadas.”

(Albino, s.f.)

Por lo tanto, lo arquitectónico comparte un hecho fundamental principal para su producción de riqueza pero al mismo tiempo su reproducción y desarrollo de actividades básicas del ser humano. Asimismo el arquitecto produce a través de su conocimiento el desarrollo y complejidad de un trabajo intelectual que con ayuda de la tecnología e innovación la productividad del trabajo aumenta, lo que resulta en menos tiempo producir más VIS.

De acuerdo con las fuerzas producidas están compuestas por medios de trabajo como lo son herramientas maquinarias, objetos de trabajo se consideran materias primas, auxiliares y la fuerza de trabajo el trabajo humano esto implica formas de relación social que dependen de un dominante dueño de los medios de producción.

Es por ello que se deduce que los modos de producción son las formas de coordinar y organizar la forma de trabajo en una sociedad.

“La Arquitectónica es el conjunción de componentes de diseño, organización de espacios, plasticidad, volumetría, así como las actividades de composición técnica, de materiales para su aplicación en la construcción de elementos artificiales que concretan el objeto; dando como resultado la producción (arquitectónica), a todos los elementos que integran los procesos y determinaciones, procedimientos, técnicos, constructivos que lo materializan; y forma (arquitectónica) condición plástica en las características físicas del objeto”.

(Morales, 2019).

Asimismo la mercantilización de la vivienda de interés social con el proceso de producción Arquitectónico en el Diseño es utilizado en beneficio de rentabilidad capitalista, así como el suelo donde se construye donde romper con una serie de paradigmas y teorías generando grandes rupturas entre conceptos, técnicas, pensamientos, estilos y movimientos dando paso nuevas culturas en todos sus esquemas y, dando como resultado en la disciplina, en que todo lo que se produce es válido sin importar los fundamentos o teorías de las que se parten, llevando el hacer Diseño Arquitectónico a caer en un producto de industrialización.

“El concepto arquitectónico es la esencia del diseño arquitectónico, se puede entender como la transición de una idea subjetiva y su materialización, es una metáfora proyectada en un espacio que da sentido al hacer arquitectónico. Un concepto claro guía la función y el valor estético de cualquier diseño, evitando caer en caprichos formales (...) es el punto de partida y el arma secreta de todo arquitecto. Diseñar una casa a partir de un concepto claro.”

(Arqsolution, 2020)

En efecto se ha modificado diferentes formas de pensar debido a nuevas confrontaciones e incertidumbres que van saliendo a flote para dar respuesta incluso una definición propia donde se pueda dar una explicación a las cosas u objetos, de esta manera se observan diferentes definiciones de diseño arquitectónico.

“El diseño significa planificación la previsión mental de una combinación de medios para alcanzar un fin o conjunto de fines, así mismo como una modificación al medio ambiente físico y el diseño como la creación de la forma de la ciudad y del campo”. (Has Blumenfeld)

Por otro lado afirma el autor Irigoyen que el diseño es el herraje que en geometrías resuelve de manera arquetipo; por lógica la forma de asentar la estructura, los muros que dan forma al funcionamiento, las cuales son las piezas que definen el proceso de diseño:

- Prefiguración
- Figuración
- Configuración
- Modelo

La arquitectura forma parte de esto, se muestra que tiene que pasar por esos momentos claves. Entonces entender la naturaleza de diseño implica la ampliación de la arquitectura ampliando sus límites con los de diseño”. (Francisco Irigoyen)

“La obra arquitectónica presenta por sí misma análisis crítico. Por un lado, preguntarse sobre el proceso evolutivo de los distintos medios de producción que han hecho posible la arquitectura. Por otro lado, está la cuestión de la relación que guarda con el sistema ecológico y el ambiente. Para explicarlas, es necesario proponer una base teórica para el análisis de la arquitectura. Este análisis debe comprender el aspecto cualitativo y cuantitativo; el concreto y el abstracto, así como sus implicaciones filosóficas, psicológicas, económicas, sociales y arquitectónicas históricamente determinadas”. (Felipe Albino)

Proceso en el Diseño Arquitectónico se encuentran ligados de manera integral entre

- Contexto o sitio o donde va a diseñar
- Sujeto o usuario al que le va diseñar
- Objeto Arquitectónico es el resultado

“La transición de una idea subjetiva y materialización de la misma o bien, como una metáfora proyectada en un espacio que da sentido al hacer arquitectónico. Un concepto claro guía la función y el valor estético de cualquier diseño, evitando caer en caprichos formales”. Cruz Daphne

Se define como producción de objetos, donde se manifiesta

- La dimensión semántica (su contexto de lugar donde se va a diseñar)
- La dimensión sintáctica (objeto arquitectónico a diseñar)
- La dimensión pragmática que considera el sujeto-usuario al que se va a diseñar.

Ilustración 2. Interacción de la arquitectónica



Fuente: elaboración propia

Por lo tanto en la ilustración 2 se muestra la interacción que se tiene con la arquitectónica desde una perspectiva económica, elementos que conforman al interactuar en el mercado inmobiliario. Y que cada uno es una pieza clave para su estandarización.

En el ámbito del proceso de producción de la vivienda, se pueden obtener algunas formas expresivas de su constitución para el intercambio. En una primera instancia se percibe una tendencia que convierte a la vivienda en un valor de uso que sólo se establece para la reproducción de la fuerza de trabajo, también como lugar de pernoctación, especificando el uso físico funcional dentro de los parámetros de lo establecido, por ejemplo Coplamar: " ... *el mínimo en materia de vivienda sería el límite inferior al que se puede reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficiencia como satisfactor de las necesidades habitacionales de sus ocupantes*".

A partir de estas afirmaciones sugiero definir al diseño arquitectónico como la representación basada por la elaboración de objetos como parte de una eventualidad que responde al tipo de cultural que va orientada al consumo donde las necesidades se mercantilizan.

La Percepción que se tiene del diseño arquitectónico se refleja en la Arquitectura y la Arquitectura marca el auge o declive de una Economía, pero además la Arquitectura puede ser un motor de la propia Economía, que como indicamos se da en todos los niveles económicos, tanto microeconomía como de macroeconomía.

Demanda la sociedad lo que requiere. Donde se debe dar respuesta a las necesidades de la Sociedad, de una forma escalonada, primero empezando con lo que son las necesidades básicas como lo es la vivienda.

Vivimos en un ambiente donde el capitalismo se ha apropiado de las diferentes esferas de desarrollo social, económico y político, cada vez más enmarcadas por una mercantilización dejando denotar la dependencia de las fuerzas del mercado donde existiendo su producción donde salen a flote la contaminación y depreciación con el entorno una realidad a costa de crecimiento económico capital así mismo el alza de precios es por ello necesario comprender el funcionamiento de los elementos que mercantilizan VIS para intervenir en la realidad desde una percepción de economía política como herramienta necesaria que depende comprender el mercado , tecnología e innovación para llevar a cabo producción en serie e interviniendo en los precios de bienes.

Por lo tanto la economía centra el estudio justo en procesos económicos que como sociedad llevamos a cabo una producción, distribución e intercambio y consumo de bienes por lo tanto las relaciones sociales que se establecen entre sí son necesario para producir bienes que satisfacen las necesidades donde la intervención de la economía política surge por desarrollar para consolidar o incluso desaparecer la forma de organizar la producción.

De acuerdo con (Marx & Engels, 1946) *“el proceso económico es la base para desarrollar dimensiones de la vida social como lo son ideas, religión, cultura, política. Donde la teoría valor-trabajo tiende a tener como base el precio de las mercancías por lo tanto entra ahí la plusvalía que va generar el origen de una ganancia”*. Es por ello que la economía política marxista la tomó como base fundamental retomando la visión global de la economía como un enlace entre (producción-distribución-intercambio y consumo) con el excedente económico.

Desde luego, debe conservar su naturaleza social para una mercantilización de esta vivienda de bajo costo o el obtener provecho y/o lucro por encima de la satisfacción de necesidades sociales de los

consumidores que constituye una de las principales contradicciones del modo de producción que impide llevar a cabo la producción de fuerzas de trabajo y por ende del capital en sí mismo.

Asimismo al incorporar al mercado dichos elementos (bienes sociales necesarios) sirven como único elemento que genera valor. El ser humano se intensificará aún más, la ley de tendencia decreciente de la tasa de ganancia.

Por lo tanto desde un punto de vista mercantil hacer riqueza por efecto masivo de un bien y necesario es difícil deslindar hoy en día del proceso de producción fuera del marco capital, lo cual sería latente acercarse más a un sistema parecido al socialismo donde los bienes sociales son igual que otro tipo de bien; donde es cierto que no pueden deslindarse de las grandes empresas inmobiliarias de la noche a la mañana a ser en solitario, donde se necesitaría un cambio de sistema y mientras este no venga el capitalismo seguirá acaparando todas las esferas de la vida pública, privada y social.

Llevar a cabo producción de vivienda de bajo costo implica interacción entre un productor privado, arquitectos, ingenieros, constructor, así como promotores que intervienen de manera lucrativa. Donde el intelecto del Arquitecto pudiese verse reflejado para satisfacer las demandas que exponen las inmobiliarias siendo las únicas en costear material para construir estas viviendas de interés social. En el mundo mercantil el Arquitecto obedece las tipologías que implementan las inmobiliarias.

Por ello imponen nuevas prácticas, innovaciones y tecnologías dejando a un lado los conocimientos del criterio Arquitectónico y usuario.

De acuerdo con lo anterior se desarrolla desde una perspectiva económica y social el componente de VIS en su producción.

Tabla 7. Producción de vivienda de interés social desde la perspectiva económica

	Desarrollo económico	Desarrollo social
	VIS como motor de desarrollo económico	VIS como generador productivo
NIVEL MACROECONOMICO	-Implementación de sector financiero de empleo - Desregulador de mercados de suelos y materiales	-intervención de sectores populares para llevar a cabo una organización
	VIS potenciador de economía popular	VIS indicador de bienestar social
NIVEL MICROECONÓMICO	Eleva la capacidad de producción en sector populares Mayor incremento de circuitos populares del mercado	Es predominante las necesidades básicas Mejoramiento de calidad de vida Edifica patrimonio familiar

Fuente: elaboración propia, 2021

Como se muestra en la tabla 7, es importante analizar la vivienda desde una perspectiva macroeconómica, debido a lo que integra en sociedad conjunto y desde un nivel microeconómico implica estudiar a cada agente económico en particular. Así mismo con un desarrollo económico en generar riqueza como capacidad productiva y social.

Veamos a continuación cómo se comporta diseño arquitectónico VIS en el mercado para llevar a cabo su producción en serie:

- Las inmobiliarias emprende la producción del diseño arquitectónico de VIS (D)
- Las inmobiliarias emprenden su réplica en serie de VIS como mercancía (M)
- que posteriormente venderá por una determinada suma de dinero (D')
- Producción (P)
- Medios de producción (MP)
- Fuerza de trabajo, (FT)

$$\begin{array}{c} MP \\ D1 - M1 \dots (P) \dots M2 - D2 \\ FT \\ \tilde{N} \end{array}$$

Por lo tanto las inmobiliarias utilizan la producción de VIS como un medio para obtener más capital. La lógica está en esa diferencia entre el capital final y el inicial; es la ganancia.

$$D1 - M - D2$$

Así mismo D1 corresponde al valor, D2 valor que se valoriza y que corresponde a una ganancia, por lo tanto en el caso de $M2 - D2$ representa la esfera de circulación, dicha rotación que semeja producto – consumo.

De acuerdo con lo anterior la representación de fuerza de trabajo corresponde a la mano de obra calificada, corresponde a su capacidad intelectual como mercancía ante la construcción. Por lo que deben recibir una suma de dinero al proporcionar su intelecto para cambiarlo por bienes que le sirvan a seguir ejerciendo y produciendo esa creatividad intelectual por lo que se le conoce como salario dicha expresión monetaria del valor de fuerza de trabajo.

