

González Sánchez, J. e I. Kunz Bolaños (2005),
Regionalización habitacional de la Ciudad de México,
Instituto de Geografía, UNAM, México,
Colección Temas Selectos de Geografía de México (I.4.3),
144 p. ISBN 970-32-2824-0

Cuando parecía no haber lugar para otro libro sobre la vivienda en México, aparece este texto elaborado por Jorge González e Ignacio Kunz, como resultado de la tesis de Maestría del primer autor bajo la dirección del segundo.

Podemos ubicar en los años setenta la publicación de los textos fundacionales sobre este complejo problema. En la investigación pionera del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI) se analizó la vivienda del sector popular organizado a partir de una crítica de la incapacidad del mercado formal para satisfacer la demanda habitacional. Este esfuerzo formó una corriente de opinión que cristalizaría en la creación del FONHAPO y después influiría en las políticas seguidas por el Instituto de la Vivienda.¹ Casi al mismo tiempo, Garza y Schteingart (1978) iniciaban el escrutinio de los programas oficiales de vivienda, con énfasis en las condiciones económicas estructurales que explican “el problema de la vivienda”, como se le llamaba entonces. Desde una perspectiva teórica marxista, Pradilla (1982) compiló, poco después, varios ensayos sobre el problema de la vivienda en el contexto de Latinoamérica.² Estos tres textos fijaron las perspectivas analíticas que marcarían a la bibliografía especializada en los años siguientes: las *formas de producción social* del espacio, en particular el interés por la *vivienda informal*, y el análisis de la *políticas públicas* involucradas en la construcción de casas, así como una fuerte crítica al uso de los “viejos” modelos urbanos, en especial de la Escuela de Chicago.

Un giro incipiente en el tratamiento del tema fue aportado por el Centro de Ecodesarrollo (CECODES). Tomando como casos de estudio a las tres principales ciudades del país, más las que “surgieron” en las regiones

petroleras y una en la frontera norte, se develaron los mecanismos específicos mediante los cuales una extensa red de agentes políticos operaba la incorporación masiva de suelo agrario –o simplemente periférico–, al mercado inmobiliario urbano. A diferencia de los primeros estudios, el interés se centró, bajo una perspectiva urbana, en los vastos sectores populares *no organizados* a los que el Estado buscaba integrar a los diferentes mecanismos formales mediante procesos de corporativización.³ Eran los años del *boom* petrolero cuando poco se hablaba de la otra cara del “milagro mexicano”, la de la exclusión social imprescindible para la realización ilegal de negocios inmobiliarios.

Fueron diversas las formas de afrontar el impacto de esas operaciones en los precios de suelo, lo que llevó a interesarse por la renta del suelo y el mercado inmobiliario. En realidad ninguno de estos temas era nuevo, pues estaban considerados en los modelos espaciales: la *fricción de la distancia* en el modelo de círculos concéntricos de Bugues y la *segregación* socioespacial en el modelo de núcleos múltiples de Ullman y Harris. Por su parte, el predominio de la vivienda en el conjunto urbano había dado origen al modelo de sectores de Hoyt (Richardson, 1993). Lo novedoso fue el rechazo a la utilización de los modelos espaciales como explicación de los procesos, lo que en estricto sentido, ninguno de ellos se proponía. En esta vertiente destacan, además del tomo IV *El capital en la producción de vivienda*, del primer COPEVI (1977), el estudio de Schteingart (1981) así como el de Iracheta (1984) sobre la impresionante oleada especulativa de suelo urbano que se llevó a cabo en el Estado de México durante los años sesenta y setenta. Posteriormente, varios autores se han sumado a ese

esfuerzo de interpretación, sin que se tenga aún un consenso sobre cómo abordar esa difícil arista del problema.

Carlos Fidel (1988) inició su estudio también en CECODES, pero lo publicó posteriormente por la UAM. Concentrado en revisar los antecedentes de la renta del suelo en la teoría marxista del valor, concluía que los principales problemas metodológicos estaban en el tratamiento del papel de Estado y en el insuficiente estudio del capital inmobiliario con frecuencia asociado a las inmobiliarias. Un primer intento por estudiar el mercado inmobiliario fue realizado por Terrazas (1996). El papel de los corredores de transporte en la conformación de la estructura urbana, al que otorga una atención especial era, ya, un factor clave en el modelo de sectores de Hoyt.

