

Memoria

# Congreso Nacional de Vivienda 2013

12, 13 y 14 de marzo

## EJE TEMÁTICO 3

Necesidades de vivienda y rezago habitacional

Coordinadores:

Beatriz García Peralta y Javier Delgadillo



Universidad Nacional Autónoma de México  
Coordinación de Humanidades  
Programa Universitario de Estudios  
sobre la Ciudad

**Eje Temático 3.**  
**NECESIDADES DE VIVIENDA Y REZAGO HABITACIONAL**  
**PONENCIAS**

Necesidades presentes y posibilidades limitadas en el espacio para cobijo	
<b>Alvarado</b> Pinzaña Paulino, Cruz Correa Mauricio Israel, Espinosa Müller Francisco Acáztin, Fernández Herrera Emilio Canek y Pimentel Bermúdez Roberto Ulises.....	2
Condiciones de habitabilidad y mejoramiento de la vivienda en zonas inundables de Yucatán	
<b>Corzo</b> Rivera Briseida y García Gómez Carmen .....	10
Necesidades de Vivienda y Rezago Habitacional	
<b>Domínguez</b> Valles Marco Antonio .....	19
El hacinamiento en vivienda de interés social y su impacto en las políticas públicas territoriales	
<b>Falcón</b> Vázquez Juan Antonio.....	28
Necesidades de Vivienda y Rezago Habitacional: “retos y perspectivas”	
<b>Moreno</b> Guzmán J. Moisés.....	37
Viviendo en la misma casa. La no movilidad residencial como oportunidad habitacional	
<b>Núñez</b> Villalobos María Alejandra.....	45
Rezago habitacional y hogares Indígenas en la Zona Metropolitana de Pachuca. La importancia de hablar de una segregación socio espacial étnica y su relación con el espacio urbano habitado	
<b>Ramírez</b> Avilés Iván.....	55
Evolución de las necesidades de vivienda en México	
<b>Torroja</b> Mateu Nuria .....	68
Porque México va a crecer y qué debemos de hacer para que crezca más	
<b>Towle</b> Wachenheim Eugene Chistopher. ....	82

## Necesidades presentes y posibilidades limitadas en el espacio para cobijo

**Arq. Paulino Alvarado Pizaña, Arq. Mauricio Israel Cruz Correa, Mtro. Francisco Acátzin Espinosa Müller, Arq. Emilio Canek Fernández Herrera y Arq. Roberto Ulises Pimentel Bermúdez.**<sup>1</sup>

El presente trabajo parte de la reflexión conjunta emanada del acompañamiento con diferentes experiencias en torno a procesos de gestión y producción de vivienda con diversas organizaciones sociales entre las que retomamos al Movimiento de Artesanos Indígenas Zapatistas (MAIZ) y al Frente Popular Francisco Villa Independiente-Unión Nacional de Organizaciones Populares de Izquierda Independientes (FPFVI-UNOPII).

Lo que posibilita la articulación de ambas experiencias es el proceso de negociación con algunas instituciones, en particular con el Instituto de Vivienda del D.F. (INVI) para la gestión de viviendas, puesto que en ambos casos se recurre a esta institución para atender la demanda de vivienda, a partir de la cual se amplía el marco de acción para la gestión y producción de los espacios comunes que dotan a la vivienda de un sentido que abarca su exterior en términos de habitabilidad; lo que obliga a establecer relaciones con otros actores institucionales tales como la Secretaría de Desarrollo Social del D.F. (SEDESOL) y las delegaciones territoriales, entre otros.

De lo anterior, el presente trabajo no sólo incluye una reflexión tanto de las expectativas sociales en la configuración de sus propios espacios habitacionales, como del papel al que apelan como actores y participantes de la construcción de imaginarios específicos como habitantes y productores de la ciudad. Para dar cuenta de estos aspectos resulta fundamental dirigir la mirada hacia los propios actores institucionales toda vez que éstos actúan como agentes promotores y reguladores de los procesos de construcción de viviendas centrada en la atención de los sectores populares más vulnerables que radican en la ciudad de México, pues en palabras de diversos funcionarios *“el INVI sólo financia vivienda de interés social y popular”*<sup>2</sup>.

Estas reflexiones emanan del trabajo de campo consistente en el acompañamiento con ambas organizaciones en reuniones de trabajo y de construcción de acuerdos como integrantes del equipo técnico de las mismas, de manera tal que en no pocas ocasiones se observó un clima de franca

---

<sup>1</sup> Facultad de Arquitectura, UNAM

<sup>2</sup> Afirmación emanada durante el acompañamiento en el proceso de gestión con el área técnica del INVI registrada en libreta de campo. Marzo 2012.

confrontación lo que revela un permanente escenario de conflictividad, entendido éste como *“el conjunto de conflictos que constituyen un proceso generador e inseparable del desarrollo de la lucha por el territorio”*<sup>3</sup>; lo que no impide que en momentos los procesos promovidos por las organizaciones parezcan avanzar en el establecimiento de logros efectivos en las negociaciones.

Asimismo, durante la investigación participativa se han acompañado a los actores sociales en situaciones de vida cotidiana, en eventos sociales y políticos y en procesos de producción de espacios a través de brigadas de trabajo comunitario que los propios actores promueven y organizan y que, por lo menos en estas experiencias, cuentan con una amplia participación. Lo anterior nos ha permitido identificar particulares redes sociales que se tejen de forma profunda y que apelan a mirar a la vivienda y a los “espacios comunes” como resultado de una práctica territorial emanada de largas y sinuosas luchas, producto y soporte de una identidad colectiva proyectiva hacia la construcción de un territorio propio.

Por ello resulta de suma importancia el análisis de la oposición de imaginarios entre la estructura gubernamental y las expectativas populares que, en el caso de MAIZ, se trata de un grupo que reivindica su origen étnico, conformado mayoritariamente por indígenas de la etnia triqui, asentado en la zona de Cabeza de Juárez de la Delegación Iztapalapa y agrupado posteriormente en la Coordinadora de Indígenas Residentes de la Ciudad de México. Este grupo goza actualmente de un gran prestigio entre grupos sociales y académicos ante los logros obtenidos para la autogestión y autoproducción de su comunidad en el año 2000, conformada por 40 acciones de vivienda de 73.40 m<sup>2</sup> financiadas por el Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI por un monto de \$166,000.00 por acción después de un proceso de gestión de 15 años, mismo que les valió dos menciones honoríficas en el Premio Nacional de Vivienda 2009; aunque habría que decir que ante la aceptación y el recibimiento de programas públicos, la cohesión social y la configuración de un proyecto comunitario sólido han venido deteriorándose.

Por su parte, el caso de la Cooperativa Acapatzingo promovida por el Frente Popular Francisco Villa Independiente-Unión Nacional de Organizaciones Populares de Izquierda Independientes (FPFVI-UNOPII), el acompañamiento consiste en la gestión y producción de espacios “comunitarios” en la Unidad Habitacional La Polvorilla ubicada al sur de la Delegación Iztapalapa y que, igualmente financiados por el INVI, lograron durante los primeros años del Instituto viviendas de hasta 120 m<sup>2</sup> construidos y que actualmente gestionan tres unidades habitacionales en las delegaciones Iztacalco y Tláhuac respectivamente, mismas que consisten en un total de cerca de 400 viviendas que oscilan entre los 55 y los 65 m<sup>2</sup>.

---

<sup>3</sup> MANÇANO Fernández, Bernardo “TERRITORIOS, TEORÍA Y POLÍTICA” en CALDERÓN Aragón, Georgina y LEÓN Hernández, Efraín (Coords.) “DESCUBRIENDO LA ESPACIALIDAD SOCIAL DESDE AMÉRICA LATINA. REFLEXIONES DESDE LA GEOGRAFÍA SOBRE EL CAMPO, LA CIUDAD Y EL MEDIO AMBIENTE” Edit. Itaca. México. 2011. Pág. 31

Estas experiencias dan cuenta de la importancia que tiene para los grupos sociales contar con una estrategia de largo plazo y desarrollar la capacidad de gestión con las instituciones públicas manteniendo una clara frontera con respecto a la posibilidad de establecer una cierta autonomía que limite la subordinación de sus propias necesidades con respecto al acceso a los recursos destinados por los programas de gobierno.

A partir de estos acompañamientos se logró identificar cierto paralelismo en relación al proceso de gestión con el INVI durante la pasada gestión, motivo por el cual resulta pertinente incorporar en la reflexión ciertas dinámicas establecidas en el propio instituto sobre todo aquellas identificadas durante las etapas de seguimiento a través de su área técnica, lo que nos permite detectar un perfil de atención sustentada en modelos de gestión que conllevan a su vez un imaginario de ciudad y de participación ciudadana específicas. En estos procesos parecen establecerse mecanismos de subordinación rigurosa a la serie de normas y reglamentaciones que ejercen sobre las iniciativas sociales una serie de obstáculos para el avance de proyectos autogestivos.

La lógica que impera en los funcionarios públicos que han participado en las diferentes etapas de la gestión se sujeta al cumplimiento irrestricto de una serie de normatividades que nunca quedan totalmente claras para los actores sociales. Y más aún, cuando parece haber algún facilitador institucional para el avance de las gestiones y se logra definir una línea de tramitaciones, casi siempre ésta se ve truncada por la aplicación de una norma antes no contemplada. En función de lo anterior, parece darse una política que facilita la configuración de gestores profesionales que sirven de puente para “bajar los recursos” y que en no pocas ocasiones se alejan de los intereses de la población que dicen representar.

En ese mismo sentido, otro aspecto que resulta relevante y ha sido poco atendido es en relación a los propios actores institucionales y el papel que juegan los “tiempos administrativos” en su relación con los “tiempos políticos electorales”; pues en el personal que atiende en diversas áreas de la institución muchas veces conlleva una especie de sometimiento ante la estructura de la propia institución que los somete a una dinámica de “conservar” su trabajo y “quedar bien” con el jefe inmediato o con aquél funcionario de mayor jerarquía; dinámica establecida por la condición laboral en la que el personal se encuentra ante una total vulnerabilidad e incertidumbre por la falta de certeza de que ante los cambios de gestión permanecerá en su puesto.

Observamos entonces que, efectivamente, los intereses de las organizaciones que gestionan recursos ante esta institución son subordinados de forma conexas por esta “lógica de acomodados”; de manera tal que resulta fundamental para estos promotores “amarrar” el acuerdo a costa de presiones políticas, pues de igual manera, no existe certeza alguna de que la siguiente gestión cumplirá con los acuerdos logrados hasta el momento.

Algunos autores enfatizan en la manera en que *“la política social... anuló por completo a los programas de desarrollo urbano... denunciando que se trata*

*verdaderamente, de la abdicación del gobierno federal y los gobiernos locales, a encabezar las políticas nacionales de desarrollo urbano, pensando que el mercado puede cumplir la función de asignación del suelo y construcción de la infraestructura necesaria...*<sup>4</sup>, lo que no resulta un asunto menor si tomamos en cuenta que dicha abdicación genera precisamente la conformación de un marco referencial que se vuelve hegemónico en la medida que va incidiendo en el territorio e impacta las políticas públicas dirigidas a la supuesta satisfacción de las necesidades territoriales de la población, originando la emergencia o el recrudecimiento de nuevas pugnas entre concepciones espaciales diferenciadas.

Si tomamos en cuenta que *“las normas urbanísticas y la planeación urbana constituyen un elemento sustancial tanto del modo en que se configura el campo de la política urbana, como de los procesos sociales vinculados a la misma, podemos entender la manera en que los sistemas de normas, procedimientos, objetivos, planes, proyectos y programas destinados a cuando menos regular, tienden a proyectar, promover e inducir unas determinadas características de la ciudad en cuanto espacio público y conjunto de bienes (y males) públicos”*<sup>5</sup>. Lo anterior se ve reflejado al observar el escenario nacional en cuanto a la producción de vivienda financiada por el INFONAVIT entre 2006 y 2009 (según el artículo titulado VIVIR EN UN GUETO publicado el 11 de julio de 2011 en la revista EMEQUIS), en donde cerca del 26% del total de casas construidas se encuentran deshabitadas por carecer de los servicios indispensables y por mala calidad; aunado a procesos de asignación individualizada que reflejan la incapacidad estatal para generar una política pública consecuente a lo largo del tiempo, con serias limitaciones para establecer una lógica institucional de largo alcance; y aunque el INVI apela en su discurso a otra modalidad de atención y producción de vivienda, resulta preocupante escuchar de su anterior director que resultaba necesario motivar la participación del sector privado en aras de salvaguardar las finanzas del INVI replicando un modelo parecido al del INFONAVIT.

De tal manera, la concepción del espacio urbano resulta estar anclada a un determinado concepto de “desarrollo” y de “progreso”, que responde ciertamente a un modelo específico y que nos recuerda claramente que *“el campo de la política urbana remite a las prácticas sociales que tienen por objeto las acciones y decisiones públicas (vinculantes) relacionadas con la localización, producción, circulación y el consumo de los bienes públicos y la vivienda; las regulaciones referidas a la producción y utilización de dichos bienes; las intervenciones y regulaciones orientadas a incidir en los efectos de las externalidades urbanas, y en general, en la constitución y transformación de la estructura urbana usos del*

---

<sup>4</sup> GARZA Villarreal, Gustavo. “LA URBANIZACIÓN EN MÉXICO EN EL SIGLO XX” Edit. El Colegio de México. México, D.F. 2005. Pág. 101.

<sup>5</sup> DUHAU, Emilio “DOCTRINAS DE PLANEACIÓN Y GESTIÓNDES DESARROLLO URBANO” en IRACHETA Cenecorta, Alfonso X. y SMOLKA, Martim O. (Coords.) “LOS POBRES DE LA CIUDAD Y LA TIERRA” Edit. El Colegio Mexiquense, A.C./Lincoln Institute of Land Policy. Zinacantepec, Estado de México. 2000. Págs. 182-183.

*suelo, reglamentos de construcción, planes de desarrollo urbano, etc.*”<sup>6</sup>; aspectos todos ellos, que determinan el acceso a la vivienda de los diferentes sectores sociales que la demandan y que finalmente establecen los lineamientos que deben seguirse para hacer una simple vivienda o para poner una escuela, una clínica, o un espacio cultural. Es decir, que la red de normas e instituciones que se hacen cargo de ello no reconocen en los hechos la diversidad cultural y las diferentes prácticas que llevan a cabo los diversos grupos sociales; aspectos todos ellos que requieren de un estudio de mayor profundidad y de una mirada transdisciplinaria que de cuenta del fenómeno con una concepción pretenciosamente holística, misma que tendría que abordar la multiplicidad de problemáticas que se generan más allá del marco meramente financiero.

De todo lo anterior saltan varias preguntas de las cuales se derivan una serie de líneas de análisis que cruzan el fenómeno de la producción social, gestión y vivencia urbana de la vivienda, del espacio público y del hábitat: ¿qué tanto impactan los marcos normativos para la construcción de imaginarios sociales acerca del espacio público requerido para el desarrollo de los mismos actores sociales que lo promueven? ¿Qué tanto las expectativas de los actores populares modelan la política pública? ¿Qué tipo de política puede potencializar las iniciativas de los sectores populares para modelar un imaginario de ciudad más incluyente y participativo? ¿Cómo lidiar con los conflictos emanados de los procesos de gestión, construcción y apropiación del espacio público? ¿Qué impactos tienen este tipo de conflictos en la producción y apropiación de los espacios públicos, del hábitat y de la ciudad en sí?

El abordar estas preguntas nos permite construir un marco referencial que aborde conceptos tales como “etnicidad urbana”, “alteridad urbana” y “cultura popular” de una manera amplia e incluyente en su relación con los “actores institucionales” para la configuración, gestión, producción y apropiación de los “espacios públicos o comunitarios” a través de “prácticas espaciales” y “prácticas territoriales” específicas que remiten a la construcción de imaginarios urbanos inmersos en procesos de reconstrucción identitaria a partir de la participación directa de los actores sociales tanto en la conformación de sus proyectos de vivienda, la gestión de los recursos y financiamientos, la autoadministración de los mismos y la construcción y vivencia de sus espacios.

El reflexionar tan sólo acerca de la presencia indígena en la ciudad y de la forma en que llevan a cabo un proceso de producción social, en la diversidad de experiencias sociales y en la multiplicidad de formas de acompañamiento por parte de equipos técnicos y de instituciones académicas; nos obliga a abordar varios aspectos para el análisis del papel de la arquitectura en la construcción de las identidades y para ello asumimos *“la identidad... como el valor en torno al que los seres humanos organizamos nuestra relación con el entorno y con los demás*

---

<sup>6</sup> DUHAU, Emilio “DOCTRINAS DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO” en IRACHETA Cenecorta, Alfonso X. y SMOLKA, Martim O. (Coords.) Op. Cit. Pág. 182.

*sujetos con quienes interactuamos*<sup>7</sup>. De ahí que podamos afirmar a un nivel general que de esta relación emanan prácticas muy diversas en permanente movilidad y que, por tanto las identidades se transforman y reconfiguran en la medida que se establecen diferentes ámbitos de participación e interacción social.

Por tanto, la identidad no es un asunto estático, sino en permanente reinvencción producto de varios factores y, en consecuencia de ello, para abordar esta diversidad identitaria, debemos tener claro que muchas de estas experiencias se han ido constituyendo como una contraposición con respecto a los modelos territoriales del mundo globalizado neoliberal anclados predominantemente en la lógica de la especulación e inmersos en un escenario profundamente hostil, en medio de la discriminación y la marginalidad que los estigmatiza y los excluye como personas “fuera de lugar”, ubicándose en un “escenario de “pobreza dura” y enmarcada por una “configuración cognitiva del espacio desde una organización del mundo dicotómica... que concibe como la ciudad mala a aquella que alude a los sectores populares”<sup>8</sup>.

Podemos afirmar que la ciudad de México contiene una multiplicidad de espacialidades y una particular complejidad por haber “mostrado desde sus orígenes mismos como capital novohispana sus afanes cosmopolitas... fundada en la política de segregación residencial establecida por la sociedad colonial..., que llevó en su momento, a los migrantes indios a esconder o disimular su condición cultural”<sup>9</sup> y en la cual cada organización se reinventa estableciendo sus propios mecanismos internos de organización, de lucha y negociación en “la medida en que... relaciones de fuerza definen las redes donde se inscriben y delimitan las circunstancias de las que (los débiles o los fuertes) pueden sacar provecho”<sup>10</sup>.

Se trata pues de reconocer en la producción y reconstrucción permanente de las identidades sociales la dimensión de sus afirmaciones y sus capacidades de producir y desarrollarse como grupos sociales en las esferas tanto cultural como política<sup>11</sup>, por lo que es importante insistir en que el uso de sus propios referentes

---

<sup>7</sup> RIZO, Marta. “CONCEPTOS PARA PENSAR LO URBANO EL ABORDAJE DE LA CIUDAD DESDE LA IDENTIDAD, EL HABITUS Y LAS REPRESENTACIONES SOCIALES” En bifurcaciones (online) núm. 6, otoño 2006. Consultado en Julio 2009 en World Wide Web document, [URL:<www.bifurcaciones.cl/006/Rizo.htm>](http://www.bifurcaciones.cl/006/Rizo.htm). ISSN 0718-1132

<sup>8</sup> REGUILLO, Rossana. “IMAGINARIOS GLOBALES, MIEDOS LOCALES. LA CONSTRUCCIÓN SOCIAL DEL MIEDO EN LA CIUDAD” Consultado en Noviembre 2008 en <http://www.eca.usp.br/alaic/Congreso1999/2gt/Rossana%20Reguillo.doc> 1999.

<sup>9</sup> MEDINA Hernández, Andrés. “LA MEMORIA NEGADA DE LA CIUDAD DE MÉXICO: SUS PUEBLOS ORIGINARIOS”. Edit. UNAM-IIA-UACM. México. 2007. Págs. 15-16.

<sup>10</sup> CERTEAU, Michel de “LA CULTURA EN PLURAL” Edit. Nueva Visión. Buenos Aires, Argentina. 1999. Pág. 40.

<sup>11</sup> BARBERO, Jesús Martín. “INTRODUCCIÓN” en varios “COMUNICACIÓN Y CULTURAS POPULARES EN LATINOAMÉRICA. SEMINARIO DEL CONSEJO LATINOAMERICANO DE CIENCIAS SOCIALES” Edit. G. Gili. México. 1997.



dotan de sentido y resultan en manifestaciones reivindicativas con mayor grado de “incidencia dentro de la vida social urbana como proceso de cultura... como representaciones simbólicas y prácticas recurrentes estructuradas en torno a un núcleo de valores heterogéneamente compartidos... y que incluyen formas de reproducir y transformar la vida social”<sup>12</sup>.

Por tanto, para finalizar estas reflexiones nos parece importante plantear las siguientes propuestas no para ser impuestas de manera pragmática, sino como aspectos a considerar para el futuro de la formación de arquitectos a fin de proyectar un ejercicio profesional mucho más sensible desde y para la gente:

En relación a la formación académica:

- Fortalecer una formación inter y transdisciplinaria a fin de considerar los diferentes enfoques que oscilan alrededor de la acción de habitar.
- Fomentar la conformación de equipos de trabajo transdisciplinarios que aborden las demandas sociales con una perspectiva incluyente y participativa.
- Vincular la actividad académica hacia demandas sociales concretas facilitando la coordinación entre las instituciones académicas, los sectores sociales que promueven y gestionan acciones en la construcción y mejoramiento del hábitat y las instituciones involucradas en la dotación de vivienda, mejoramiento barrial y desarrollo urbano y social.
- Impulsar programas de sensibilización y capacitación entre los actores institucionales a fin de trascender del papel burocrático que tienen las instituciones gubernamentales para facilitar procesos de gestión, construcción y apropiación del espacio público.
- Generar una coordinación interinstitucional que aborde las demandas sociales de una manera holística.

En relación al ejercicio profesional:

1. Transitar de la figura del asesor técnico al del acompañante técnico, dotando a este de un carácter transdisciplinario con la capacidad de interpretar las necesidades y expectativas del actor social.
2. Trascender el esquema que mercantiliza los procesos de construcción del hábitat hacia el reconocimiento de las propuestas emanadas desde las instituciones sociales y educativas que formulan distintas alternativas para construir entornos espaciales identitarios.
3. Esto posibilitaría generar intervenciones de la estructura física mucho más cercanas a la escala humana generando de esta manera una interrelación

---

<sup>12</sup> GRAVANO, Ariel. “ANTROPOLOGÍA DE LO BARRIAL. ESTUDIOS SOBRE PRODUCCIÓN SIMBÓLICA DE LA VIDA URBANA” Edit. Espacio. Buenos Aires. 2003. Pág. 269.

social activa y dinámica tendiente a la posibilidad de apropiación y resignificación de los espacios públicos, de la ciudad y del hábitat.

4. Esto implica, por supuesto, confiar en las capacidades transformadoras de los actores sociales, para lo cual se requiere de políticas públicas tendientes a empoderar a la sociedad a través de diversos mecanismos, incluyendo la asignación de acompañantes capacitados técnica, ética y socialmente.

## **BIBLIOGRAFÍA.**

CALDERÓN Aragón, Georgina y LEÓN Hernández, Efraín (Coords.)

2011 “DESCUBRIENDO LA ESPACIALIDAD SOCIAL DESDE AMÉRICA LATINA. REFLEXIONES DESDE LA GEOGRAFÍA SOBRE EL CAMPO, LA CIUDAD Y EL MEDIO AMBIENTE” Edit. Itaca. México.

CERTEAU, Michel de

1999 “LA CULTURA EN PLURAL” Edit. Nueva Visión. Buenos Aires, Argentina.

GARZA Villarreal, Gustavo

2005 “LA URBANIZACIÓN EN MÉXICO EN EL SIGLO XX” Edit. El Colegio de México. México, D.F.

GRAVANO, Ariel

2003 “ANTROPOLOGÍA DE LO BARRIAL. ESTUDIOS SOBRE PRODUCCIÓN SIMBÓLICA DE LA VIDA URBANA” Edit. Espacio. Buenos Aires.

IRACHETA Cenecorta, Alfonso X. y SMOLKA, Martim O. (Coords.)

2000 “LOS POBRES DE LA CIUDAD Y LA TIERRA” Edit. El Colegio Mexiquense, A.C./Lincoln Institute of Land Policy. Zinacantepec, Estado de México.

MEDINA Hernández, Andrés

2007 “LA MEMORIA NEGADA DE LA CIUDAD DE MÉXICO: SUS PUEBLOS ORIGINARIOS”. Edit. UNAM-IIA-UACM. México.

REGUILLO, Rossana

1999 “IMAGINARIOS GLOBALES, MIEDOS LOCALES. LA CONSTRUCCIÓN SOCIAL DEL MIEDO EN LA CIUDAD” Consultado en Noviembre 2008 en <http://www.eca.usp.br/alaic/Congreso1999/2gt/Rossana%20Reguillo.doc> 1999.

RIZO, Marta

2006 “CONCEPTOS PARA PENSAR LO URBANO EL ABORDAJE DE LA CIUDAD DESDE LA IDENTIDAD, EL HABITUS Y LAS REPRESENTACIONES SOCIALES” En bifurcaciones (online) núm. 6, otoño 2006. Consultado en Julio 2009 en World Wide Web document, <URL:<www.bifurcaciones.cl/006/Rizo.htm>>. ISSN 0718-1132

Varios

1997 “COMUNICACIÓN Y CULTURAS POPULARES EN LATINOAMÉRICA. SEMINARIO DEL CONSEJO LATINOAMERICANO DE CIENCIAS SOCIALES” Edit. G. Gili. México.

## Condiciones de habitabilidad y mejoramiento de la vivienda en zonas inundables de Yucatán

Mtra. Briseida Corzo Rivera y Dra. Carmen García Gómez.<sup>13</sup>

### **Resumen**

Las características geográficas y el limitado suelo urbano de la costa yucateca son detonantes de la producción de vivienda sobre el borde del manglar, que es una zona inundable. Ante las malas condiciones de habitabilidad, se trabajó con una población y se pusieron en marcha acciones que procuran el mejoramiento en diversos aspectos de la vida cotidiana de los habitantes.

### **Introducción**

La costa yucateca se caracteriza por tratarse de una isla barrera a lo largo de la cual se establecen las comunidades. Esta isla es una angosta franja de tierra que limita al norte con el Golfo de México, y al sur con la ciénaga, la cual la separa de tierra firme (Gobierno del Estado de Yucatán, 1982).

Al contar con estas características físicas, los municipios costeros de Yucatán disponen de limitado suelo urbano y en consecuencia, los asentamientos humanos tienen pocas probabilidades de crecimiento. Aunada a esta situación, los terrenos del frente costero alcanzan costos elevados que la población de bajos recursos no puede pagar, viéndose en la necesidad de asentarse sobre el borde de la ciénaga, considerada como zona de “riesgo” por su alta vulnerabilidad ante inundaciones (BolioOsés, 1989; Dickinson y Lizárraga, 2000).

El contexto en el cuál habita este sector de la población y sus bajos ingresos económicos afectan la habitabilidad de sus viviendas y en consecuencia su calidad de vida.

En respuesta a esta situación, un grupo multidisciplinario de investigadores del Centro de Investigación y de Estudios Avanzados del IPN (CINVESTAV), Unidad Mérida, y la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán (FAUADY), han venido trabajando en el proyecto “Investigación participativa para el diseño y construcción de palafitos en la costa de Yucatán”, con el fin de contribuir en el mejoramiento de diversos aspectos de la vida cotidiana.

### **La vivienda en la costa yucateca**

Este trabajo de investigación se desarrolló en Chelem, una localidad costera perteneciente al municipio de Progreso, Yucatán que se encuentra sobre la isla barrera.

---

<sup>13</sup> Universidad Autónoma de Yucatán

Debido a sus características físicas, la localidad se divide en dos zonas. Hacia el norte, están los predios de frente costero y de mayor costo, se encuentran las viviendas veraniegas, ocupadas por la población de altos recursos.

Hacia el sur, se ubican los terrenos cercanos a la ciénaga, que son ocupados por la población de bajos recursos, que habitan viviendas en distintos grados de consolidación y que se ven en la necesidad de realizar rellenos en sus predios con escombros, piedras, arena y basura para poder subir el nivel del suelo y tratar de contrarrestar las frecuentes inundaciones (BolioOsés, 1989, Dickinson y Lizárraga, 2000).

El proceso de expansión de los asentamientos humanos hacia la zona de la ciénaga en esta localidad comenzó entre 1960 y 1970 (BolioOsés, 1989) y ha mantenido una ocupación constante que reporta en 2010 un total de 322 viviendas, de éstas el 98% se encuentra en el borde de la laguna y el 2% restante ha invadido terrenos cenagosos (Corzo, 2011).

La población de esta zona asciende a 1,610 habitantes, que representan el 46% de la población total del municipio de acuerdo a datos del INEGI (2010) cifra por demás alarmante.

Las viviendas identificadas en esta zona se encuentran en distintos grados de consolidación<sup>14</sup>, que se determinan, entre otras variables por sus materiales de construcción, la clasificación es en tres tipos:

**Precaria (P).** Considerada como la vivienda inicial o de la primera etapa cuando llegan al asentamiento; sus materiales de construcción son perecederos en muros y techo; espacialmente limitado ya que solo disponen de un cuarto de usos múltiples con o sin baño.

**En Proceso de Consolidación (PC).** Es la evolución de la vivienda precaria, en este momento se da un cambio de materiales en los muros, que pasan de ser perecederos a permanentes. Los techos generalmente se mantienen de materiales perecederos. Los espacios aumentan y no siempre están integrados, en ocasiones se cuenta con varias edificaciones en el mismo predio.

El cuarto de usos múltiples y el baño se mantienen y crece en una suma de espacios con usos específicos como la cocina y el comedor.

**Consolidada (C).** Es la vivienda que los habitantes consideran como definitiva. Está construida con materiales permanentes en piso, muros y techo. Dentro de éste tipo, se identifican dos momentos tomando en cuenta las transformaciones que se enfocan al mejoramiento de los espacios. Las del tipo 1, son aquellas que

---

<sup>14</sup> La consolidación se plantea como el análisis de la edificación de la vivienda, como una consecución de etapas de transformación que van haciendo una cadena productiva de los componentes materiales de la misma en relación con el espacio físico y social, que conlleva al mismo tiempo función, experiencia y tecnología (García, 2006:122). Como resultado de varios años de trabajo en los municipios de Mérida y Progreso, Yucatán, se ha logrado detectar un patrón en la forma y el tiempo de consolidación de la vivienda popular que es el que se expone en este trabajo.

no cuentan con acabados en muros y techo, indispensables en la Península por los sistemas constructivos utilizados (block hueco de cemento en muro y vigueta pretensada y bovedilla hueca de cemento en techo) y las de tipo 2 que ya tienen aplanado de cemento en muros e impermeabilizante a base de cemento-cal en techo).