Los MP conforma el capital variable debido a que no produce valor, solamente lo transfiere y la mano de obra calificada por dicho intelecto corresponde a un capital variable donde crea nuevo valor

equivalente o incluso un plusvalor, Asimismo se genera durante su jornada de trabajo, lo cual queda en manos de las inmobiliarias.

Desde el punto de vista económico, la vivienda es un motor de actividad económica, basado en la industria de la construcción y sus efectos de arrastre. No es aventurado destacar la importancia nacional que debiera tener la vivienda para la economía del país ya que alrededor del 85% del PIB lo producen las ciudades, destacando las principales zonas metropolitanas, 17 de ellas, que aportan el 50% de la producción nacional.

CAPÍTULO 2. VIVIENDA Y EL PROBLEMA HABITACIONAL EN MÉXICO

“El espacio es un envoltorio paisaje, que tiene capacidad de coproducción a las relaciones asimétricas de fase capitalista” (Lefebvre, 1974)

En efecto (Lefebvre, 1981). Afirma: *“El espacio suele ser como los “productos”, se intercambian, se consumen, o desaparecen, donde interviene la producción de una organización del trabajo productivo, transportes, flujos de materias primas y de la energía, redes de distribución de productos; el espacio se tiene relaciones de producción y fuerzas productivas. Donde no se puede concebir de manera aislada o quedar estática. Teniendo un papel donde interviene producto-productor, soporte de las relaciones económicas y sociales”.*

Se analizan diferentes ideas que sirven como base de razonamiento y discusión de lo que conforma la producción, y su mercantilización en el espacio para vivienda. Donde la producción del espacio es el acercamiento de distintas disciplinas con diferentes enfoques. De tal manera que se tiene un enfoque dialéctico para entender este proceso crítico que gira entorno a la vivienda de bajo costo, no solo como un relato histórico de la transformación de lo rural a lo industrial, donde va interfiriendo la mercantilización y producción del espacio desde el punto de vista de la industrialización.

Es por ello que (Lefebvre, 1981) considera al espacio como contenedor y continente de las Ciudades, espacio parte importante como la transformación que ha sucedido desde un punto de vista a la modernidad más allá de un proceso de industrialización.

Análisis entre el proletariado, clase burguesa, el producto y consumo, ubicando a la ciudad como un elemento que se va produciendo donde ciertas disciplinas de orden y jerarquía se toman decisiones alrededor del espacio, ubica al estado y mercado como productores de una institucionalización de modo de vida sino restauración de régimen de elementos en la vida cotidiano así como procesos de apropiación del espacio, relaciones económicos y culturales.

Lo cual hace énfasis el autor (Castells, 2000) en la forma como se relaciona el hombre y su entorno, modos de producción y consumo, se lleva a cabo mediante un “Paradigma tecno económico”, debido a la influencia social donde se manifiesta de la siguiente manera:

- La materia prima es la propia información entendiéndose por tecnologías que actúan sobre la información, actuando sobre su tecnología que a su vez actúa sobre su producción, un claro ejemplo las revoluciones que se dieron.
- Capacidad de ámbitos en existencia
- La lógica interconexión, ejemplo: la morfología o topología de las interacciones humanas
- Capacidad para reconfigurar
- Diversas tecnologías en sistemas integrados.

Cabe considerar, por otra parte que el espacio genera un escenario de debate de distintos modos de estructura, donde se reflejan materiales, conjunto normativo de términos de relación del individuo, apropiación, identidad y significación de lo privado donde tienen manifestación de espacio, a dichas actividades ejercidas.

De esta manera la vivienda tiende a tener como manifestación física el espacio donde puedan adecuarse para llevar a cabo actividades, teniendo como necesidad básica de vida, dónde se materializa la interacción que se tiene en la inversión de recursos como materiales industrializados que tienden a desarrollar una racionalidad económica donde se vea reflejado el mayor aprovechamiento económico

En la Producción del espacio se analiza la manera en la cual el planteamiento marxista ubica la ciudad como una escenografía, sin embargo los modos de construir, las asimetrías, las jerarquías de modo de vida, aparece como reflexión crítica donde la ubicación del espacio sugiere una dimensión a una la lucha de clases, dimensión a la apropiación simbólica de este espacio construido.

Esta revolución de la vivienda de interés social comienza desde el punto de vista de planeación la necesidad de los equilibrios por otro lado una producción masiva fragmentada homogeneizada de conjunto de modos articulados de hacer casa para los trabajadores, viviendas vinculada en periferia por otro lado un tipo de ciudad que va construyendo espacios con hegemonía de espacios residenciales de cierto tipo de estatus y jerarquías que van dando espacios de desigualdad de forma de establecer modos de producción diferenciados así como política, cultural, económica que se van manifestando.

En efecto la producción del espacio existen tres ideas fundamentales que Lefebvre afirma:

1. No hay un espacio vacío, todo espacio se mueve, se construye, se destruye, se ocupa y todo espacio se significa
2. El espacio se produce, el cual no está dado ni determinado, por lo cual se va generando a partir de las relaciones que tienen los sujetos dentro de él. Donde el espacio es productor y producto al mismo tiempo de tal manera que ubicar estas relaciones diferenciadas entre los diferentes sujetos y sus modos de uso y apropiación será indispensable.
3. El espacio se va produciendo no solo en el presente, si no va construyendo conforme lo cotidiano en cuanto a sus modos diferenciados de utilización.

La forma de organización que estructura la producción de vivienda vive sometida por el estado a partir de sus procesos de mercantilización ya no solamente desde el punto de vista económico, sino también de vista social. La producción de espacio implica adecuaciones a nuevos espacios donde se ejerce la producción dominante, ya que no se adquiere con facilidad, depende del proceso de relaciones concretas así como económicas, políticas y sociales.

Los usuarios suelen demandar un espacio que cumpla la estructura de vivienda en este caso vivienda de interés social al ser candidato busca un Diseño que en su momento acapara sus necesidades la principal económica, donde puede adecuarla de forma particularizada ya que fue adquirida por bajos estándares de bajo nivel.

2.1 Espacio en el Diseño

“El espacio ha sido utilizado como instrumento de pensamiento y de acción; sirviendo como un medio de control y dominación, no solo es un producto sino un medio de producción teniendo doble carácter, a la vez medio y a la vez, fin al mismo tiempo proceso y consecuencia en movimiento”

(Lefebvre 1974)

En ese mismo contexto de la producción del espacio para Lefebvre son importante las relaciones sociales para entender cómo se desarrolla un espacio a lo largo del tiempo donde marca ciertas condiciones de dependencia con las relaciones sociales que adquiere cierta autonomía.

Es decir en primer momento tenemos un grupo de personas que construyen un espacio para sustentar su vida cotidiana en el caso de una economía capitalista avanzada vemos esta lógica se invierte tiene cierta autonomía se reproduce a lo largo del tiempo un poco abstracto.

El capitalismo moderno se ha apoderado del espacio total, poniendo primero a la agricultura y ciudad el capitalismo se apoya en el Espacio y Diseño.

Una industria nueva industria del ocio introduciendo al diseño que se va integrado al mercado transformado cuantitativamente y cualitativamente en espacio dominante y dominado. Donde la tecnología trata el espacio a gigantescas escalas

“El espacio tiene problemas de signo e imágenes dirige a los ojos, metafórica propiedad interesante cuantitativa, cualitativa, geométrica, y matemático, reproduce elementos repetitivamente la reproducción capitalista a través del espacio lleno de contradicciones, del espacio abstracto y violencia van juntos”
(Lefebvre, 1974)

Por lo tanto las inmobiliarias ofrecen viviendas de bajo costo con baja calidad por lo que ha tenido como resultado impactos en su calidad de vida, formas de vivir, donde el espacio genera violencia, problemas culturales, sociales y que sin duda repercuten en la economía. Donde la estrechez de los espacios genera malestar y violencia. Lo cual evidencia la deficiencia de la VIS

Para Lefebvre el espacio se divide en tres segmentos

- Espacio concebido como la proyección de urbanistas y técnicos
- Espacio Percibido se vincula con la percepción entre proyección y prácticas especiales donde prevalece el dominio sobre otras.
- Espacio vivido pertenece a la cotidianidad pretendiendo alterar un orden público o estabilidad política, logrando una revolución para que no dé lugar a un nuevo espacio como lo son simbólicamente, epistémico, material, físico que no genere un cambio.

Lo anteriormente expuesto lo relaciono de forma cíclica debido que una fase va con otra con dependencia al mercado, bien lo afirma (Marx, 1976) “el consumo restringido, subconsumo de las

masas” lo cual denota que el consumo del espacio es limitado a las masas de trabajadores creciente a desigualdades de quien si puede adquirir y quién no un espacio donde se plasmara físicamente VIS.

“El espacio es el lugar donde se producen “mercancías” o la ciudad industrial” (Engels, 1976)

Es por esta razón analizar que el espacio estrecho utilizado como vivienda de interés social genera falta de privacidad así como irritabilidad y tensión en algunos casos trastornos de claustrofobia donde se tendrá que demostrar que el espacio asignado por un diseño arquitectónico sí importa es decir a medida que el espacio no sea lo suficiente amplio para realizar actividades podría generar que esté latente la violencia, si este espacio limitado se le suma el tipo de materiales con que se llevó a cabo la edificación

Por lo tanto la vivienda de bajo costo, así como deficiencia de instalaciones por el uso de materiales de mala calidad entre otras cosas, pudiese resultar un mal funcionamiento de vivienda donde se manifieste la violencia.

Por lo tanto las interacciones que se plasmas en la ilustración 1 abren las posibilidades de análisis donde: *“los espacios producidos para ser leídos son los más engañosos así como los más atrevidos”* donde la interacción de estos 3 elementos que se interactúan suelen ser conflictivos, marcando por un lado burócratas y técnicos.

Ilustración 3. Interacción del espacio según Lefebvre



Se elaboró la ilustración marxista, donde introduce principalmente las relaciones

de Lefebvre con enfoque activo por sí mismo que es de trabajo, donde al igual que

Fuente: Elaboración propia, 2021.

(Heidegger, 2009) *“El espacio es un escenario donde interactúa la realidad social convirtiéndose en un espacio privilegiado”*. Es por este motivo que objeto dotado de ciertas particularidades que lo son un valor de uso y de cambio a un elemento básico y necesario.

Por lo tanto en la actualidad se siguen una serie de recursos normativos para llevar a cabo funciones y actividades, como lineamientos y sistemas mediante leyes y normas.

2.2 Transformaciones de Uso de Suelo

“El uso del suelo tiene que ver con la materialización de la economía así como condiciones sociales”

(Kunz Bolaños , 2003)

Mientras tanto el suelo es un recurso indispensable con gran importancia para llevar a cabo la realización de actividades urbanas, el cual cumple como mercancía negociable ante las inmobiliarias y a su vez un recurso apropiable.

La vivienda de interés social se dota de superficie de suelo, donde afirma (Pírez, 2014). La mayor producción conformada por importantes reservas que su mayor cargo lo absorbió el Infonavit. Y a mediados de los años ochenta, los organismos estatales disminuyeron su compra por el suelo y aunque a partir de 1993 se adquiere exclusivamente para conjuntos ya promovidos. Por otro lado, al asignarse el papel como promotores dejaban de poseer dichas tierras. Para el 2003 infonavit ofreció todas sus reservas al mercado.

Por lo tanto se debe a que en el 2003 el infonavit incrementa nuevos procesos de otorgamiento de crédito donde se incorpora ahorro voluntario, mayor cartera crediticia, así como el incremento de capacidad operativa debido a la red de proveedores externos, llamándose infonavit ampliado, integrados por notarios, despachos de cobranza, fiscalización y peritos valuadores, según el Informe Anual de Actividades 2003.

En tal sentido que en ese año se otorgaron 300 mil créditos los cuales cubrirán un total de 1.3 millones de personas de los cuales 55,453 son otorgados por el programa vivienda económica.

Por otro lado a los espacios de reservas se les consideraba a las tierras ejidales convirtiéndose en suelos de expansión informal dada la oportunidad jurídica que se tenía así como la introducción al mercado formal a través de la expropiación de suelo. Derivada a los cambios a la ley de propiedad del suelo.