Otro esfuerzo investigativo que también sufriría escisiones antes de concluir fue el impulsado por Manuel Perló (2004) en la UNAM sobre el mercado de suelo. Por su parte, Kunz *et al.* (2001), con base en una identificación de cinco diferentes submercados de producción de vivienda, concluyeron que, ante la profunda heterogeneidad que caracteriza a la Ciudad de México, el esquema utilizado en su estudio –centro y periferia– resultaba demasiado simple para explicar esa diversidad. Por su parte, Parnreiter (2005) al trabajar por AGEB en lugar de delegaciones, identificó zonas de rápida valorización en áreas pobres, que interpretó como un desplazamiento incipiente de las viviendas en condominio, desde el oeste hacia el centro. Estos últimos trabajos han encontrado una vertiente más, la de los “fraccionamientos cerrados” de los sectores de altos ingresos que refuerzan su segregación espacial voluntaria respecto a otros sectores sociales con el pretexto de la seguridad. Tema también tratado, por cierto, en la “vieja” escuela de Chicago.

El primer COPEVI resultó un semillero de jóvenes investigadores ante las diversas formas de abordar el tema. Un primer desdoblamiento dio origen al Centro de la Vivien-

da (CENVI) del cual, entre muchas de sus aportaciones, se cuenta el estudio de la vivienda en renta y el haber llamado la atención sobre el *despoblamiento* de las áreas centrales que, con muy pocas excepciones, se había ignorado hasta entonces (Connolly *et al.*, 1991). Casa y Ciudad, otro de sus desprendimientos que buscaba una mayor articulación con los movimientos sociales urbanos,⁴ ahora se concentra en la exploración del derecho a la vivienda (Verver y Macías, 2004; Casa y Ciudad, 2004). Durante el breve interludio de la administración cardenista en la ciudad, la intensa labor de CyC coadyuvó para plasmar sus ideas en la política del Instituto de Vivienda en donde impulsaron el diseño y aplicación del Programa de Mejoramiento de Vivienda. Otro desprendimiento, la del FOSovi, exploraba con éxito la participación de los usuarios en el diseño de sus viviendas y la concepción de la “vivienda como proceso” –y no la de “vivienda terminada” que caracteriza a la producción formal privada y buena parte de la pública–, ambos factores clave para entender la *producción social del espacio* (Romero y Mecías, 2004). Por su parte, el grupo original de COPEVI ha reorientado su trabajo hacia la participación ciudadana y construcción de ciudadanía, vertiente abierta, entre otros, por Alicia Ziccardi desde los años ochenta con sus ensayos pioneros sobre gobernabilidad y la importancia de los gobiernos municipales en la “construcción de ciudad”. A pesar de la importancia de la participación ciudadana en la definición de políticas sociales, la formalización jurídico-política de esa interrelación, no está resuelta (Ziccardi, 2004).

Como resultado de la crisis de los paradigmas tradicionales, surgieron nuevas vertientes analíticas como la urbanización del ejido, las miradas antropológicas sobre la cultura del hábitat, así como los efectos ambientales de la expansión urbana y los de género, temas ignorados en las etapas anteriores. La importancia de la peculiar tenencia ejidal en el proceso de urbanización tiene en

María Soledad Cruz (2001) a su mejor exponente. Dentro del enfoque cultural, el estudio de los procesos de apropiación y ocupación de espacios habitables ha llevado al interés por la *fragmentación de los espacios* (Aguilar *et al.*, 1998), a la especulación sobre la construcción de *imaginarios urbanos* (Hiernaux y Lindon (2004) o a la excelente exploración para integrar la dimensión subjetiva de los procesos de cotidianidad –en donde la diferenciación de género es clave, a la organización del espacio urbano (Salazar, 1999). En cambio, los efectos ambientales de la expansión urbana empiezan a ser, apenas, objeto de estudio (Scheingart y Salazar, 2005).

Cuando parecían ya agotados los enfoques originales, Herrasti y Villavicencio (1998) regresaron al tema del financiamiento de vivienda pública pero esta vez bajo las desfavorables condiciones generadas por el desmantelamiento neoliberal del sistema de vivienda pública, también, en una perspectiva latinoamericana. En otro texto coordinado por Scheingart y Graizbord (1998), se culmina esa línea de investigación con el estudio de los conjuntos habitacionales del INVFOAVIT, en donde se demuestran las formas clientelares y corporativistas en la producción de vivienda pública. Finalmente, una referencia obligada para la discusión de la lógica de localización espacial de las diversas modalidades de poblamiento en la Ciudad de México –también con un rechazo explícito a la utilización de los “viejos” modelos espaciales–, fue publicada por el Centro de la Vivienda y Estudio Urbanos (CONAPO, 1998).