### ***Habitabilidad de las viviendas***

La habitabilidad se refiere a las características espaciales, sociales y ambientales de la vivienda y el asentamiento que contribuyen al bienestar de los habitantes y a la satisfacción de sus necesidades (UN-HABITAT, 1996).

La habitabilidad es un concepto referido a la satisfacción que uno obtiene en un determinado escenario o grupo de escenarios; es el atributo de los espacios construidos de satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos que las ocupan (Castro, 1995 citado por Landazuri y Mercado, 2004: 90). También está definida como el gusto o agrado que sienten los habitantes por su vivienda en función de sus necesidades y expectativas (Mercado y González 1991).

Se concibe desde dos perspectivas: la interna o habitabilidad en el interior de la vivienda y la externa, que se refiere a la habitabilidad del entorno urbano inmediato, es decir, la relación entre la vivienda y el vecindario (Landázuri y Mercado 2004).

Se consigna también como la cualidad que tiene un lugar como satisfactor de las necesidades y aspiraciones del habitante (Castro, 1999: 33), es decir que se trata de la reunión de ciertas condiciones, físicas y no físicas, que permitan a un ser vivo habitar o morar un lugar (Schalock y Verdugo 2002).

La habitabilidad se crea y se significa ya que debe cumplir con ciertos estándares, pues se produce en el momento en que existe una relación entre los sujetos, los objetos su medio, es así que puede ser valorada.

Esta categoría incluye muchas variables relacionadas con los aspectos físicos en la vivienda, con las cualidades de los espacios que los califiquen como funcionales, higiénicos, privados y seguros (Cervantes Borja y Maya Pérez, 2007; Landázuri Ortiz y Mercado Doménech, 2004; Mercado Doménech et al, 1995; y Toro Blanco et al, 2003).

Las viviendas asentadas en la zona más vulnerable en Chelem, Yucatán son las que están en la ciénaga, expuesta a inundaciones y tienen con pocas cualidades físicas que les otorgan una calidad habitable por debajo de los parámetros mínimos establecidos de habitabilidad.

En primer lugar se puede observar que aunque las viviendas adquieren un mayor grado de consolidación, esta evolución se presenta únicamente en el cambio de materiales de perecederos por permanentes y, en contados casos, en el aumento de algunos espacios. Sin embargo, aspectos como la organización y tamaño de cada uno de los espacios afectan la funcionalidad de los mismos.

Otra variable importante es la falta de ventilación e iluminación natural, que produce problemas de confort térmico en los habitantes pues en un clima cálido húmedo extremo como el de Chelem, con temperaturas promedio de 29°C y entre el 80 y 100% de humedad, el hacer actividades en espacios poco adecuados provoca malestar físico y algunas veces golpe de calor. Los habitantes enfrentan esos inconvenientes realizando algunas de las actividades básicas, como comer o hacer la tarea, afuera de la vivienda porque es más agradable que el interior.

Un fenómeno muy común es el hacinamiento, provocado por tener un sólo espacio multifuncional, a eso se suma el crecimiento familiar sin construcción de nuevos espacios lo que ocasiona problemas de privacidad y funcionalidad.

El déficit de infraestructura básica también trae consecuencias. Los más importantes son el fecalismo a aire libre y la carencia de un sistema de eliminación de aguas residuales seguro y no contaminante, así como la recolección de desechos sólidos. Estas carencias generan ambientes insalubres que afectan la higiene dentro y fuera de la vivienda.

La seguridad es otro factor de gran peso en la comunidad ante fenómenos sociales y naturales, la primera tiene efectos sobre los bienes materiales pero la segunda tienen efectos desastrosos, sobre todo cuando la vivienda se expone a los fenómenos meteorológicos que pueden ocasionar inundaciones, de los males este es el considerado como de mínimo impacto. Las viviendas precarias y en proceso de consolidación presentan un mayor grado de vulnerabilidad debido a sus materiales de construcción ponen poca resistencia al viento huracanado y las fuertes lluvias.

Por el contrario, las viviendas consolidadas, que se suponen son más resistentes por estar construidas por materiales permanentes, son también propensas a grandes daños por la baja calidad de construcción y al paso de los fenómenos naturales presentan daños considerables en muros y techos ocasionados por las lluvias excesivas y los vientos huracanados.

### ***Acciones para el mejoramiento de la vivienda en Chelem, Yucatán***

Se trabajó en la comunidad durante un año con reuniones semanales, con un grupo de 16 mujeres que habitan en la zona inundable abordando temas de cohesión grupal, aspectos generales de la localidad y aspectos técnicos para el diseño de una vivienda. Con el objetivo de poner en práctica acciones para el mejoramiento de la vivienda y diversos aspectos de la vida cotidiana.

La metodología que se utilizó fue la de Investigación Participativa (IP) que consiste en la integración del conocimiento popular con el conocimiento científico con el objetivo de promover el trabajo grupal y participativo en las comunidades, en un proceso que les permita analizar su realidad y transformarla mediante la participación (Viga et al, 2001).

El proceso de IP combina la investigación, la educación, el aprendizaje, la acción y la participación (Barquera, 1986:48), los participantes identifican y analizan los problemas que afectan a la comunidad y en conjunto proponen soluciones,

además de apropiarse de la metodología para seguir aplicándola en situaciones futuras (Dickinson y Castillo, 2005).

Los participantes involucrados en el proceso de IP son los facilitadores y acompañantes (Dickinson y Castillo, 2005):

- Los facilitadores son los miembros de la comunidad interesados en trabajar en conjunto y que son entrenados en la metodología IP para divulgarla al resto de la comunidad.
- Los acompañantes son individuos ajenos a la comunidad, generalmente académicos e investigadores científicos que se encargan de entrenar a los facilitadores en la metodología IP.

El proceso de IP consiste en tres etapas (Barquera, 1986):

1. Ver o identificar el problema y sus dimensiones.
2. Juzgar o analizar el problema, identificando sus causas y consecuencias.
3. Actuar, proponer posibles soluciones y llevarlas a cabo para resolver el problema.

Todo este proceso de IP desarrollado en la comunidad de Chelem fue largo y extenso ya que se hace un intercambio de conocimientos entre los grupos y se expusieron conceptos relacionados con la interacción y funcionamiento de la agrupación de personas, ecología, ecología humana, corrosión, aspectos ambientales y de confort, biológicos, del entorno natural y urbano, de arquitectura, construcción y de ecología humana. En este trabajo sólo se presenta la parte del proceso, específicamente la relacionada con las actividades correspondientes al área de arquitectura, en dónde se abordaron aspectos formales, espaciales, funcionales, estructurales, de confort e instalaciones en la vivienda.

Como primera parte se impartieron sesiones teóricas referentes a cada uno de estos temas, posteriormente se reafirmaron con actividades prácticas con el apoyo de material didáctico, generando una retroalimentación entre acompañantes y facilitadores.

Los temas que se discutieron fueron los siguientes:

### **1. La vivienda y su entorno inmediato.**

En estas sesiones se analizó la relación predio-manzana-barrio, tomando en cuenta el contexto edificado y natural. Reflexionando acerca de elementos como la vegetación existente, la ciénaga, los servicios y equipamiento urbano y cómo impactan de manera positiva o negativa. Proponiendo opciones para el mejoramiento de estos aspectos.

## **2. La estructura y el proceso constructivo de la vivienda.**

Se analizó la estructura que compone a una vivienda así como el proceso constructivo de la misma, estudiando la función e importancia de cada uno de los elementos constructivos. Se discutió el proceso constructivo que han seguido las personas de la comunidad en la construcción de sus propias viviendas.

## **3. Espacios en la vivienda.**

Se identificaron los tipos de espacios en una vivienda, haciendo énfasis en el confort y factores que influyen en él. Se discutieron y analizaron los espacios de las viviendas de los participantes, el confort en cada uno de ellos y factores causantes.

## **4. Infraestructura en la vivienda.**

Se abordaron los conceptos de infraestructura e infraestructura mínima requerida en una vivienda.

Se puso especial énfasis en los sistemas de saneamiento de aguas ya que un problema importante en la zona es la contaminación del manto freático. Los facilitadores identificaron los existentes en su casa y los que no tenían para buscar soluciones prácticas.

En la etapa de análisis y propuesta, los facilitadores pusieron en práctica los conocimientos adquiridos durante las sesiones de entrenamiento y diseñaron modelos de su vivienda ideal, tomando en cuenta aspectos espaciales, formales y funcionales. Reflexionaron acerca de su vivienda actual, analizando los espacios y encontrando carencias y aciertos, proponiendo con base en ello posibles soluciones que representaron en el diseño de su vivienda ideal.

Como primera etapa, diseñaron su vivienda en dos dimensiones, representando en planta los espacios que requieren de acuerdo a las necesidades de su familia. Así mismo trabajaron aspectos formales que representaron en las fachadas de su vivienda ideal.

Como segunda etapa, se trabajó de nuevo el diseño de la vivienda ideal, pero esta vez tomando en cuenta dimensiones, se realizaron análisis de áreas para cada uno de los espacios y se organizaron y distribuyeron dentro de una representación de los predios reales de cada familia.

Los espacios se amueblaron y se determinaron muros, puertas y ventanas. Posteriormente se levantó una maqueta de la vivienda ideal para poder tener una mejor visualización de los espacios y reflexionar acerca de su forma, función, ventilación e iluminación.

Finalmente en la etapa de conclusión y retroalimentación entre el grupo se llevó a cabo con la evaluación de proyectos arquitectónicos realizados por estudiantes de la Facultad de Arquitectura. En esta esta etapa hubo un trabajo en conjunto entre facilitadores y acompañantes para determinar a través del diseño participativo, una



solución técnica de vivienda viable que pudiera responder a los requerimientos de los habitantes, a los embates de los fenómenos meteorológicos y a criterios de durabilidad, es decir tener una vivienda sin problemas de corrosión cuando menos por 40 años.

### **Resultados**

El grado de consolidación de las viviendas en la zona inundable de Chelem es alto, el 83% se encuentra en etapas finales de consolidación.

La antigüedad de la mayoría de las viviendas oscila entre 1-15 años.

En lo relativo a la funcionalidad se observó que los espacios básicos y complementarios de las viviendas aumentan de acuerdo al grado de consolidación y están en relación al ingreso, no al tiempo.

La habitabilidad física del 91% de las viviendas se encuentra por debajo de los parámetros mínimos por lo que, físicamente, las edificaciones no son capaces de satisfacer las necesidades habitacionales de los usuarios y por ende, afectan su estado de bienestar, dadas las condiciones del entorno en el que se encuentran las viviendas. Finalmente son las características físicas de las edificaciones las que intervienen en mayor grado para una buena funcionalidad, existencia de privacidad, higiene y seguridad en la vivienda.

Si la vivienda cuenta con un alto de nivel de habitabilidad física, el usuario lo percibe y le da un significado. Sin embargo, aunque los usuarios admiten no sentirse complacidos completamente en algunos aspectos de funcionalidad y seguridad en su vivienda, éstas adquieren un significado referido a la tenencia del suelo y propiedad de la vivienda. Los usuarios se afirman vivir felices y tranquilos al tener algo seguro que puedan heredar a sus hijos.

El resultado más importante de la investigación fue la construcción de una vivienda que se hizo de tipo palafito lo que garantiza que no se inundara ni en caso de huracane de alto grado.

La construcción integró criterios óptimos de durabilidad ante la corrosión, resistencia a huracanes, con bajo impacto ambiental. Respondió a los requerimientos y necesidades de los habitantes, ya que pudo articular los valores personales, formales y estéticos con originalidad y creatividad arquitectónica.

Con esto se resuelve, en parte una demanda social de habitación en Chelem, comprendiendo y asumiendo las condicionantes particulares mediante un proceso de investigación participativa.

Lo que hemos aprendido en el proceso de IP relacionado con vivienda es que los facilitadores se pueden convertir en un canal de transmisión bidireccional de información entre los acompañantes y la comunidad en general, que pueden repercutir en modificar prácticas cotidianas en beneficio del mejoramiento de la habitabilidad.

## REFERENCIAS

- Barquera, H. (1986). "Una revisión Sintética de Investigación Participativa", *Investigación Participativa: algunos aspectos críticos y problemáticos*. C. Picón coord. Pátzcuaro: Centro de Cooperación Regional para la Educación de los Adultos en América Latina y el Caribe, 1986, pp. 36-49
- Bolio Osés, Jorge (1989). La política urbana en la ciénaga de Progreso. *Cuadernos de Arquitectura de Yucatán*, 2, 37-48.
- Castro, M. E. (1999). Habitabilidad, medio ambiente y ciudad. 2° Congreso Latinoamericano: *El habitar. Una orientación para la investigación proyectual*. México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Cervantes Borja, Jorge Fernando y Maya Pérez Esther (2007). *Construcción del derecho a la habitabilidad y la calidad de vida en la vivienda de interés social en megaconjuntos habitacionales de México*. ULACAV, Valparaíso.
- Corzo Rivera, Briseida (2011). *Habitabilidad de las viviendas en la zona de relleno de Chelem, Yucatán* (tesis de maestría). Universidad Autónoma de Yucatán. Mérida, México.
- Dickinson, F. y T. Castillo (2005). "Innovando para vivir mejor, palafitos para la costa yucateca", en *1er Congreso Internacional de Casos Exitosos de Desarrollo Sustentable del Trópico*, 2-4 de Mayo de 2005.
- Dickinson, Federico y Lizárraga, Ivette (2000). Palafitos para la costa yucateca. Una experiencia de investigación participativa. *Cuadernos de Arquitectura de Yucatán*, 13, 62-68.
- Gobierno del Estado de Yucatán (1982). *Plan Director Urbano de Progreso*, Yucatán: H. Ayuntamiento de Progreso de Castro.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2010). *Principales resultados por localidad 2010, ITER*.
- Landázuri Ortiz, Ana Maritza y Mercado Doménech, Serafín Joel (2004). *Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda*.
- Mercado Doménech, Serafín Joel; Ortega Andeane, Rosa Patricia; Luna Lara, María Gabriela y Estrada Rodríguez, Cesáreo (1995). *Habitabilidad de la vivienda urbana*. Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Mercado, S. J. y González, J. (1991). *Evaluación psicosocial de la vivienda*. México: INFONAVIT.
- Schalock RL, Verdugo MA. (2002). *The Concept of Quality of Life in Human Services: a Handbook for Human Service Practitioners*. American Association on Mental Retardation, Washington.
- Toro Blanco, Alejandro; Jirón Martínez, Paola y Goldsack Jarpa, Luis (2003). *Análisis e incorporación de factores de calidad habitacional en el diseño de las viviendas sociales en Chile. Propuesta metodológica para un enfoque integral de la calidad residencial*. Instituto de la Vivienda, Santiago.
- United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (1996). *The habitat agenda goals and principles, commitments and the global plan of action*. UN-HABITAT.

Viga de Alva, M. D., F. Dickinson, B. Avilés y M. T. Castillo (2001), Investigación participativa y cultura autónoma en el trabajo comunitario, en *Programa de Educación Ambiental para la Reserva de la Biósfera Ria Celestún 2001-2010*.

## Necesidades de Vivienda y Rezago Habitacional

Arq. Marco Antonio Domínguez Valles<sup>15</sup>

La ciudad de La Paz, es la capital del **Estado de Baja California Sur**, considerado como el estado con menor densidad poblacional del territorio nacional y con una extensión geográfica tal que lo coloca como el estado con mayor litoral costero contando con el 25% del total en México, La Paz es a su vez cabecera del municipio del mismo nombre, se localiza al sur de la Península de Baja California. Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, efectuado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la población total de la ciudad de La Paz es de 251 871 habitantes, de los cuales, 126 397 son hombres y 125 474 son mujeres. Mientras que en el estado de B.C.S. La Población total es de 637,026

En el centro de población, la zona con mayor déficit es la micro región de La Paz Conurbada, situación que se explica por el crecimiento de las actividades económicas en los últimos años en esta zonas, generándose un fenómeno de inmigración que impacta en el aumento de la población y en consecuencia, en la demanda de servicios así como también por su ubicación geográfica estas regiones son altamente susceptibles a fenómenos naturales, como lo son los huracanes provocando severos daños en las viviendas de la población más marginada.

Asociado a la expansión desordenada, a la nueva dinámica demográfica y a la falta de posibilidades de las familias de menores ingresos para acceder a la oferta institucional de vivienda, La Ciudad de la Paz se enfrenta hoy desafíos muy específicos en esta materia.

Sin embargo existe poblaciones importantes con una creciente demanda agravada día con día por los incrementos en el costo de la tierra urbana aunado a ellos la especulación del mercado inmobiliario si a esto le sumamos el costo elevado en los insumos para la construcción de vivienda el municipio de Los Cabos (el municipio de Los Cabos Cuenta con un Programa de Desarrollo Urbano de reciente creación) posee el segundo lugar en la entidad presentando una necesidad de alrededor de 8,000 viviendas, por lo que la suma de unidades habitacionales del municipio de Los Cabos y La Paz es de cerca de 20,000 de las casi 35,000 que requiere el estado, por lo que en el siguiente orden de necesidades se enlistan los tres municipios restantes sumando entre ellos unas 15,000 unidades aproximadamente.

Municipio de Loreto.

Municipio de Mulege.

Municipio de Comondu.

---

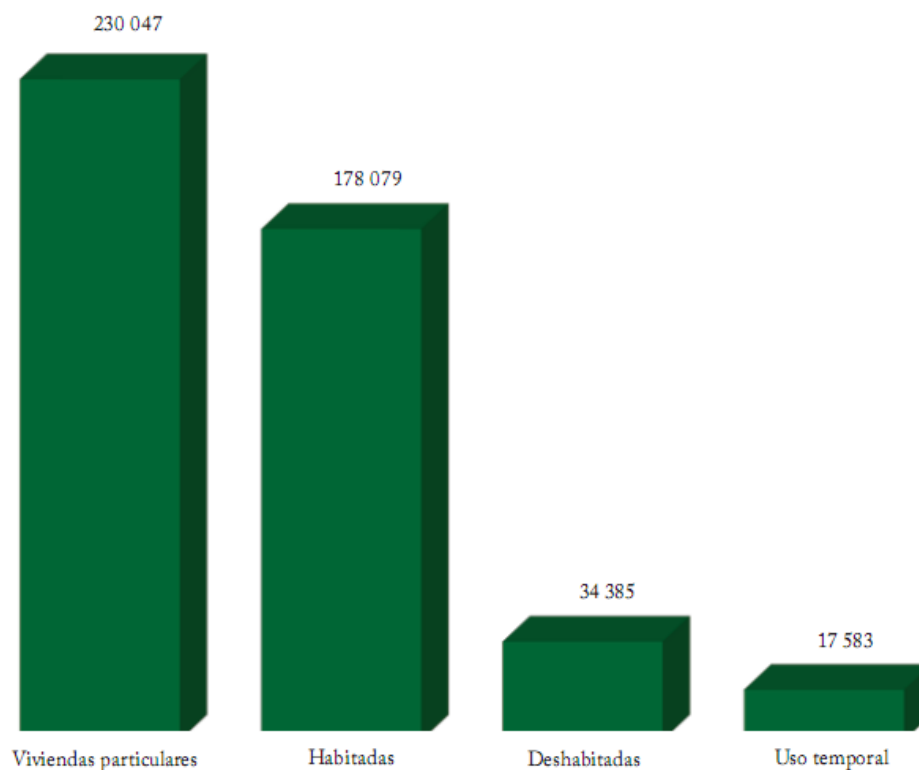
<sup>15</sup> Arquitecto

## DEMANDA DE VIVIENDA

El crecimiento poblacional demandará 8,946 viviendas en el corto plazo, 49,604 en el mediano plazo y 55,077 viviendas en el 2030; Las cifras expuestas se limitan a ofrecer datos exclusivamente para la Capital del Estado, sin embargo en la ciudad de La Paz se concentra tan solo el 40% aproximadamente del déficit de vivienda; por lo que trasladando estas cantidades al ámbito estatal el escenario es más preocupante y desolador.

Localidad	2010	2020	2030	Total	Porcentaje
La Paz	7,927	36,474	25,964	70,366	61.9
San Juan De La Costa	21	179	554	754	0.7
El Centenario	166	1,659	6,617	8,441	7.4
Chametla	80	296	67	443	0.4
San Juan De Los Planes	40	7,751	2,254	10,045	8.8
El Sargento	24	810	9,436	10,270	9.0
General Juan Domínguez Cota	41	585	7,120	7,747	6.8
Región Balandra	647	1,850	3,065	5,562	4.9
<b>TOTAL</b>	<b>8,946</b>	<b>49,604</b>	<b>55,077</b>	<b>113,627</b>	<b>100.0</b>

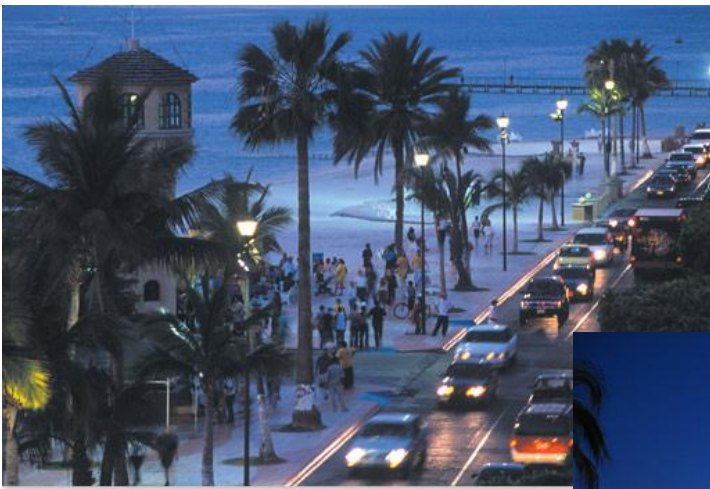
## VIVIENDAS HABITADAS, DESHABITADAS Y DE USO TEMPORAL

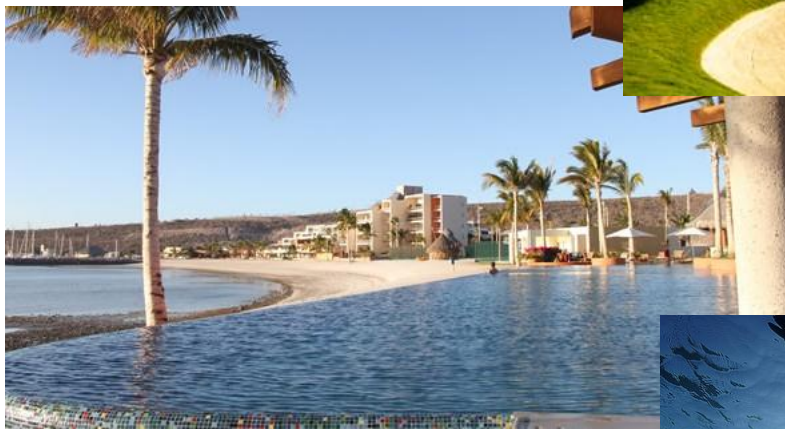


Con base en los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010, por primera vez se publica información de todas las viviendas existentes en el estado. En Baja California Sur el parque habitacional en su conjunto se compone de 230 047 viviendas.

La mayor parte de éstas se encuentra habitada (178 079), lo que representa 77.4% del conjunto. En cambio, se encuentran deshabitadas 34 385 casas particulares (14.9%) y el resto, 17 583, se utilizan de manera temporal.

El Censo de Población y Vivienda registró en 2010 un total de 178 079 viviendas habitadas. En términos absolutos esto significa 73 029 viviendas habitadas más en los últimos 10 años, situación que da origen a una tasa de crecimiento de 5.2 promedio anual entre el año 2000 y 2010, la cual es mayor a la registrada entre 1990 y 2000, que fue de 4.4 promedio anual.







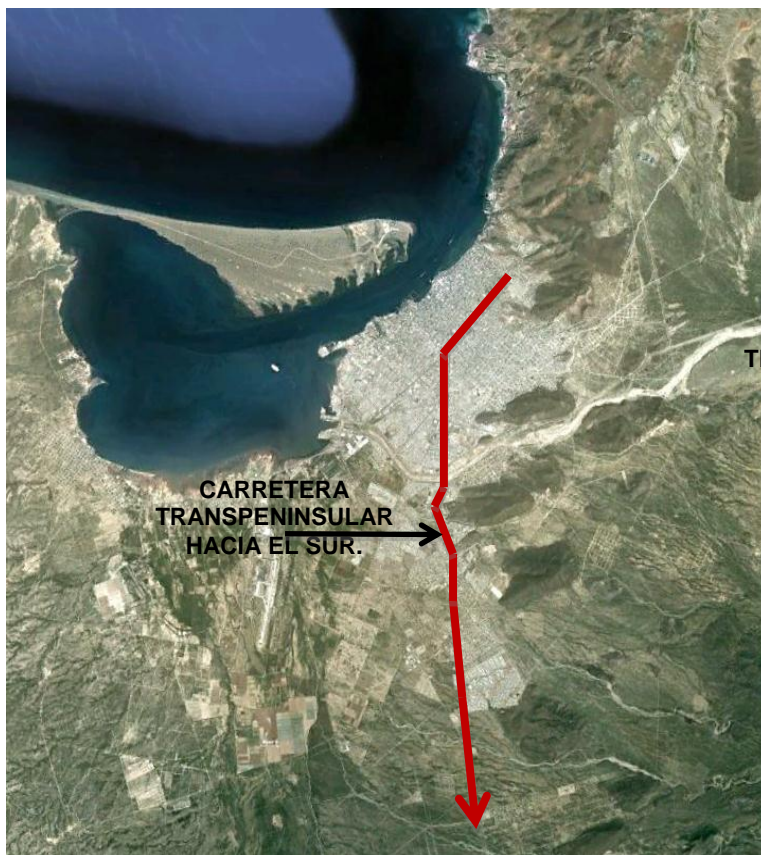
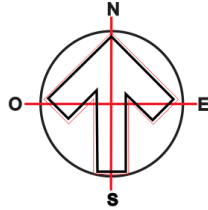
**SITUACION ACTUAL QUE PRIVA EN ZONAS DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE LA PAZ, ASI COMO EN EL RESTO DE LA ENTIDAD SUDCALIFORNIANA**



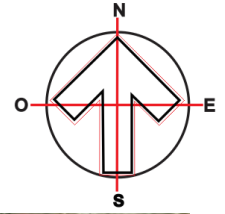


**Principales causas en B.C.S que inciden en la creciente necesidad de vivienda propiciado rezago habitacional.**

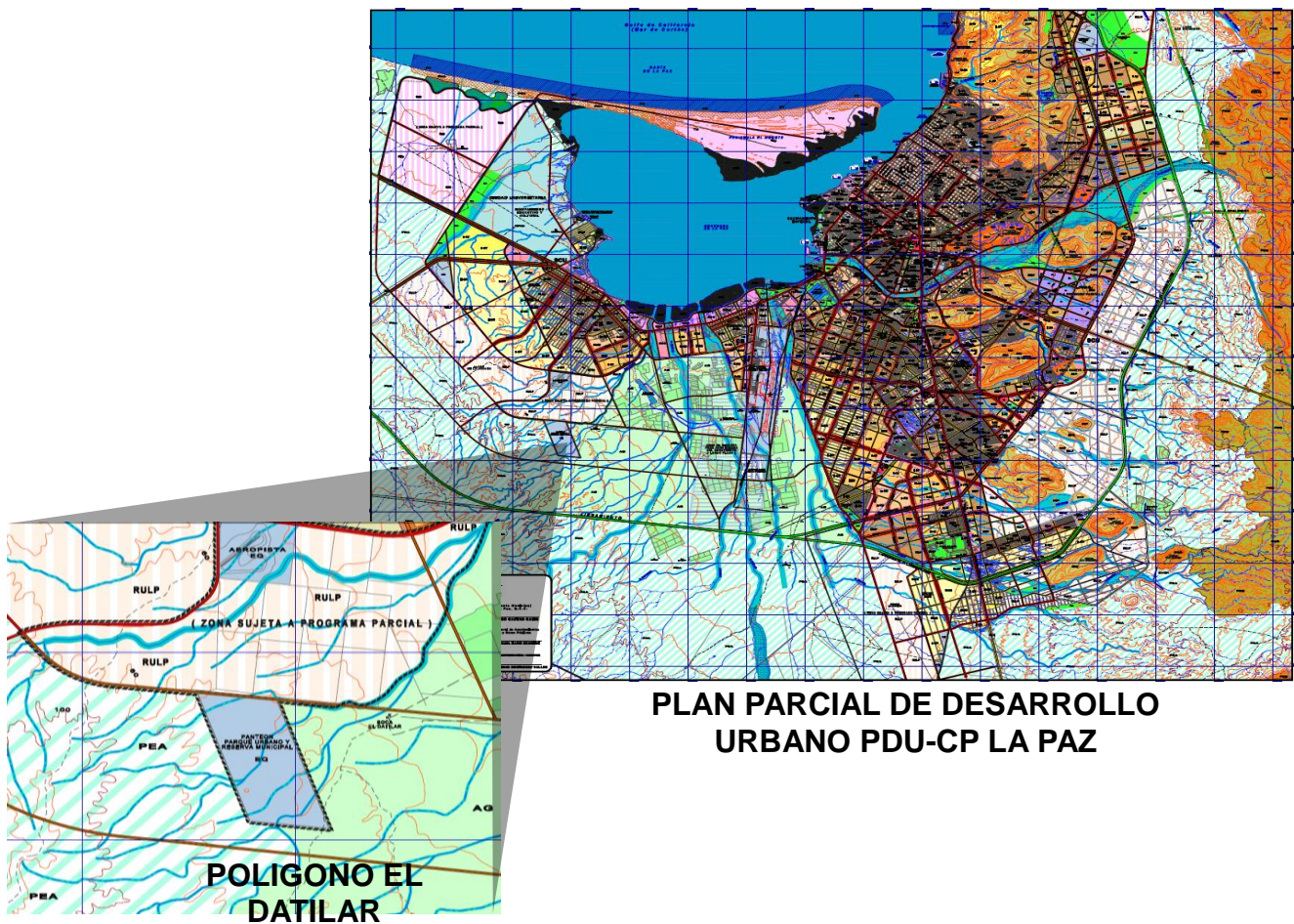
1. Crecimiento de ciudades lineales; Favoreciendo altos costos en el precio final de la tierra sin servicios:



2. Al estar desarticuladas las extensiones de terreno propicia altos costos de servicios básicos en primer lugar al promotor y en segundo plano a la autoridad local.