El capital asigna como mercancía a los elementos básicos de la vida económica como un bien producido dotado de valor de uso y valor de cambio sacando si mayor provecho hasta el más mínimo detalle, desde un principio se privilegió al capitalismo debido a sus grandes dimensiones económicas que se encontraban por encima de muchos teniendo una mayor institucionalización donde se refleja el mismo fenotipo,

La gran reproducción de inmobiliarias que adquirieron tierras en las periferias sin infraestructura ni servicios por lo que se ahorran lo que se asignaba en el precio del suelo, posteriormente se cargaban ciertos gastos al precio de vivienda,

Respecto a un cálculo que realizó (Salazar, 2012) considera que existen aproximadamente 14 285 km² de suelo social utilizados como compra y venta en el mercado formal y aproximadamente el 10 020 km² de ese suelo se consideraría para la ocupación de poblados urbanos. Donde se incorporó la participación de empresas privadas. Por lo tanto, en el mercado de suelo las inmobiliarias agregarían ganancias de operación a la renta de suelo. Equivalente al 70% del suelo utilizado.

Mientras tanto afirma el Autor (Pírez, 2014) en México *“El 75% de uso de suelo corresponde al uso de vivienda el cual hace a la vivienda como un principal activo que forma parte del patrimonio de las familias, considerándose como un ahorro de inversión para prevalecer sus recursos. El suelo es primordial ya que es un recurso con el que se edifica la ciudad”*.

Al respecto cada ciudad tiene una estructura de uso de suelo dependiendo su contexto histórico donde se combinaron diferentes contextos económicos, sociales, culturales y políticos. Donde el suelo se ha vuelto difícil de adquirir por otro lado su utilización se encuentra determinada por relaciones sociales que influyen ingresos, menciona (Kunz Bolaños, 2003) *“la concepción planificadora basada en un orden ha llevado a tener efectos ambientales y sociales no deseados”*.

Por lo tanto, influye a los extractos de desigualdad marcados que complicaría a un paisaje uniforme. Por ello el programa general de desarrollo urbano (PGDU, 2016) presenta una serie de elementos a considerar la modificación de estructura en la Ciudad, permitiendo una mezcla de usos para reducir desplazamientos de contaminación atmosférica así mismo recuperar vida, lo cual hace referencia a la reducción industrial por lo que los certificados de uso de suelo van en esta dirección de vivienda.

Es por ello que se autorizó el cambio de uso de suelo mediante normas de predios particulares asignados a comercio, servicios bajo impacto urbano de vivienda de interés social. Se debe llevar una serie de pasos donde se encuentre un solicitante donde se forman comités de las Secretarías correspondientes y representante de localidad para llegar a un acuerdo.

2.3 Influencia en las Políticas Públicas

Las políticas públicas tienen dos significados. La primera se refiere a un campo multidisciplinario que estudia problemas que son públicos y los procesos de decisión de autoridades jurídicamente públicas, ya sea para indagar sobre estos problemas o para proponer soluciones a los mismos.

Un segundo enfoque se refiere a las políticas gubernamentales en un determinado país o grupo de países, es decir está vinculada a las estrategias de acción que realizan los gobiernos en su cotidiano quehacer.

En efecto, la Organización de las Naciones Unidas (ONU, s.f.) Define a las políticas públicas como *“Un conjunto de acciones y decisiones encaminadas a solucionar problemas propios de las comunidades. En el diseño e implementación de las políticas públicas pueden intervenir conjuntamente la sociedad civil, las entidades privadas y las instancias gubernamentales en sus distintos niveles. Las políticas públicas pueden estar orientadas a toda la población (políticas universales, o dirigirse a solucionar algún problema de un grupo específico (políticas focalizadas)”*.

Desde un primer período 1917-1940. Se ve la institucionalización del financiamiento de vivienda para los trabajadores. Plasmado en el (Artículo 123, 1917)

- Obliga a los patrones a aportar ingresos de los trabajadores a un fondo nacional de crédito que da pie a las primeras bancas de desarrollo.
- Instituciones que van a atender el problema de financiamiento de vivienda de interés social.

En el 2do período 1940-1970.

Se amplía la dotación de acceso a vivienda en sector económico a los más desfavorecidos, creando el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)

- Instituto Nacional de la Vivienda (INV)
- Fondo de operación
- Financiamiento de Operación
- Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI)
- Carácter regulador del Estado en materia de la Política de Vivienda
- Creciente demanda de Vivienda

En el 3er período 1970-1988

- Marco jurídico e institucional para la gestión y planeación urbana
- Ley de Asentamientos Humanos 1976
- Reforma del artículo 115, donde los Municipios deben atender la demanda de Vivienda y tener una planeación regional.

En el 4to período 1988-2000

- La intervención de organismos internacionales
- Esquemas financieros
- Participación de la banca privada
- Otorgamiento de préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas de interés social.

A continuación se señalan de manera concreta normas jurídicas así como artículos que conforman políticas públicas en torno a la vivienda. Asimismo es importante conocer de qué trata cada artículo en relación a la vivienda. Y ver como se ha modificado o que prevalece actualmente.

Tabla 8. Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos

Planeación	Vivienda	Desarrollo urbano
<p>Art. 26 sustenta el sistema de planeación democrático que incorpora necesidades de la sociedad</p> <p>Art. 28 lineamientos para la organización del estado, contar con organismos para tener un manejo de áreas estratégicas en sectores sociales y privados.</p> <p>Art. 115 otorga regulación urbana y materia de administración a facultades de ayuntamientos</p>	<p>Art. 4 Establece que la familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda decorosa</p>	<p>Art. 27 tiene carácter relevante para desarrollo urbano como para la vivienda con ordenamiento derivan leyes.</p> <p>La propiedad de las tierras corresponde a la nación.</p> <p>Dar ordenamiento para asentamientos humanos y establecer provisiones de usos y reservas para realizar centros de planeación.</p>

Fuente: Estructura de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. SIID. Microsoft Word - COORD-ISS-08-05 Estructura de la CDD.doc (diputados.gob.mx)

En la tablón 8 muestra el régimen en el que se sustenta la estructura de algunos artículos que hacen referencia desde la planeación, vivienda y desarrollo urbano con la finalidad de conocer y sostener la concepción en la que se rigieron en la constitución política.

Tabla 9. Ley general de asentamientos humanos

PLANEACIÓN	VIVIENDA	DESARROLLO URBANO
<p>Art. 4 Define la aplicación de programa de desarrollo urbano como causas de interés público y beneficio social</p> <p>Art. 8 y 9 Define atribuciones de entidades federativas, municipios en materia de legislación y planeación de desarrollo urbano, sectores social y privado de administración y operación del desarrollo urbano.</p>	<p>Art. 5 Define causa utilidad pública la constitución de reserva territorial para vivienda y edificación de vivienda social entre otras.</p> <p>Art. 32 Señala que entre las acciones de conservación y mejoramiento incluye la constitución de vivienda</p>	<p>Art. 3 El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tendrá a mejorar el nivel de vida en la población.</p> <p>Para alcanzar la vinculación del desarrollo con el bienestar social la distribución equitativa debe regularse con el mercado inmobiliario y vivienda social.</p>
<p>Fuente: Estructura de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. SIID.</p> <p>Microsoft Word - COORD-ISS-08-05 Estructura de la CDD.doc (diputados.gob.mx)</p>		

La tabla 9 nos muestra el ordenamiento de forma territorial y desarrollo urbano, con ello fija los criterios que existen dentro de cada artículo con la finalidad de observar la congruencia y coordinación plasmadas en planeación, vivienda y desarrollo urbano.

Tabla 10. Ley de vivienda

PLANEACIÓN	VIVIENDA
<p>El Art.5 señala programas públicos considerando la producción habitacional promovida empresarialmente y la autoconstrucción en propiedad o arrendamiento. Los programas también considerados otras variables como adquisición o habitación suelo: lotes con servicios mínimos, parques de materiales y mejoramiento de vivienda y capacitación e investigación</p> <p>Se hace referencia a programas de entidades federativas y municipios como parte de la programación del sector público en materia de vivienda.</p>	<p>Art.1 Establece disposiciones para regular la política nacional, instrumentos y apoyos para que toda la familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa y establecer que la vivienda es área prioritaria para desarrollo nacional.</p> <p>Art. 6 Define la política nacional de vivienda resaltando a la siguiente: la promoción de vivienda para la población en situación de pobreza, marginación o</p>

Art. 15 al 17 Se plantea que la comisión nacional de vivienda promoverá que los gobiernos estatales formulen programas estatales de vivienda y expidan las leyes correspondientes,

vulnerabilidad.

Art. 39 Plantea que el gobierno federal podrá transferir recursos para proyectos de vivienda y suelo a población pobre.

Art. 6 define la política nacional de vivienda resaltando la vivienda como factor de sustentabilidad ambiental y ordenamiento territorial.

Art. 39 Planteó que el gobierno federal podrá transferir recursos para proyectos de vivienda y suelo destinados a la población pobre.

Fuente: Estructura de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. SIID. [Microsoft Word - COORD-ISS-08-05 Estructura de la CDD.doc \(diputados.gob.mx\)](#)

En la tabla 10 se muestra la ley de vivienda donde define, planea programas estatales entorno a la vivienda y leyes correspondientes, es por ello que sirve de importancia para analizar los artículos pertenecientes de cada uno dentro de la planeación de vivienda.

Tabla 11. Plan Nacional de desarrollo

PLANEACIÓN	VIVIENDA
Instrumento rector del gobierno federal, el objetivo en materia de vivienda es ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de población pobre y promover proyectos habitacionales sustentables	Estrategias, ampliar cobertura y opciones financieras para disponer del suelo que se encuentre apto para vivienda, promover la adaptación de códigos de construcción, fortalecer la acción coordinada de organismos públicos, fortalecer la acción coordinada de organismos públicos, fortalecer el mercado de vivienda para mejorar la producción de vivienda social y progresiva, estimulando la oferta en garantía hipotecaria y el ahorro.

Fuente: Estructura de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. SIID. [Microsoft Word - COORD-ISS-08-05 Estructura de la CDD.doc \(diputados.gob.mx\)](#)

En la tabla 11 de manera resumida se muestra la importancia de llevar a cabo el plan nacional de desarrollo y dentro del sector vivienda fortalecer en el mercado estimulando su oferta. Por otro lado rige como instrumento para promover estos proyectos.

Tabla 12. Plan nacional de desarrollo

Planeación	Vivienda	Desarrollo urbano
Atender las necesidades de los grupos de menores ingresos. Teniendo en cuenta 4 ejes rectores los cuales son:	Entre otras estrategias las líneas de acción destacan fortalecer el ahorro y la capacidad de compra de la población de menores ingresos y estimular el desarrollo de una oferta de vivienda a precios accesibles para apoyar opciones de financiamiento o autoconstrucción para modernizar y homologar los RPP y catastros para apoyar mantenimiento a un mejoramiento y la ampliación de vivienda existente.	Estimular la construcción de desarrollos habitacionales con características de sustentabilidad para poder impulsar la discapacidad de suelo apto mediante la constitución de reservas territoriales y promover la actualización de las marcas normativas que regulan el desarrollo habitacional.
1. Incremento de cobertura y acceso de los mexicanos al financiamiento		
2. Impulsar el desarrollo habitacional mente habitable.	Consolidar el programa de subsidios federales. Apoyar a la población con necesidades de vivienda en caso de desastres o en zonas de alto riesgo.	
3. El fortalecimiento del sistema nacional de vivienda para hacer más eficiente los esfuerzos del sector público		
4. Consolidación de programas de subsidio y de ahorro para mejorar la capacidad de compra.		

Fuente: Estructura de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. SIID. Microsoft Word - COORD-ISS-08-05 Estructura de la CDD.doc (diputados.gob.mx)

En la presente tabla 12 se estructura conceptos concretos con respecto al plan nacional de desarrollo desde las normas en cómo se planea a través de lineamientos, posteriormente la vivienda y concluir en el desarrollo urbano. Con la finalidad de sacar su mayor utilidad al suelo mediante construcciones.