En síntesis, el tema de la vivienda es complejo debido a las distintas formas de ocupación del suelo, de suyo complicadas. Se relaciona, además, con distintos procesos de estructuración de la ciudad. Lo afectan también políticas gubernamentales, desafortunadas las más de las veces o por lo menos insuficientes para resolver el problema, pero que han dejado muy buenos dividendos al capital inmobiliario, principal beneficiario de una

problemática social fundamental, como es la necesidad ineludible de procurarse un lugar digno para vivir. Por si fuera poco, intervienen, en su conformación, diversos agentes inmobiliarios, formales e informales, así como numerosos actores sociales no siempre afines. Todo ello ha modificado las modalidades de acceso a la vivienda desde mediados del siglo XX, cuando las ciudades del país entraron en un proceso generalizado de expansión urbana y a que se encuentran actualmente en una encrucijada crucial, ante el cambio de la política tradicional del Estado ante las nuevas tendencias privatizadoras. La magnitud de la expansión urbana, en buena parte ligada al problema de la vivienda, tiene impactos en el ambiente al ocupar áreas con valor ambiental.

El texto de González y Kunz permite consolidar el conocimiento acumulado a través de la sistematización de *variables clave* en el análisis de la localización de los diversos tipos de vivienda, en el contexto metropolitano de la ciudad en lugar de hacerlo en sólo una parte de la ciudad, como sucede con frecuencia. De esta forma, se ofrece una perspectiva distinta a los estudios convencionales centrados más en el tamaño de la ciudad que en su complejidad. En segundo término, incluye al inicio de la descripción de cada tipo de producción residencial, formal e informal, una excelente síntesis de los principales estudios al respecto. Aun cuando se trata de revisiones no exhaustivas, esto es de agradecerse, pues muchas veces la descripción minuciosa de procesos locales –importantes sin duda–, no deja ver el conjunto. Un tercer mérito del ensayo es ofrecer, también para cada modalidad productiva, un doble esfuerzo por articular la importancia de los actores sociales específicos con los espacios urbanos particulares en donde aquel tipo de intervención se desenvuelve. Esto ofrece amplias posibilidades de volver a estudiar estas áreas y actores, con el auxilio invaluable de una referencia metropolitana más amplia, más comprensiva.

En cuanto a los referentes teóricos utilizados para explicar el tema de la vivienda, si bien no se abordan con profundidad, es refrescante ver que no se presenta una sola perspectiva analítica, sino que se señalan, también, algunas críticas a los enfoques previos. Así, se presenta una apretada pero certera síntesis de los acercamientos predominantes –desafortunadamente casi siempre fragmentados–, en el estudio de la vivienda como son: la correlación con el surgimiento de la ciudad industrial, el tema de la demanda solvente, los componentes físicos –terreno, materiales y construcción–, que la vuelven una mercancía particular, la cuestión de la propiedad, las redes de intermediarios y de servicios surgidos con el fin de especular con las dificultades sociales para su distribución y las numerosas formas de intervención estatal.

Ante estos frecuentes planteamientos, se incluyen otros en donde se pone más atención a las relaciones sociales involucradas, provenientes, principalmente, del campo analítico marxista. Lo interesante es que, en el libro, ésta no se propone como una perspectiva “alternativa” que busque invalidar los planteamientos anteriores, sino para ampliar la mirada, constituir una “nueva investigación sobre vivienda”. Se trata de enmarcar su estudio dentro de los procesos históricos de las relaciones sociales y la lucha de clases asociadas en cada caso particular de estudio, en este caso, de la Ciudad de México. En este sentido, los autores se alejan de explicaciones “estructurales” en donde la vivienda es reconocida como una estructura asociada al capitalismo o a una de sus fases, y buscan explicar lo que tiene de particular para nuestra ciudad.

Tal vez como consecuencia de lo anterior o como herencia de los estudios fundacionales, la explicación espacial adoptada por los autores rehuye la utilización de los modelos tradicionales de la estructura urbana como son los de círculos concéntricos, de sectores o de núcleos múltiples. Por el contrario, para explicar la localización específica de cada for-

ma de producción, recurren a una noción de “regiones” no contiguas, fragmentadas, a lo largo de la estructura metropolitana y que eventualmente adoptan concentraciones prototípicas en algunos sectores urbanos específicos y que, reconocen en las conclusiones, conforman una estructura concéntrica.