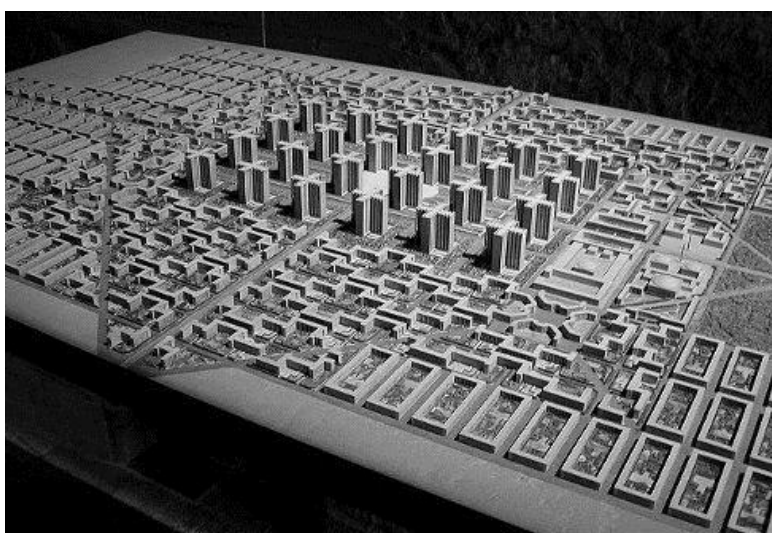
3. Normatividad estatal (Reglamento de Fraccionamientos de B.C.S.) restrictivo en lo relativo a densidades de vivienda por hectárea (45 viviendas, como máximo) al igual con el tamaño de lote (140.00m<sup>2</sup>; mínimo)
4. Falta de una cultura social de vivienda plurifamiliar; edificios multifamiliares que fomenten vivir en comunidades urbanas.
5. Los gobiernos municipales no cuentan con una reserva territorial apta para desarrollo urbano.



6. Carencia de proyectos para obras de protección y encauzamiento de escurrimientos que permitan la generación de suelo susceptible de ser urbanizado.



7. La falta de una agenda gubernamental que establezca un programa de acciones de infraestructura vial, que permita la compactación del suelo urbano nulificando el concepto de ciudad lineal.
8. Falta de planeación urbana de los ayuntamientos, derivado de intereses políticos a corto plazo ante la inmediatez de los mandatos trianuales.



## El hacinamiento en vivienda de interés social y su impacto en las políticas públicas territoriales.

Juan Antonio Falcón Vázquez.<sup>16</sup>

### RESUMEN.

*El problema por hacinamiento en la vivienda de interés social ha provocado que se supla fuera de ella, las actividades de convivencia humana que forjan actitudes, valores y ciudadanía; a su vez, los equipamientos que complementarían tales actividades se ven acotados por la existencia de reserva territorial y recursos económicos orillando a las autoridades municipales a implementar políticas públicas territoriales en función de los mismos. La transversalidad de los factores que intervienen en la temática es la propuesta del presente estudio.*

*Palabras clave: Vivienda, Hacinamiento, Territorio, Políticas Públicas, Desarrollador-Inversor.*

### ANTECEDENTES.

El tema de hacinamiento<sup>17</sup> en la vivienda es probablemente uno de los más estudiados pero a la vez de los menos comprendidos en su dimensión humana, incluso en los parámetros de medición como indicador, no se ha homologado un criterio como tal entendiéndose en términos generales que cuando más de dos personas ocupan una habitación es sinónimo de hacinamiento. Hay divergencias además en si la unidad a considerar es el dormitorio o el cuarto, entendiéndose para este último la inclusión de cocina, baño o sala-comedor<sup>18</sup>.

Lo anterior es meritorio porque el dato surgido con ambas unidades es distinto, siendo notoriamente menor cuando tomamos como número de cuartos la unidad de estudio. De aquí surge una controversia con el dato-indicador, ya que el porcentaje como resultado es usado de la manera que más conviene al ente público o privado consultado.

La definición de Vivienda Digna para el presente estudio, es tomada de la Ley de Vivienda promulgada el 27 de Junio de 2006 y reformada el 16 de Junio de 2011 que expresa:

“ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios

---

<sup>16</sup> ARXE Arquitectos Consultores

<sup>17</sup> “El hacinamiento refiere a la relación entre el número de personas en una vivienda o casa y el espacio o número de cuartos disponibles. Dado que el acceso de los pobres a los recursos es limitado, las instalaciones de vivienda que ocupan tienden a ser menos apropiadas que aquellas disponibles para las personas no pobres. En general, esto se refiere a la ubicación, la infraestructura, equipamientos y servicios colectivos y de la vivienda. La idea del hacinamiento depende de un juicio normativo acerca de los niveles apropiados de ocupación, densidad y privacidad. Las normas que se aplican varían considerablemente entre sociedades diferentes”. ODPM 2001 “Allocation of housing capital resources”<sup>the</sup> Deputy Prime Minister).

En <[www.odpm.gov.uk/stellent/froups/page/odpm\\_house\\_601668-05.hcsp](http://www.odpm.gov.uk/stellent/froups/page/odpm_house_601668-05.hcsp)>.

<sup>18</sup> INEGI considera hacinamiento cuando hay más de dos habitantes por cuarto en la vivienda, el Gobierno del Estado de Guanajuato en 2.5 habitantes tomando de referencia ONU-HABITAT.

para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos<sup>19</sup>

Se ha tomado la acepción oficial porque sirve de referente teórico e invita a puntualizar algunos aspectos de su redacción. En la búsqueda de cumplir las disposiciones jurídicas en temas de habitabilidad es conveniente remitirse a factores de antropometría y ergonomía ya que sería ilógico pensar en una vivienda que no se usa por déficit de espacio basado en el ser humano y que de manera irrenunciable lleva al diseño mismo de la unidad habitada. El diseño de una vivienda digna incluye enfatizar, la esencia humana del usuario, el respeto al entorno natural y construido y forzosamente el apego a la normatividad vigente en materia de habitabilidad, entendida como tal en la ley.

Como consecuencia de análisis y para efecto del presente estudio se contemplan dos conceptos: Superficie vivencial ergonométrica (SVE) y Volumen vivencial ergonométrico (VVE), el primero entendido como el área mínima que ocupa el ser humano en el espacio en función de sus dimensiones antropométricas y que le permiten desarrollar las actividades propias de su naturaleza y el segundo como el volumen mínimo para efectuar las actividades en función de sus dimensiones antropométricas. Respectivamente se proponen: SVE=4.00 m<sup>2</sup> y VVE=9 m<sup>3</sup><sup>20</sup>.

La existencia de parámetros para el diseño de vivienda digna y decorosa permitirá en lo posible dimensionar el indicador de hacinamiento desde un punto de vista humano-vivencial y no en función de cuartos o dormitorios<sup>21</sup>.

Otra definición que complementa el estudio es sobre Vivienda de Interés Social, esta definición es tomada de la Ley de Vivienda del Estado de Guanajuato, abrogada a partir del 1° de Enero de 2013 que sin embargo explicita un enfoque socio-mercantil en el tema:

“XII. Vivienda de interés social: aquella que sea adquirida o susceptible de ser adquirida por trabajadores de bajo ingreso sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda. En el caso de no existir un programa de subsidios, se considerará aquella cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año”.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> LEY DE VIVIENDA. Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006 TEXTO VIGENTE Última reforma publicada DOF 16-06-2011.

<sup>20</sup> La dimensión de punta a punta teniendo los brazos extendidos es de aproximadamente 2.00m; si proyectamos tal dimensión en la misma cantidad en su posición frontal y posterior, es decir, 2.00 m, tenemos un área de 4.00 m<sup>2</sup>; el volumen es el resultado de la superficie vivencial ergonométrica y la altura antropométrica de 2.25 m de brazos extendidos con respecto al eje del tronco con resultado de 9 m<sup>3</sup>.

<sup>21</sup> “Desafortunadamente, se ha visto al usuario de vivienda más como sujeto de crédito, que la esencia primordial que da vida a todo proyecto social-urbano. A partir de esta y otras omisiones, el diseño arquitectónico se ha visto planteado para cubrir las necesidades espaciales en función de metros cuadrados construidos...”. En EL DISEÑO DE VIVIENDA DIGNA: UNA NECESIDAD URBANA IMPOSTERGABLE, Juan Antonio Falcón Vázquez, dentro del programa PUNTOS DE VISTA. Cápsula de TV para UNIVA-Canal 11. León, Gto. México. 2007.

<sup>22</sup> Ley de Vivienda del Estado de Guanajuato, abrogada a partir del 1° de Enero de 2013.

Es necesario pensar en una política pública de producción de Vivienda de Interés Social como sinónimo de bienestar, entendida ésta como “Situación de disponibilidades e integración de las personas, familias y grupos de población en el sistema social, de tal forma que les permite participar en la generación y disfrute de los beneficios del progreso material e intelectual. Esto incluye el **espacio que posibilite la libertad de acción y expresión afectiva**”.<sup>23</sup>

El tema del hacinamiento en la vivienda de interés social debe ser visto a través del espacio humanamente producido a partir de las dimensiones ergonómicas que permite el bienestar, la convivencia y el desarrollo, independientemente de la condición socio-económica y como reflejo de la equidad y el derecho de todo individuo a un espacio digno.

### **PROBLEMÁTICA.**

Tal parece que la superficie de la vivienda de interés social ha disminuido conforme la temporalidad, las dimensiones de una casa-habitación creada hace 50 o 40 años es proporcionalmente más grande que las producidas en nuestro tiempo en poco más de 2 a 1. Factores demográficos, visiones productivas y la carga histórica son elementos a considerar para su ejecución. El tamaño del predio en su caso, ha disminuido 45% aproximadamente por unidad de vivienda<sup>24</sup>. La política pública de apertura al crédito para una mayor población detonó la industria inmobiliaria pero también la oferta, siendo ésta sin duda, la causa de crear más unidades de vivienda por hectárea... en algún punto, el equilibrio se rompió.

Estos desarrollos edificados con un promedio de tres dormitorios por unidad - aunque parezca increíble-, sufrían del hacinamiento porque el número de personas por familia sobrepasaba el promedio de dos habitantes por dormitorio, además por usos y costumbres, la tendencia a crecer el núcleo familiar aumentaba cuando el hijo varón decidía formar otra familia en el mismo entorno vivencial.

La condición para ser sujeto de crédito oficial y bancario estriba en la comprobación del ingreso, condición que ha servido a más de un empresario para coartar una libertad laboral y crear en el trabajador, la percepción del derecho a la vivienda sujeta a la voluntad patronal.

Actualmente, el promedio de personas por vivienda es de 4.4 en la zona del Bajío -por tomar un referente-, el número de dormitorios por unidad de vivienda es de 2, si se considera como tal el espacio llamado *alcoba*. A pesar de estos esfuerzos semántico-arquitectónicos, el promedio de habitantes por dormitorio es de 2.2 y su

---

<sup>23</sup> Susana Lastra y Hernán Ferro. UN ACERCAMIENTO AL ESTUDIO DE LA DEMANDA POR SUELO Y VIVIENDA EN LEÓN, GTO., ENFATIZANDO LA INFORMAL. 2004. Acta Universitaria, mayo-agosto año/vol. 14, número 002. Universidad de Guanajuato. Resaltado de texto propio.

<sup>24</sup> Mientras que la superficie construida por vivienda hace 50 años era de 75 m2 en un predio de 120 m2, la unidad de vivienda actual se construye en 67.50 m2 de terreno y 36 m2 de superficie edificada.

temporalidad no puede preverse más allá de los diez años de una manera eficiente.<sup>25</sup>

El índice de hacinamiento en el prototipo de vivienda de interés social trastoca la realidad, ya que si bien dos personas pueden co-habitar en un dormitorio en estado sedentario, no es posible habitar en estado dinámico. Esta es una de las consecuencias de no tener reglamentado como política pública la dimensión del dormitorio a pesar de que instituciones y desarrolladores de vivienda ya lo hayan propuesto. Bajo la premisa anterior, un dormitorio tipo de 9 m<sup>2</sup> en la vivienda de interés social ofrece poco dinamismo, invita al sedentarismo y se aleja de lo esperado como espacio digno.<sup>26</sup>

Es lógico pensar entonces que al no contar con un área vivencial mínima, los individuos “busquen y encuentren” el complemento en un entorno fuera de la unidad de vivienda, siendo los espacios exteriores los más frecuentemente usados.

“El nivel de hacinamiento también tiene implicaciones en la salud y en la salud sexual, en específico. [...] Cuando una vivienda no ofrece condiciones para la sana convivencia, es probable que algunos integrantes decidan buscarla en otros espacios, como en los grupos informales de la calle, lo que conlleva riesgos en la seguridad urbana y personal”<sup>27</sup>.

La problemática del hacinamiento no solo es urbano-arquitectónica, trasciende el ámbito espacial involucrando a los factores sociales, económicos, de seguridad, higiene, demográficos y en general a cualquier política pública a futuro.

## ***POLÍTICAS PÚBLICAS TERRITORIALES.***

Las diferentes posturas en materia territorial que las autoridades de los tres niveles de gobierno han implementado, -siendo más evidente en el ámbito municipal- dejan entrever el enfoque de una planeación territorial de sí obsoleta. Se ha apostado a soluciones meramente urbanas para contrarrestar las carencias de índole social pensando que los resultados serán la panacea. Una visión por demás de alto riesgo.

Tomando como ejemplo de caso a la ciudad de León, Guanajuato y extrapolándola como ejemplo de ciudades medias se expresa en el diagnóstico publicado dentro del Programa de Gobierno de la administración 2012-2015, la postura con respecto al tema:

---

<sup>25</sup>“(3.8.4) En los temas de hacinamiento, se ha identificado que en promedio 4.4 o menos personas habitan una vivienda. Se muestra el reporte que contiene el número de habitantes de León correspondiente a 1, 436,480, así como el número de viviendas conveniente a 329,952, con fuente INEGI 2010, por lo cual se detecta un aumento de 61,000 viviendas de 2005 a 2010, obteniendo como resultado que existen 4.35 habitantes por vivienda en León”. Tomado del Documento rector de la Tercera verificación al Gobierno Municipal de León. OCL. Abril del 2012. [www.ocl.org.mx](http://www.ocl.org.mx).

<sup>26</sup> Pensando que la superficie de un dormitorio es de 9m<sup>2</sup> y la superficie vivencial ergonométrica por cada individuo de 4m<sup>2</sup>, el área restante para mobiliario debe ser compensada con cada SVE en el mejor de los casos o bien, realizar la actividad de dormitorio en otro espacio de la unidad de vivienda, perdiendo la esencia vivencial que le dio origen.

<sup>27</sup> Indicador Hacinamiento. Fuente: Observatorio Ciudadano de León, Sistema Integral de Gobernanza Urbana. 2012



“La vivienda representa el espacio social más íntimo, donde se desarrollan las actividades básicas y detonantes de la convivencia comunitaria. En ella surgen las principales motivaciones de los individuos, y se debaten los anhelos y frustraciones primarios. La vivienda es la principal inversión y el mayor símbolo patrimonial de las familias. En términos más amplios y desde la perspectiva de la vivienda, las ciudades deben ordenarse con tendencia a densificarse; mientras más concentrada en un territorio, una ciudad invierte menos recursos y esfuerzo en operar sus servicios y sus poblaciones menos tiempo en su movilidad y menos recurso en hacerse de un patrimonio.[...] Además de las problemáticas que hemos mencionado, generadas por la especulación de suelo urbano, existen consecuencias de alto impacto como el encarecimiento de la tierra y, por tanto, la reducción de las posibilidades de competitividad del Municipio<sup>28</sup>.

Es evidente que no se ha realizado una “planeación estratégica” en las reservas y políticas públicas territoriales a mediano y largo plazo por las administraciones anteriores<sup>29</sup>; pero además la postura oficial actual tampoco vislumbra una mejora al apostar a la *vivienda vertical, la densificación y concentración de servicios* como propuesta a problemas ocasionados por el hacinamiento. Mientras no se solucione el mismo por unidad de vivienda, muy difícil será hacerlo por unidad habitacional. Habría que entender aquí que el encarecimiento de la tierra está en función de la deseabilidad provocada por las condiciones de movilidad, servicios y seguridad, cualidades que sin duda, las autoridades municipales apoyadas en muchos casos por Institutos de Planeación son competentes.

Aunado a la percepción de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) que estimó que para el 2012 la necesidad de vivienda en el municipio es de 16 mil 318 unidades para cubrir el rezago, de las cuales 12 mil son nuevas y cuatro mil 500 necesitan acciones de mejoramiento, debido al deterioro<sup>30</sup>. El panorama para fomentar una vivienda digna tal cual lo expresa la Ley de Vivienda en su artículo segundo está acotado por la existencia de reserva territorial urbana, accesible en todos los aspectos y a la disposición del desarrollador-inversor por ofrecer una unidad de vivienda competitiva pero digna.

Las autoridades municipales en este caso, se ven “obligadas” a diseñar políticas territoriales en función del mercado inmobiliario, concediéndoles infraestructura, servicios y prerrogativas a las reservas de terreno del desarrollador-inversor con el fin de reducir el rezago de vivienda –sin atender las causas- pero que de ninguna manera resuelve los problemas de salud, seguridad, patrimonio y ocupación de la sociedad involucrada. Mientras no sea analizado el tema del hacinamiento como una consecuencia de la falta de espacio vivencial poco o nulo avance se tendrá en

---

<sup>28</sup> H. Ayuntamiento de León, Gto. Programa de Gobierno de la Ciudad de León, Gto. 2012-2015,

<sup>29</sup> “la realidad territorial habitacional del Municipio obliga a este H. Ayuntamiento atender la problemática con establecimiento de políticas y disposiciones administrativas urbanas que conduzcan al desarrollo habitacional y procesos de producción de vivienda que permitan abatir su rezago, muestra de ello son las Disposiciones Administrativas para la Consolidación del Suelo Urbano y Fomento a la Producción Social de Vivienda para el Municipio de León, Guanajuato, publicadas en el Periódico Oficial número 148 del 14 de septiembre de 2007; así como el Programa de Regularización de Asentamientos Humanos en Zonas Urbanas y Comunidades Rurales en el Municipio de León, Guanajuato, aprobado en sesión ordinaria celebrada por el H. Ayuntamiento de fecha 23 de octubre 2008”. REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS URBANAS Y COMUNIDADES RURALES DEL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, PARA EL PERIODO 2010-2012

<sup>30</sup> H. Ayuntamiento de León, Gto. Programa de Gobierno de la Ciudad de León, Gto. 2012-2015.

el abatimiento de los problemas sociales, perpetuando el fomento de políticas públicas emergentes, desorganizadas y temporales.

Otra consecuencia de la falta de visión en la política territorial implica la asignación de recursos del erario público en la disminución de la problemática arriba citada: creando espacios públicos y equipamiento que son previsibles desde la autorización del desarrollo inmobiliario, provocando como consecuencia, adquirir los predios a un alto costo de venta o verse en la necesidad de gestionar expropiaciones -o acuerdos en el mejor de los casos-; una disciplina de acción que irremediablemente dejará estancado el desarrollo de los seres humanos al devenir de adquisición de recursos en metálico o especie para concretar planes programados.

Además de las dependencias encargadas en cada municipio del tema urbano-territorial es importante recalcar la intervención de los desarrolladores-inversores en las políticas públicas de estudio. Efectivamente, muchos de ellos se han posicionado como representantes ciudadanos en los organismos, foros y consejos encargados de opinar sobre temas de desarrollo territorial. No es interés de este documento hacer la exposición de la conveniencia de su presencia en ellos, pero si es contundente expresar que deben ser coparticipes de un cambio en el diseño, construcción y gestión de políticas públicas territoriales acordes a la dignificación de la vivienda de interés social.

Este supuesto se ve reforzado por acciones efectuadas por pocos desarrolladores-inversores en el territorio regional y nacional que han planeado, ejecutado y difundido estrategias de mercado, ingeniería y diseño para amortiguar los efectos del hacinamiento, aunque es evidente, que la propuesta de incremento de superficie vivencial ergonométrica no es parte de su visión resolutive<sup>31</sup>.

La coparticipación de los desarrolladores-inversores toma especial relevancia en aquellos municipios donde la pericia en temas urbano-territoriales es escasa o nula; en estas condiciones actualmente los desarrollos inmobiliarios se hacen con una libertad prácticamente unilateral, no condicionada y presumiblemente corrupta<sup>32</sup>.

## **PROPUESTAS.**

Siendo el tema del hacinamiento el eje que regula el presente estudio y con la aportación de las superficies y volúmenes vivenciales ergonométricos como

---

31 Durante la investigación documental para el presente estudio, se buscó en la red las opiniones de Desarrolladores e Inversores sobre los productos inmobiliarios que ofertan, es contundente afirmar que a pesar de ofrecer alternativas en diseño, procesos constructivos y estrategias de mercadeo, ninguno de ellos enfoca el crecimiento de la Vivienda de Interés Social en metros cuadrados y claro, menos en aumentar la superficie vivencial ergonométrica por departamento. Opciones de vivienda vertical con 60 m2 construidos pero con un solo dormitorio formal y con las condiciones para “crear” otro realizando modificaciones internas. Es por lo tanto evidente que ninguno de ellos está dispuesto a ofertar mayor espacio en la vivienda de interés social sin el respectivo ajuste al costo de venta.

32 En municipios con poco infraestructura administrativa existen desarrollos inmobiliarios efectuados al amparo de la ley, muy común encontrarlos en zonas de alto riesgo en contingencias naturales, lejanos a la zona urbana y por lo tanto de los servicios básicos, próximos a propiedades ejidales o como “ancla” para detonar el desarrollo de la zona que presumiblemente es de un funcionario público u “hombre fuerte” del municipio.

parámetros dimensionales para el diseño de vivienda de interés social, se hacen las siguientes propuestas:

- Fomentar el diseño de espacios en función de las SVE y VVE, reintegrando al usuario como único satisfactor y razón. Modulando los dormitorios como espacios vivencialmente humanos, dignos y salubres.
- Ofrecer alternativas de uso a espacios abiertos: el uso de azoteas como complemento vivencial en los casos que sea posible, disminuiría los efectos del hacinamiento y tentativamente otorgaría una nueva SVE para la integración personal y familiar<sup>33</sup>.
- Provocar una reformulación de las teorías en el tema vivienda, dejando de lado los paradigmas en el diseño en función de costo por metros cuadrados. Efectuando un estudio de costo-beneficio donde se exponga el valor real que la administración pública eroga como consecuencia de aminorar los efectos sociales del hacinamiento y las producidas por una política pública en favor de las SVE y VVE.
- Incentivar en los círculos académicos, la innovación en diseño de vivienda de interés social como una política pública de alcance nacional, solidario y continuo. Permeando la enseñanza al aula como factor de cambio.
- Gestionar ante el Congreso de la Unión por medio de las autoridades competentes en el tema, la iniciativa de normar la superficie mínima habitable en vivienda de interés social como resultado de las aportaciones objetivas de todos los actores, replanteando el derecho constitucional a una vivienda digna.

En materia de políticas públicas territoriales competencia directa de las autoridades gubernamentales de los tres órdenes, se exponen las siguientes propuestas:

- En primer lugar, convocar la coparticipación de los desarrolladores e inversionistas en vivienda de interés social en la concreción de acciones de mejora al entorno edificado por ellos, sin necesidad de subsidios. Diseñar los mecanismos, alcances y límites de su coparticipación.
- Adicionar dentro de La Ley Federal de Asentamientos Humanos o ley competente con ámbito nacional y su réplica en las Leyes de Fraccionamientos en cada entidad federativa, la obligatoriedad por parte de los desarrolladores de un Plan Parcial Maestro de la Zona de desarrollo de vivienda de interés social, donde se plasme de manera clara y propositiva las estrategias a seguir para disminuir los efectos del hacinamiento en la conducta social, los equipamientos requeridos para su contención, la especificación de uso exclusivo para ellos de las donaciones territoriales por ley y la corresponsabilidad solidaria con el desarrollo edificado y social por el término de cinco años mínimo hasta su consolidación. Siendo éste un requisito indiscutible para la autorización de ejecución de obra y venta de unidades de vivienda.

---

33 “La necesidad de reivindicar al usuario de escasos recursos económicos en un proyecto de vivienda digna plantea el análisis de rescatar esquemas de diseño que son propios del habitante del Bajío, entre ellos, el patio como espacio distribuidor y de convivencia y la relación con el entorno natural. De ninguna manera estos esquemas son ajenos en proyectos de vivienda, sólo que no son aplicados para aquellos de escasos recursos; tal parece que se ha perjudicado y desvalorizado el concepto de Interés social incluyéndose al diseño mismo”. En EL DISEÑO DE VIVIENDA DIGNA: UNA NECESIDAD URBANA IMPOSTERGABLE, Juan Antonio Falcón Vázquez, dentro del programa PUNTOS DE VISTA. Cápsula de TV para UNIVA-Canal 11. León, Gto. México. 2007.

- Promover en las instituciones municipales y dentro de sus posibilidades de organización administrativa, la capacitación del personal a cargo de las políticas territoriales en nuevas tendencias de planeación urbana, de tal manera que se produzca y mantenga el dialogo entre la autoridad y el desarrollador-inversor de vivienda de interés social en un acto bilateral.
- Plantear la función de los espacios y equipamiento público como apoyo real y efectivo para los ciudadanos, convencido que son complemento a la unidad de vivienda particular, su fundamentación estará en los planes y estudios maestros de la zona a desarrollar.
- Reforzar una *planeación transversal* en la toma de decisiones en política pública urbano-territorial, diseñando los modelos y sistemas de evaluación. La planeación transversal puede ser estructurada por las instituciones académicas<sup>34</sup>.

No menos importante es el usuario de la vivienda de interés social, cualquier acción de mejora tanto en el bien físico como en la política pública no tendría éxito sino va de la mano de una educación al derechohabiente. La acción de educar puede estar implícita tanto en el diseño de la unidad de vivienda como en el desarrollo; efectivamente, se tienen ejemplos de ello a nivel mundial y nacional, pero no se ha concretado los casos de éxito como referente para una política pública nacional que logre beneficios a la mayoría de adquirientes de la vivienda.

Es lógico que las propuestas no sean generales ni válidas para todo el territorio nacional pero son las deseables; si al menos no es posible modificar patrones de conducta socioeconómica y cultural de cada población, sea la vivienda digna, el patrimonio vivencialmente propio donde se pueden gestar los valores y actitudes ciudadanas que permitan la generación de nuevas oportunidades de desarrollo humano.

Convencido que es una tarea de todos donde pocos desarrolladores inmobiliarios han apostado a crear vivienda de interés social con respeto a estos entornos...ha faltado creatividad, coherencia y solidaridad.

## CONCLUSIÓN.

El tema del hacinamiento ha sido abordado desde varios enfoques, estos pueden ser consultados, tanto en las referencias bibliográficas como en la red; esta última como recurso interactivo próximo. Cuando se comenzaron los primeros bosquejos del documento, una de las condiciones autoimpuestas fue que no sería un relación pesimista de como el hacinamiento ha generado de manera indirecta varios problemas sociales que actualmente padecemos. No creo que sea el lugar ni la intención.

Desde la investigación del concepto se observó que no hay una definición universal y que varía de acuerdo a la fuente y al sentido. Uno de los primeros retos entonces, fue pensar un parámetro para dimensionarlo en términos humanos y se deja al lector la conveniencia de su uso.

---

<sup>34</sup> El concepto de planeación transversal se entiende como un modelo multifactorial donde pueden ser medidos y sintetizados los efectos en la dinámica urbana-territorial, social, política y económica con el fin de prever consecuencias no deseables dentro del equilibrio natural, con estricto apego al respeto ambiental y la asignación de recursos que permiten el desarrollo de las comunidades de manera sustentable. De manera teórica, puede predecir hasta donde es recomendable crecer las comunidades.

Por último, intenté guiarme en todo momento con la esencia del objetivo del Congreso Nacional de Vivienda 2013 que textualmente dice:

Realizar un análisis profundo, promover un debate nacional y elaborar propuestas sobre las formas de producción y financiamiento de la vivienda en México y de su relación con el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial, la equidad social y la sustentabilidad ambiental".

## REFERENCIAS.

- ODPM 2001 "Allocation of housing capital resources" the Deputy Prime Minister). En <[www.odpm.gov.uk/stellent/froups/page/odpm\\_house\\_601668-05.hcsp](http://www.odpm.gov.uk/stellent/froups/page/odpm_house_601668-05.hcsp)>.
- LEY DE VIVIENDA. Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006 TEXTO VIGENTE Última reforma publicada DOF 16-06-2011.
- Juan Antonio Falcón Vázquez. EL DISEÑO DE VIVIENDA DIGNA: UNA NECESIDAD URBANA IMPOSTERGABLE, dentro del programa PUNTOS DE VISTA. Cápsula de TV para UNIVA-Canal 11. León, Gto. México. 2007.
- Ley de Vivienda del Estado de Guanajuato, abrogada a partir del 1° de Enero de 2013.
- Susana Lastra y Hernán Ferro. UN ACERCAMIENTO AL ESTUDIO DE LA DEMANDA POR SUELO Y VIVIENDA EN LEÓN, GTO., ENFATIZANDO LA INFORMAL. 2004. Acta Universitaria, mayo-agosto año/vol. 14, número 002. Universidad de Guanajuato.
- Documento Rector de la Tercera Verificación al Gobierno Municipal de León, Guanajuato.. Observatorio Ciudadano de León. Abril del 2012. [www.ocl.org.mx](http://www.ocl.org.mx).
- Indicador Hacinamiento. Observatorio Ciudadano de León, Sistema Integral de Gobernanza Urbana. 2012.
- H. Ayuntamiento de León, Gto. Programa de Gobierno de la Ciudad de León, Gto. 2012-2015,
- Reglas De Operación Del Programa De Regularización De Asentamientos Humanos En Zonas Urbanas Y Comunidades Rurales Del Municipio De León, Guanajuato, Para El Periodo 2010-2012

## Necesidades de Vivienda y Rezago Habitacional: “retos y perspectivas”.

Lic. J. Moisés Moreno Guzmán <sup>35</sup>

Esta ponencia pretende dar cuenta de las necesidades de vivienda y rezago habitacional en México, de igual forma se busca proponer desde el enfoque de las políticas públicas una alternativa en torno a la problemática.