Por ello se necesita llevar a cabo un plan de ordenamiento desempeñándolo el plan nacional de desarrollo el cual cumple con la función de expresar situaciones para una organización a futuro para poder instrumentar nuevas alternativas con planes tecnológicos e innovaciones que den respuesta a las necesidades urbanas, así como requerimientos de infraestructura, equipamientos y servicios que se incorporan a mediano y largo plazo.

Asimismo se pretende que desarrolle el papel de acuerdos tanto sociales, para alcanzar equilibrios necesarios a garantizar una interacción entre instituciones, organizaciones, gestión, desarrollo de una gobernanza urbana

Tabla 13. Constitución política del estado de México

Planeación

Art. 5 Establece que el Estado de México tanto como individuo son iguales y tienen las libertades, derechos y garantías que la Constitución Federal y las Leyes del Estado establecen,

Art. 15 Las organizaciones civiles podrán participar en la realización de actividades sociales cívicas, económicas y culturales. Así mismo identificar demandas de la sociedad para dar contenido al plan de desarrollo del estado, a los planes municipales y a los programas respectivos.

Art. 19 La asignación de recursos se realiza considerando criterios de prosperidad y equidad en la distribución de cargos y de los beneficios respectivos entre habitantes.

Art. 77 Son facultades del gobernador del estado

VI. Planear y conducir el desarrollo integral del estado en la esfera de su competencia para establecer el procedimiento de participación y de consulta popular en el sistema de planeación democrática y con ciertos criterios para la formulación e instrumentos de ejecución, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo.

Tabla 14. Ley de planeación del estado de México

PLANEACIÓN

Art.1 La ley tiene por objeto establecer las normas del sistema de planeación democrático para el desarrollo del Estado de México y municipios y de la participación democrática para el desarrollo de habitantes. Organizaciones sociales y privadas en la elaboración, ejecución y evaluación del plan de desarrollo del Estado de México y los programas que se derivan en establecer la planeación se debe garantizar el desarrollo integral del Estado y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Define la conformación del sistema de planeación democrático para el desarrollo del Estado de México.

Fuente: Estructura de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. SIID. [Microsoft Word - COORD-ISS-08-05 Estructura de la CDD.doc \(diputados.gob.mx\)](#)

Tabla 15. Libro quinto del código administrativo del estado de México

VIVIENDA	DESARROLLO URBANO
Define una tipología de vivienda y en función de ella establece normas para la construcción y desarrollo de la vivienda definiendo lotes y equipamiento públicos requeridos entre otros.	Art. 5.1 Esta ley tiene por objetivo fijar las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad.
Establece disposiciones básicas para la construcción de vivienda ya que regula los usos de suelo y determina los procedimientos para la división del suelo en lotes y para la creación de conjuntos urbanos y condominios habitacionales.	Esta ley establece las atribuciones del gobierno del estado y de los municipios en materia de planeación y administración de desarrollo urbano.
Determina la creación de la comisión estatal de desarrollo urbano y vivienda	Da atribuciones a la autoridad para supervisar las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de

(SEDUVI) como un órgano técnico de los conjuntos urbanos y subdivisiones así como intervenir en su entrega – recepción a los municipios. determina la factibilidad para desarrollar un predio o proyecto determinado, incluyendo los proyectos habitacionales.

FUENTE: Estructura de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. SIID. Microsoft Word - COORD-ISS-08-05 Estructura de la CDD.doc (diputados.gob.mx)

Tabla 16. Ley de vivienda del estado de México

PLANEACIÓN	VIVIENDA
<p>Art. 7 Las autoridades estatales y municipales serán las responsables de planear, elaborar, establecer, y ejecutar programas con instrumentos para acciones en materia de vivienda.</p>	<p>Art.1 La ley tiene como principal objeto llevar a cabo la regulación política estatal de los programas e instrumentos para acciones para que toda persona pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa.</p>
<p>Art. 12 y 13 define atribuciones del poder ejecutivo en cuanto a política estatal de vivienda.</p>	<p>Art.2 Determina que la vivienda es un sector prioritario para el desarrollo económico y la integración social del Estado de México</p>
<p>Define objetivos destacando a la vivienda como factor de ordenamiento territorial y de preservación de los recursos naturales y de población que se encuentre en situación de riesgo</p>	<p>Art. 13 También define otras atribuciones de la Secretaría destacando gestiones de materia en el aspecto del suelo, sectores privado, social y público.</p>
<p>Art.18 Establece que el programa estatal de vivienda será congruente con otros</p>	<p>Art.14 Define las atribuciones del IMEVIS, donde se destacaron principalmente la constitución y administración de fondo de la vivienda social, para adquirir reserva territorial asimismo convenios para</p>

instrumentos estatales y implementación a la esfera de vivienda.
 federales de planeación
 donde formulará anualmente
 acciones gubernamentales.

Fuente: Estructura de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. SIID. Microsoft Word - COORD-ISS-08-05 Estructura de la CDD.doc (diputados.gob.mx)

Tabla 17. Plan de desarrollo del estado de México

PLANEACIÓN	VIVIENDA	DESARROLLO URBANO
El plan se lleva a cabo por elementos y 6 vertientes. Por lo cual el tema que engloba a la vivienda se deriva del electo de seguridad tanto económica y de vertiente de desarrollo en el aspecto económico	Se observan dos elementos 1. Nuevas opciones de vivienda para poder atender demandas de lo que puede ser el crecimiento en vivienda. Tener como prioridad 3 salarios mínimos (SM). Implementar tecnología alternativas en la esfera de construcción así mismo dar prioridad a ofertar vivienda en baldíos intraurbanos. 2. Desarrollo Institucional y normatividad Con líneas de acción donde fortalece participación a programas de zonas con riesgo y reubicación.	Tener un ordenamiento territorial donde tenga elementos como vertientes para poder llevar a cabo diseños y se obtenga competitividad y desarrollo. Así mismo atender temas como Desigualdad Desarrollo Planeación estratégica Suelo y regularización

Fuente: Estructura de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. SIID. Microsoft Word - COORD-ISS-08-05 Estructura de la CDD.doc (diputados.gob.mx)

Por lo tanto tener en cuenta la historia que permite conocer detalladamente el pasado y atender el presente con modificaciones a normas, leyes y artículos, tener conciencia de los nuevos cambios que se están originando en la sociedad y ver qué alternativas se les puede dar para tener solución y saber cómo es que están surgiendo nuevas formas de mercantilización a las cosas que nos rodean.

2.4 El Mercado Inmobiliario

Se ve la especulación inmobiliaria como un elemento principal de las grandes inmobiliarias. Donde el mercado inmobiliario es muy notorio reflejarse la forma estabilizadora que ejerce donde contribuye al acaparamiento del capitalismo en el mercado donde tiene un flujo de dinero de gran importancia al medio de construcción a través de los agentes inmobiliarios e inversionistas públicos y privados, confirma (Gottdiener, 1985).

En este mismo contexto el valor del suelo depende del contexto así como entorno, moda, servicios. El cual da como resultado un flujo de capitales viéndose notar espacio para ejercer actividades productivas donde es objeto de transacción y excedente de plusvalía. (Harvey, 1985).

“México ha sido objeto de inversión para grandes empresas donde se han visto atraídas por las ofertas a la estructura económica para la Bolsa de Valores y para El Banco Mundial lo cual da lugar a que sea la segunda economía más competitiva en América Latina según el Foro Económico Mundial. Lo confirmó” (Secretaría de Economía, 2019).

Por lo que en materia de inversión se encuentra como un gran pilar de gran crecimiento exponencial ya que representa alternativas para estándares de rendimientos elevados desde mediano a largo plazo.

Según un estudio realizado por Estilos de Vida, Generaciones (NOCKNOCK, 2020) confirma que más de 60 países entre ellos el 22% de generación Millennial se inclina por comprar una casa, el 26% a conformar parte de suburbios más importantes de la ciudad. Por otro lado, la Generación X son los que consumen vivienda por contar con trabajo estable.

Por lo tanto la generación X comprende a la población nacida en 1965 y 1981, quienes tuvieron la oportunidad de incorporarse de manera formal a sus fuentes de trabajo, creciendo con avances tecnológicos, de acuerdo con la OCDE (Organización para la cooperación y el Desarrollo Económico).

La demanda de viviendas va en aumento debido al incremento de población, existiendo una realidad que ejerce la desigualdad debido a que existen zonas que cuentan con mayor plusvalía que otras así como preferencias. Donde los mercados inmobiliarios se relacionan en ciclos así como región, municipio, ciudad, país con la participación de la industria e infraestructura. A pesar de que en México representa el sector vivienda a gran escala, aún se tiene defectos que pudiese ser actualmente todo un reto.

La importancia que tiene el sector inmobiliario en México es de gran importancia debido que va de la mano con el Producto Interno Bruto (PIB) que coloca a la industria de materiales de construcción como una segunda actividad económica que aporta al PIB.

Para que la industria lleve a cabo un buen desarrollo y crecimiento se requiere de infraestructura para la realización de actividades económicas así mismo el desarrollo inmobiliario. La industria de construcción actualmente.

2.5 Vivienda de Interés Social como Mercantilización

Han surgido grandes cambios en torno al proceso de urbanización y a las sociedades. En la actualidad existe gran demanda por tener un lugar propio que conforme una vivienda. Donde a mitad del siglo XX la tecnología acompañada de la economía conformó el objeto más importante para la vivienda y como consecuencia al desarrollo urbano.

Por ello después de la segunda guerra mundial miles de viviendas fueron construidas con ideología del funcionalismo y de una arquitectura moderna e internacional. De acuerdo con sus estándares que conforman la vivienda eran muy limitados por lo cual se observaban métodos de diseño desarrollados en otros países.

Además es muy notorio que los proyectos arquitectónicos no están fijando objetivos a sectores vulnerables, donde el capital inmobiliario propicia el uso eficiente de materiales de construcción a bajo costo que en un futuro se materializa.

“La vivienda la conforman diferentes personas donde implementan diferentes culturas, esta cultura forma parte de su vida donde les provee identidad y son transmitidas a la vivienda”. (Mena, 2011)

La vivienda *“Es la edificación o departamento independiente dentro de ella, junto con los espacios y servicios comunes del inmueble en el que están situado y los anexos vinculados, susceptible de aportar a las personas que residan en ella el espacio, las instalaciones y demás medios materiales preciosos para satisfacer sus necesidades de habitación”* (Real Academia Española, 2007).

“El derecho humano a una vivienda digna es el derecho de toda persona”, según la ONU (Organización de Naciones Unidas).

Al respecto una característica que tiene las viviendas de interés social en países de vías de desarrollo es el resultado de una necesidad urgente por obtención de vivienda, donde el diseño es fundamental para el desarrollo social de habitar, donde el fetiche bajo esa intención de producción masiva de inmuebles atiende la necesidad de interés social, adecuándose al mercado y teniendo cierta

dominación de marca Vivienda de Interés Social (VIS), debe considerar el problema en el tipo de producción.

Así mismo analizando que tiene como intervención a la necesidad social donde el capital le asigna un plusvalor para sacar una mayor rentabilidad, esta vivienda de interés social es vista como mercancía debido a que reúne ciertas características del mercado existiendo una oferta y demanda.

Entonces este tipo de vivienda la consideran los Autores (Lawrence B., Kenneth T, Fallis, B. Fallis, & Lawrence B, 1988) como un bien duradero donde se puede considerar un bien de consumo y un bien de inversión donde los propietarios lo pudieran considerar como un activo y al mismo tiempo proporcionar un servicio de alojamiento.

Además desde la perspectiva marxista la vivienda como mercancía entra en circulación donde se intercambia por una determinada cantidad de dinero. El valor de cambio de la mercancía sobre el valor de uso. Porque es creada para venderse.