Así, aprendemos que la *vivienda en renta* sigue concentrada principalmente en las áreas centrales de la ciudad a pesar de los intensos cambios de uso del suelo (de habitacional a otros de comercio y servicios) verificados en las últimas décadas. Este proceso, que sin duda debe estar generando ganancias extraordinarias como en su momento lo hizo la urbanización irregular, tolerada y muchas veces organizada con la anuencia del poder público, se ha intensificado a partir de los años ochenta, bajo la égida de la globalización.

Otro hallazgo del estudio, si bien conocido pero pocas veces fundado en cifras, es que la *vivienda formal*, sobre todo la de ingresos altos y medios se concentra a lo largo de un extenso arco poniente de la ciudad, en casi perfecta coincidencia con el trazo del Periférico. En el otro extremo geográfico y social de la ciudad, predominan, en cambio, los tipos de vivienda informal, sobre todo la no consolidada de acuerdo con un esquema centro-periferia, (“marginal” y periférica dicen los autores).

Sin embargo, el resultado más interesante del estudio es demostrar, con base en la estadística y no como mero discurso formal, que la producción informal fue la principal modalidad de acceso a la vivienda en los noventa. Ubicada ésta en zonas polarizadas y segregadas (“marginadas”, insisten en llamarlas los autores) presentan los valores más bajos de los indicadores utilizados. En efecto, en donde se concentra la población con menores ingresos confluyen la más baja dotación de servicios y mala calidad de sus materiales. Todas ellas son áreas de reciente incorporación, es decir, no planeadas y ubicadas en la periferia, con un costo social muy alto. Pésimas noti-

cias para quienes tienen la responsabilidad de planear y actuar en este complicado ámbito de la vida de nuestra ciudad, lástima que no existan formas eficientes de rendición de cuentas.

A manera de síntesis se puede decir, primero, que un simple recuento de las investigaciones sobre la vivienda en nuestro medio, resulta ser un mapa de la génesis de los principales grupos de investigación e investigadores mexicanos en la disciplina. En segundo término, que la crisis de los paradigmas, como suele denominarse a la crítica del estructuralismo, si bien llevó a la diversificación de los temas clásicos, adolece actualmente de un esfuerzo correlativo de unificación o mejor, de abstracción y reconstrucción teórica, general, de las especificidades y, en tercer lugar, que la *vertiente espacial* del problema de la vivienda —en particular la aversión a los modelos espaciales—, sigue siendo un problema sin resolver.

Por ello, es bienvenida la lectura fresca, informada y certera de un tema de por sí arduo, que culmina de manera afortunada los estudios previos de los autores. Se puede decir que, quien se interese hoy por “el problema de la vivienda” tiene mucho que leer.

Javier Delgado
Instituto de Geografía, UNAM

NOTAS:

¹ Los resultados aparecieron en cuatro volúmenes, uno por cada tema: producción, políticas, el capital inmobiliario y mercado de tierras y segregación urbana, bajo el título genérico de “Investigación sobre Vivienda” (COPEVI, 1977).

² Hoy diríamos que no hay “una” perspectiva marxista sino varias, pero ese, es otro problema.

³ Los textos sobre la urbanización en ciudades petroleras fueron de Nolasco (1979) y Legorreta (1983 y 1984); de Castañeda y Villarreal en Monterrey (1986), sobre Tijuana escribió Hiernaux (1986) y López Rangel (1987) sobre Guadalajara.

⁴ El recuento de esta vertiente, por sí sola, es muy amplio, pero se puede ver el trabajo de Ángel Mercado (1990).

Referencias

Aguilar, M. A., C. Cisneros y M. Urtega (1998), “Espacio, socialidad y vida cotidiana en los conjuntos habitacionales”, en Graizbord, B. y M. Schteingart (coords.), *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del INFONAVIT*, El Colegio de México, México.

Casa y Ciudad (2004), “Comentarios sobre el derecho a la vivienda del diagnóstico sobre la situación de los Derechos Humanos en México”, México.

Castañeda, V. y D. Villarreal (1986), *Urbanización y autoconstrucción de vivienda en Monterrey*, CECODES, México.

CONAPO (1998), *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010: Síntesis*. México, CONAPO.