La vivienda es una necesidad que los hombres, durante toda la historia, han tratado de satisfacer; el ser humano ha transformado y adaptado su habitación de acuerdo a su entorno espacial y social; representa un derecho inalienable que brinda seguridad, resguardo y bienestar a sus habitantes. De igual forma, está debe cubrir todos los satisfactores y necesidades primordiales de habitabilidad, tales como: el resguardo, la seguridad, la privacidad, la comodidad, la funcionalidad, la ubicación, y la certeza jurídica de la tenencia. Bajo esta concepción, la vivienda debe ser vista no solamente como una necesidad sino como un derecho fundamental de los seres humanos. Como bien lo señala el art. 4 constitucional “Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.

La visión global de los gobiernos en una búsqueda constante de alternativas para la solución del problema de acceso a la vivienda ha girado su accionar y recursos disponibles en relación a un enfoque que concibe a la vivienda como una producto. En cuanto tal, esta visión se refiere a la vivienda como una mercancía y de ello deviene la insistencia de políticas públicas orientadas a una lógica predominantemente mercantil. En este sentido, es el mercado inmobiliario el proveedor y es también quién define el costo de la vivienda.

Actualmente, ante la implementación de políticas públicas neoliberales nos encontramos ante un desencanto social generalizado, la sociedad demanda la imperante necesidad por un nuevo proceso de gobernar, caracterizado por gobiernos que actúen a través de políticas públicas alternativas incluyentes y equitativas, con la finalidad de abatir la pobreza y disminuir la brecha de la desigualdad.

Es por ello, que el papel del Estado es fundamental para analizar la lógica y articulación de las políticas públicas habitacionales. Las políticas públicas, son entonces, un instrumento de la administración pública cuya finalidad es dar respuesta a un problema público mediante el cual el entorno social, cultural, político y económico, se ha ido transformado.

---

<sup>35</sup> Maestría en Gob. y Asuntos Públicos, FCPYS UNAM

Bajo este contexto, podemos situar a las políticas públicas habitacionales, al amparo de las constituciones en términos de derechos. La contradicción radica en que aunque estén formuladas bajo la noción de los derechos, obedecen a intereses políticos y económicos. Por un lado los intereses de la industria de la construcción y las inmobiliarias y por otra parte la influencia de la banca en lo referente a los créditos.

Hoy día, en México existen 112 336 538 millones de habitantes: 57% mujeres y 54% hombres. En lo que respecta a la calidad y espacio de la vivienda a nivel nacional de 18.6 millones de personas el 17.5% carecen de estos elementos, 20.1 millones de personas que representan el 18.9% no tienen acceso a los servicios básicos en la vivienda. Sumado a lo anterior, el diseño e implementación de políticas públicas neoliberales del gobierno federal se traduce en condiciones precarias de vida de millones de personas, ya que en todo el país según datos del Instituto Nacional de Geografía (INEGI) 8 millones 946 mil 725 familias habitan en condiciones de hacinamiento y no cuentan con espacios o viviendas adecuadas con los requerimientos básicos de habitabilidad.

Por consiguiente, uno de los principales retos que debe afrontar la política pública habitacional es el rezago habitacional el cual contabiliza 9'037.690 hogares, representado el 31.1% de las viviendas particulares habitadas del país. La política pública habitacional se ha limitado a la oferta inmobiliaria enfocada a sectores medios y asalariados de la población que perciben un ingreso económico superior a los cuatro salarios mínimos con ello se ha excluido al sector no asalariado y por lo tanto a los más pobres. El primer sector representa 68.2% de los hogares en rezago habitacional, por su parte, los hogares no asalariados conforman el 31.8% restante. Así mismo las familias que se encuentran afiliadas a alguna institución de seguridad social y pueden acceder por este medio a un crédito de vivienda de interés social representan el 27.7 %, en tanto que los no afiliados son el 72.3% aproximadamente 6.5 millones de hogares que por su condición no son sujetos de de crédito.

La política pública habitacional concebida en términos de fomento económico a la construcción de vivienda cualitativamente ha resultado exitosa ya que la cantidad de desarrollos inmobiliarios construidos se ha multiplicado en los últimos años. Sin embargo esta política pública de vivienda social del gobierno mexicano ha fracasado en términos cualitativos y de acceso, ya que la vivienda no es para quienes más la necesitan, aunado a ello el costo es muy elevado y esto la hace inaccesible para los sectores pobres de la sociedad, la calidad y los requerimientos mínimos de habitabilidad no se cumplen las viviendas son pequeñas en la mayoría de los casos construidas con materiales de mala calidad y alejadas de los centros urbanos, sin infraestructura y servicios adecuados. Como consecuencia el hacinamiento concentra 561,294 hogares, las viviendas con materiales en deterioro y regulares agrupan 1'140,839 y 7'255,082 viviendas, respectivamente. Cifras del Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), nos dicen que en el año de 2010 se construyeron 370 mil viviendas 424 cuando la demanda real es de 750 mil viviendas anuales en promedio.

Las políticas públicas habitacionales en la región latinoamericana en una etapa inicial se caracterizaron en su mayoría por la intervención del Estado a través de organismos estatales centralizados encargados de diseñar, implementar y evaluar la política de vivienda. Sin embargo, a partir de una crisis financiera característica de mediados de los años 80, a poco más de treinta años de distancia el cambio de modelo económico hacia una tendencia neoliberal marco la pauta en la conducción de los gobiernos para administrar sus recursos dentro de una lógica orientada por el mercado. El esquema imperante de un Estado omnipotente que controlaba y gestionaba todo quedó en el pasado marcado por una evidente ineficiencia e ineficacia operativa de los gobiernos; la legitimidad y la validez institucional fueron cuestionados y severamente criticados por una sociedad más participativa y activa que exigía acabar con los abusos de autoridad, la corrupción y por lo tanto con la ilegitimidad en el accionar de los mismos, así como también la obtención de resultados positivos.

El gobierno asumió los costos y la percepción negativa de los ciudadanos hacia la administración pública, como respuesta gubernamental se implementaron políticas de ajuste como cancelación de programas sociales, privatización de empresas paraestatales, recorte de presupuestos, recorte de las burocracias. En pocas palabras se dio paso hacia un redimensionamiento del Estado, por lo tanto el gobierno perdió la capacidad en la conducción del crecimiento económico.

La visión global de los gobiernos en una búsqueda constante de alternativas para la solución del problema de acceso y distribución de la vivienda ha girado su accionar y recursos disponibles en relación a un enfoque que concibe a la vivienda como un producto. En cuanto tal, esta visión se refiere a la vivienda como una mercancía y de ello deviene la insistencia de políticas públicas orientadas a una lógica predominantemente mercantil. En este sentido, es el mercado inmobiliario el proveedor y es también quien define el costo de la vivienda.

En este caso la política habitacional vista como componente importante de la política social, tiene el objetivo principal de mejorar las condiciones de vida de la sociedad, mediante acciones del Estado orientadas a proveer vivienda de interés social a quienes no pueden acceder a ella en el mercado privado. Aquí la vivienda es el elemento que representara la mejora en las condiciones de vida de las personas, y el Estado mediante la administración pública con la implementación de programas materializara el proceso.

Sin duda alguna, la implementación de políticas de vivienda neoliberales en México ha traído consigo el un incremento en la pobreza, desigualdad social, marginación y exclusión. El desmantelamiento del Estado como eje rector de la política pública habitacional ha significado el predominio de grupos económicos del sector privado bajo la concepción de un sistema neoliberal. Las estructuras de poder sobrepasan y rebasan a las instituciones generando una segregación social, que se traduce en desigualdad e inequidad. “Se ha pasado de un Estado “productor” a un Estado verdaderamente “ausente” lo que ha dejado a los ciudadanos sin la presencia de una entidad arbitradora con la facultad potencial de crear un mayor balance en las relaciones sociales” (Bustelo, Castel, 1998: 17).



En este contexto, la disminución del Estado como interventor en la política pública habitacional ha propiciado una pauperización social en sectores vulnerables, excluyéndolos del acceso a los servicios básicos y con ello el deterioro de una calidad de vida digna en donde los individuos puedan desarrollar plenamente sus capacidades y el ejercicio de sus derechos.

Por ello, se debe diseñar una política pública alternativa habitacional que articule aspectos sociales, económicos y ambientales, todo ello bajo la supervisión del Estado y con la participación de la sociedad civil y sector privado. En la cual los diversos actores involucrados sean verdaderos participantes e incidan en el ciclo de las políticas públicas (formulación, diseño, implementación, evaluación y meta-evaluación). “Se trata de acciones públicas que implican pasar de una agenda simple a una compleja realizando un rediseño relacional de políticas sociales. Se trata de crear nuevas relaciones entre la esfera pública local y la sociedad, sustentadas en nuevos instrumentos de participación personal, comunitaria y empresarial” (Ziccardi 2009:195). El reto de los gobiernos radica en diseñar e implementar políticas públicas orientadas a la promoción del desarrollo humano sustentable y sostenible que permitan disminuir la desigualdad.

Bajo esta lógica, se necesitan nuevos instrumentos para la elaboración e implementación de una política pública alternativa de vivienda. Así mismo, la política pública alternativa habitacional debe ser a la vez una política económica que funcione para potencializar a la economía generando empleos en el sector de la construcción y demás servicios inherentes al proceso de producción habitacional, en donde la participación del sector privado sea regulada y supervisada por el Estado abriendo las puertas a la inversión de capitales más no a la especulación. Otro aspecto relevante que debe ser incluido en la política habitacional es el establecimiento de convenios con universidades públicas nacionales y con otros países con la finalidad de aprovechar nuevas tecnologías en la construcción de la vivienda, lo cual se refleje en una mejor calidad de vida para los beneficiarios en viviendas edificadas con mejores materiales y con criterios de sustentabilidad.

En lo que respecta a la política financiera se deben establecer créditos sin intereses para la vivienda social y subsidios focalizados en función de la situación socio-económica de la población. Un ejemplo de ello, es la política de financiamiento venezolana denominada “Subsidio para el Buen Vivir”, este esquema subsidiario se da hasta en un 100% para la población ingresos económicos por debajo del salario mínimo y un subsidio del 80% y de 60% para los que superan dos salarios mínimos este esquema ha beneficiado a los sectores más pobres permitiendo a estos el acceso a una vivienda digna.

Por consiguiente, no solo se debe limitar la política pública habitacional a la producción de vivienda nueva o mejoramiento se tienen que fomentar otras políticas alternativas para satisfacer las necesidades habitacionales de la población tal como la inclusión de políticas de arrendamiento bajo la conducción estatal.

Uno de los mayores retos del gobierno mexicano será diseñar e implementar políticas públicas habitacionales acordes a un contexto y una realidad social existentes, conjugando la articulación de un crecimiento y desarrollo urbano sustentable buscando frenar la expansión de desarrollos habitacionales alejados de las zonas urbanas carentes de servicios, equipamiento y accesibilidad.

En este sentido, es necesario que la política pública de vivienda busque impulsar el crecimiento de vivienda vertical aprovechando el suelo urbano y la infraestructura existente así como también implementando una política de redensificación del suelo y expropiación de predios inutilizados.

### ***Consideraciones Finales***

Por lo antes mencionado es evidente que no existe una política social eficaz en particular en la del tema en cuestión (vivienda), esto se traduce en una falta de instituciones capaces de resolver y atender la problemática social, demostrando una incapacidad gubernamental con una visión de poder orientada al beneficio de las oligarquías económicas haciendo a un lado el fin primordial del Estado, relegando a éste a un segundo plano, en donde el desarrollo de las instituciones da paso al de programas inconclusos e inoperantes.

La magnitud del problema deriva en una complejidad de dimensiones económicas, políticas, sociales, jurídicas y financieras, en concreto el problema de la vivienda se traduce como la falta de un espacio digno donde habitar. En este contexto la intervención del sector público ha sido rebasada por la sobredemanda de vivienda reflejándose en la falta de resolución e incremento del déficit habitacional.

La conjugación de todos estos factores en una sociedad con desigualdades abismales marcada por el poder adquisitivo y por la desigual distribución del ingreso, ha contribuido significativamente a la aparición de asentamientos urbanos irregulares y al crecimiento desproporcionado de la mancha urbana en donde las condiciones se elevan a un alto grado de marginalidad y condiciones mínimas de habitabilidad.

En este contexto el Estado debe ser quien estructure un sistema de protección social que atienda los riesgos de los individuos garantizando a todos los mismo a derechos a todos, fortaleciendo la institucionalidad mediante políticas sociales que garanticen la exclusión no solo centradas a enfrentar la pobreza en el componente alimentario y de capacidades (salud, educación) sino también el patrimonial.

De igual forma es importante cuando hablamos de políticas públicas hablar sobre políticas redistributivas, aludir a justicia distributiva de manera inevitable nos remite a la asignación de recurso y al Estado necesario para llevar a cabo una distribución del recurso o bien.

Las políticas públicas bajo este contexto deben ser distributivas e incluyentes, justas y equitativas haciendo a un lado la desigualdad, aunque esto es el deber ser, la realidad es mucho más compleja y distinta, en tanto nos encontremos en un modelo económico mercantilista que visualiza a los sujetos de distribución y objetos como simples mercancías o productos. Sin embargo esto no es una casualidad, por el contrario responde a una estructura de poder consolidada bajo una visión e idea de mundo con intereses particulares.

Por lo anterior, resulta fundamental que en los países de Latinoamérica y el Caribe la persistencia de un Estado fuerte se traduzca en un rol más activo y propositivo de éste, cambiando la visión de poder hasta entonces orientada a la lógica del mercado, en donde el Estado desmercantiliza el acceso al bienestar y a la seguridad social, regulando a los mercados y ejecutando políticas públicas con alcance y cobertura a los diversos sectores sociales sobre todo a los más pobres y vulnerables, facilitando el acceso a los servicios de vivienda, salud, educación y a un mercado laboral formal con salarios dignos y con la seguridad social necesaria para satisfacer las condiciones de vida de los habitantes combatiendo y contrarrestando la persistente y evolutiva desigualdad, garantizando los derechos humanos fundamentales que brinden igualdad y equidad social para una mejor convivencia colectiva.

## **Bibliografía**

Aguilar Villanueva, L. (2003), *El estudio de las políticas públicas*. México: Miguel Ángel Porrúa.

Boils, G. (2004) *El Banco Mundial y la Política de vivienda en México*. México: Instituto de Investigaciones Sociales UNAM, Revista Mexicana de Sociología, año 66, núm. 2.

Bustelo, E. y Castel R. (1998) *Todos entran: Propuesta para sociedades incluyentes*. México: UNICEF, Cuadernos de Debate, Editorial Santillana.

Connolly, P. (2006), *¿Política de vivienda o política de vivienda o política de construcción? La Vivienda en México. Construyendo análisis y propuestas*. México: CESOP-Cámara de Diputados, LIX Legislatura, pp. 119-134, 2006.

Cortés M. y Winfeld F. (2006), *La Política de Vivienda en el Contexto de la Pobreza Urbana en México: Retos y Perspectivas de Participación Social*. Chile: Revista INVI noviembre, vol. 21, número 058 Universidad de Chile.

Coulomb, R. (2009), *Evolución reciente y situación actual del Derecho a la Vivienda*. México: Colegio de México.

Fuentes, M. (2002), *La Asistencia Social en México, Historia y perspectivas*. México: Editorial Paideia.

García, B. (2010), *Vivienda Social en México (1940-199): actores públicos, económicos y sociales*. México: Cuadernos de Vivienda y Urbanismo Vol. 3 núm. 5, Instituto de Investigaciones Sociales UNAM.

----- (1998), *La Política de Vivienda: Algunos elementos para su análisis*. México: en Políticas Públicas y Gobierno Local, Colegio Nacional de Ciencias Políticas y Administración Pública A.C., Fundación Ford, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales UNAM, Instituto de investigaciones Sociales UNAM.

Gordon, S. (1998), *Formulación de Políticas*, México: en Políticas y Gobierno Local, Colegio Nacional de Ciencias Políticas y Administración Pública A.C., Fundación Ford, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales UNAM, Instituto de investigaciones Sociales UNAM.

Lovera, A. (2007), *El trípode de la política de vivienda y hábitat: Política económica, social y ambiental*. Venezuela: Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura, Vol. XII, núm. 2.

Monterrubio, A. (2010), *Autogestión y política habitacional en el Distrito Federal 1983-1997*. México: Tesis de Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas UAM-Azcapotzalco.

Puebla, C. (2002), *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México (1972-1994)*. México: El Colegio de México/CEDDU.

Raczynski, D. (1999), *La crisis de los viejos modelos de protección social en América Latina nuevas alternativas para enfrentar la pobreza*. España: Paidós.

Ramírez, P. y Cordera R. (coordinadores), (2008), *La fragilidad del Espacio público en la Ciudad Segregada, Pobreza, Desigualdad y Exclusión Social en la Ciudad del Siglo XXI*. México: Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Sociales y Siglo XXI Editores.

Schteingart, M. y Coulom, R. (Coordinadores). (2006), *Entre el Estado y el Mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: Miguel Ángel Porrúa editores-UAM-Azcapotzalco-Cámara de Diputados.

Serrano, C. (2005), *La política social en la globalización. Programas de protección en América Latina*. Chile: Gobernabilidad democrática e igualdad de género en América Latina y el Caribe, Cuenta para el desarrollo de Naciones Unidas, Serie mujer y desarrollo, CEPAL.

Subirats, J. (2008), *Análisis y gestión de políticas públicas*. España: Editorial Ariel Ciencia Política.

Uzcátegui, R. (2008), *Situación actual y desafíos del derecho a la Vivienda en Venezuela*. Venezuela: Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales.

Villavicencio, J. (2000), *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México*. México: Miguel Ángel Porrúa editorial-UAM-Azcapotzalco.

Ziccardi, A. (2009) *Políticas de Inclusión Social en la Ciudad de México*. Argentina: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLASO).

----- (2002) *La Participación ciudadana y el Gobierno de la Ciudad de México*. México: en *La Participación Ciudadana en México*, Cuaderno Teórico 2, Causa Ciudadana.

## Viviendo en la misma casa. La no movilidad residencial como oportunidad habitacional

Mtra. María Alejandra Núñez Villalobos<sup>36</sup>

### Introducción

La investigación en ciencias sociales y la economía, han centrado gran parte de su análisis en el rezago habitacional, como una carencia cuantitativa de vivienda en las ciudades. Sin embargo el ciclo de vida de las ciudades -urbanización, suburbanización, desurbanización, reurbanización- señala la existencia de un parque habitacional usado que está alojando a un sin número de habitantes, sobre todo en las colonias populares; asentamientos humanos que tuvieron su origen hace 30 o 40 años y que fueron establecidos de forma “irregular” por carecer, en su momento, de un título de propiedad y de la infraestructura necesaria para que las familias pudieran desarrollar ahí sus planes de vida. Ahora ese parque habitacional existente en las colonias populares es el que está dando cabida a familias que tienen poco o nulo acceso a créditos para la compra de una vivienda, o bien, ponderan oportunidades de acceso a una vivienda nueva en la periferia como un factor que les generaría costos sociales y económicos mayores, por ello, optan por no mudarse.

Este trabajo tiene como objetivo, mostrar una primera discusión teórica acerca del concepto de movilidad residencial intraurbana, atendiendo que la movilidad residencial no es sólo producto de una elección racional<sup>37</sup> de determinado sector del mercado de vivienda, como lo señala la teoría económica; sino también, un proceso de elección donde lo social y lo cultural están presentes.

Por lo tanto cabe preguntar ¿Por qué el 90%<sup>38</sup> de las familias que habitaban las Zona metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) en el 2000, optaron por no moverse? ¿La elección de la relocalización residencial es un proceso sólo racional?

Mientras un sector de la población que habitaba la ZMCM opto por mudarse, en las colonias populares existe *aumento constante del número de viviendas en un asentamiento hasta llegar después de 30 o 40 años a un tope máximo de hasta 580 habitantes por hectárea medida a escala de AGEB; tal densidad, por cierto, está entre las más altas de la ciudad* (Connolly, 2012). Esta

---

<sup>36</sup> Estudiante de Doctorado en Estudios Urbanos y Ambientales. COLMEX

<sup>37</sup> Elección racional dado que para la economía clásica el individuo es un *homo economicus*. Una elección, desde la economía se determina por el margen de ganancia que el hombre obtiene en cualquier intercambio mercantil, por ello es que determinan que en el ciclo de vida cualquier ser humano ha realizado o realizará una acción de esta naturaleza. Basándose en la obtención de una utilidad con beneficios mayores y el mínimo esfuerzo posible.

<sup>38</sup> Según las datos analizados por Sobrino (2007) solo el 7.8% de las familias que residían entre 1995 y 2000 en la ZMCM cambio de residencia.

cifra de densidad poblacional en las colonias populares, es un dato que puede estar demostrando que la oferta de vivienda en la periferia de la ciudad no es una opción viable por el costo-beneficio de la mudanza para las familias, y que además de implicarles un cambio de vida, puede implicarles una ruptura con las redes de relaciones ya formadas en su barrio de origen.

Cabe señalar que esta discusión teórica, es un primer acercamiento al marco teórico metodológico que se está elaborando como parte de la tesis del Doctorado en Estudios Urbanos y Ambientales del Colegio de México, la cual dirige el Dr. Luis Jaime Sobrino Figueroa y el Dr. José Luis Lezama de la Torre, y a la cual se le ha denominado “Viviendo en la misma casa. Patrones diferenciales de localización residencial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. 2000-2010”

### ***El proceso de relocalización residencial***

La relocalización residencial, desde la teórica económica, es un proceso de elección racional de la familia o del individuo, el cual tiene seis factores que se ponderan cuando, se opta por cambiar de residencia, ya que la vivienda en la que se reside ya no satisface todas las necesidades y requerimientos de la familia; estos seis factores son: 1) ingreso, 2) lugar de trabajo, 3) composición familiar, 4) atributos de la vivienda, 5) atributos del vecindario y 6) accesibilidad (Pacione, 2001). Para la teoría económica espacial una familia se muda de casa cuando la vivienda en la que reside ya no le satisface, como lo señala O ‘Sullivan (1993) cuando una familia opta por moverse es porque la combinación entre lo que oferta el barrio y la casa le darán una mejor calidad de vida, por ello es que, en la toma de decisión de relocalizarse, el beneficio que se obtiene por la mudanza tendrá que ser mayor o igual al costo que se genere por el cambio.

Ante este proceso racional toda familia requiere, en determinado momento de su ciclo, mudarse.

Sin embargo todos los individuos tienen el derecho de libre acción, y por ello, el derecho a decidir si se mueven o no, dependerá de cada familia, de cada caso en específico, ponderar los factores que inducen al cambio de vivienda o continuar en el mismo inmueble. El ciclo de vida de las familias es temporal y dinámico; es decir, la casa que satisface las necesidades de una familia nuclear con cinco integrantes, no es igual a la de una familia monoparental, unipersonal o extensa, principalmente, porque la cantidad y calidad del espacio que necesitan es mayor o menor en relación al número de personas que la conforman y a la edad de cada uno de ellos; aunado a esto, la familia crece y decrece con el paso de los años, por ello sus necesidades de espacio aumentan o disminuyen. En este contexto, el proceso de selección de una vivienda, no sólo depende de su nivel de ingresos, sino de las características físicas del inmueble, de los atributos del barrio, de su accesibilidad respecto de otros sitios como son el trabajo, la escuela,

los centros de abastecimiento, etc. pero esta casa les debe permitir desarrollar sus planes de vida<sup>39</sup>, conforme a la etapa en que se encuentren sus integrantes.

Bajo esta perspectiva, toda familia tiene derecho a moverse, si así es su deseo o lo exigen sus necesidades específicas de acuerdo al momento de su desarrollo, pero existen desajustes entre la oferta y demanda de vivienda; no siempre los demandantes pueden comprar el inmueble que requieren por su nivel de ingresos, el costo de mantenimiento de la vivienda, su localización, y demás factores que, de alguna manera, propician la falta de movimiento.

Como se ha señalado, el proceso de selección de una vivienda, es un algo inherente a las familias. Sin embargo este proceso no es un hecho aislado, en él, convergen factores macroeconómicos que de alguna manera influyen en el mercado de vivienda, y este mercado, a su vez, determina el precio de compra-venta de los inmuebles. El precio final de compra-venta, no sólo se establece en base a los atributos físicos del inmueble, sino también a las características del barrio que le circunda (Jones, Leishman, & Watkins, 2004). Por ello, es que el proceso de selección de nueva casa inicia con el análisis de los submercados de vivienda a los que puede acceder una familia, y terminará, como ya se ha señalado, cuando la familia encuentre un inmueble que le ayude a elevar su nivel de vida, ponderando el costo-beneficio que trae consigo el cambio.

Si bien esta relación costo-beneficio del cambio es ponderado a nivel familiar y del análisis de los determinantes que plantea la teoría económica (ingreso, lugar de trabajo, composición familiar, atributos de la vivienda, atributos del vecindario y accesibilidad), también parte de sus necesidades y deseos, es necesario señalar que este análisis cualitativo de cada una de las familias tiene repercusiones, a su vez, en el mercado de vivienda. Se trata de un proceso cíclico donde el mercado de vivienda impacta a las familias y éstas al mercado de vivienda; es decir, el mercado otorga el valor a los inmuebles, creándose submercados, pero estos, al mismo tiempo, son determinados por el medio ambiente donde están insertos (Jones et al., 2004), así, la comunidad y las familias inciden también en el precio de compra-venta de una vivienda, proceso en el cual pueden afectar a todo un sector de la ciudad en el que está inserto determinados inmuebles.

Al ser la vivienda *el uso más importante al que se dedica el suelo urbano (quizá el 50% del total) y la partida más importante del gasto de los consumidores (hasta un 25% del total)* (Richardson, 1986) es que los determinantes de la decisión de mudarse o no de casa no son sólo factores económicos y físico espaciales, como lo señala la teoría económica.

---

<sup>39</sup> (Carbonell, 2005) en su libro "Los derechos fundamentales en México" explica que una vivienda digna y decorosa, como lo marca el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es aquella que tiene que ver con la posibilidad de que las personas puedan desarrollar, dentro de ellas, su autonomía moral y encuentren un mínimo de satisfacción a sus planes de vida. Desde la perspectiva de este autor, cualquier vivienda que no satisfaga la necesidad de habitarse contraponen con la garantía Constitucional de las familias mexicanas.



El proceso de selección de una nueva casa lleva implícito una carga social y cultural que el individuo y los integrantes de la familia han adquirido en la socialización primaria. Como lo señala Bourdieu (2001) el individuo es moldeado por el hábitat y viceversa. Es decir el hábitat moldea al *habitus*<sup>40</sup>, el habitus de alguna manera moldea también al hábitat. Por ende existe una relación tripartita entre el individuo, el hábitat en el que reside y el habitus al que pertenece.

Así, estos conocimientos generados y apropiados en la primera fase de la vida de los individuos les ayuda a insertarse en comunidad y valorar al “espacio” donde viven como un ente que los consolida como hombres y como sociedad. Por tanto, elaborar un análisis de los factores que determinan la relocalización residencial, y quedarnos con la base general que determina la teoría económica espacial, es observar una parte, si esencial del fenómeno, pero el análisis sería solo de la fracción visible a nivel de la apariencia, a nivel de factores físicamente palpables, pero sin determinar que en el fondo subyacen carencias y necesidades específicas de cada hogar que determinan por qué no se está mudando el 90% de las familias en la Ciudad de México.

La vivienda es el elemento central de este análisis, y como tal no podemos desligar su importancia económica, cultural y social, porque más allá de resguardar de la intemperie a sus habitantes, existe una relación causal entre espacio e individuo. Hablar de una casa es hablar del hogar que habita en él. Por ende, la elección de una nueva casa, de ese “centro de operaciones” partirá de un imaginario donde la familia vivió, vive y vivirá (Bourdieu, 2001). Es decir, se constituirá como parte de un patrimonio, una inversión económica y un elemento que facilitara las relaciones intrafamiliares y con la comunidad. Así, el análisis de la elección de una nueva vivienda por las familias, requiere abonarle a la teoría económica, elementos sociales y culturales presentes en la sociedad en la que está inserto el individuo. Estos elementos sociales están presentes en las redes de relaciones que se conforman en los barrios, en la identidad individual y grupal que los caracteriza, cualidades que de alguna manera se toman en cuenta al momento de decidir en qué barrio desean vivir.

### ***Movilidad residencial versus no movilidad residencial***

En este estudio hablar de movilidad residencial no implica precisamente el paso geográfico de individuos de un lugar a otro recorriendo grandes distancias, más bien involucra el estudio de los individuos dentro de una zona geográfica determinada. Por tanto habrá que distinguir entre movilidad y migración. Migración es aquel desplazamiento o cambio de residencia que implique el traslado de un

---

<sup>40</sup> Para (Bourdieu, 2001) habitus son las prácticas de hombres y mujeres insertos en una sociedad determinada y que de alguna manera han sido adquiridas o impuestas culturalmente, de manera, que estos individuos tiene que seguir estas prácticas adquiridas en un universo precapitalista y que está determinando su comportamiento económico, social y cultural.

individuo o familia hacia otra entidad político administrativa, es decir, los traslados que se realizan a otra zona metropolitana o entidad federativa distinta al de su actual residencia. Por ende, la movilidad residencial intraurbana (MRI) son aquellos movimientos o cambios de residencia que se dan al interior de una ciudad o una zona metropolitana.

La MRI está íntimamente ligada a los factores de relocalización residencial, los cuales engloban principalmente cuestiones demográficas y económicas, pero que también incluyen aspectos políticos, administrativos, sociales y culturales. Sin embargo, los mayores aportes en la investigación científica han sido abordados desde el ámbito económico, ya que sus repercusiones tangibles se evidencian en el desarrollo de las ciudades y en la planeación territorial. Sanchez & Andrews (2011) argumentan que la MRI está directamente relacionada con el mercado de vivienda, con implicaciones directas en la movilidad del mercado laboral y en la asignación eficiente de los recursos en toda la economía. De igual manera, señalan, que la MRI es mayor en los países que presentan menores costos de transacción, oferta de vivienda asequible, menor control en los alquileres y mayor protección a los inquilinos. Por ende, las bajas o altas tasas de MRI presentadas en las ciudades pueden ser el resultado de las diferencias en la intervención gubernamental y su regulación al mercado de vivienda.