(Marx, 1976) Sostiene que el intercambio se genera cuando dos bienes satisfacen necesidades diferentes, es decir, cuando no poseen el mismo valor de uso en este caso. Por lo tanto la vivienda de interés social sólo pasaría a ser un bien necesario, que cumple la función de mercancía que lo caracteriza por el valor de uso. Mediante la socialización de los medios.

Por lo tanto las relaciones de producción se manifiestan de manera estatal, privada y producción social; donde el proceso de restructuración de una economía sobre bases sociales, generan mediante un sistema de reproducción para tener suplir la producción a un beneficio privado que conllevan las leyes del capitalismo.

Es por ello que implica dinero y valor financiero el llevar a la práctica los procesos de producción donde se refiere ejercer sobre la propiedad privada con la finalidad de obtener ganancias derivadas del esfuerzo personal donde se integran procesos económicos para un control en conjunto de la sociedad.

A través del uso de la arquitectónica reflejada en un diseño se ofrece como mercancía donde se requiere la intervención de formas socializadas en investigación e innovación tecnológica como instrumentos de producción en maquinaria y herramientas, un claro ejemplo las sociedades mercantiles con fines de producción capitalista.

Por otra parte, la manifestación de cooperativas de producción ligada al capitalista en medida que trabajadores también son propietarios. Cuya finalidad es tener interacción de la población de todos los países a través del mercado.

En tal sentido se analizó diferentes tipologías de vivienda, esto puede variar precio, tamaño, antigüedad, materiales, localización un factor de relevancia de una futura revalorización: por otro lado

en el mercado el diseño arquitectónico suele ser homogéneo desde un enfoque de producción en serie que denomina la vivienda de bajo costo. Donde se constituye un mercado de vivienda interviniendo la oferta y demanda.

Afirma (Gómez Estrada, 1998) La financiación juega un papel importante para poder adquirir una vivienda, a través de un préstamo hipotecario, donde los intermediarios financieros como lo son bancos, así como compañías especializadas para la financiación de vivienda, van de la mano en el mercado de la vivienda dan un gran impacto en la demanda de estas viviendas de interés básico, social, etc. Donde en México no existe una banca Nacional de vivienda que financia la vivienda de interés social.

Comenta (Rodriguez Lopez & Gomez Churruca, 1993), *“Se presenta una acentuada rigidez a corto plazo frente a una mayor variabilidad de la demanda, la rigidez en el caso de la oferta de vivienda nueva el tiempo implementado en construcción se sitúa en un término medio”*. (p. 77-86)

Por lo tanto el diseño y la satisfacción de necesidad por contar con una vivienda en sectores bajos de ingreso se efectúa para un solución que se basan en la idea de la vivienda de interés social que interviene la responsabilidad social de ante un diseño arquitectónico desatando procedimientos econométricos que son estandarizados

Es por ello que se analiza desde la perspectiva de las siguientes posturas para entender esa interacción que se tiene en la vivienda de interés social.

“El consumidor, como se dice es el rey (...) cada uno es un votante que utiliza su dinero como voto para obtener las cosas que quiere”

(Paul Samuelson).

Tabla 18. Análisis de posturas

Postura Neokeynesianismo	Postura Marxismo	Análisis personal
Paul Samuelson 1915-2009	Karl Marx 1818-1883	La teoría del valor trabajo cuando se combina con el cambio tecnológico,

<p>Intervención de demanda por ingreso promedio, población, precios relacionados, gustos e influencias especiales</p> <ul style="list-style-type: none"> · Intervención de oferta por tecnología, precio, política gubernamental, influencias especiales · Intervención monopolística del Estado. · Regulación plena del sistema capitalista. · Desarrollo de instituciones fuertes y capaces. · Políticas de estímulo público. 	<ul style="list-style-type: none"> · El valor de la mercancía-vivienda debe ser determinado según el trabajo que implique su producción. · El salario de un trabajador u obrero debe estar determinado por la cantidad de beneficios que este produzca. · La burguesía acumula riqueza con el trabajo que realizan los obreros, quienes reciben bajos salarios. · Sustituir la propiedad privada por la propiedad pública. · La sociedad capitalista se divide en: proletariado o clase obrera y la burguesía. · La religión es una manera en la que se expresa un pueblo oprimido. · Sistema económico centralizado regulado por el Estado. 	<p>conducirá a un cambio en torno al salario real y los niveles de vida. Ya que entre mayor conocimiento mayor capacidad en innovación mejor oportunidad de trabajo. Así que el elemento de explotación tendrá que ser trabajado duro.</p> <p>Donde Marx enfatiza los elementos monopolísticos de la distribución y podría haber mantenido los salarios deprimidos en virtud de las condiciones biológicas de la oferta de trabajo. Por lo tanto demostrar el mismo carácter dramático mínimo de los salarios reales mediante su concepto del "ejército de reserva de desempleados".</p> <p>Es decir el mantenimiento de salarios a un bajo nivel, donde solo los trabajadores llevan una vida limitada y pueden sobrevivir para posteriormente reproducirse.</p>
--	---	---

Nota: desde Economía Marxista señalan la continua existencia de trabajadores desempleados, lo que facilita al capitalismo para una aplicación de la ley de hierro sobre los salarios. Donde Marx asigna "Ejército Industrial de reserva (EIR) a la cantidad relativa excedente de obreros en comparación de la demanda de fuerza de trabajo que parte de un capital que termina siendo el "Excedente Relativo de obreros que reviste formas diversas lo cual produce al Capital ampliar con singular rapidez la producción serie.

Fuente: Bour, E. (Julio de 2007). Marx y la teoría económica moderna: Revisión de la Teoría del Valor-Trabajo. Buenos Aires.

Es así como analizar a Samuelson mediante la tabla 18, desde sus grandes aportaciones a nivel de análisis en la ciencia económica, en la Teoría del Consumidor no aplicaría para la tasa de marginación de sustitución 8 en Vivienda ya que una vivienda no se puede sustituir o renunciar por otro bien. En cambio sólo tiene relación con factores que afectan la vivienda de interés social. Como se muestra a continuación en los factores que afectan en la demanda y oferta de vivienda de interés social.

Donde se analiza la relación de intercambio entre dos bienes que mantiene constante la utilidad del consumidor. También se podría decir que es la valoración subjetiva que realiza un consumidor de un bien en términos del otro bien.

Por lo tanto la existencia del mercado de vivienda puede variar tanto espacial y temporalmente en el mercado de los servicios de vivienda y el mercado de vivienda como un activo en la inversión así como el mercado de alquiler, entre el tipo de propiedad y la posesión.

En efecto la mercantilización de dicha vivienda sus principales variables oferta y demanda está determinada por factores demográficos, costes, número de familias, disponibilidad de financiación hipotecaria, la preferencia que demande el consumidor que permite la existencia de demanda.

Por otro lado los precios de vivienda incrementan año con año, afirmando (INMOBILIARE, 2021) y el salario no abastece por completo los gastos ejercidos más el pago de vivienda, al ser una variable el ingreso la familia solo puede aspirar a una vivienda de bajo costo cada vez menor. Por lo que lamentablemente superan la capacidad de pago a pesar de ser económicas orillando a requerir de un subsidio para por lo menos adquirirla.

Por lo tanto el salario mínimo es insuficiente que genera desigualdades en diferentes componentes sociales así como pobreza.

Afirmando (Barona Díaz & Sánchez Rodríguez, 2005) *“las acciones de auto consumo conducen a menores costos entre el 30% y 40% a diferencia de las viviendas construidas por programas públicos teniendo controlado tanto los usos de materiales así como el uso de tecnologías alternativas como materiales locales, por otro lado el costo de vivienda es reducido al disminuir su tamaño o superficie construida, sin embargo hay un límite de construcción (27 a 33 m²)”*.

Por lo tanto engloba diferentes factores la vivienda de interés social entre ellos el costo del terreno con un excedente si es urbanizado, así como el costo de la mano de obra, costo de los materiales con los que se construirán, de la mano con trámites y permisos de construcción que generan un valor excedente en un futuro.

FACTORES QUE AFECTAN LA DEMANDA DE VIVIENDA:

1. Ingreso promedio A medida que su ingreso incrementa, buscan un patrimonio donde establecerse.
2. Población Un aumento de población aumentará las compras para adquirir un patrimonio (vivienda).
3. Precios de bienes relacionados: Una reducción en precios de suelo, elevará la demanda de vivienda de interés social.
4. Gustos Tener la posibilidad de adquirir una vivienda se vuelve un símbolo de Estatus.
5. Influencias especiales: Se encuentra la existencia de influencias especiales, seguridad de vivienda, expectativas sobre futuros incrementos de precios y otras cosas.

Ilustración 4. Factores que afectan la demanda de vivienda

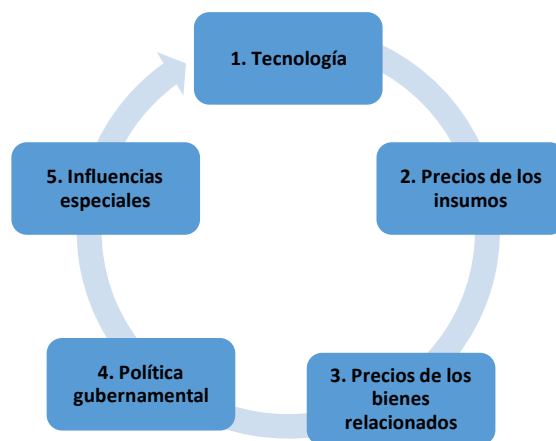


Ilustración 4 manifiesta los componentes de la demanda colocados en un recipiente que tendrán impacto con la sociedad, esto se manifestó con 5 influencias.

FACTORES QUE AFECTAN LA OFERTA:

1. **Tecnología** La fabricación de técnicas computarizadas reduce los costos de la producción y eleva la oferta
2. **Precios de los insumos** Una reducción en el salario que se les paga a trabajadores de inmobiliarias así como arquitectos, diseñadores, albañiles, reduce los costos de producción y eleva la oferta
3. **Precios de los bienes relacionados** Si bajan los precios en adquisición de inmobiliarias, así como también el costo de suelo y facilitan papeleo para adquisición la oferta aumentará
4. **Política gubernamental** Acceso a un crédito con cuotas bajas sobre las viviendas, elevaría la oferta de viviendas
5. **Influencias especiales** El comercio electrónico permite a los consumidores comprar fácilmente, los precios de diferentes inmobiliarias a través de redes sociales, saca del negocio a vendedores de costos elevados.

Ilustración 5. Factores que afectan la oferta de vivienda



Fuente: Elaborado Propia con Datos de Samuelson 2010. Microeconomía, Ed. Mc Graw Hill, México .D.F-

Dentro de la oferta se representa a través de un ciclo el cual debe ser consecutivo entre tecnología, precios, prácticas gubernamentales, e innovaciones a través de las redes sociales.

CAPÍTULO 3. CRÍTICA A LA ARQUITECTÓNICA EN EL DISEÑO; COMO RÉPLICA, MEDIANTE PROFORMA

“El plano arquitectónico es la producción objeto que se va a estandarizar en un diseño plasmado en VIS”

Para desarrollar el tercer capítulo, se requirió información necesaria para tener noción de cómo se manifiesta la arquitectura en el diseño de manera exponencial. Por lo cual el Dr. Francisco Morales Segura, proporcionó como herramienta para analizar el comportamiento que se tiene en la vivienda de interés social mediante una herramienta técnica valoración Proforma,

Una vez analizado se observa al diseño arquitectónico se estandariza y ese mismo diseño se multiplica en mil teniendo grandes utilidades de un plano que se reproduce en diferentes lugares. Detrás de un diseño arquitectónico existe una cadena de producción que acapara insumos las cuales llevan un prototipo de vivienda, clasificándose por sus diferentes equipamientos.

Por lo tanto llevan:

- Costo
- Beneficio
- Tiempo de construcción
- Se encuentran y ocupan uso de suelo, en periferias o lugares más rentables.

El plano arquitectónico es la producción del objeto que se va estandarizando a un diseño plasmado de forma física en la vivienda de interés social.