Connolly, P., E. Duhau y R. Coulomb (1991), *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la ciudad de México*, CENVI, UAM, México.

COPEVI (1977), *Investigación sobre vivienda*, 4 vols., Centro Operacional de Poblamiento y Vivienda, México.

Cruz, M. S. (2001), *Propiedad, poblamiento y periferia rural en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, UAM-Azcapotzalco, Red Nacional de Investigación Urbana, México.

Fidel, C. (1988), *Elementos de renta urbana. Los fraccionamientos*, UAM, Azcapotzalco, Ed. Gernika, México.

Garza, G. y M. Schteingart, (1978), *La acción habitacional del Estado en México*, El Colegio de México, México.

Herrasti, M. E. y J. Villavicencio (1998), *La política habitacional en México y América Latina*, UAM-Azcapotzalco, México.

- Hiernaux, D. (1986), *Urbanización y autoconstrucción de vivienda en Tijuana*, CECODES, México.
- Hiernaux, D. y A. Lindon (2004), "Repensar la periferia: de la voz a las visiones exo y egocéntricas", en Aguilar, A. G. (coord.), *Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países*, Instituto de Geografía, UNAM, CRIM, CONACyT y Porrúa, México, pp. 413-443.
- Iracheta, A. (1984), *El suelo urbano, recurso estratégico para el desarrollo urbano*, División de Posgrado de la Facultad de Arquitectura y Arte, Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca.
- Kunz, I. [con la colaboración de J. González y C. Valverde] (2001), *El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México*, Facultad de Arquitectura, Unidad de Posgrado UNAM, Plaza y Valdés, México.
- Legorreta, J. (1983), *El proceso de urbanización en ciudades petroleras*, CECODES, México.
- Legorreta, J. (1984), *La autoconstrucción de vivienda en México, el caso de las ciudades petroleras*, CECODES, México.
- López, R. (1987), *Urbanización y autoconstrucción de vivienda en Guadalajara*, CECODES, México.
- Mercado, A. (1990), *Arturo López, gestor urbano*, UAM-Xochimilco, México.
- Nolasco, M. (coord.; 1979), *Ciudades perdidas de Coatzacoalcos, Minatitlán y Cosoloacaque*, CECODES, México.
- Parnreiter, Ch. (2005), "Tendencias de desarrollo en las metrópolis latinoamericanas en la era de la globalización: los casos de Ciudad de México y Santiago de Chile", *Eure*, Santiago de Chile, vol. XXXI, No. 92, pp. 5-28. http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612005009200001&script=sci_arttext&tlng=es
- Richardson, H. (1993), "Modelos en torno a la estructura urbana", en Flores, S. (comp.), *Desarrollo Metropolitano*, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, México, pp. 25-34.
- Perló Cohen, M. (2004), *Análisis del comportamiento del mercado inmobiliario habitacional en la zona centro de la ciudad de México*, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM, México.
- Pradilla, E. (comp.; 1982), *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*, UAM-Xochimilco, México.
- Romero, G. y Macías (2004), "La participación en el diseño urbano y arquitectónico en la producción social del hábitat", Facultad de Arquitectura, UNAM, CYTED, FOSIVI, México, http://www.hic-al.org/documentos/libro_cytcd.pdf
- Salazar, C. E. (1999), *Espacio y vida cotidiana en la ciudad de México*, El Colegio de México, México.
- Schteingart, M. (1981), "Crecimiento urbano y tenencia de la tierra. El caso de la ciudad de México", en *Revista Interamericana de Planificación*, vol. XV, núm. 60.
- Schteingart, M. y B. Graizbord (1998), *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del INFONAVIT*, El Colegio de México, México.
- Schteingart, M. y C. E. Salazar (2005), *Expansión Urbana, Sociedad y Ambiente*, El Colegio de México, México.
- Terrazas, O. (1996), *Las mercancías inmobiliarias*, Colección de Estudios Urbanos, UAM-Azcapotzalco, México.
- Verver, J. y V. Macías (2004), "El derecho a la ciudad. Cumplimiento del derecho a la vivienda en México. Una perspectiva desde los instrumentos jurídicos", *Casa y Ciudad*, México.
- Ziccardi, A. (coord.; 2004), *Participación ciudadana y políticas sociales en el ámbito local*, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, Consejo Mexicano de Ciencias Sociales (COMECISO), Instituto Nacional de Desarrollo Social (INDESOL), México.