Por ello es que la movilidad residencial es un indicador que representa el éxito que el mercado de vivienda tiene en determinada ciudad. De ahí la importancia de medir la tasa de MRI en las ciudades, ya que no sólo representa el éxito del mercado; socialmente, el acceso a determinada localización residencial es la representación de la lucha de las clases sociales por acceder a una propiedad mejor ubicada, a espacios mejor dotados de infraestructura y servicios (Bourdieu, Accardo, & Ferguson, 1999).

Así lo demostró (Graizbord & Acuña, 2007) para la ZMCM, cuando determina que existen *dos fenómenos que afectan el espacio social de la ciudad y su estructura urbana. ...las clases medias se mueven desde el poniente y del centro hacia el oriente, las zonas receptoras de la ciudad "pobre" elevan el ingreso promedio, y probablemente la escolaridad promedio de la población residente. Pero al mismo tiempo en la ciudad "rica" aumenta el grado de segregación, pues cada vez hay menos individuos con ingresos medios y bajos en tales sectores.* Estas tendencias en la movilidad residencial podrían estar explicando el fenómeno de la densificación de las colonias populares, como lo mencionó Connolly (2012), están presentando densidades cercanas a los 580 habitantes por hectárea.

Si las tendencias en la localización residencial de los trabajadores asalariados son al oriente de la ZMCM, ya que sus opciones de compra se reducen a este sector de la ciudad; y por otro lado se encuentran las personas que no son sujetas a créditos hipotecarios, ya sea de la banca privada o de instituciones como el INFONAVIT y FOVISSSTE, estos individuos tienden a seguir habitando las colonias populares donde han vivido por décadas y cuyas viviendas fueron compradas por las generaciones que les precedieron.

Según menciona (Ward, 2012) cerca del 80%<sup>41</sup> de las familias que entrevistó en los años 70 siguen viviendo en el mismo lote. En muchos de los casos los dueños originales siguen viviendo en el lote junto con familiares (hijos y nietos) y el promedio de habitantes por casa es cercano a nueve personas. Ward (2012) concluye que las bajas tasas de movilidad en estas colonias se debe principalmente a dos procesos: 1) a la incapacidad para que la propiedad entre al mercado y sea comprada (aun cuando los propietarios así lo deseen) 2) y los valores de uso continuo y transgeneracional que la autoconstrucción ofrece para muchos de los residentes de estos barrios. En un contexto donde los pobres tienen bajos ingresos, un empleo limitado y el stock de vivienda poco asequible provoca que las familias busquen estrategias de vivienda en la casa paterna, cuya consecuencia es la inmovilidad y la longevidad de los bienes inmuebles.

Diversos autores (Lomnitz, 1973; González de la Rocha, 1986; Salazar, 1999; Villavicencio, 2000, 2001, 2006) han abordado el estudio de las redes sociales como mecanismo de subsistencia de las clases menos favorecidas. A través de estas redes de relaciones es que los individuos con menos oportunidades pueden tener acceso a empleos formales e informales, trasladar el cuidado de los hijos a otros miembros de la familia o a la comunidad para insertarse en el campo laboral, el cuidado y mantenimiento de las casas y los espacios comunes del barrio, así como a través de estas redes, las personas han logrado consolidar sus barrios.

Así lo señala Abramo (2008) en un estudio realizado para Lincoln Institute of Land Policy, denominado “La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal”. Abramo analizó la relación que existe entre el mercado inmobiliario de las favelas en Río de Janeiro y la dinámica de la MRI de las familias con bajos ingresos, cuestionando el por qué, aun cuando los precios de las viviendas en las favelas son tan elevados, los pobres deciden comprar casas en las favelas. Concluye argumentando que la decisión locacional les permite el acceso a economías de solidaridad, donde las redes de relaciones y ayuda mutua, construidas a través de los años, permiten no sólo su subsistencia, sino también *redes de intercambio basados en los criterios de “Don” y de “contra-Don”*. Es decir, economías de solidaridad donde la reciprocidad se da a través del intercambio de favores y a partir de donaciones.

---

<sup>41</sup> Ward (2012) entrevistó a cerca de 300 personas de bajos ingresos dueños de viviendas unifamiliares autoconstruidas en ocho asentamientos de Bogotá y Ciudad de México, que originalmente fueron entrevistados a finales de los años 70, cuyos datos fueron publicados a mediados de los 80 (Gilbert, Ward, 1985). Estos datos fueron parte del proyecto dirigido por Ward denominado “La renovación de asentamientos irregulares consolidados en ciudades latinoamericanas. En busca de una nueva generación de políticas públicas” y cuyos principales reportes se pueden revisar en <http://www.lahn.utexas.org/index.html>

Sin embargo, para otros autores como (Bulent, 2008), este capital social presente en los barrios es el que inhibe la movilidad residencial y coincide con (Suárez-Lastra & Delgado-Campos, 2010): 1) un jefe de familia mayor, mujer o no blanco, reduce su posibilidad de mudanza<sup>42</sup>; 2) la proximidad física con el lugar de trabajo no cambia al capital social, pero si aumenta la magnitud del evento. Es decir, fortalece al capital social. 3) Una fuerte conexión con el barrio reduce la posibilidad de mudarse. Las familias que tienen conexiones con el barrio son las que presentan menores deseos de mudarse a grandes distancias; 4) el capital social tiene un efecto negativo en la decisión de mudarse, grandes niveles de capital social reducen la probabilidad de mudanza.

Ya Bourdieu (1999) señalaba que a mayor distancia física se afirma la distancia social. Sin embargo ante la lucha imperante de las familias por un espacio que eleve su calidad de vida, es que toman la decisión de no mudarse de casa. Por un lado, esta decisión puede estar influida por esas redes de relaciones que les permiten el acceso a determinados bienes de consumo, acceso al mercado laboral y ayuda mutua. La fracción del ingreso que debe estar destinado para el pago de una hipoteca o la compra de una casa, es dirigida a la educación, actividades recreativas y culturales, entre otras; actividades que de alguna manera elevan su nivel de bienestar, pero a cambio de compartir los espacios de una casa en detrimento de la conformación de un patrimonio familiar y a la inversión en una casa en copropiedad con otras familias, como lo señala (Gilbert, 2001) cuando *los herederos no pueden vender, pueden verse forzados a vivir juntos en la misma casa. La clara implicación política es que una ampliación de la propiedad de la vivienda sin la capacidad de revender, ofrece un cáliz venenoso, tanto para las familias individuales como para la sociedad libre. La posibilidad de movilidad residencial es un ingrediente esencial en una sociedad eficiente y equitativa.*

Aun cuando exista un grado de insatisfacción por la vivienda en que residen, algunas familias optan por no moverse por lo que les oferta el barrio y la comunidad en la que interactúan. Pero cabe señalar que este mecanismo que hasta hoy se ha denominado como “supervivencia” puede ser a la vez un mecanismo de reproducción de la pobreza. Ante la imposibilidad de acceder a una fuente determinada de bienes de consumo, producto de una ideología liberal donde la propiedad privada dignifica al hombre, es que las familias de bajos ingresos “se resignan” a seguir viviendo en las casas que construyeron sus padres hace 30 o 40 años esperando que algún día puedan convertirse en propietarios de una fracción de la misma.

---

<sup>42</sup> Suárez-Lastra, Delgado-Campos (2010) señalan también, en el cuadro 4 dentro de las características socioeconómicas de los migrantes intraurbanos *que a mayor edad del jefe de familia, la probabilidad de cambio residencial disminuye. En 42% de los hogares que cambiaron de residencia, el jefe de familia tenía menos de 34 años de edad.* (Suárez-Lastra, Delgado-Campos, 2010: 76)

Para la economía todos los individuos somos un *homo economicus*, y por ello capaces de hacer elecciones racionales en todos los ámbitos. Bajo este argumento es que una familia es capaz de elegir una nueva casa. Sin embargo para que los jefes de familia ponderen racional o conscientemente que su nivel de vida se eleva quedándose en una casa que no le satisface del todo, es porque fueron capaces de salir de la alienación, capaces de desprenderse de todos esos argumentos socialmente dados por las clases dominantes y que están determinando un estilo de vida en particular.

Sin embargo, y como lo señala Connolly (2012), *las colonias populares continúan alojando a más del 46% de los hogares*. La pregunta central sería: ¿estas familias han optado por no mudarse ante la carencia de recursos para la adquisición de una vivienda y ante la inminente beneficio económico que se obtiene por vivir con otros hogares?, o bien el capital social inhibe la movilidad residencial, y estas redes de relaciones podrían estar recreando lo que Lewis (1961) denominó “la cultura de la pobreza” y las familias ante un escenario de pocas oportunidades terminan viviendo en una casa que poco les satisface y donde trasladan sus deseos y aspiraciones a otros ámbitos de su vida cotidiana. Como lo señala Ortiz (1984): *requerimos de una verdadera mistificación de la realidad para conseguir que las clases oprimidas, a fuerza de una ideología que se corresponde con la alineación, acepten como “naturales”, los patrones de una CASA definida por la miseria, donde los deseos y las aspiraciones tienen que ser sublimados y transferidos, en otra forma (religión, deporte, música), a un mundo que las satisface pero que sigue siendo imaginario*.

## **Conclusiones**

El objeto de estudio de este proyecto de investigación es estudiar a aquellas familias que tienen o han tenido la opción de mudarse y no lo han hecho. Es decir, aquellos hogares que aun teniendo la posibilidad de mudarse de barrio y de casa han optado por vivir en la misma vivienda. Pero más aún, determinar qué factores están incidiendo en la toma de decisión de no moverse, hasta dónde el capital social juega un papel preponderante en la toma de decisión de no mudarse, ya sea porque se valoran esas redes de relaciones que se construyen en comunidad, porque estas redes les permiten subsistir y trasladar ese 25% de su salario destinado a vivienda, a otros rubros como educación, diversión, cultura, etc. y así, elevar su nivel de bienestar<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> Según la pirámide de (Maslow & Clemente, 1991) existen cinco tipos de necesidades que el ser humano debe cubrir a lo largo de su vida: las fisiológicas (respiración, alimentación, descanso, sexo, homeostasis); de seguridad (seguridad física, de empleo, de recursos, moral, familiar, de salud, de propiedad privada); de afiliación (amistad, afecto, intimidad sexual); de reconocimiento (auto reconocimiento, confianza, respeto, éxito); de autorrealización (moralidad, creatividad, espontaneidad, falta de prejuicios, aceptación de hechos, resolución de problemas). Para este proyecto entenderé por bienestar el que por lo menos estén cubiertas las dos primeras necesidades: la fisiológica y la de seguridad. Cuando alguno de los rubros de estas necesidades

Por otro lado, es necesario distinguir, si el fenómeno de la no movilidad residencial intraurbana, que implica no sólo la mudanza de una vivienda a otra, sino un cambio de vida, es una elección consciente por parte de las familias que les lleva a determinar que su nivel de bienestar no mejora con el cambio de residencia. En primera instancia esta elección, por lo tanto, sería una elección racional como lo determina la teoría económica y las familias estarían actuando bajo el esquema del *homo economicus*. Pero además, implica que los individuos que tomaron la decisión de no moverse, lograron romper con la alineación, con esa ideología liberal de que un hombre digno, es aquel que posee una propiedad privada.

Esta investigación propone abordar la MRI, y en especial la no movilidad residencial intraurbana, desde dos perspectivas: la económica y la social-cultural. La no movilidad es un fenómeno con impacto económico y social que se constata en tres escalas geográficas: i). A nivel macro, o de la ciudad con patrones de densificación y diferenciación en la localización de las familias; ii) a nivel intermedio o del barrio, en la consolidación no solo de una estructura espacial, sino también en la conformación de submercados de vivienda, los cuales a su vez, están influidos por el medio ambiente social y urbano de una zona geográfica determinada; iii) a nivel micro o de las familias, en relación al impacto económico por la inserción de su casa en el mercado urbano de vivienda pero también por esas redes de relaciones existentes cuyos impactos puede ser o no un mecanismo que los ayude a alcanzar mejores niveles de bienestar.

La importancia de abonar al estudio de la MRI el análisis de la no movilidad residencial, es vital, ya que es necesario entender que el proceso de relocalización residencial, y más aún, la elección de una vivienda es algo que tiene impacto directo en la vida cotidiana de las familias; que una vivienda, y en especial el espacio con el que se convive a diario, influye en la consolidación de la identidad individual y de la sociedad. Si bien el mercado de vivienda es el mecanismo mediante el cual se puede medir y evaluar una política pública habitacional, las decisiones son y serán de una familia, entes con necesidades y deseos específicos.

## **Bibliografía**

- Abramo, P. (2004). *El mercado de suelo informa en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis: Un objeto de estudio para América Latina*. 18-19, 55
- Bourdieu, P. (2001). *Las estructuras sociales de la economía* (H. Pons Trans.). Buenos Aires: Manantial.

---

no están cubiertas es que la familia podrá buscar el mudarse de casa, o bien, una vez cubiertas estas dos necesidades, el individuo o la familia, tenderán al cambio en busca de mejorar sus necesidades de afiliación, reconocimiento y autorrealización.

- Bourdieu, P., Accardo, A., & Ferguson, P. P. (1999). *The weight of the world: Social suffering in contemporary society*. Stanford, Calif.: Stanford University Press.
- Bulent, A. (2008). *The persistence of spatial mismatch: The determinants of moving decision among low-income households* Digital Archive @ GSU 2008-01-13. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edsoai&AN=edsoai.750624342&site=eds-live>; [http://digitalarchive.gsu.edu/econ\\_diss/43](http://digitalarchive.gsu.edu/econ_diss/43)
- Carbonell, M. (2005). *Los derechos fundamentales en México*. México, D.F.: Comisión Nacional de los Derechos Humanos, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Connolly, P. (2012). La urbanización irregular y el orden urbano en la Zona metropolitana del Valle de México de 1990 a 2005. In C. E. Salazar (Ed.), *Irregular. Suelo y mercado en América Latina* (Primera edición ed., pp. 379). México, D.F.: El Colegio de México.
- Gilbert, A. (2001). *¿Una casa es para siempre? Movilidad residencial y propiedad de la vivienda en los asentamientos autoproducidos*. Territorios: Revista de Estudios Regionales y Urbanos, 6, 51.
- Graizbord, B., & Acuña, B. (2007). *Movilidad residencial en la ciudad de México*. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=cat00110a&AN=dancosio.512186&site=eds-live>; [http://codex.colmex.mx:8991/F/?func=service&doc\\_library=ECM01&doc\\_number=000581733&line\\_number=0001&func\\_code=WEB-BRIEF&service\\_type=MEDIA](http://codex.colmex.mx:8991/F/?func=service&doc_library=ECM01&doc_number=000581733&line_number=0001&func_code=WEB-BRIEF&service_type=MEDIA)
- Jones, C., Leishman, C., & Watkins, C. (2004). *Intra-urban migration and housing submarkets: Theory and evidence*. Housing Studies, 19(2), 269-283.
- Lewis, O. (1961). *Ensayos antropológicos* (2a edición, 1986 ed.). México, D.F.: Grijalbo.
- Maslow, A. H., & Clemente, C. (1991). *Motivación y personalidad*. Madrid: Ediciones Díaz de Santos.
- Pacione, M. (2001). *Urban geography: A global perspective*. London; New York: Routledge.
- Ortiz, V. M. (1984). *La casa, una aproximación*. México, D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana de Xochimilco.
- O'Sullivan, A. (1993). *Urban economics* (2a edition ed.). Chicago: Irwin.
- Richardson, H. W. (1986). *Economía regional y urbana*. Madrid: Alianza.
- Sanchez, A. C., & Andrews, D. (2011). *To move or not to move: What drives residential mobility rates in the OECD?* Unpublished manuscript. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=eoh&AN=1155993&site=eds-live>; <http://dx.doi.org/10.1787/5kghtc7kzx21-en>
- Sobrinho, J. (2007). *Patrones de dispersión intrametropolitana en México*. Estudios Demográficos y Urbanos, 22(3), 583-617. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edsjai&AN=10.2307.40315255&site=eds-live>; <http://www.jstor.org/stable/40315255>
- Suárez-Lastra, M., & Delgado-Campos, J. (2010). *Patrones de movilidad residencial en la Ciudad de México como evidencia de co-localización de población y empleos*. (Spanish). EURE, 36(107), 67. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edo&AN=51972629&site=eds-live>
- Ward, P. M. (2012). "A patrimony for the children": Low-income homeownership and housing (im)mobility in Latin American cities. *Annals of the Association of American Geographers*, 102(6), 1489-1510. doi: 10.1080/00045608.2011.628260

# Rezago habitacional y hogares Indígenas en la Zona Metropolitana de Pachuca. La importancia de hablar de una segregación socio espacial étnica<sup>44</sup> y su relación con el espacio urbano habitado.

Iván Ramírez Avilés <sup>45</sup>

## **Resumen**

El proceso de urbanización de la mayor parte de las zonas metropolitanas del país, ha sido caracterizado también por el asentamiento y composición de una gran variedad de grupos étnicos. Tal es el caso de la Zona Metropolitana de Pachuca que en el año 2010, sigue presentando grandes procesos de segmentación espacial urbana económica, pero donde la precariedad del espacio urbano y el rezago habitacional sigue coincidiendo con los lugares de asentamiento de hogares indígenas, no sólo de última generación de inmigrantes, sino de grupos que ya tienen más de cuatro décadas residiendo en la ZM.

## **Introducción**

Para tener un acercamiento a la cuestión étnica en las ciudades, se reconoce que el tema indígena atraviesa por una serie de discusiones teóricas y metodológicas en relación a las categorías que se usan para identificar dentro de un territorio, más aún dentro de una ciudad, a los diferentes grupos étnicos que la conforman, generalmente son tres los componentes que se usan en los censo para la captación de estos indicadores; si se habla alguna lengua indígena, si la persona se reconoce como indígena y la última es suponer que si dentro de un hogar donde la jefa o jefe hablan alguna lengua indígena, todos los miembros de ese hogar son indígenas. En esta ponencia no se pretende profundizar en la discusión metodológica al respecto y se tomará el primer y último criterio de identificación.

Como hilo conductor de la ponencia, *en un primer momento* se dará un panorama de los principales indicadores de metropolización que se han dado en México, principalmente sobre la delimitación de zonas metropolitanas que se ha realizado por diversas instituciones gubernamentales y académicas, entre ellas INEGI, SEDESOL, CONAPO, entre otras. En este punto se rescatan algunos datos, sobre la distribución de población en hogares censales indígenas presentes en estas zonas metropolitanas y la importancia de retomar el tema étnico en los estudios

---

<sup>44</sup> En esta ponencia se pondrá énfasis en el fenómeno de la segregación socio espacial en los términos descritos por Sabatini (2003), quién la define como “El grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que éste se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socio-económicos, entre otras posibilidades” (Sabatini 2003; 7).

<sup>45</sup> Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco



urbanos como eje esencial en las políticas de vivienda, ya que estos grupos por lo general coinciden con una clara segregación socio espacial dentro de las ciudades, asociada no sólo a condiciones de pobreza individual, sino también a pobreza del espacio habitado, lo que incluye también precarias condiciones de vivienda.

Por espacio *urbano habitado* no sólo se hablará de la vivienda, sino de también del espacio físico inmediato en el que se encuentra la vivienda y particularmente los hogares, ya que el espacio físico es de vital importancia para poder hablar de la vivienda, aunque metodológicamente en algunas investigaciones se habla más específicamente de “suelo urbano”, argumentando que “El suelo es el insumo sin el cual no puede construirse vivienda alguna, por lo que sus características (estado del subsuelo, exposición a desastres naturales, localización ) y las condiciones de su accesibilidad (costo/precio, financiamiento) determinan en gran parte las condiciones habitacionales de los distintos sectores socioeconómicos.” (Coulomb, 2010: 563).

*En un segundo momento*, se analizará la distribución geográfica de población en hogares censales indígenas por manzana, en base a datos del Censo de población y Vivienda 2010, de la Zona Metropolitana de Pachuca, ubicando los principales espacios habitados por estos grupos y tratando de localizar y observar las características del espacio y de la vivienda como factores fundamentales que al conjugarse a lo largo del tiempo con la pobreza individual, posiblemente impliquen un incremento en las condiciones de vulnerabilidad de estos grupos.

*Por último*, porqué hablar de la importancia de la segregación socioespacial étnica y su relación con el espacio urbano habitado?, En este punto, se reconoce que se necesitan (no sólo para la ZMP), más estudios a profundidad, tanto a nivel metodológico como teórico sobre las condiciones de segregación socio espacial étnica y su posible vinculación con la ocupación de espacios pobres y de riesgo, así mismo las posibles implicaciones que estas características tienen hacia la movilidad social diferencial de estos grupos respecto a otros y las características de la vivienda que ocupan. En este sentido, se requiere profundizar metodológicamente con estudios apoyados en sistemas de información geográfica y principalmente en la aplicación de modelos estadísticos multinivel e incluso del análisis demográfico de biografías para anclar variables contextuales con variables individuales y tener una mayor comprensión de los distintos comportamientos demográficos y urbanos, considerando claro está, las características diferenciadas de cada grupo étnico que ocupa y vive la ciudad, para lo cual necesariamente la antropología social y la demografía tienen ya un largo recorrido teórico y metodológico en la temática indígena, por lo cual necesariamente se tienen que retomar algunos de sus postulados principales. Le toca al urbanista seguir desarrollando alternativas viables, para incluir en propuestas globalizadoras de construcción de vivienda y planeación territorial, las características diferenciadas de espacios y de grupos que componen las distintas Zonas Metropolitanas de México.

## **DESARROLLO:**

### **1. Indicadores del Proceso de Metropolización en México y Población en Hogares Indígenas.**

Según el Consejo Nacional de Población (CONAPO), de 1960 a 2005 se han incrementado en número de áreas metropolitanas delimitadas estadísticamente, pasando de 12 zonas a 56. El incremento más significativo se relaciona con el número de municipios metropolitanos incorporados a estas zonas que pasaron de 64 municipios a 345, mientras las entidades federativas pasaron de 14 a 29.

En el 2005, de 56 Zonas Metropolitanas (ZM) en la república mexicana, las que tienen un mayor porcentaje de Población en Hogares Censales Indígenas respecto a total nacional por ZM, son en orden descendente la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), Zona Metropolitana de Mérida (ZMM), Zona Metropolitana de Puebla-Tlaxcala (ZMPT) y Zona Metropolitana de Cancún (ZMC), que pasan en orden descendente del 30.4% al 6.3%, siendo la más representativa la ZMVM. Después de la ZMC, sólo se representan porcentajes menores a 2% de PHCI. Ahora bien, si invertimos el porcentaje de PHCI ahora presentado en relación al porcentaje de población de cada ZM, tenemos que las zonas de Mérida, Tehuantepec, Cancún, Tehuacán, Oaxaca, Poza Rica, Orizaba y Minatitlán, con el 24.4, 24.2, 22.3, 19.4, 19.1, 18.0, 13.3, 10.2%, respectivamente, representan los porcentajes más altos. En los dos casos, es decir considerando el porcentaje de PHCI de cada ZM respecto al total nacional y considerando el porcentaje de PHCI respecto a la población total de cada ZM, la ZMP (Zona Metropolitana de Pachuca) presenta el 1.1 y el 5.3%, respectivamente.

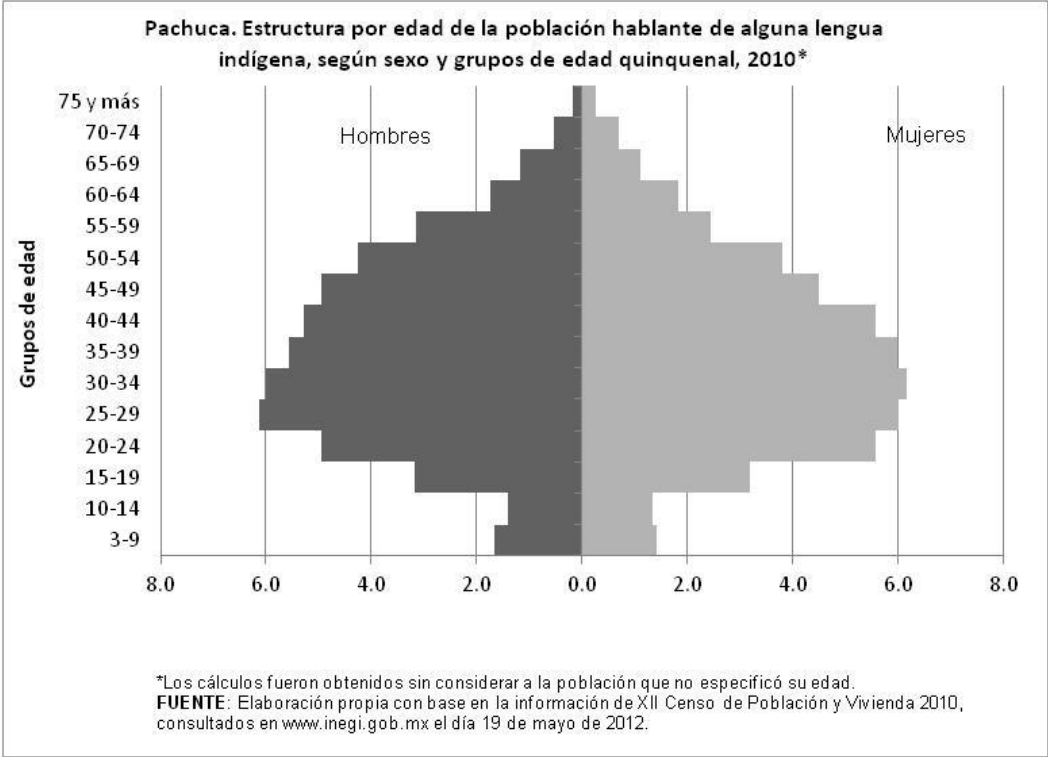
De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), Consejo Nacional de Población (CONAPO) y la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), en el Estado de Hidalgo existen tres Zonas Metropolitanas: Pachuca, Tulancingo y Tula, de las cuales la ZMP tiene un mayor porcentaje de PHCI, siguiendo en orden descendente la ZMTulancingo y por último es importante mencionar que la ZM de Tula prácticamente la PHCI ha desaparecido de acuerdo a los censos.

En relación a la tasa de crecimiento media anual de la ZMP, de 1990 a 2005, Mineral de la Reforma ha tenido la tasa de crecimiento más alta en comparación con el resto de los municipios, siendo su punto más alto en el quinquenio 1995-2000, ya que pasa de 5.7 en el quinquenio 1990-1995 a 9.6 de crecimiento y disminuye para el quinquenio 2000-2005 a sólo 9.0. Pachuca, por el contrario, de 1990 a 2005 disminuye de 3.6 a 2.1. Mineral del Monte es el único municipio que probablemente este expulsando población debido a su tasa de crecimiento negativa.

En 2005, en la Zona Metropolitana de Pachuca (ZMP), del total de 438692 personas, los municipios que concentran el mayor porcentaje de Población en Hogares Censales Indígenas (PHCI), son Pachuca de Soto y Mineral de la Reforma, con 8,101 y 2,357 hablantes de lengua indígena, representando estos dos municipios el 93.5% de PHCI. De este porcentaje, la lengua Náhuatl, Otomí,

lengua indígena no especificada y el Totonaco representan el 69.7, 20.4, 4.3 y 1% para el caso de Pachuca y 66.7, 21.9, 6.2 y 1.1 para el Municipio de Mineral de la Reforma. No obstante es necesario mencionar que en Pachuca hay 369 personas que hablan alguna lengua indígena distinta a las mencionadas y en Mineral de la Reforma sólo 99 personas, que hablan diversas lenguas, entre las cuales se encuentra el zapoteco, tepehua, mazahua, maya, mixteco, chinanteco, mazateco, mixe, entre otros. Es importante mencionar que de acuerdo a la distribución por edades, se observa una proporción mayor de mujeres y hombres de los 20 a los 60 años aproximadamente, principalmente en edad productiva y reproductiva. El porcentaje de niños es menor y apenas alcanza el 2.5% en edades de 15 a 19 años, siendo ligeramente mayor en las niñas, no obstante de 3 a los 15 años apenas alcanzan el 1.8% de la población. Mineral de Reforma tiene un comportamiento, en la distribución de su población por edades, muy irregular, sin embargo se mantiene la tendencia presentada en Pachuca, aunque en este caso los hombres ocupan porcentajes representativos en relación a las mujeres, en edad productiva. Se podría afirmar en un primer momento que el bajo porcentaje de niños y niñas es debido a que probablemente la mayor proporción de PHCI es inmigrante, por lo cual se encuentran altos porcentajes de población en edad productiva, sin embargo también hay que ser cautelosos, porque al analizar el comportamiento demográfico de población indígena, existen otros factores como el abandono o pérdida de la lengua e incluso de la identidad, además de que los procesos de movilidad espacial de estos grupos es complejo.

Gráfico 1



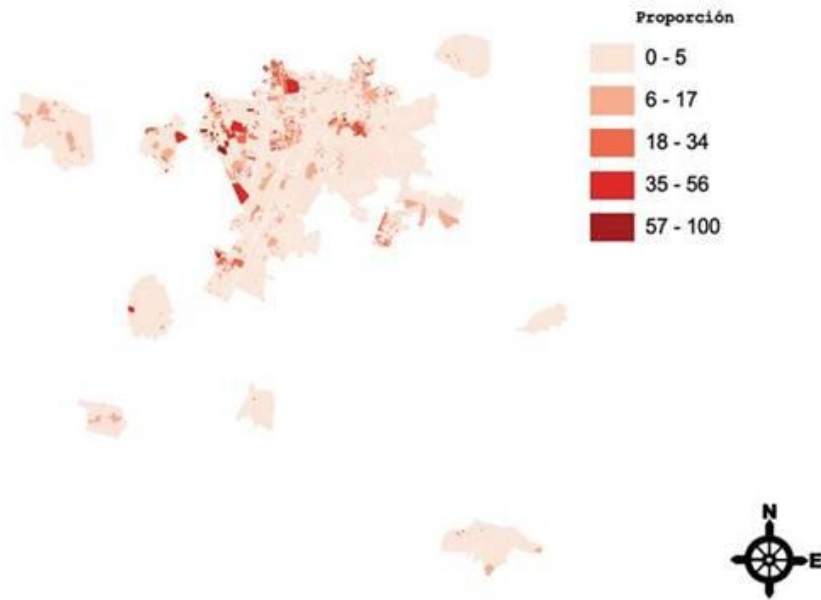
## 2. Distribución geográfica de la PHCI, en la ZMP.