Como objeto la vivienda de interés social responde a ser una mercancía y da origen al plano arquitectónico. Por lo tanto se observa dentro del mercado inmobiliario la obtención de recursos implementados en los procesos productivos para obtener una vivienda única y poderse estandarizar.

Asimismo de tras de un diseño se encuentra la existencia de cadenas de producción de insumos que llevan a desencadenar prototipos de vivienda dependiendo su equipamiento entre otras características que se observaron en el análisis de proforma, como lo son:

1. Modificación de prácticas materiales para sacar renta posible
2. Llevar a cabo la práctica arquitectónica en el diseño, se trata de buscar la reducción vital en metros cuadrados.

3. La arquitectónica tiene mayor eficiencia para elevar una alta tasa de ganancia, según Marx se refiere a la relación existente entre plusvalor obtenido y capital invertido, mediante el ciclo de producción.
4. Características de cómo se liga la producción de vivienda mediante: precisión, enfoque y criterio.
5. La finalidad de la Arquitectónica en el diseño se entiende como un pretexto para atracción en su venta.

En este sentido para demostrar lo anterior que las viviendas de interés social desarrolladas en Ixtapaluca en 1976 su construcción eran de gran tamaño y para el 2020 cambio a la estructura de terreno pequeño, con estrategia de gastos, así mismo reducción de costos materiales.

6. El proceso de producción Arquitectónico es utilizado en beneficio de rentabilidad capitalista.

3.1 Ventajas económicas que representan los cambios y alcances en el diseño arquitectónico

En efecto vivimos en un ambiente donde el capitalismo se ha apropiado de las diferentes esferas de desarrollo social, económico y político, cada vez más enmarcadas por una mercantilización dejando denotar la dependencia de las fuerzas del mercado llevándose a cabo su producción donde salen a flote la contaminación y depreciación con el entorno una realidad a costa de crecimiento económico capital así mismo el alza de precios es por ello necesario comprender el funcionamiento de los elementos que mercantilizan VIS.

Por ello para intervenir en la realidad desde una percepción de economía política como herramienta necesaria que depende comprender el mercado, tecnología e innovación para llevar a cabo producción en serie e interviniendo en los precios de bienes.

Por lo tanto la economía conforma parte de estudios como en procesos económicos que como sociedad llevamos a cabo una producción, distribución e intercambio y consumo de bienes por lo tanto las relaciones sociales que se establecen entre sí son necesario para producir bienes que satisfacen las necesidades donde la intervención de la economía política surge por desarrollar para consolidar o incluso desaparecer la forma de organizar la producción.

De acuerdo con (Marx & Engels, 1946) *“el proceso económico es la base para desarrollar dimensiones de la vida social como lo son ideas, religión, cultura, política. Donde la teoría valor-trabajo tiende a tener como base el precio de las mercancías por lo tanto entra ahí la plusvalía que va generar el origen de una ganancia”*. Es por ello que la economía política marxista la tomó como base fundamental retomando la visión global de la economía como un enlace entre (producción-distribución-intercambio y consumo) con el excedente económico.

Desde luego, debe conservar su naturaleza social para una mercantilización de esta vivienda de bajo costo o el obtener provecho y/o lucro por encima de la satisfacción de necesidades sociales de los consumidores que constituye una de las principales contradicciones del modo de producción que impide llevar a cabo la producción de fuerzas de trabajo y por ende del capital en sí mismo.

Asimismo al incorporar al mercado dichos elementos (bienes sociales necesarios) sirven como único elemento que genera valor. El ser humano se intensificará aún más, la ley de tendencia decreciente de la tasa de ganancia.

Por lo tanto desde un punto de vista mercantil hacer riqueza por efecto masivo de un bien y necesario es difícil deslindar hoy en día del proceso de producción fuera del marco capital, lo cual sería latente acercarse más a un sistema parecido al socialismo donde los bienes sociales son igual que otro tipo de bien; donde es cierto que no pueden deslindarse de las grandes empresas inmobiliarias de la noche a la mañana a ser en solitario, donde se necesitaría un cambio de sistema y mientras este no venga el capitalismo seguirá acaparando todas las esferas de la vida pública, privada y social.

Para ello la producción de vivienda de interés social implica interacción entre un productor privado, arquitectos, ingenieros, constructor, así como promotores que intervienen de manera lucrativa, donde el intelecto del arquitecto pudiese verse reflejado para satisfacer las demandas que exponen las inmobiliarias siendo las únicas en costear material para construir estas viviendas de interés social. En el mundo mercantil el arquitecto obedece las tipologías que implementan las inmobiliarias.

Por ello imponen nuevas prácticas, innovaciones y tecnologías dejando a un lado los conocimientos del criterio Arquitectónico y usuario.

De acuerdo con lo anterior se desarrolla desde una perspectiva económica y social el componente de VIS sustentado en su producción.

Las formas de vivienda en Ixtapaluca dependen de ciertas características que están vinculadas al tipo de construcción. Ixtapaluca cuenta con un total de 128 mil 859 viviendas según

la encuesta INEGI 2015, representan 3.1% del total de las que se tienen en el Estado de México y el 0.04% de todo el país.

Ixtapaluca ha tenido cambios políticos, sociales y económicos, donde se manifiesta rezagos desde el aspectos de materia social, donde la participación de la sociedad.

3.3 La Crisis Arquitectónica en la VIS de Ixtapaluca

La VIS se convirtió en un elemento de comercialización, debido el resultado de plusvalía que le da la mercantilización de la vivienda es únicamente recibida por capital privado debido a que reduce el mercado a un grupo selecto que se identifican como oligopolio dentro del mercado inmobiliario que a pesar de ser pocos entre ellos se encuentran compitiendo obligando incrementar su productividad para tener una reducción considerable en costos e incrementar sus ganancias.

Es por ello que el sistema capitalista, ha acentuado la concentración de la riqueza y de las decisiones fundamentales en leyes y poderes, donde se ha reducido la intervención del papel de los Estados y gobiernos, que son servidores dejando a un lado la prioridad y comodidad del usuario.

De tal modo refleja el individualismo de las inmobiliarias y del consumismo por necesidad enajena cada vez a mayores sectores de las poblaciones. (verse apartado3)

Lo anterior ha generado formas de producción y maneras de pensar y concebir al entorno, que están poniendo el riesgo de la raza humana en nuestro país, como lo es la explotación de recursos no renovables con ayuda de tecnología e innovación, por ello sacar el mayor rendimiento a cada metro cuadrado que adaptaran como VIS.

La VIS es una cuestión fundamental en la vida de los seres humanos y de sus grupos y sociedades. Los usuarios tienen la necesidad de tener un el lugar donde tener posesión, seguridad y territorialidad,

Asimismo esencial de los seres humanos por encima del de sobrevivencia y el sexual por comparar con otros de necesidad básica se relaciona con el confort, con lo habitable, con seguridad de tenencia y económica, con el estatus ante los demás, por lo tanto tiene múltiples significados que conforma este diseño arquitectónico de VIS.(verse apartado 4)

Por lo tanto el caso de estudio Ixtapaluca se ubica en la zona oriente del estado, se encuentra a 7.5 kilómetros de la Ciudad de México, capital de la República Mexicana, y a 110 kilómetros de Toluca de Lerdo, Texcoco y Chicoloapan al noroeste, con La Paz; al este, con Valle de Chalco Solidaridad; al sur, con Chalco; al sureste, con el Tlalmanalco y al este, con el estado de Puebla.

A través del tiempo, la vivienda ha tenido diferentes modificaciones y fundamentalmente al producirla, al elaborar proyecto en serie y tener las mismas características para ser construida.

Por otro lado las viviendas de su alrededor de Ixtapaluca tienen diferentes condiciones, topografía, clima y, sobre todo, por la capacidad de recursos que podían utilizar diferentes condiciones materiales en su arquitectura y en su ubicación.

Si bien es dicho que nos encontramos con una inmensa expansión inmobiliaria donde actualmente es más fácil adquirir una VIS que una casa, por ello tener acceso las clases trabajadoras requiere de ciertos requisitos de la cual el Estado con la existencia de una escasez del suelo a favor de los especuladores y a la expansión formidable del crédito hipotecario se lleva a cabo el proceso.

Por otro lado, esto no resuelve el hecho de que las familias tengan vivienda debido a diversas problemáticas, insuficiencia, calidad, infraestructura, equipamiento, servicios.

3.2 Análisis de los aspectos territoriales y urbanos de los conjuntos habitacionales en Ixtapaluca

La intervención de agentes sociales en el municipio de Ixtapaluca, la destacó como una de las periferias donde se implementó transformación de un espacio rural a urbano, (verse en el apartado 6), aproximadamente en los setentas contribuyen como parte esencial a la zona urbana de la Ciudad de México ya que su marcha urbana se dirigió a ciertos municipios, como receptor de migrantes por ocupar tierras, dado que no hay cifras de medición actuales de parte de (CONEVAL & SEDESOL, 2010) solo menciona la existencia de infraestructura social y rezagos, donde denota que en marginación arroja un porcentaje muy bajo.

Analizar Ixtapaluca de forma particular es de gran importancia debido a que su zona urbana se encuentra ubicada por parte centro sur de la cuenca de México ha crecido sobre suelos con rocas sedimentarios, así como llanuras y sierras, teniendo clima templado subhúmedo con lluvias en verano, donde está creciendo población sobre terrenos previamente ocupados por agricultura, pastizales y bosques, según (INEGI, 2020) la población total de Ixtapaluca es de 542, 211 mediante el censo y conteo de viviendas de los cuales 146, 962 cuenta con viviendas habitadas.

Desde un punto de vista en producción de vivienda de bajo costo, en el municipio se observa una gran cantidad de vivienda construida por inmobiliarias, donde un porcentaje del 90% cuenta con drenaje y un porcentaje menor de agua potable según el (Plan Parcial Ixtapaluca)

Por la ubicación del municipio la zona de estudio se constituye una área estratégica debido al ordenamiento que se tiene en el valle de CDMX y para Puebla esta área se prevé de bodegas, almacenamiento, usos industriales combinados con comercio y vivienda lo cual constituirá un enlace entre norte y centro del país.

El caso de los conjuntos habitacionales es un área de inversión en infraestructura y servicios urbanos disfrazando una visión de un modelo diferente urbanístico como lo son estos megaproyectos de inmobiliarias en producción en serie sacando la mejor ganancia de cada centímetro cuadrado donde las ganancias son exclusivamente para el capital privado.

Que conforme pasa el tiempo y una vez instalados en este tipo de vivienda los usuarios se dan cuenta que es una pesadilla cuando el recorrido a sus actividades a realizar los consume de 3 a 5 horas diarias acompañado de estrés, incomodidad, inseguridad. Donde la mayor oferta de trabajo se encuentra en la Ciudad.

Entre más lejos de la Ciudad el precio del suelo es más barato donde serán construidas más casas dando solución al rezago habitacional por un lado pero por el otro es el causante de diversos problemas.

La forma de vivienda más común depende de características que la definen, vinculadas al tipo de su construcción donde el valor agregado en el sector vivienda de interés social tiene una relación de elementos que deben analizarse.

Cabe destacar que la mayor parte de este tipo de vivienda de interés social en Ixtapaluca es precaria donde se dan en pequeñas zonas. En los setenta el municipio se convirtió en una clase de experimento debido a que grandes inmobiliarias y a la demanda de la marcha urbana que se estaba requiriendo para edificar espacios como vivienda.

Según (H. Ayuntamiento, 2011) En las últimas décadas en el municipio Ixtapaluca se constituyeron un incremento de vivienda en fraccionamientos aproximadamente más de 70000 lo cual tuvo reacción en concentrarse el 2.37% de población estatal, posteriormente para el 2010 se registró una población de 467, 361 el cual representa el 3.07% de población estatal, donde existe una gran demanda de suelo para atender necesidades de la población mediante conjuntos habitacionales. Por lo general la población que adquiere este tipo habitacional se encuentra en la etapa de formación familiar surgiendo la necesidad de un espacio propio y adecuado.

Por lo tanto se han construido más de 50 conjuntos habitacionales en diferentes municipios contando Ixtapaluca de los cuales más del 60% reside en 128 mil viviendas de 10 unidades habitacionales donde los Héroes, San Buenaventura, 4 Vientos, Arbolara Izcalli, El Carmen, las Geovillas de Ayotla, las Palmas, son algunos nombres de unidades habitacionales de Ixtapaluca que coloca en 1er lugar habitantes con condominios según menciona (Manriquez, 2021).

Dicha construcción es considerada de gran importancia desde un plano económico, debido a que se reconoce su impacto sobre inversión, producción, empleo, así como los niveles de bienestar de familias así como un plano político donde se vincula la modificación y aplicación de políticas públicas que fortalecen el sustento de normas y artículos para su edificación.

Bien menciona en el (Artículo 4, 1917) como primer término condiciones macroeconómicas que permitan multiplicar recursos tanto de inversión como financiamiento así mismo mención al acceso a un crédito.

La formación geomorfológica del suelo permite virilizar las zonas que son susceptibles a urbanizarse y las cuales no lo están. Con ello se tiene el divide en zonas aceptadas y zonas no aceptadas.

Tabla 19. Análisis de zona para urbanizarse

Zona apta para urbanizar	Zona no apta para urbanizar
Mayor posibilidad de ser aprovechada con usos urbanos así como vivienda , servicios y comercios ya que tienen las posibilidades de tener acceso por zonas de San Marcos Huixtoco y San Martín Cuautlalpan	Se encontraría con dificultades si se lleva a cabo usos urbanos en áreas al norte de la carretera donde predomina forestal donde solo una parte se podría tener aprovechamiento urbano.

Fuente: Elaboración con ayuda a Plan Nacional de Ixtapaluca

http://seduv.edomexico.gob.mx/planes_municipales/ixtapaluca/PPIXTAPAL2012.pdf.

Se realizó en la tabla 19 un análisis en el cual se llega a comparar la zona apta para urbanizar que debe contar con servicios de infraestructura urbana y la no apta donde no se prevé la existencia urbana.

CONCLUSIONES

Es importante conocer el contexto histórico para analizar y comprender el constructo que se manifiesta detrás de una envoltura de mercancía. En este caso reflejada en el diseño arquitectónico de VIS, para entender cómo se maneja esta réplica en serie, para sacar el mayor rendimiento. Con ayuda de los organismos que hacen posible llevar a cabo el proceso de adquirir dicha vivienda, como sociedades financieras que interceden, así como conocer el oligopolio de inmobiliarias que dominan el mercado inmobiliario.(verse en apartado 7).

- En el mundo mercantil pudiera hacer olvidar al Arquitecto su concepto de Diseño y verse como si las inmobiliarias son las que imponen su tipología.
- El intelecto del Arquitecto pudiera verse reflejado para satisfacer las demandas que exponen las inmobiliarias siendo las únicas en costear material para construir estas viviendas de bajo costo.
- Pudiera que la vivienda de interés social se rige bajo la mercantilización laboral imponiendo nuevas prácticas, innovaciones, y tecnología dejando a un lado los conocimientos de los criterios del Arquitecto y usuario.
- La mercantilización en la vivienda de bajo costo pudiera reflejar la mano invisible observándose en la oferta y demanda que se tienen, y dejando a un lado la intervención del Estado.

La producción de la vivienda bajo las actuales condiciones del modo de producción capitalista, se basa en lo fundamental, hacia el mercado, a la especulación y a su revalorización.

Dentro de este apartado fue comprender el proceso que constituye la VIS y las problemáticas que se manifiestan, en efecto se analizó desde una perspectiva económica su diseño arquitectónico como un producto de consumo básico y necesario; donde su producción en serie se demuestra físicamente en un espacio para desarrollar actividades que posteriormente se materializan debido a la intervención de diversos materiales industrializados.

La intervención de oferta y demanda en VIS desde una visión económica.

Es por ello que se observa que el mercado inmobiliario es manipulado por un grupo selecto donde existe un oligopolio de inmobiliarias y son los únicos en fijar precios con el apoyo a modificaciones y cambios estructurales a políticas públicas que sin duda los beneficiaran.

Por lo tanto la vivienda de interés social en producción es un producto en producción social en proceso.

En resumen desde la perspectiva economía política, se analiza este contraste que tiene con el punto de vista económico para aterrizar cualidades que desencadena la envoltura del diseño arquitectónico en las VIS mercantilizada añadiendo su intervención de elementos como alternativa en llevar a cabo nuevas prácticas, nuevas innovaciones con ayuda de la tecnología que influyen en el precio - calidad en bienes y la producción en el mercado en serie, tienen un gran impacto al diseño arquitectónico lo cual obedece condiciones del proceso capitalismo por economizar su inversión, sacando el mejor provecho para sacar el más mínimo al momento de ser un producto-consumo.

REFERENCIAS

Albino, F. (s.f.). *"Crítica de la Economía Política a la Arquitectura desde la visión filosófica de la relación del hombre con su hábitat"*. Obtenido de DOCPLAYER: <https://docplayer.es/136031291-Critica-de-la-economia-politica-a-la-arquitectura-desde-la-vision-filosofica-de-la-relacion-del-hombre-con-su-habitat-autor-dr-felipe-albino-gervacio.html>

Arévalo, M., Bazoberry, G., Blanco, C., Díaz, S., Fernández, R., Florian, A., . . . Vila, C. (2012). *"El Camino Posible Producción Social del Hábitat en América Latina"*. Montevideo, Uruguay: TRILCE.

Arqsolution. (1 de julio de 2020). *Asesoría, Diseño, Construcción*. Obtenido de Arqsolution: https://www.facebook.com/ARQSOLUTION/?hc_ref=ARRB3rwfCqg4hROV1veHdpqLeDtXG87Pk8bpTT6JRGGToM_tKqVjPsdiz89Qmz2dNB4&fref=nf&__xts__%5B0%5D

=68.ARBHMC2a4G7MLw7_Al_4hAeZmrXS4xEjgHEQpemfFkexoGuk5o1GTGvkKDv
Jru2c908W-_yO8dZ8DYxFqkjoh-1SOjsOZwSAacEugpHboPOOKDSTPJB8

Artículo 123. (1917). *CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS*. México: Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917.

Avalúos, V. c. (9 de diciembre de 2019). *¿Qué es CAS, COS y CUS?* Obtenido de 2018 Valor Comercial Avalúos. Todos los Derechos Reservados. Desarrollo Web Pixelwork: <https://valorcomercial.mx/coeficientes-de-suelo/#:~:text=El%20COS%20%E2%80%93%20Coeficiente%20de%20Ocupaci%C3%B3n,que%20tanto%20debe%20quedar%20libre.&text=El%20CUS%20%E2%80%93%20Coeficiente%20de%20Utilizaci%C3%B3n,cuadrados%20construidos%20en%20un%20proy>

Ball, M. (1994). *Institutions in British property research: a review*. Reino Unido: Sage Journals, Glasgow.

Barona Díaz , E., & Sánchez Rodríguez , F. (19 de Agosto de 2005). *Características de la vivienda de interés básica, social, económica urbana en Puebla-México*. Obtenido de Redalyc. Características de la vivienda de interés básica: <https://www.redalyc.org/pdf/730/73000313.pdf>

Benítez Zenteno ., R., Cabrera Acevedo, G. (1966). *Proyecciones de la población de México, 1960-1980*. México: Departamento de Investigaciones Industriales, Banco de México.

Bour, E. (Julio de 2007). *Marx y la teoría económica moderna: Revisión de la Teoría del Valor-Trabajo*. Buenos Aires.

Connolly, P. (2006). "La vivienda en México, construyendo Análisis y Propuestas". En C. d. Diputados, *La Vivienda en México Construyendo Análisis y Propuestas* (pág. 276). México : Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública Cámara de Diputados /LIX Legislatura

Daher, A. (septiembre de 2013). <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v39n118/art03.pdf>. *EURE*, 39(118), 47-76. Recuperado el 20 de Diciembre de 2020, de <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v39n118/art03.pdf>

- Engels , F. (1976). *El Problema de la Vivienda*. España, Madrid.
- GACETA. (2005). *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS)*. México: GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL.
- Gervacio Albino, F. (s.f.). "*Crítica de la Economía Política a la Arquitectura desde la visión filosófica de la relación del hombre con su hábitat*". Obtenido de DOCPLAYER: <https://docplayer.es/136031291-Critica-de-la-economia-politica-a-la-arquitectura-desde-la-vision-filosofica-de-la-relacion-del-hombre-con-su-habitat-autor-dr-felipe-albino-gervacio.html>
- Gómez Estrada , G. (1998). *Estructura del financiamiento hipotecario en Colombia*. Colombia: (UNIAPRAVI).
- González Sánchez, J., Kunz-Bolaños, I. (2005).
- Gottdiener, M. (1985). *La producción social del espacio urbano*. Austin: Prensa de la Universidad de Texas.
- Harvey, D. (1985). *La Urbanización del Capital*. Oxford: Brasil Blackwell.
- Harvey, D. (2019). Entrevista David Harvey: “Construimos ciudades para que la gente invierta en vez de para que viva”. *La Vanguardia*, 36.
- Heidegger, M. (2009). *El arte y el espacio, trad. Jesús Adrián Escudero*. Barcelona: Editorial Herder,.
- INEGI. (2020). *Vivienda*. México: INEGI.
- INEGI. (5 de Febrero del 2020). *Comunicado de Prensa Núm. 60/20*. México: Senado de la República.
- INMOBILIARE. (15 de Febrero de 2021). *Índice SHF de precios de la vivienda*. Obtenido de Estos son los índices de precios de la vivienda en 2020: <https://inmobiliare.com/estos-son-los-indices-de-precios-de-la-vivienda-en-2020/#:~:text=Asimismo%2C%20el%20SHF%20indic%C3%B3%20que,correspondient e%20a%20una%20vivienda%20media>.

- Kaplan, A. (1964). *the conduct of inquiry*, Londres: Chandler Publishing. san francisco: C.A. Chandler, University of Michigan.
- Kosik, K. (2012). *Reflexiones antediluvianas. "El triunfo del método sobre la Arquitectónica"*. México, CDMX: Itaca.
- Kunz Bolaños , I. (2003). *Usos del suelo y Territorios* . México : Plaza y Valdés.
- Lawrence B. , S., Kenneth T, R., Fallis, G., B. Fallis, G., & Lawrence B, S. (1988). Recent developments in economic models of housing markets. *Journal of Economic Literature*, Vol. XXVI, 29-64.
- Lefebvre, H. (1974). *"La producción del espacio"*. Capitán Swing.
- Lefebvre, H. (1981). *Crítica de la vida cotidiana, III: de la modernidad al modernismo. Por una metafilosofía de la vida cotidiana*. París: L'Arche.
- LEY, D. (23 de Marzo de 2017). Gaceta Oficial del Distrito Federal. México, México: ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL.
- Macdonal, J. (08 de 09 de 2015). *Cosas de arquitectos*. Obtenido de REVISTA DIGITAL DE ARQUITECTURA ONLINE DESDE 2009: <https://www.cosasdearquitectos.com/2015/09/la-vivienda-social-nace-de-un-interes-de-las-empresas-constructoras-por-meterse-en-un-campo-donde-antes-no-hacian-negocio-joan-macdonald/>
- Marx , Engels. (1946). *El Capital: crítica de la economía política*. Fondo de Cultura Económica.
- Marx, K. (1976). *El Capital, Libro primero* (Vol. I). Barcelona: Grijalbo.
- Mena, E. (2011). *Habitabilidad de la vivienda de interés social prioritaria en el marco de la cultura*. Colombia .
- Morales Segura, F. (2019). *Morfogénesis del objeto arquitectónico como expresión de las relaciones sociales de producción. Tesis doctoral*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- NOCKNOCK. (23 de mayo de 2020). *Las ciudades en México con mayor demanda en el sector inmobiliario*. Obtenido de Sector inmobiliario: <https://www.nocnok.com/blog-inmobiliario/las-ciudades-en-mexico-con-mayor-demanda-en-el-sector->