Si bien la Zona Metropolitana de Pachuca se encuentra representada en la mayor parte de su superficie por cerros, los cuales caracterizan el relieve del terreno, es interesante hacer notar que si bien el comportamiento hipsográfico es irregular, al realizar un análisis cartográfico por medio del SCINCE 2010, del INEGI, se observa que la distribución de PHCI, se encuentra en mayor porcentaje en las zonas de la periferia urbana, es importante mencionar que la mayor parte de los hogares censales indígenas y particularmente las viviendas, se encuentran construidas sobre cerros con pendientes pronunciadas y cuando es el mejor de los casos a las orillas de los cerros o en zonas de alto riesgo, junto a bocas de minas abandonadas. También si bien, la ZMP es relativamente pequeña en relación a otras zonas, como por ejemplo Guadalajara, hay colonias que se encuentran totalmente alejadas de los núcleos centrales de la ZM, representados por mineral de la Reforma y Pachuca.



## Mapa 1.

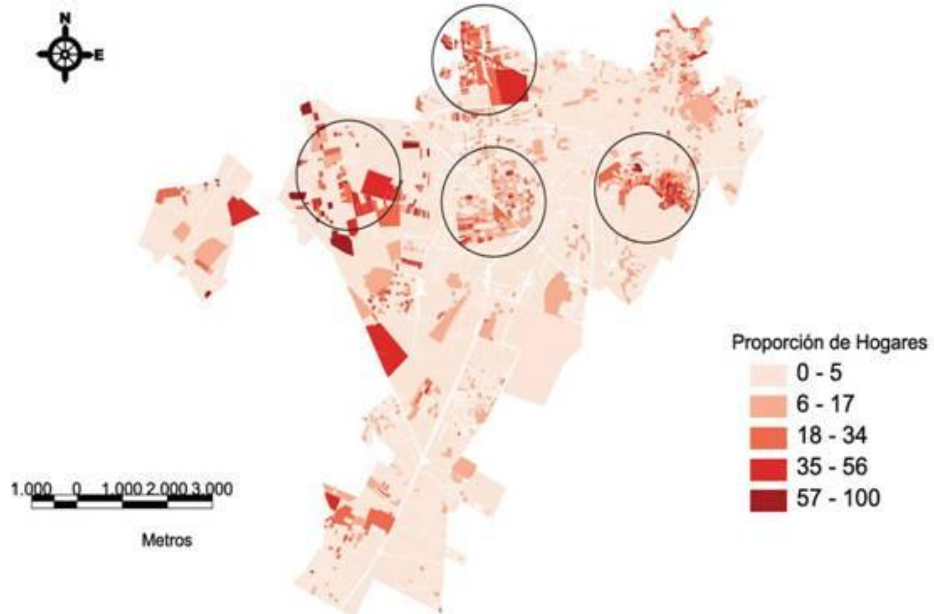
Zona Metropolitana de Pachuca, 2010.  
Proporción de hogares con población hablante de lengua indígena, por manzana.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de población y vivienda 2010, Resultados por AGEB y Manzana Urbana.

## Mapa 2

Ciudad de Pachuca 2010. Proporción de hogares indígenas, por Manzana



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de población y vivienda 2010, resultados por AGEB y Manzana Urbana.

### **3. Segregación socio espacial étnica, entre la vulnerabilidad y la pobreza del espacio urbano.**

Dada la importancia que cobran los estudios sobre el fenómeno de la segregación socioespacial la cual incorpora en la mayor parte de los análisis variables de índole económico, se hace necesario (rescatando los apartados 1 y 2 de esta ponencia), agregar a estos el análisis la variable étnica, particularmente cuando hablamos de grupos que hablan alguna lengua indígena. Si bien en la mayor parte de los casos, las variables étnicas suelen ser imbricadas sobre variables de carácter económico, lo anterior es necesario precisamente para dejar de lado las meras coincidencias de ocupación y distribución asociadas a un medio geográfico, basadas principalmente en una condición económica y comenzar a preguntarse por qué estos grupos siguen inmersos no sólo en procesos de exclusión social, sino también siguen relegándose a ocupar espacios de pobreza, de allí la importancia de incorporar a los estudios urbanos la vinculación entre las condiciones de espacio urbano habitado y su relación con procesos de segregación socio espacial.

#### **3.1 De la importancia del Espacio**

El primer supuesto que entraña esta ponencia es considerar al espacio urbano como un ámbito donde se disputa el poder, como la expresión de realidades y propuestas de políticas que expresan y reflejan una disputa, una constante reorganización y reterritorialización, pero también el espacio físico urbano como factor determinante de reproducción de la pobreza y las desigualdades individuales y de hogares. La falta de acceso a control de recursos públicos y en general las bajas posibilidades de alcanzar una movilidad espacial y social semejante a la de otros grupos con características diferentes, está inmersa también a la precariedad y vulnerabilidad del espacio físico.

Es decir, se parte del supuesto no novedoso, de considerar al medio físico urbano no sólo como un objeto reflejo de procesos sociales, sino como expresión independiente con características propias a las que se agregan propiedades que muchas veces son independientes de las características de los individuos que los habitan, en tanto expresión independiente se refiere por ejemplo a espacios vulnerables o de riesgo, como son viviendas cerca de barrancos o de pendientes muy pronunciadas, con nula o difícil accesibilidad a servicios o vías de comunicación. Las propiedades que se agregan y que son independientes de las características de los individuos que habitan el espacio son por ejemplo la distribución de empresas, el establecimiento de hospitales, de escuelas, de alumbrado público, de calles pavimentadas.

En sí, el supuesto no es nuevo y tiene su sustento en las ideas desarrolladas por Harvey (1977) dentro de los debates sobre la naturaleza del espacio y las relaciones entre procesos sociales y las formas espaciales, según el autor “Hemos de relacionar las conductas sociales con la manera en que la ciudad asume cierta geografía, cierta forma espacial. Hemos de darnos cuenta de que, una vez que ha

sido creada una forma espacial determinada, tiende a institucionalizarse y, en ciertos aspectos, a determinar el futuro desarrollo de los procesos sociales” (Harvey 1977; 20). Aunado a lo anterior Castells (2001) argumenta que “Cobra un sentido que desborda la simple desigualdad de distribución de las residencias en el espacio, a partir del momento en que la fusión de las situaciones sociales y las situaciones espaciales produce efectos pertinentes –o sea, algo nuevo, específico de los datos espaciales- sobre las relaciones de clases, y de ese modo sobre el conjunto de la dinámica social.” (Castells 2001; 212).

### **3.2 De la importancia de hablar de una segregación socio espacial étnica y su relación con el espacio urbano habitado. ¿Por qué hablar de una segregación étnica? ¿Qué importancia tiene en el contexto mexicano?**

El estudio de los indígenas en las ciudades no es nuevo y tiene una larga tradición teórica sustentada principalmente en la antropología social<sup>46</sup>. Desde Bonfíl (2005) se ha resaltado todo un proceso histórico tendiente a la negación de los indígenas a la ciudad, lo cual se ha explicado en parte, por una lógica anclada a procesos de dominación y de menos valoración hacia lo indígena.

Esta posiblemente es una de las múltiples razones por la que muchos grupos indígenas sigan en la actualidad ocupando la mayor parte de tierras que ofrecen condiciones difíciles u hostiles, no sólo para las actividades económicas, sino en cuestión de accesibilidad a infraestructura y servicios básicos. De esta manera, en las zonas urbanas, la población indígena, cuando no desapareció o fue exterminada, fue sometida a condiciones de explotación, de aculturación institucionalizada y por supuesto a condiciones de exclusión y segregación espacial.

En este sentido, se hace necesario indagar cómo la segmentación espacial urbana por características étnicas, coincide o no con una clara precariedad del espacio urbano. Si se cumpliera este fenómeno, las políticas habitacionales y de ordenamiento territorial y sus modalidades de funcionamiento deben distinguirse de acuerdo a las características diferenciadas de cada grupo social que ocupa las ciudades, incluso dentro de las mismas categorías que engloban lo “indígena” se debe reconocer la existencia de múltiples grupos étnicos, en ocasiones provenientes de contextos territoriales muy diversos.

---

<sup>46</sup> Desde el enfoque antropológico, que sin duda han enfatizado en mayor medida sus estudios al tema indígena, se han hecho invaluable avances en la comprensión de las dinámicas de las poblaciones indígenas, principalmente en lo relacionado a la descripción del sistema económico dentro de las organizaciones familiares, relaciones de parentesco, pobreza, capital social, redes sociales, entre otros temas que han sido representativos para todo estudio social.

## **Finalmente:**

Se puede hablar de un segregación espacial de grupos indígenas en pleno siglo XXI? ¿Qué características presenta esta segregación? ¿Cuáles son los principales factores o mecanismos que pueden estar interviniendo en este fenómeno, así como sus posibles consecuencias? ¿Cómo se asocian ciertas modalidades de segregación espacial étnica en las diferentes zonas metropolitanas, con las condiciones de vulnerabilidad y pobreza del espacio urbano habitado por indígenas? ¿Qué implicaciones han tenido las principales políticas habitacionales y de ordenamiento territorial en las condiciones de producción y apropiación del espacio urbano, por parte de grupos indígenas?

## **Bibliografía**

Bonfil Batalla, Guillermo. México Profundo: una civilización negada. Random House Mondadori, S.A de C.V. 2006. Pág. 250.

Harvey, David. Urbanismo y Desigualdad Social, Traducción de Marina González Arenas, Edit. Siglo XXI, 1977.

Castells, Manuel. La cuestión Urbana. Siglo XXI, 2001.

Coulomb, René. Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda. Publicado en: Gustavo Garza y Martha Scheingart, Los grandes problemas de México. II Desarrollo Urbano y Regional, México, El Colegio de México, 2010, pp. 551- 58

## **Páginas de internet:**

[http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Zonas\\_metropolitanas\\_2010](http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Zonas_metropolitanas_2010)

<http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/proyectos/bd/consulta.asp?p=17118&c=27769&s=est>

<http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>



## Anexo

Gráfico 1.

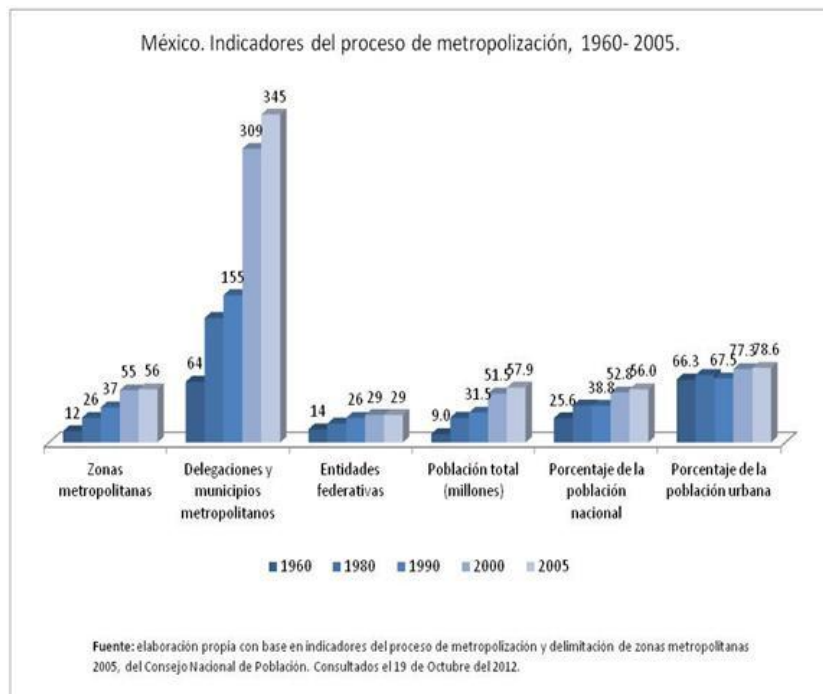


Gráfico 2

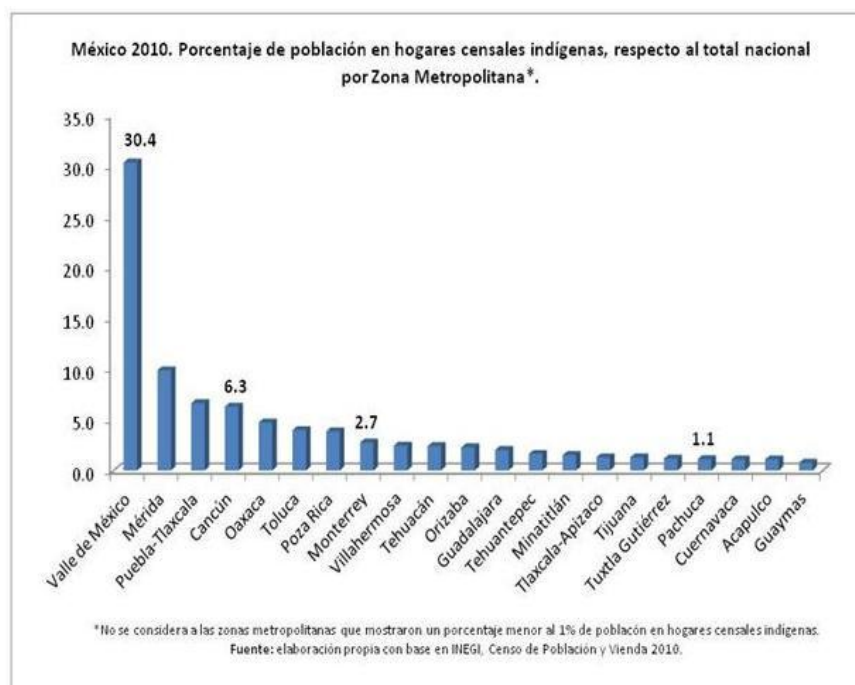


Gráfico 3

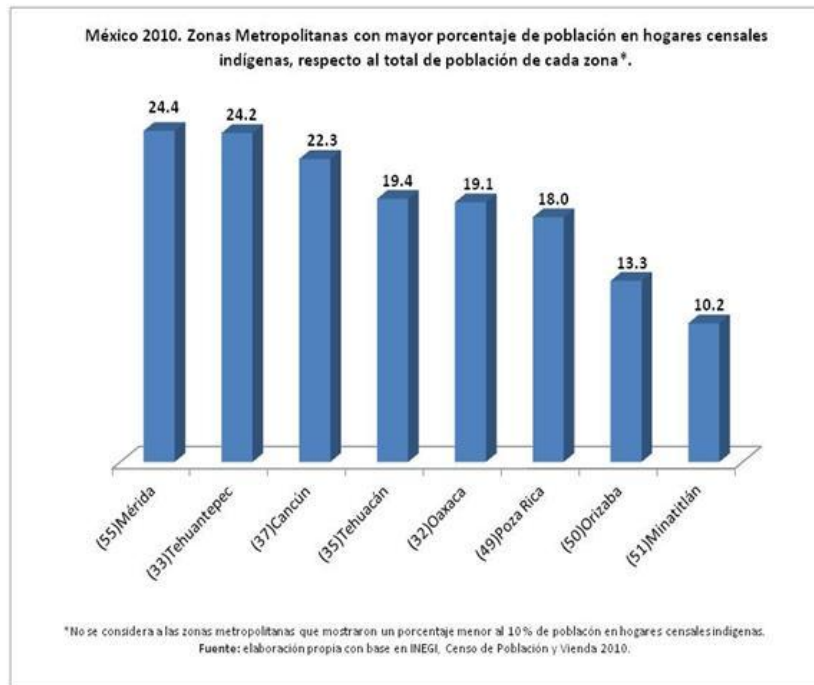


Gráfico 4

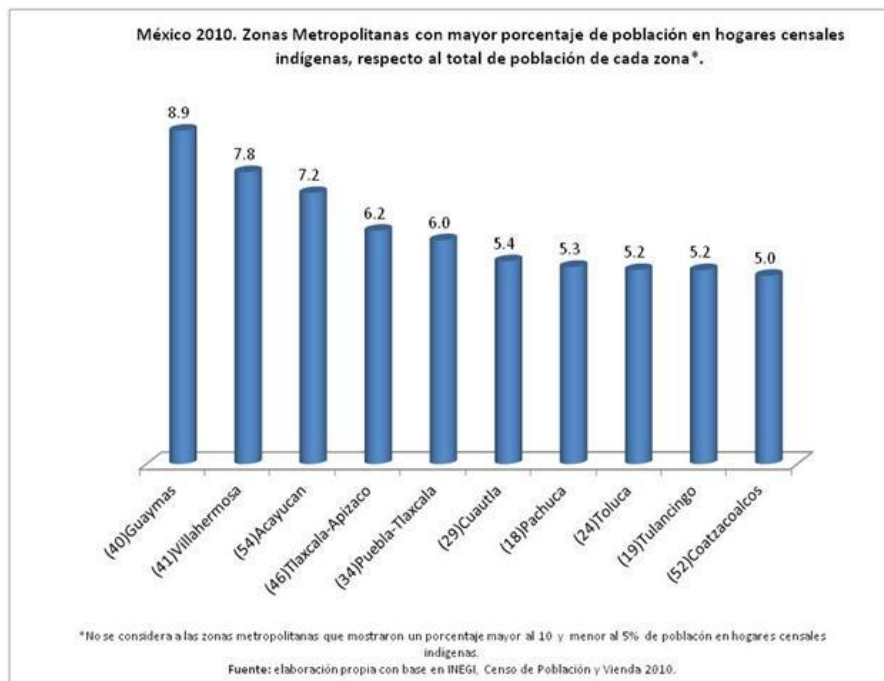


Gráfico 5

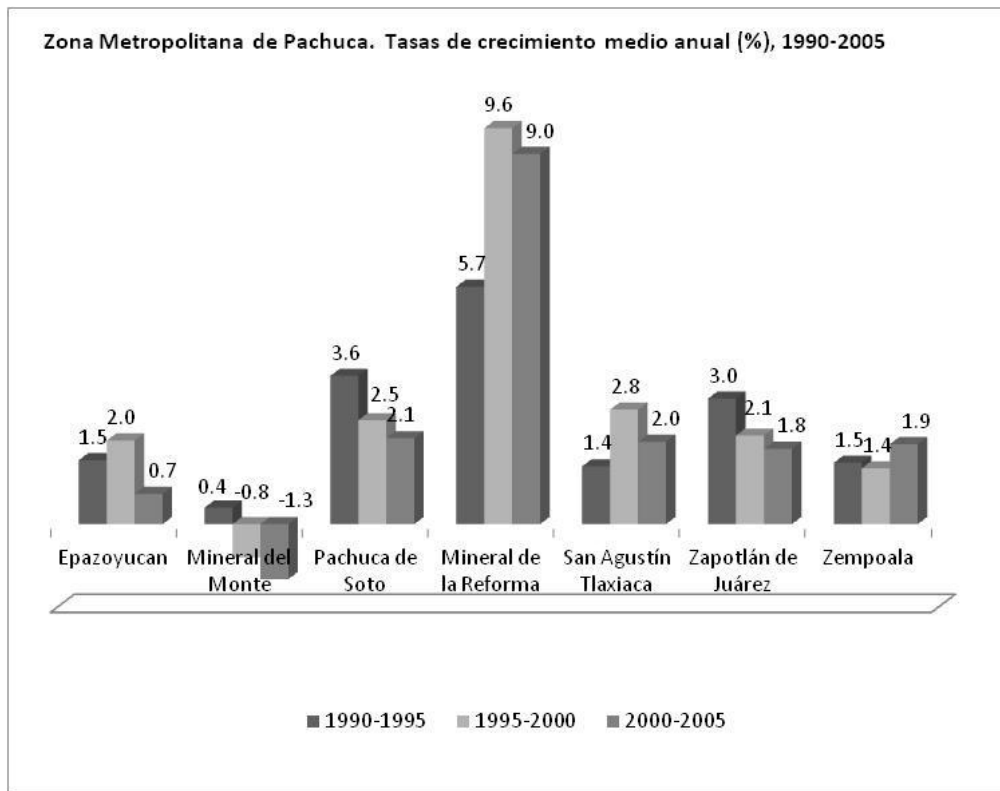
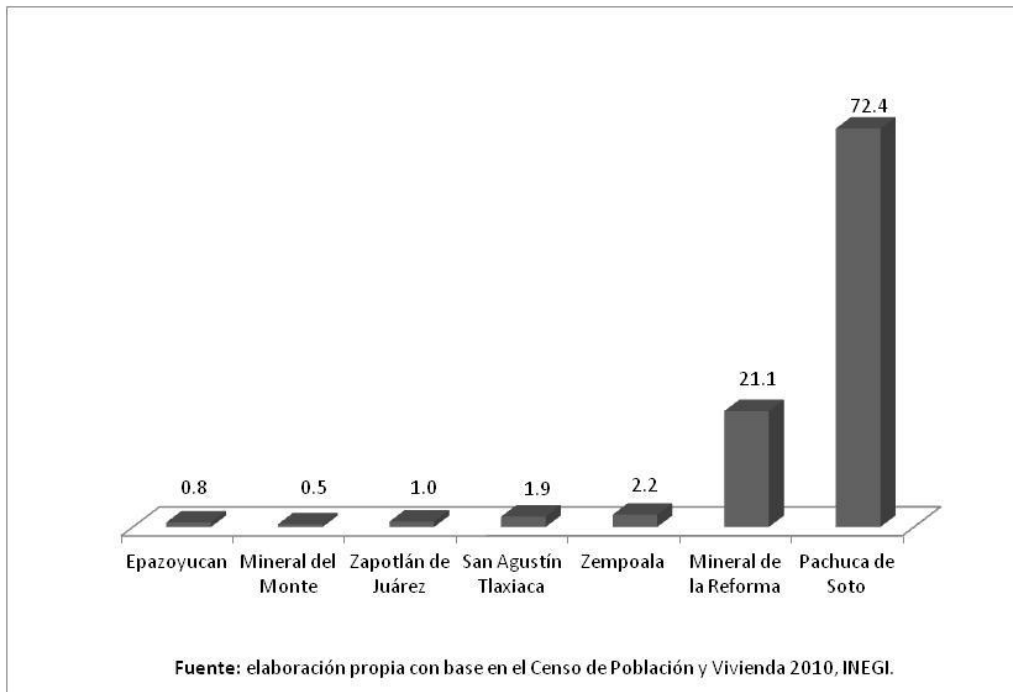
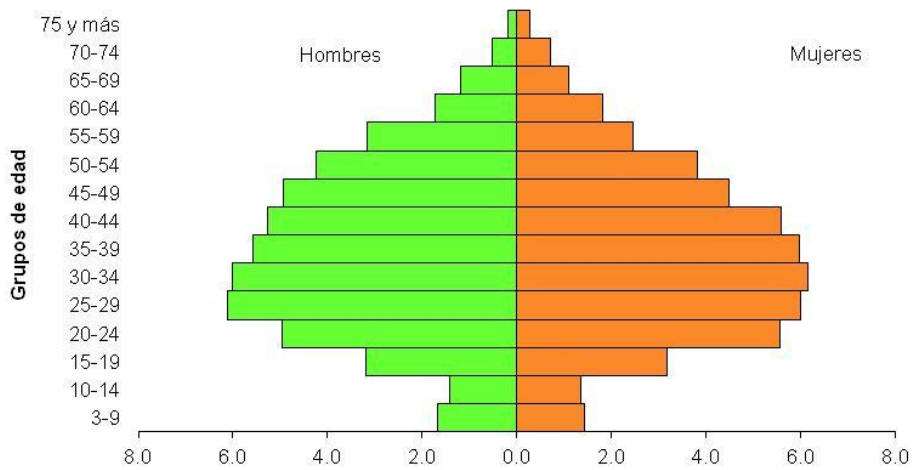


Gráfico 6



## Gráfico 7

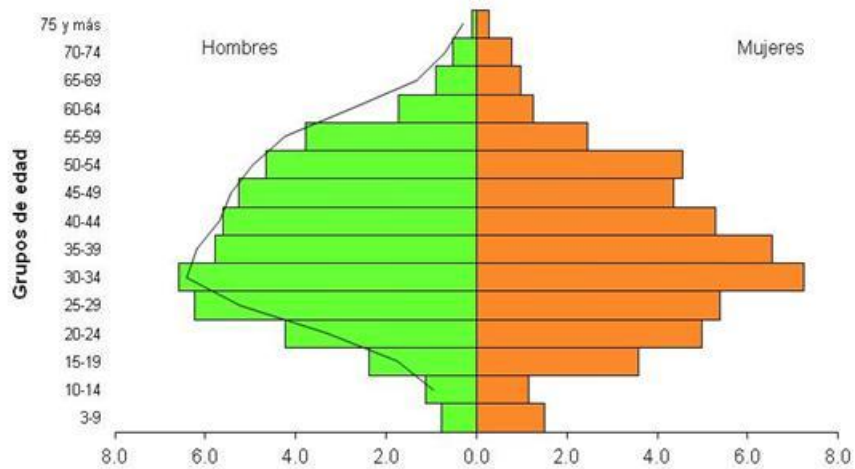
Pachuca. Estructura por edad de la población hablante de alguna lengua indígena, según sexo y grupos de edad quinquenal, 2010\*



\*Los cálculos fueron obtenidos sin considerar a la población que no especificó su edad.  
**FUENTE:** Elaboración propia con base en la información de XII Censo de Población y Vivienda 2010, consultados en [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx) el día 19 de mayo de 2012.

## Gráfico 8

Mineral de la Reforma. Estructura por edad de la población en Hogares censales indígena, según sexo y grupos de edad quinquenal\*, 2010



\*Los cálculos fueron obtenidos sin considerar a la población que no especificó su edad.  
**FUENTE:** Elaboración propia con base en la información del Censo de Población y Vivienda 2010, consultados en [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx) el día 12 de octubre 2012.

## Evolución de las necesidades de vivienda en México

Mtra. Nuria Torroja Mateu <sup>47</sup>

### **Introducción**

En el presente documento se presenta un diagnóstico de la situación actual del sector vivienda mexicano, para justificar y motivar las acciones en materia de política pública que el gobierno federal debe contemplar.

En primer lugar se analiza la demanda de vivienda en el país, separando las necesidades de vivienda de la población que se mantiene en situación de Déficit habitacional, donde no sólo se requiere reemplazo de vivienda sino otro tipo de soluciones habitacionales como mejoramientos y ampliación de la vivienda ya existente. Asimismo se presentarán los requerimientos de vivienda nueva que se demandarán por el crecimiento demográfico de la población mexicana.

### **EVOLUCIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN MÉXICO**

De acuerdo con información de los Censos de Población y Vivienda de 2000 y 2010, el número total de viviendas habitadas en México entre los años 2000 y 2010 se incrementó de 21.9 a 28.7 millones, es decir, se adicionaron 6.8 millones de viviendas que representa un tasa de crecimiento anual promedio de 3.05% aproximadamente.

Un camino para estimar la calidad de vida de las familias al interior de las viviendas es por medio de un estudio de las características físicas de la vivienda. Las carencias en materiales, servicios y espacios en la vivienda se pueden identificar con la Metodología de CONEVAL o la derivada del Comité Técnico Especializado de vivienda (CTEV). A pesar de que ambas utilizan las mismas variables, existen algunas diferencias en sus definiciones lo cual provoca resultados diferentes. En el Cuadro 1 se puede observar que sin importar la metodología que se utilice, en el periodo de

2000 a 2010 se presentó una disminución en cada una de las carencias de vivienda, esto indica un aumento en la calidad de las viviendas existentes. Los problemas de hacinamiento y agua fueron los que mayores reducciones presentaron, con diferencias mayores a 10 puntos porcentuales entre los años de referencia.

---

<sup>47</sup> Coordinación General de Prospectiva. CONAVI

Cuadro 1.

Porcentaje de carencias respecto al total de viviendas habitadas						
Año	Carencias en la vivienda según la metodología de la pobreza multidimensional CONEVAL			Variables que componen el rezago de vivienda Comité técnico especializado de vivienda		
	2000 %	2010 %	Diferencia en puntos porcentuales	2000 %	2010 %	Diferencia en puntos porcentuales
Hacinamiento <sup>1/</sup>	13.0	8.0	-5.0	36.6	26.4	-10.2
Muros	4.0	2.0	-2.0	4.1	2.1	-2.0
Pisos	13.0	5.0	-8.0	13.3	5.4	-8.0
Techos <sup>2/</sup>	6.0	2.0	-4.0	25.4	20.7	-4.7
Agua <sup>3/</sup>	15.0	11.0	-4.0	41.2	29.4	-11.8
Electricidad	5.0	2.0	-3.0	5.4	2.7	-2.7

Fuente: Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI con datos de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010

1/ El CONEVAL calcula el hacinamiento como la razón de personas a cuarto; mientras que la Conavi lo define como la razón de personas a dormitorios.

2/ La Conavi no considera que las láminas de asbesto o metálicas sean materiales eficientes para construir techos.

3/ En contraste con el CONEVAL, para la Conavi no es suficiente que los viviendas tengan agua dentro del terreno; así, considera que se dispone de agua cuando ésta llega al interior de la vivienda.

La metodología elaborada por el CTEV para estimar el Déficit habitacional además de permitir conocer las carencias en materiales, servicios y espacios habitables de la vivienda permite estimar las necesidades según la solución habitacional asociada. Más adelante se presenta la metodología elaborada por un grupo de trabajo del CTEV en el que participan INEGI, CONAPO, CONAVI, CONEVAL, SHF, INFONAVIT, FOVISSSTE, AHM, SEDESOL, así como académicos del CESOP, COLMEX, IPN y UAM.

Por medio del uso de la metodología elaborada por el CTEV, es posible identificar y clasificar los problemas de vivienda por tipo de solución habitacional, de tal modo que se facilita la focalización de la política pública. De esta manera, para las viviendas que tienen problemas de hacinamiento se consideran dos tipos de solución:<sup>48</sup> reemplazo de vivienda (nueva o usada) o una ampliación de la vivienda existente.<sup>49</sup> A su vez, cuando la vivienda tiene problemas en la construcción de sus paredes se considera que las viviendas deben reconstruirse, no obstante dado que ya cuentan con suelo podrían reconstruirse en el mismo lugar donde se encuentran y la solución habitacional que se considera es de autoproducción de vivienda en suelo propio.<sup>50</sup>

<sup>48</sup> Se considera hacinamiento como más de 2.5 personas por dormitorio, y se agrega la existencia de un sanitario por vivienda para llegar a la categoría de espacio habitable. Para mayor detalle del indicador de hacinamiento véase el anexo que contiene la metodología de los indicadores para estimar el rezago y la necesidad de vivienda.