- inmobiliario#:~:text=Seg%C3%BAn%20un%20estudio%20realizado%20por,de%20las%20m%C3%A1s%20importantes%20ciudades.
- Obras. (20 de Agosto de 2020). *Ranking* . Obtenido de Las 100 empresas de la construcción más grandes de México.: <https://obras.expansion.mx/construccion/2020/08/20/ranking-las-100-empresas-de-la-construccion-mas-grandes-de-mexico>
- ONU. (s.f.).
- Ortiz-Flores, E. (2012). *Producción social de la vivienda y el hábitat*. México: Habitat International Coalition-América Latina.
- PGDU, P. (octubre de octubre de 2016). *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda*. Obtenido de Programa General de Desarrollo Urbano: <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas/programa/programa-general-de-desarrollo-urbano>
- Pérez, P. (2014). *La mercantilización de la urbanización. A propósito de los "conjuntos urbanos" en México*. México: Desarrollado por eScire - Consultoría, Tecnologías y Gestión del Conocimiento SA de CV. Obtenido de Estudios demográficos y Urbanos: <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/1469/1695>
- Real Academia Española, R. (28 de Diciembre de 2007). DOGC» núm. 5044. *Ley del derecho a la vivienda. Artículo 3a*. España, Madrid: Diccionario de la lengua española [Dictionary of the Spanish Language] (22nd ed.).
- Rodriguez Lopez , J., Gomez Churruca, R. (1993). El tratamiento de la inversión en la vivienda en España a través de los modelos econométricos . *Revista Española de Financiación de la Vivienda* , 77-86.
- Salazar, C. (2012). *Los ejidatarios en el control de la regulación*. México: El Colegio de México
- Sánchez Corral, J. (2008). *La Vivienda "Social" en México-Pasado- Presente-Futuro*. México: Sistema Nacional de Creadores de Arte .

Secretaría de Economía. (8 de octubre de 2019). *México se mantiene como la 2ª economía más competitiva de América Latina y el Caribe de acuerdo con el Foro Económico Mundial*. México: Gobierno de México.

Secretaria de Hacienda y Crédito Público. (2001). *Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal*. México: Congreso de los Estados Unidos Mexicanos.

SEGOB. (2005). *Acuerdos del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores*. México: Diario Oficial de la Federación.

Sepulveda Mellado, O. (1986). El espacio en la vivienda social y calidad de vida. *Revista INVI*.

Taylor, Bogdan. (1984). *introducción de métodos cualitativos de investigación* . Paidó

ANEXO 1. CONCEPTOS FUNDAMENTALES

A

Arquitectónico

componentes de diseño, organización de espacios, plasticidad, volumetría, y en general todas las actividades de composición técnica, de materiales y su aplicación en la construcción de elementos artificiales que concretan el objeto; producción (arquitectónica), a todos los elementos que integran los procesos y determinaciones, procedimientos, técnicos, constructivos que lo materializan.

C

El Capitalismo es un sistema de producción inherentemente injusto, en el que las clases proletarias son explotadas por la burguesía como mano de obra. A cambio, obtienen un salario que usan para consumir, entre otras cosas, los bienes que ellas mismas produjeron.,

Cuantitativamente

Estudia la realidad en su contexto natural y cómo sucede, sacando e interpretando fenómenos de acuerdo con las personas implicadas. ... Se estudia a las personas en el contexto de su pasado y las situaciones actuales en que se encuentran.

E

Economía

Alfred Marshall (1842-1924), “la economía es la ciencia que examina la parte de la actividad individual y social especialmente consagrada a alcanzar y a utilizar las condiciones materiales del bienestar,

El capital financiero

Agrupar aquellas cantidades de dinero ahorradas, es decir, que no han sido consumidas por su propietario, sino que se encuentran invertidas en diferentes organismos financieros.

Espacio

Aristóteles define el espacio como el lugar ocupado por alguna cosa, de manera que espacio y lugar quedan equiparados. Espacio y Lugar fungen lo mismo, son sinónimos, o, dicho de otro modo, “espacio” sólo es aplicable a “lugar” cuanto “lugar” lo es a “espacio”,

I

Industrialización

Se refiere a la producción de bienes en grandes proporciones y también alude al proceso mediante el cual una sociedad o Estado pasa de una economía agrícola a una economía industrializada. ... Las principales actividades en industrializarse fueron la textil, automotriz, farmacéutica y la metalúrgica.

M

Mercado Inmobiliario

Sector que ha sido fuente de vulnerabilidad y crisis.,

Mercantilización

Denota la transformación de meros bienes (valores de uso) en "mercancías" (alemán "Waren") al comprarlas y venderlas en el mercado.

P

Políticas Públicas

Ruiz Sánchez (2002) expresa que políticas públicas simplemente es aquello que el gobierno escoge hacer o no hacer.

Producción

Tawfik & Chauvel (1993) "se entiende por producción la adición de valor a un bien (producto o servicio) por efecto de una transformación. Producir es extraer o modificar los bienes con el objeto de volverlos aptos para satisfacer ciertas necesidades".

S

Suelo

Fragmentos de material mineral en o cercano a la superficie de la tierra, la luna o cualquier otro cuerpo planetario, más el aire, agua, materia orgánica y otras sustancias las cuales pueden estar incluidas en él (Spangler and Handy, 1982).

V

Vivienda

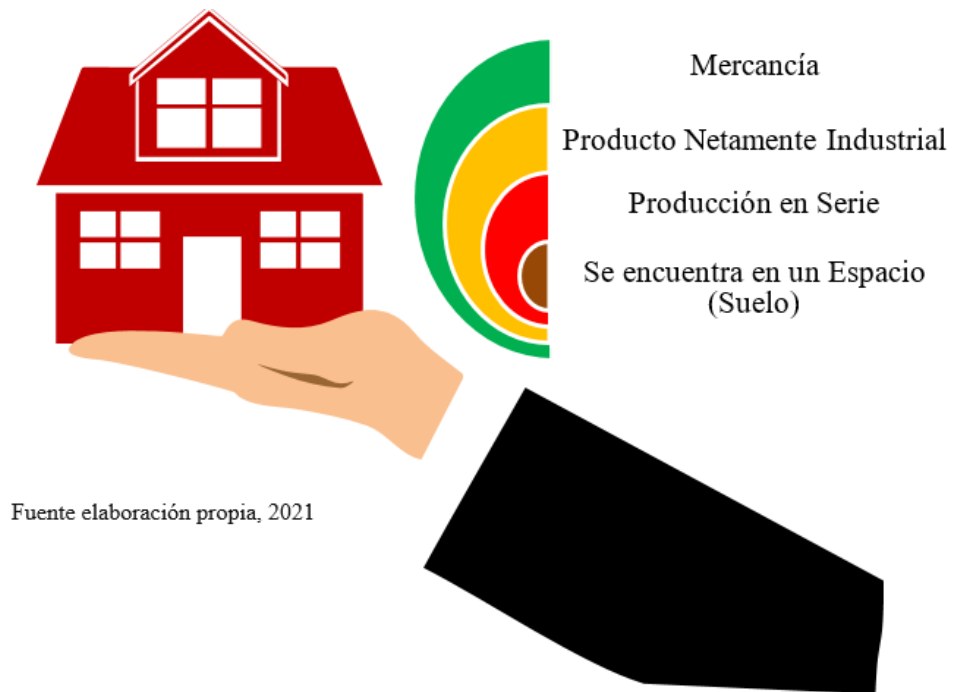
Amérigo y Pérez-López (2010) es un lugar que expresa tanto la identidad personal, es decir, la identidad de los residentes, como la identidad social, la pertenencia a un determinado grupo o estatus.

Vivienda de Interés Social

Es un proyecto que se encamina a garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

ANEXOS

Anexo 1. VIS desde una perspectiva económica



Voltear a ver a la vivienda de interés social desde una perspectiva económica implica que se observe todo un constructor de elementos que se desempeñan a estandarizarse a través de un diseño.

Anexo 2 Perspectiva del diseño arquitectónico de VIS



Fuente elaboración propia, 2021

Desde mi perspectiva como economista el retomar una crítica al diseño arquitectónico implica observar varios elementos que lo componen, que dan como resultado un producto final que envuelve a la VIS, cumpliendo todo un proceso de producción donde interactúan tierra, trabajo, capital, así como las remuneraciones que implica la tasa de interés.

Anexo 3. Identificación de zona de estudio



Fuente elaboración propia, 2021

Las inmobiliarias se inclinan por realizar proyectos en periferias, en este caso en Ixtapaluca, debido al tiempo requerido que se necesita para el proceso de aprobación, el costo del suelo es inferior a la zona céntrica, la cantidad de unidades habitacionales que pueden producir en serie por las superficies disponibles que se tienen en esas zonas, por lo tanto se estandarizan la VIS en diferentes prototipos que tendrán un gran beneficio en el mercado. En la actualidad Ixtapaluca cuenta con una población de más de 500 mil habitantes de los cuales el 60% cuenta con vivienda, con 128 mil viviendas de 10 unidades habitacionales.

Anexo 4 Elementos que determina la crítica al diseño arquitectónico



Con la finalidad de ser más clara la idea se desarrolló un pequeño esquema donde se muestra al Arquitecto como el poseedor de gran intelecto (mano de obra), implicando actualización e innovación de nuevas prácticas, donde posteriormente lo plasma en dichos diseños arquitectónicos.

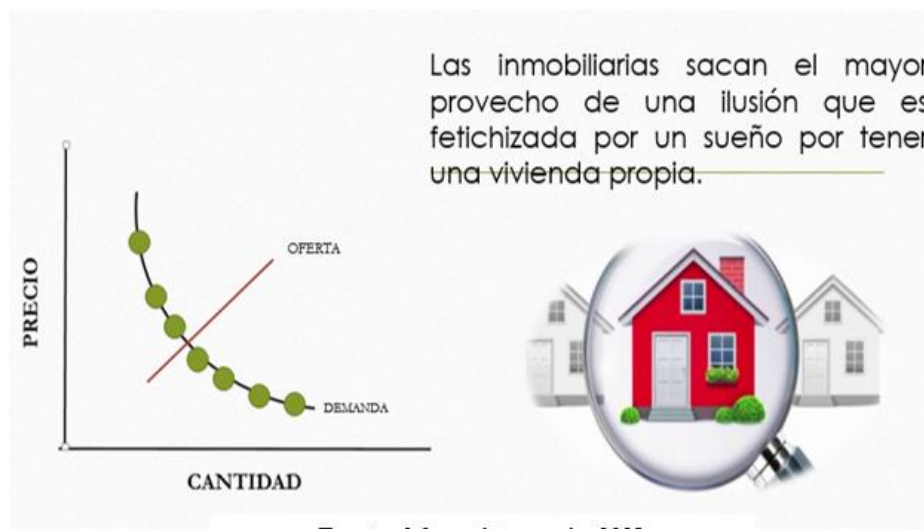
Anexo 5 Arquitectura en el diseño



Fuente elaboración propia, 2021

Los procesos de producción juegan un papel importante para tener el producto final, donde se lleva a cabo el intercambio en el mercado, estableciendo una marca registrada como lo es VIS, debido a las cualidades que se caracteriza. Asimismo teniendo utilidad predeterminada, con grandes rendimientos a mediano plazo.

Anexo 6. Vivienda de interés social y su interacción con el mercado



Fuente elaboración propia, 2021

Las inmobiliarias son las dueñas de llevar a cabo todo un proceso de producción en el mercado inmobiliario donde interactúa (vendedores) oferta y demanda (compradores).

Anexo 7. Arquitectónica como objeto de estandarización en un diseño VIS



Fuente elaboración propia, 2021

Detrás de un diseño arquitectónico hay una cadena de producción de insumos que llevan prototipo de vivienda, lo cual se estandarizan por su equipamiento.