<sup>49</sup> Cuando el hacinamiento puede resolverse construyendo hasta dos cuartos en una vivienda independiente el rezago se resuelve con ampliación, cuando esto no ocurre se soluciona con una vivienda nueva o usada

<sup>50</sup> Los materiales reemplazables en muros son material de desecho, lámina de cartón, lámina de asbesto o metálica, carrizo, bambú o palma, barro o bajareque y madera.

En el caso de aquellas viviendas que tienen techos o pisos de materiales reemplazables,<sup>51</sup> éstas son consideradas para mejoramiento; al igual que aquellas que no tienen conexiones adecuadas a servicios de agua, electricidad y servicio sanitario.<sup>52</sup>

De esta manera se pueden agrupar cuatro tipos de soluciones habitacionales de acuerdo a los problemas individuales que enfrenta cada vivienda:

1. Reemplazo de vivienda: integrada por la adquisición de vivienda nueva o usada, y la autoproducción en suelo propio.
2. Ampliación: puede ser de cuartos o de sanitario.
3. Mejoramientos.
4. Ampliaciones y mejoramientos.<sup>53</sup>

A pesar de que las cuatro categorías son todas soluciones habitacionales, la categoría de reemplazo de vivienda debe tratarse de manera independiente y separada de los tres casos restantes debido a sus costos, naturaleza y dinámica propias. En las siguientes gráficas, se presenta un comparativo entre la situación de los años 2000 y 2010 en cada una de las cuatro categorías anteriores como porcentaje del total de viviendas habitadas.

En las gráficas 1, 2, 3 y 4, se presenta un comparativo de 2000 y 2010 de estos grandes rubros de soluciones habitacionales (reemplazo de vivienda, ampliación y mejoramientos) como porcentaje del total de viviendas habitadas, con la finalidad de conocer la evolución de estas tres grandes categorías en el tiempo. Más adelante se presenta un análisis de la situación en el año 2010, donde se exponen los datos absolutos de las diferentes soluciones habitacionales con sus respectivas subcategorías y de esta manera fijar un camino de política pública que atienda cada uno de los problemas.

En la Gráfica 1 es posible observar que la necesidad de reemplazo de vivienda se redujo en las 32 entidades federativas durante el periodo entre los años 2000 y 2010 con respecto al total de viviendas en cada entidad. Esto puede atribuirse a la eficiencia del sector hipotecario en los últimos años, lo cual ha permitido una producción masiva de viviendas. Las cinco entidades que mostraron mayores reducciones en esta categoría fueron: Quintana Roo, Tamaulipas, Veracruz, Chiapas y Campeche. Lo cual no quiere decir que el resto de las

---

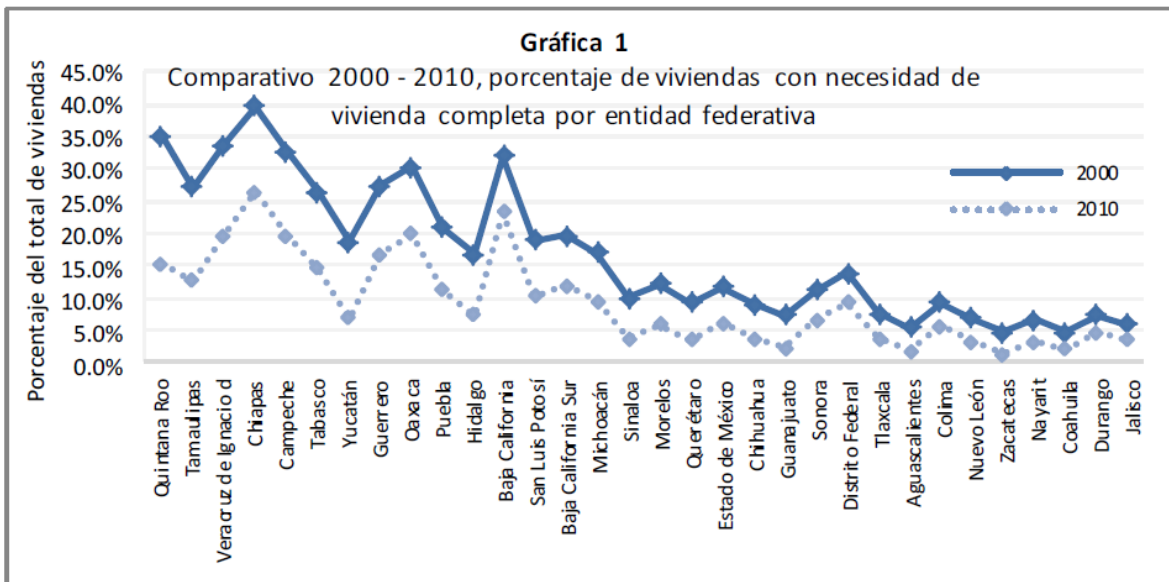
<sup>51</sup> El piso de tierra es el único material considerado como reemplazable en piso; mientras que en techos se consideran reemplazables el material de desecho, la lámina de cartón, asbesto o metálica

<sup>52</sup> Se considera que una vivienda cuenta con conexiones adecuadas a servicios cuando existe agua entubada de la red pública dentro de la vivienda, cuenta con electricidad, y tiene drenaje, excusado y al excusado se le puede echar agua

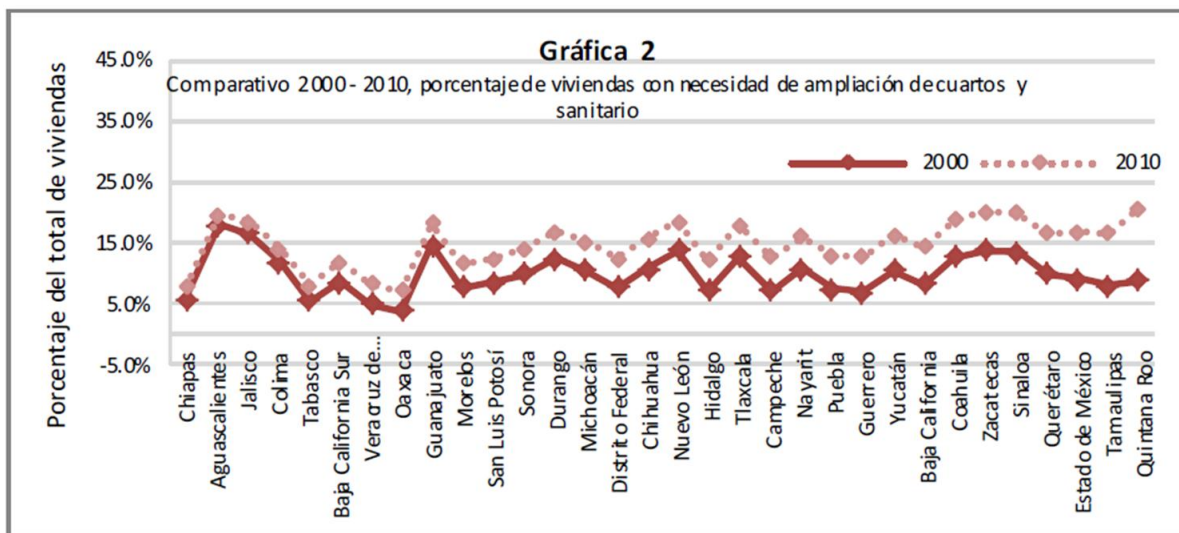
<sup>53</sup> En este caso, la ampliación también puede ser de cuartos o de baño

entidades no haya hecho un esfuerzo importante por reducir su necesidad de reemplazo de vivienda.

Por otro lado, la necesidad de ampliaciones muestra una dinámica contraria, pues en las 32 entidades federativas se presentó un aumento del porcentaje de viviendas respecto al total de cada entidad durante el periodo 2000 - 2010. Los principales factores que determinan la ampliación de una vivienda como solución habitacional son: problemas de hacinamiento y/o el uso compartido del sanitario con otras viviendas. Más adelante se distinguirán las ampliaciones por hacinamiento y las ampliaciones por uso compartido del sanitario.



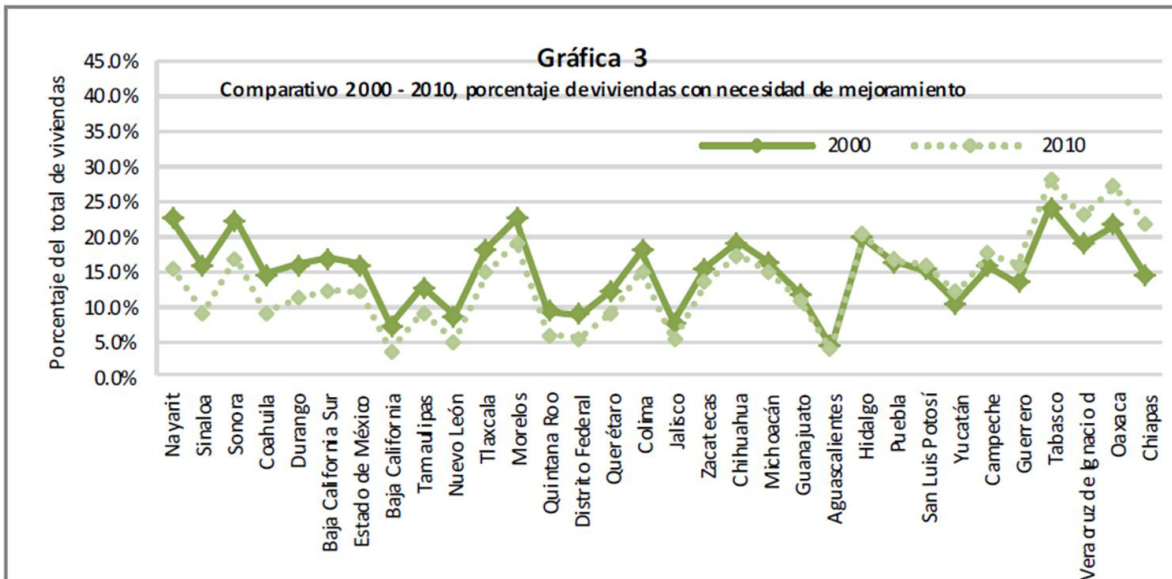
Fuente: Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI con datos de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010



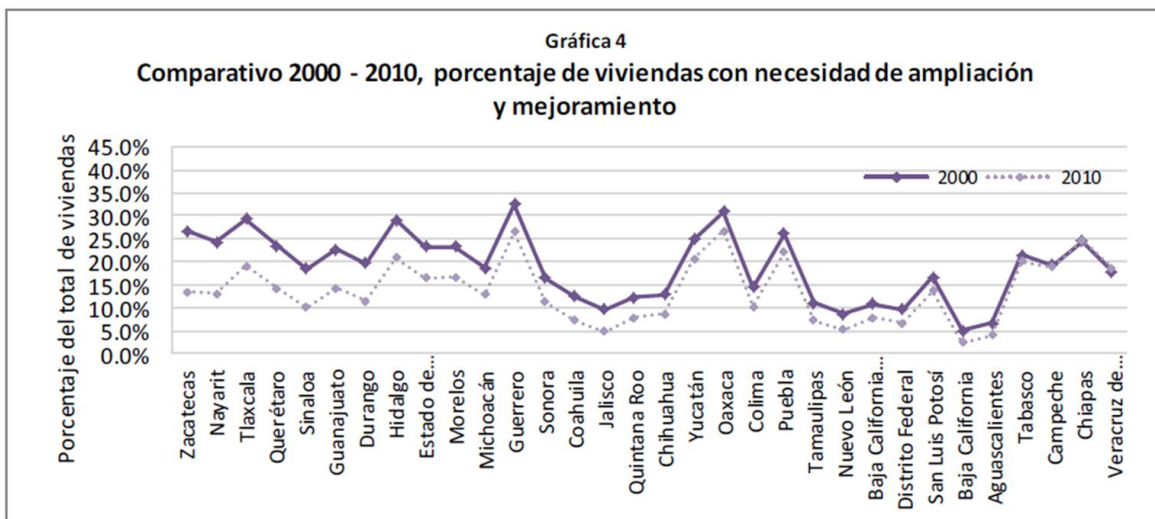
Fuente: Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI con datos de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010



Por último, el comportamiento de las mejoras, así como la categoría ampliaciones y mejoras es muy similar entre ellas en el sentido de que más de la mitad de las entidades federativas presentó una disminución de dichas categorías durante el periodo 2000 - 2010. Esto puede observarse en las Gráficas 3 y 4.



Fuente: Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI con datos de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010



Fuente: Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI con datos de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010

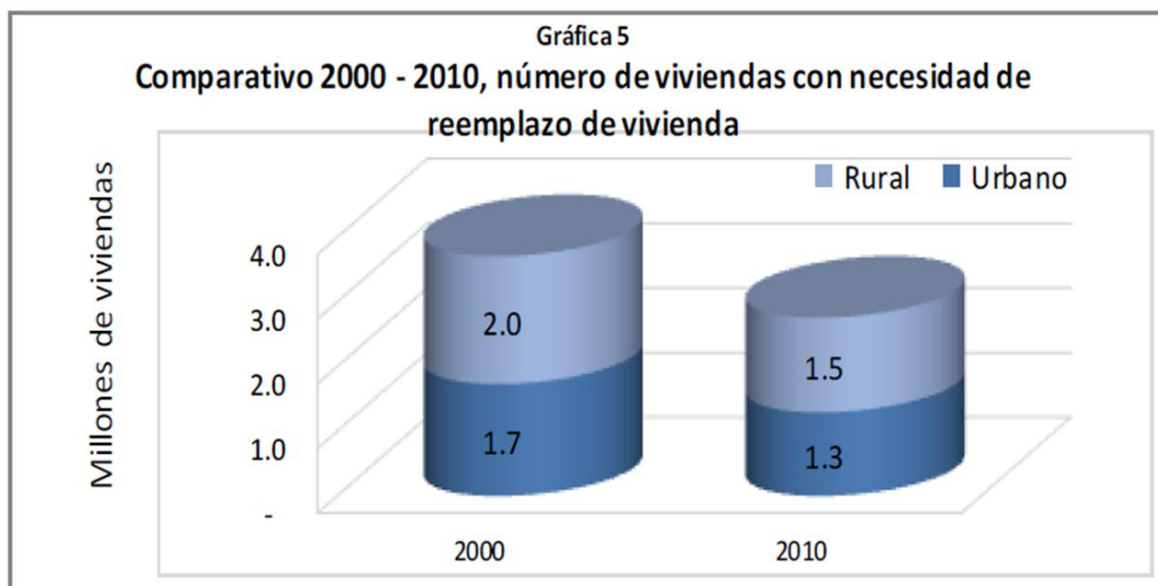
Por último, el comportamiento de las mejoras, así como la categoría ampliaciones y mejoras es muy similar entre ellas en el sentido de que más de la mitad de las entidades federativas presentó una disminución de dichas categorías durante el periodo 2000 - 2010. Esto puede observarse en las Gráficas 3 y 4.

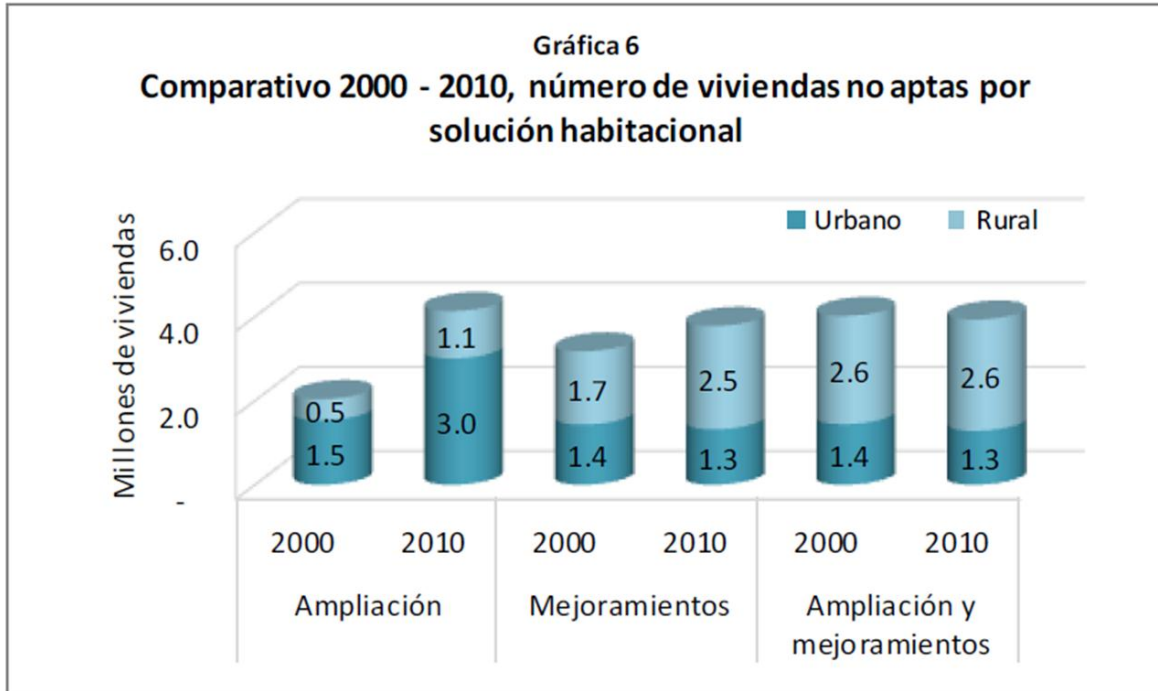
Cabe señalar que las entidades federativas que reportan mayor crecimiento en necesidades de mejoramiento están relacionadas con las entidades con mayor

pobreza en el país, y que han tenido menor producción de vivienda industrializada como son Chiapas, Oaxaca, Veracruz, Tabasco, Guerrero y Campeche; no obstante al ser viviendas que sólo requieren mejoras se puede afirmar que están en mejores condiciones, particularmente en cuanto a espacio habitable se refieren.

Los resultados anteriores, son consistentes con las prioridades de la política de vivienda en los últimos años, donde el problema de reemplazo de vivienda ha sido la principal atención mediante programas de adquisición de vivienda nueva así como la consolidación de la industria de producción de vivienda. Sin embargo, en los próximos años la política de vivienda tendrá que cambiar de rumbo y concentrarse en la solución de las necesidades de ampliaciones y mejoramientos. Si bien, la necesidad de reemplazo de viviendas por número de viviendas a nivel nacional ha disminuido en el periodo 2000 - 2010, el resto de las soluciones habitacionales muestran un comportamiento diferente.

En particular, es importante observar que el problema de ampliaciones se concentra en el sector urbano, mientras que los problemas de mejoras se encuentran en el sector rural, sector en el cual la calidad en el diseño y materiales de construcción de viviendas tienen mayores carencias y dificultades.

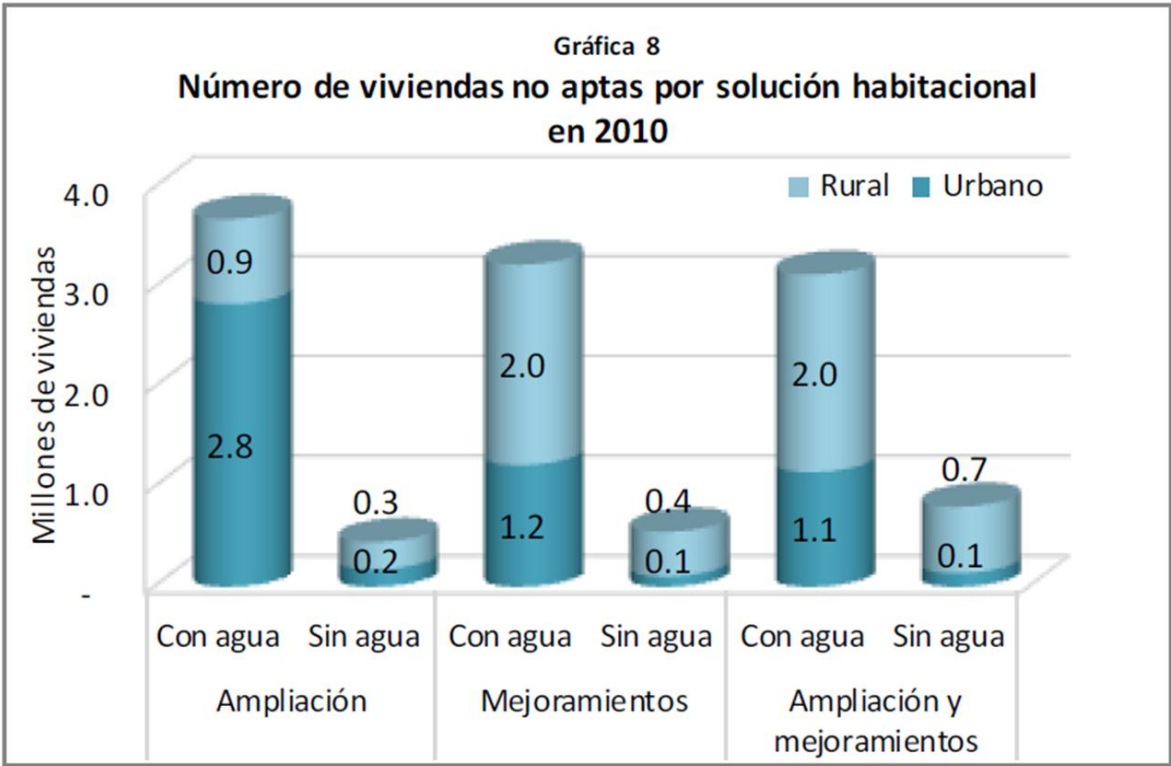
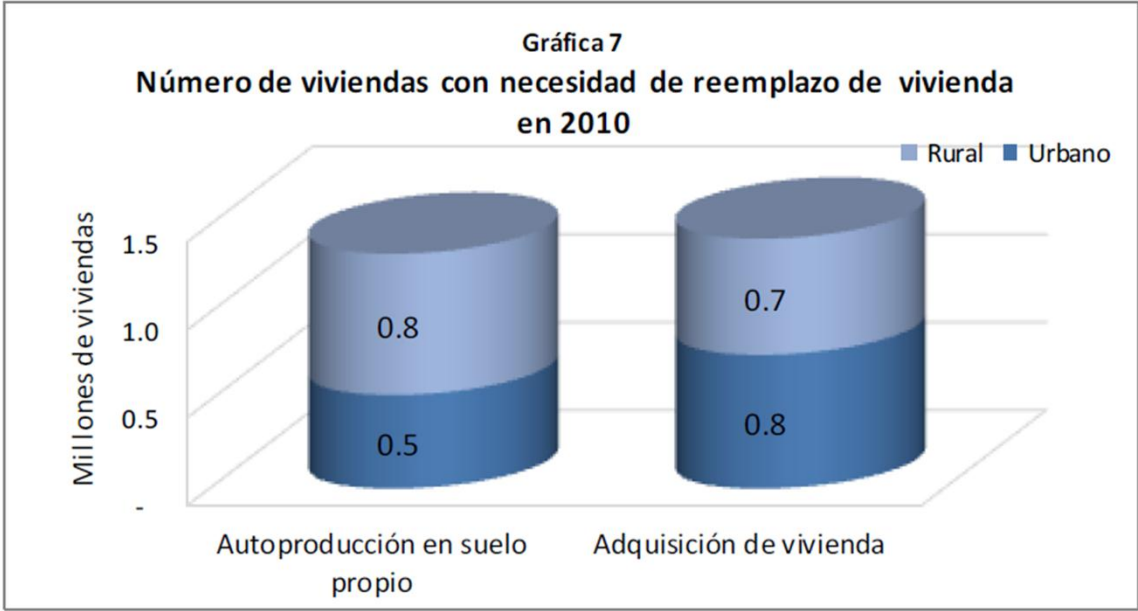




Fuente: Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI con datos de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010

Debido a la importancia de conocer el número de viviendas con necesidades habitacionales para poder dimensionar las acciones de política pública necesarias, a continuación se presentan los resultados del rezago 2010 en números absolutos. Es importante señalar que la mayor cantidad de reemplazo de viviendas que se requieren se pueden atender con adquisición de vivienda (1.5 millones de viviendas), el resto con autoproducción en suelo propio.

Para el caso de las tres categorías restantes, existe un patrón en cuanto a que las tres concentran la mayor cantidad de viviendas dentro de la subcategoría "con agua". Una vez más es posible confirmar que mientras el problema de ampliación se concentra en las viviendas dentro de las localidades urbanas, el resto lo hace en las comunidades rurales. Cabe señalar que si bien el mayor número de necesidades se encuentran en el mejoramiento y conexión a servicios, el ámbito de acción de la política de vivienda es reducido puesto que los servicios dependen de los municipios y se encuentran fuera de la vivienda como tal (Ver Gráficas 7 y 8).

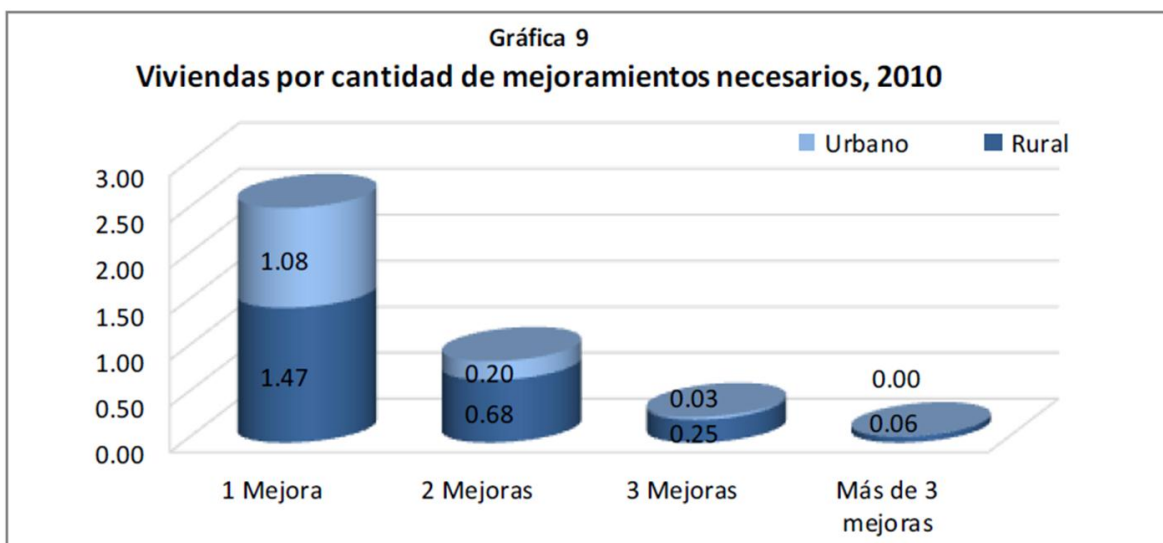


Fuente: Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI con datos del Censo de Población y Vivienda 2010

En cuanto al reemplazo de vivienda, en el sector rural, la solución habitacional se concentra en la construcción de vivienda en suelo propio, donde un total de 0.8 millones de viviendas pueden solucionar su condición de Déficit habitacional de

esta forma. Por su parte, el sector urbano, del total de viviendas que requieren una solución completa para salir del rezago, 41% lo puede hacer en terreno propio y 59% necesitará una vivienda nueva o usada.

Como puede observarse en la Gráfica 9 el número de mejoramientos con los que se resuelve el déficit habitacional en las áreas urbanas es distinto a los necesarios en las áreas rurales. El 82% del déficit por mejoras en el sector urbano se resuelve solamente con una acción, sin embargo, en el caso del sector rural son necesarias una y dos acciones para cubrir el 88% del rezago en este rubro. Esta información permite estimar los recursos necesarios para abatir este problema.



Fuente: Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI con datos del Censo de Población y Vivienda 2010

Las principales conclusiones que pueden obtenerse del análisis de necesidades según solución habitacional son:

- Entre los años 2000 y 2010 la necesidad de reemplazo de vivienda a nivel nacional disminuyó en 25.64%.
- En el mismo periodo el resto de las tres categorías se duplicaron las ampliaciones, los mejoramientos aumentaron 19.09%, mientras que las ampliaciones y mejoramientos disminuyeron 2.22%
- Las soluciones habitacionales son distintas para el ámbito rural y el urbano.
- La política de vivienda deberá transitar de un esquema con preponderancia en el reemplazo de viviendas a uno con mayor importancia de ampliaciones y mejoramientos, los cuales tienen costos menores.

### **Ampliaciones de cuartos y sanitario**

De acuerdo con las cifras de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010 existen dos resultados que en primera instancia resultan contra intuitivos entre los años 2000 y 2010. Por un lado disminuyen las viviendas en condiciones de hacinamiento, mientras que por otro lado aumentan las necesidades de ampliación de las viviendas. Esto se observa en el siguiente cuadro:

**Cuadro 2**

<b>Número de viviendas</b>		
	<b>2000</b>	<b>2010</b>
<b>Hacinamiento</b>	7,995,620	7,562,596
<b>Ampliación</b>	2,037,564	4,132,421

Fuente: Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI, con información de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010, INEGI.

Esto se puede explicar por varios elementos, que se enumeran a continuación:

- i) El conjunto de ampliaciones está compuesto por:
  - a) Solo ampliaciones con agua en el terreno.
  - b) Solo ampliaciones sin agua en el terreno.
  - c) Ampliaciones y mejoras con agua en el terreno.
  - d) Ampliaciones y mejoras sin agua en el terreno.

En el cuadro 2, el conjunto Ampliación, solo considera los incisos a) y b), lo que provoca que el conjunto de ampliaciones no esté completo. Los resultados no cambian mucho si se consideran los 4 incisos que integran el conjunto de ampliaciones: en el año 2000 hay 6, 055,924 viviendas con necesidad de ampliación, y para el año 2010 la cifra se eleva a 8, 061,739 viviendas. A pesar de que en términos absolutos el aumento entre los dos conjuntos de ampliación es de 2 millones de vivienda aproximadamente, el crecimiento relativo es mucho menor cuando se considera el conjunto completo.

- ii) De acuerdo a la *Metodología para estimar el déficit habitacional y sus soluciones asociadas* elaborada por el CTEV, el hacinamiento no es la única causa que provoca que las viviendas requieran ampliación, en este sentido se puede mencionar la disponibilidad de excusado, así como el uso compartido del sanitario de la vivienda. Asimismo, el hacinamiento puede influir en otras soluciones habitacionales en particular el reemplazo de vivienda (en sus modalidades de autoproducción en suelo propio y adquisición de vivienda).

Con estos elementos, es posible pensar que la reducción de viviendas con hacinamiento se refleje en el reemplazo de vivienda e igualmente el aumento de las viviendas con necesidad de ampliación puede explicarse por factores diferentes al hacinamiento.

- iii) Si consideramos los factores que determinan la necesidad de ampliación de la vivienda, es posible que se logre identificar aquel que provoca su aumento entre el 2000 y 2010.

**Cuadro 3**

	Número de viviendas										
	Ampliaciones		Solo ampliaciones con agua		Solo ampliaciones sin agua		Ampliación y mejoramiento con agua		Ampliación y mejoramiento sin agua		
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	
Muros precarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hacinamiento	5,279,769	5,911,834	1,689,848	2,600,657	213,811	332,077	2,604,075	2,391,366	772,035	587,734	
Sin sanitario exclusivo	403,893	2,550,826	84,843	1,323,301	12,182	98,545	265,712	958,302	41,156	170,678	
Casa independiente	6,055,924	8,061,739	1,776,897	3,684,060	260,667	448,361	3,025,359	3,128,378	993,001	800,940	
No tiene sanitario	1,362,470	895,148	64,528	80,792	85,558	109,152	720,337	450,316	492,047	254,888	

Fuente: Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI con información de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010, INEGI.

En el Cuadro 3, se puede observar que el aumento en el número de viviendas con necesidad de ampliación entre el 2000 y el 2010 es principalmente por la carencia de sanitario exclusivo en la vivienda. El aumento en esta categoría durante el periodo de estudio es importante ya que pasa de menos de medio millón de viviendas en 2000 a 2.5 millones de viviendas en el 2010. Sin embargo, esto puede explicarse con el formato de cuestionario de los censos ya que esta pregunta solo la contestan aquellas viviendas que efectivamente cuentan con sanitario.<sup>54</sup> Por lo tanto, otra variable que debe considerarse es si la vivienda tiene sanitario o no, y en este caso existió una disminución de medio millón de viviendas aproximadamente que no cuentan con sanitario durante el periodo de estudio.

- iv) El cuadro 4 resume el destino entre los factores de mayor importancia para este caso de estudio: hacinamiento, sanitario exclusivo y si no tiene sanitario. Así como las soluciones habitacionales de reemplazo de vivienda y ampliaciones.<sup>55</sup>

<sup>54</sup> Excusado, sanitario, retrete, fosa, letrina, hoyo negro o pozo ciego.

<sup>55</sup> Conjunto completo de ampliaciones

	Número de viviendas					
	Reemplazo de vivienda					
	Vivienda en suelo propio		Adquisición de vivienda		Ampliaciones	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010
Hacinamiento	1,042,080	746,585	1,673,771	904,177	5,279,769	5,911,834
Hacinamiento con 2 cuartos adicionales	328,424	178,734	207,958	130,761	0	0
Sin sanitario exclusivo	89,209	219,508	330,562	420,991	403,893	2,550,826
No tiene sanitario	274,251	129,696	529,727	190,543	1,362,470	895,148

Fuente: Coordinación General de Prospectiva de la CONAVI con información de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010, INEGI.

Otro elemento de relevancia es que entre ambos Censos la pregunta que capta la información sobre el sanitario exclusivo se modifica en la redacción. Esto provocó cambios importantes en las magnitudes que quizá sean la razón por la cual se modifica la tendencia en dicha variable entre los censos.

Cabe mencionar que no porque se fortalezca el acceso a soluciones de ampliación y mejoramiento debe descuidarse la producción de vivienda nueva ni los mecanismos financieros que han sido exitosos hasta el momento. La diferencia, es que este tipo producción ya no es necesario para atender el Déficit habitacional, pero continúa siendo importante para atender las necesidades de vivienda provenientes del crecimiento poblacional.

Además del Déficit habitacional es importante considerar que el propio crecimiento poblacional demanda nuevas viviendas. Según las proyecciones de vivienda realizadas por CONAPO con información del Censo de Población y Vivienda 2000, en los próximos 20 años se necesitará un total de 10.7 millones de viviendas. El promedio de crecimiento anual entre 2011 y 2015 será de 583,621, el cual se irá reduciendo moderadamente cada quinquenio hasta llegar a 466,775 viviendas anuales (ver Cuadro 5). Cabe señalar que esta información deberá ser actualizada con las nuevas proyecciones de población a partir del Censo 2010 dado que los resultados han mostrado que los datos proyectados están subestimados.

Cuadro 5  
Proyecciones de vivienda

	Promedio anual del crecimiento	Total de viviendas necesarias
2011-2015	583,621	2,918,107
2016-2020	569,692	2,848,459
2021-2025	531,601	2,658,007
2026-2030	466,775	2,333,873

Fuente: CONAPO con datos del Censo de Población y Vivienda 2005.



## Bibliografía

- Arraigada, Camilo (2003), "América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y tender el déficit habitacional", *Serie Población y Desarrollo*, CEPAL/CELADE/UNFPA, octubre.
- BBVA Research (2010), "Se ha abatido el rezago habitacional", *Situación Inmobiliaria México*, julio 2010.
- Bramley, et.al. (2010), "Estimating housing need", Communities and local government, Department for Communities and Local Government, Londres.
- CEPAL (2001), *Plan de Acción Regional de América Latina y el Caribe sobre Asentamientos Humanos*, CEPAL, Santiago de Chile.
- CONAPO (2006), *Índices de marginación 2005*, Consejo Nacional de Población.
- \_\_\_\_\_ (2009), *Índice de marginación urbana 2005*, Consejo Nacional de Población.
- \_\_\_\_\_ (2010), *Proyecciones de los hogares y las viviendas de México y de las entidades federativas, 2005-2050*, Presentación elaborada para el grupo de trabajo.
- CONEVAL (2008), *Metodología para la medición multidimensional de la pobreza en México*, [en línea]. Disponible en:
- INEGI (2008), *Encuesta Nacional de Ingreso-Gasto de los Hogares, Módulo de Condiciones Socioeconómicas*, México.
- INEGI (2010), *Características de los materiales de construcción utilizados en las viviendas mexicanas*, Documento de trabajo.
- Kunz-Bolaños, I. y Romero-Vadillo, I. G. (2008), "Naturaleza y dimensión del rezago habitacional en México", *Economía, Sociedad y Territorio*, México, vol. VIII, núm. 26, enero-abril.
- PNUD (2008), Lista oficial de los indicadores de los ODM, [en línea]. Disponible en:  
<http://unstats.un.org/unsd/mdg/Host.aspx?Content=Indicators/OfficialList.htm>.
- Ponce, S. Gabriela y J. Villavicencio (2005), "Métodos de análisis utilizados en el estudio" en René Coulomb (coord.) *La vivienda en el Distrito Federal: Retos actuales y nuevos desafíos*, UAM-A/CONAVI/INVI.
- Spicker P., Alvarez S., y D. Gordon (2009), *Pobreza: un glosario internacional*, Buenos Aires, Consejo

- Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO).
- United Nations (2001), *Indicators of sustainable development: guidelines and methodologies*, Nueva York, Disponible en: <http://www.un.org/esa/sustdev/publications/indisd-mg2001.pdf>.
- \_\_\_\_\_ (2008), "Official list of MDG indicators", Sitio oficial de la ONU para los indicadores de los ODM. Disponible en: <http://unstats.un.org/unsd/mdg/Host.aspx?Content=Indicators/OfficialList.htm>.
- United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2003), *The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements 2003*, UK, Earthscan Publications Ltd.
- \_\_\_\_\_ (2006), "Overcrowding or the hidden homeless" en *The State of the World's Cities 2006/2007: The Millennium Development Goals and Urban Sustainability, 30 Years of Shaping the Habitat Agenda*. Disponible en: [http://www.unhabitat.org/documents/media\\_centre/sowcr2006/SOWCR%206.pdf](http://www.unhabitat.org/documents/media_centre/sowcr2006/SOWCR%206.pdf).
- Vinuesa, J., De la Riva, J.M. y Palacios A. (2008), *El fenómeno de las viviendas desocupadas*, Madrid.

## Porque México va a crecer y que debemos de hacer para que crezca más

Eugene Towle.<sup>56</sup>

**Sinopsis:** Se presentan ante México retos y oportunidades que pueden generar una transformación extraordinaria y positiva de nuestra calidad de vida en los próximos 20 años si sabemos encausarlos. Los inmobiliarios seremos cruciales en esta transformación. Esta plática presenta un boceto de lo que tenemos que hacer como país para que esto suceda.

### ***Patrimonio inmobiliario familiar***

México tiene la oportunidad histórica de consolidar el patrimonio inmobiliario familiar de su clase media emergente y utilizarlo para duplicar el ingreso familiar y, en los próximos 12 años, crear los cimientos para tener ciudades bonitas y competitivas donde las personas vivan felices. Tenemos la posibilidad de retomar el rumbo de crecimiento y bienestar al que aspirábamos antes de las crisis petroleras de los años 70. Hace 20 años no podíamos hablar de corrupción, hoy pareciera que no podemos hablar de riqueza. Yo vengo a hablar de riqueza.

Quisiera, antes de empezar, pedirles que pongamos al lado el escepticismo que seguramente les causan mis ideas y que dejen su imaginación volar a un escenario de oportunidad y prosperidad. A veces pienso que estamos en la peor crisis, la de la enanez mental. Dicen que cuando propones que el mundo se va a acabar, te invitan muchas veces a dar pláticas y cuando dices que las cosas van a mejorar te tildan de loco. Tengo la gran fortuna de haber sido un loco acertado los últimos 20 años que he seguido el mundo inmobiliario y, mi apreciación, es que la ola de expansión que viene será tan extraordinaria y rápida que si ustedes, que son los que saben del tema, no la preparan y planean, muy probablemente se queden fuera.

Todas las investigaciones serias que han hecho financieros, politólogos, analistas y consultores extranjeros, apuntan a que las condiciones están dadas en nuestro país para un despegue extraordinario. Parece que los únicos que no creemos esto somos nosotros. Me gustaría poner en la mesa el boceto de un escenario que pudiera ser y que, con su ayuda, podamos acabar de detallar en las políticas de desarrollo urbano y vivienda que harán posible esta propuesta.

Para ello me gustaría plantear las siguientes preguntas:

¿Estamos preparando nuestras ciudades y nuestras políticas para un México más próspero? ¿Estamos pensando en atacar las oportunidades del futuro, o seguimos tratando de resolver los problemas del pasado? ¿Estamos pensando

---

<sup>56</sup> SOFTEC S.C.

cómo utilizar nuestra riqueza para generar más riqueza, o estamos simplemente pasando el rato hasta la próxima elección?

Los últimos 30 años han sido muy difíciles para México. Hemos atravesado múltiples crisis que, a los que las hemos vivido, nos han parecido interminables y recurrentes. Los indicadores de bienestar suben un momento y bajan el siguiente. Pareciera que hemos estado atrapados en una banda sin fin dónde, como hamsters, corremos y corremos pero nunca llegamos a alguna parte.

Sin embargo, y por más que nos cueste reconocerlo, entre crisis y crisis avanzamos y creamos. Hay un México que desoye, crea crece, propone y prospera con y a pesar de las políticas públicas. Las crisis se han hecho menos frecuentes en los últimos diez años y menos severas. La crisis financiera mundial, “el catarrito”, es la primera vez en la historia de México que ante una caída severa del PIB, no quiebra el gobierno y se desata una devaluación avasalladora o inflación galopante, vivimos una recesión de “pantalones largos” como en otras partes del mundo sucede. Fue muy extraño.

Las nuevas generaciones nos ven perplejas cuando les decimos que tenemos que estar preparados para hiperinflación o hiperdevaluación. Nos ven como sobrevivientes de un naufragio que atesoramos galletas por si se acaba la comida en el supermercado.

### ***México y Estados Unidos una comparación útil.***

Hace un par de años leí la noticia de que México había creado su agencia de investigación del espacio, la AEXA, y me pregunté, seriamente, si México pudiera poner a un hombre en la luna. ¿Qué se necesita para poner un hombre en la luna?

Resulta que se requieren tres cosas:

- *Primero* ingenieros talentosos: México hoy es uno de los tres países que más ingenieros gradúa, somos el principal exportador de autos a los Estados Unidos, tenemos fábricas de aviones, helicópteros, pantallas planas y sepa cuantas cosas más. Por lo tanto: ¡palomita!
- *Segundo*: capacidad de organizar proyectos complejos. No lo hacemos muy seguido pero cuando queremos hacerlo lo hacemos y de diez. Basta ver la presa de la Yesca y el Puente del Baluarte para citar dos ejemplos recientes. Capacidad: ¡palomita!
- *Tercero*: lana. Para poner al Señor Armstrong y Aldrin en la luna, el gobierno de estados unidos gastó US\$180,000 millones de dólares (MIT Review, Vol 115, No 6, Nov. 2012) equivalente al 1% del PIB o 4% del presupuesto de la Federación por 10 años seguidos.

Al comparar el tamaño relativo de la economía de los Estados Unidos en 1960 a la mexicana, me di cuenta que su economía era el doble que la nuestra actual. Siendo curioso, seguí la gráfica para ver a que época de ese país es equivalente nuestra economía hoy. Llegué a 1940.

Siguiendo mi análisis, descubrí que la población de la Unión Americana en 1940 era de 132 millones de personas, que está en el mismo orden de magnitud que nuestros 112 millones en 2010. Por lo tanto el PIB per cápita de México es parecido (de hecho el nuestro es 50% más alto ya que el PIB actual es un poco mayor y la población menor).

Después revisé economía y educación. La escolaridad, 8.3 años promedio en México contra 8.0 años promedio en EU en 1940. La venta interna de autos en EU fue de 1.2 millones, en México es de 1.0 millón, la producción de casas era de 700,000 en EU contra las 900,000 en México, el precio promedio de una casa US\$35,000 en ambos casos.

La penetración de las hipotecas hoy en México es 12% del PIB contra 10% del PIB en EU en 1940. La recaudación fiscal en México es del 22% (14% sin la renta petrolera) contra 18% en EU en 1940. El número de cuartos de hotel era de 900,000 contra los 600,000 actuales de México.

Vamos, aún en lo social, ellos tenían al hombre más rico del mundo, John D. Rockefeller (1937), nosotros tenemos al Ing. Slim. Ellos tenían al gangster más gandalla, Al Capone, Public Enemy #1, nosotros tenemos al Chapo.

Pareciera que todas estas similitudes apuntan a que el lugar donde hoy se encuentra México es un punto de desarrollo. La pregunta no es ¿por qué estamos aquí? Sino ¿qué pasó después?

Para responder esta pregunta busque todos los países que han estado donde México está hoy y descubrí que todos, sin excepción duplicaron o triplicaron su ingreso familiar en los 20 años subsecuentes a su llegada al punto de detonación económica que México tiene hoy. El sector del empleo que más creció en estos países en esos años fue el comercio.

¿Cuáles son las variables que hicieron posible esta detonación? En primer lugar una industria manufacturera de exportación fuerte y, en segundo lugar clase media emergente.

Hoy, México es el principal exportador de manufacturas de Latinoamérica. ¡México exporta más que los demás países de la región (incluido Brasil) juntos! México exporta el 20% de su PIB. En 1950, EU exportaba sólo el 3.7% del PIB.

De cualquier manera y aún en medio de las crisis, poco a poco hemos construido en nuestro país una clase media emergente, pujante y con grandes deseos de avanzar y superarse. Los datos que reportan tanto el INEGI (ENIGH 1989-2010), GEA (Grupo de Economistas y Asociados) y la AMAI (Agencia Mexicana de Agencias de Investigación) acerca de la formación de la clase media apuntan a que hoy más del 50% de las familias están en condición de clase media, contra el 30% en 1994, y hemos agregado a más de 40 millones de personas en los últimos

20 años a una condición de clase media. No solo coinciden con los datos levantados por la AMAI (Asociación Mexicana de Agencias de Investigación), sino que los trabajos de Luis de la Calle y Luis Rubio (“Clasemediero, Pobre no más, Desarrollado Aún No”) y el de Jorge Castañeda y Héctor Aguilar Camín (“Una Agenda para México”) proponen que las actitudes, patrones de consumo y aspiraciones de los mexicanos hoy los ubican como personas de clase media.

Si bien es cierto que ha crecido la clase media, también es cierto que el crecimiento ha sido diferente en distintas regiones del país. Así hay ciudades que tienen más del 65% de la población como clase media y alta, y ciudades donde menos del 30% son clase media.

Podemos discutir si es una clase media percibida o inclusive ¿qué es clase media? Seguramente hay muchos argumentos a favor y en contra, pero de cualquier manera, la percepción se vuelve realidad y los mexicanos, hoy, nos sentimos como pertenecientes a una clase media. Nos podemos perder en definiciones pero lo cierto es que cada vez más mexicanos tenemos una casa que tiene valor de cambio, que podemos vender o aprovechar como palanca para invertir en un nuevo negocio o la educación de nuestros hijos entre otras cosas y así incrementar nuestro patrimonio. ¿Qué sigue entonces?

### ***Expectativas de crecimiento.***

De acuerdo con las proyecciones de Softec, es altamente probable que el ingreso mediano familiar mexicano, en 2000 de \$7,000 y hoy de \$12,000 mensuales, llegue a \$25,000 en los próximos veinte años. El indicador GINI que mide la dispersión de la riqueza (cerca de 1= malo, cerca de 0= bueno) ha bajado de 0.48 a 0.43 entre 1989 y 2010. Si sigue esta tendencia, el indicador debiera llegar a niveles Europeos de 0.35-0.38 hacia el 2030. Según un reciente estudio de McKinsey, empresa internacional de consultoría y estrategia, por ejemplo, la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara crecerán su PIB más del doble en los próximos 15 años. Cancún crecerá su economía al triple (Urban World, Cities and the Rise of the Consuming Class. Dobbs, Reems, Manyika, Roxburgh, Smit, Schaer. McKinsey Global Institute Junio 2012). Según este mismo estudio, más del 12% de la población de la ciudad de México al 2025 años tendrá ingresos superiores a \$100,000 mensuales (contra el 4% actual).

Al mismo tiempo que crece el ingreso, la composición de los hogares cambiará. Los segmentos demográficos de mayor crecimiento son hogares unipersonales y familias extendidas (Conapo 2012). La familia nuclear tradicional (Papa, Mamá, Hijos) crece pero en menor medida. Esto apunta a la necesidad de otro tipo de soluciones habitacionales a las que hemos producido los últimos 50 años.

En los últimos 20 años hemos tenido un programa muy exitoso de producción y venta de 10 millones de casas baratas a familias de reciente formación. Desafortunadamente, al mismo tiempo, ignoramos y despreciamos a las personas que con grandes sacrificios migraron a nuestras ciudades a trabajar y con un enorme desprecio a su valor y sacrificio, los mandamos a los cerros a que, “hicieran lo que pudieran y no dieran mucha lata.” Hoy estas personas han

construido secciones valiosas y vibrantes de las ciudades pero con costos altísimos de servicios poco valor de cambio y poca estética, espacios públicos y dignidad. Además ante una abrumadora evidencia de la preferencia del consumidor mexicano de comprar un lote para fincar su casa, a fuerzas nos empeñamos que tiene que comprar una casa nueva terminada.

De cualquier manera, le dimos crédito a 10 millones de familias jóvenes, con capacidad de ahorro, empleos y familias estables. Estas personas progresan. Hoy 50% de estas personas han pagado sus créditos y están en proceso de vender su casa para comprar otra. La vieja mitología de que las personas se quedan en la misma casa para siempre ha quedado atrás. En estudios que Softec ha realizado en conjuntos de vivienda de menos de \$300,000, después de 10 años queda menos del 20% de los compradores originales (financiados por Banca y Sofoles) y menos del 40%, financiado por el Infonavit.

Ante este escenario descubrimos que las personas que compraron una casa formal hace 5-10 años están, o vendiendo su casa para usarla como enganche para comprar otra, o comprando una nueva y rentando la original. Aunque podemos discutir si las casas valen mucho o poco, las familias que las han comprado y pagado tienen hoy un patrimonio equivalente a 2-4 veces su ingreso promedio anual.

La producción de los grandes conjuntos habitacionales nos ha nublado la vista para ver que ellos contribuyen menos del 15% del crecimiento anual de las manchas metropolitanas en las que participan. Al año las ciudades mexicanas han crecido en promedio 30,000 Ha. Los desarrolladores de vivienda agregan no más de 2,500 Ha. Es fácil regular al desarrollador, criticarlo, satanizarlo y ponerle reglas. El desarrollador sigue la normativa municipal y financiera. Hace casas dónde y cómo se las autorizan. La ubicación, diseño, tamaños, anchos de calles, infraestructura y transporte obedecen a la normativa.

Este no ha sido el caso para los fraccionadores ilegales de tierra a raya de cal. Mientras el promotor formal es sujeto a interminables reglas, el otro sigue las de la selva. Aunque estas casas resuelven el problema de habitación, no son vendibles, ni hipotecables ni heredables pues la propiedad esta sospecha. ¿Estamos o no preocupados por el patrimonio de las familias?

Dicho lo anterior, si hubiera un modelo urbano dónde hiciéramos ciudad, con ambos sistemas generaríamos riqueza en el agregado, el problema es que no hay concepto ni diseño ni plan, ambos modelos se ignoran, no hay interconexión y se destruye valor.

Si la gente se muda de casa más seguido, entonces ¿tenemos necesidad de seguir produciendo grandes volúmenes de vivienda barata? Analizamos el mercado de 30 ciudades y descubrimos que en general el parque de vivienda barata existente es suficiente para una rotación cada 12-15 años en promedio (se tiene que mudar menos del 8% de la población que vive en casas baratas cada año, la observación es que se muda del 12%-20%). La vivienda barata existente hoy, se convierte en el primer peldaño en la generación de patrimonio para las

familias. Pensemos que estas casas son primarias y ahora tenemos que hacer secundarias.

¿Si no tenemos que hacer tantas casas baratas que tenemos que hacer? Es imperativo facilitar el proceso de mudanza y de movilidad patrimonial. En la medida que la gente se mude rehabilitaremos el parque habitacional y mejoraremos las ciudades. Si lográramos que todas las personas que compran casas de un valor menor a \$1,000,000 las compraran usadas, multiplicaríamos por un factor de 10 la derrama en mano de obra y valor agregado de la industria de la vivienda y crecería el PIB de México más del 10%.

Ante este escenario de cambio de casa en ascenso (del 10% de las hipotecas en 2000, hoy es más del 40%, nuestra expectativa es que para el 2020 sea el 75%), la política de vivienda debe evolucionar. Al mismo tiempo que incentivamos la producción de vivienda barata, dejamos de hacer fraccionamientos populares ordenados, espacios públicos, zonas de trabajo y zonas de vivienda media, residencial y residencial alta.

La explicación del por qué es sencilla. Tras la crisis petrolera de los 70, las únicas instancias inmobiliarias que subsistieron fueron Infonavit, FOVISSSTE y FOVI, que financiaban vivienda nueva terminada. Como no había instancias para financiar fraccionamientos, edificios de oficinas, centros comerciales, naves industriales, entonces dejamos de hacerlos. Esto nos llevó al caos urbano que vivimos en todo el país hoy día. De ser uno de los países con los mejores modelos y planeación urbana del planeta hasta los años 60, nos dejamos llevar por la ilusión de financiar sólo vivienda barato, copiamos el modelo suburbano de los EU y nos olvidamos del resto.

Como ejemplo, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Softec calcula que al 2020, tenemos que adicionar 1,200,000 viviendas y agregar 82 millones de m<sup>2</sup> de superficie laborable. Esto requiere una inversión inmobiliaria de US\$120,000 millones y una inversión en infraestructura de por lo menos la mitad de eso. El sector público piensa que lo debe de hacer la iniciativa privada, y los empresarios creen que es chamba del Gobierno. Por eso no hacemos nada. Para romper este nudo Gordiano, debemos de copiar lo que se ha hecho con gran éxito en Paris, Londres, Nueva York y hasta Shanghai. Veamos a la ciudad como un ente de generación de riqueza y hagamos un plan para atraer y garantizar la inversión (seguridad no retorno) y salir en conjunto por los fondos, las empresas y los proyectos.

Para hacer frente a los retos que vienen, tenemos que volver a crear las instancias que canalizan capital y crédito a la planeación de modelos urbanos, construcción de infraestructura, lotificación, fabricación de todo tipo de inmuebles, amueblado, habilitación y rotación. Al mismo tiempo la legislación debe regular y promover cada paso del proceso.

Finalmente, tenemos un reto mayúsculo con el empleo informal. En mi opinión, una parte del problema es la falta de espacios inmobiliarios adecuados para realizar las actividades comerciales. En vez de ver el comercio informal y pensar:



“a que caray, hay una demanda altísima de espacio comercial, pues la gente lo tiene que hacer en la calle, resolvamos el problema inmobiliario,” lo que decimos es “que barbaridad, quiten a estos comerciantes.” No estamos aprovechando la oportunidad y no estamos viendo a la ciudad como una generadora de interacciones, valor y economía.

### ***Necesidades inmobiliarias.***

Al 2020, México producirá 8 millones de casas. Asociado a este crecimiento necesitamos crear 16 millones de puestos de trabajo. Se nos ha olvidado que los puestos de trabajo ocupan espacio. Estos 16 millones de puestos de trabajo requieren de aproximadamente 400 millones de m<sup>2</sup> de superficie neta laboral. Dado que cada nueva vivienda genera demanda de 4m<sup>2</sup> de comercio, se requieren:

- 32 millones de m<sup>2</sup> de superficie comercial
- 368 millones de m<sup>2</sup> de oficinas, escuelas hoteles, bodegas y fábricas.
- Asociado con el espacio laboral y de vivienda se requieren también 300 millones de m<sup>2</sup> de parques y espacios públicos y entre 50 y 200 millones de m<sup>2</sup> de vialidades (dependiendo del modelo urbano).

Softec ha calculado que cada 1,000 nuevos empleos formales requieren una inversión inmobiliaria (sin habilitación y mercancía) de entre \$20 y \$40 millones de dólares. Por lo tanto para crear 16 millones de nuevos empleos será necesario invertir entre \$320 y \$640,000 millones de dólares en espacio neto laboral, más infraestructura urbana por un estimado de \$140,000 millones.

Aunque las cifras son grandes, no son para asustarse. Dinero hay en el mundo y quiere invertir aquí, el problema es que no hemos pensado, aterrizando en la Ciudad de México por ejemplo, dónde vamos a poner las 5 millones de viviendas extras que van a ocupar nuestros hijos e hijas. ¿Cómo vamos a adicionar 200 millones de m<sup>2</sup> de superficie laboral y cuál es la imagen urbana que pudiéramos tener?

Esto es para lo que yo los necesito a ustedes. Hemos cuantificado y segmentado la demanda y su evolución. Desafortunadamente, y ya lo hemos visto (volteen a los cerros) no es opción no atender el problema o hacernos como que no va a pasar. Ahora, ¿dónde ponemos las viviendas, los puestos de trabajo, como fomentamos la rotación inmobiliaria y como nos aseguramos de mantener una ciudad bonita y vibrante?

### ***Modelos urbanos y calidad de vida.***

La mayor parte de las ciudades mexicanas hoy crecen sin tener una imagen urbana objeto, sin entender su razón de ser y sin crear las condiciones para su desarrollo futuro. El desarrollo inmobiliario es el mecanismo para lograr un futuro

posible y deseable. La infraestructura pública: vialidades, transporte, servicios son el esqueleto y el sistema circulatorio. El desarrollador es el músculo.

El desarrollador es el ejecutor de la política pública urbana. Si la política pública urbana es virtuosa, el desarrollador genera valor, si la política pública urbana es perniciosa o inexistente, el desarrollador no genera valor.

He bromeado con mis amigos yucatecos que el modelo urbano de Mérida es:

- -Una calle cada 80 m y cada 4 calles una avenida
- -Las calles corren Norte-Sur u Oriente-Poniente y
- -Tus avenidas y tubos deben de embonar con los de tu vecino.

Como las reglas son sencillas, todos las siguen y la Ciudad de Mérida es la única que conozco que tiene entre sus objetivos la belleza y la estética como parte de su misión. Esto ha hecho que hoy Mérida sea la ciudad más segura del país y de las que más migración e inversión está recibiendo.

Tenemos que volver a crear modelos urbanos sencillos que todos podamos entender (las vioritas y cul de sacs son divertidas más no fractales, repetibles y extendibles).

### ***Política de vivienda***

Ya hemos visto que los viejos dogmas sobre los que creamos la política de vivienda de los últimos 20 años no aplican es claro que no es cierto que:

- -La demanda es infinita
- -La gente no se muere (vive en su casa para siempre)
- -Los hijos no crecen (no necesita otros servicios)
- -La gente no se muda (no progresa)
- -Sólo importa hacer vivienda barata industrializada, la otra se cuida sola.
- -La situación económica de la familia no varía.

Si alguna vez fueron ciertos estos lineamientos, ya se acabaron. En este momento les propongo promover que los objetivos de la política mexicana de vivienda y desarrollo urbano sean:

- -Libertad de la familia de escoger su solución habitacional
- -Crear y fortalecer a la clase media mexicana.
- -Consolidar el patrimonio de las familias.
- -Facilitar la venta de una casa para comprar la que sigue (movilidad).
- -Crear espacios adecuados para el empleo, vivienda, esparcimiento, salud, servicios, transporte y seguridad.

- -Hacer ciudades bonitas, bellas y competitivas dónde las personas vivan felices.

### ***El México que puede ser.***

Estamos ante una gran oportunidad. Ya hicimos la parte difícil. Ya limpiamos la casa, Ya tenemos un gobierno solvente. Ya no hay inflación relevante. Caray, ya hasta ganamos medalla de oro en Fútbol en las Olimpiadas.

México va a crecer y, si pensamos y planeamos las ciudades que queremos tener, inclusivas, vibrantes, bonitas y con caminos para generación de riqueza, vamos a crecer más y mejor de lo que yo he pensado.

Es momento de que podamos imaginarnos un mejor futuro, tenemos las herramientas y, de repente, lo único que nos limita es nuestra capacidad y ganas de soñar.

México tiene la responsabilidad de líder. ¿Podemos crear mejores ciudades? Yo por una estoy convencido de que sí.